

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Éric LE DISSES - Frédéric VIGOUROUX.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

CHL-005-14616/23/BM

■ Approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Rénovation Urbaine (OPAH-RU) adjointe d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) à Port-de-Bouc

68203

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La commune de Port-de-Bouc et la Métropole Aix-Marseille Provence en partenariat avec l'ensemble de leurs partenaires (ANAH, Conseil départemental, Conseil régional, Procvivis Provence...) ont déployé une série d'actions en faveur de la transformation des quartiers de Port-de-Bouc par l'amélioration de l'habitat privé. Ainsi, une OPAH développement durable a été mise en œuvre du 27 juillet 2018 au 26 juillet 2023. L'évaluation de ce dispositif témoigne de son succès, tout particulièrement auprès des propriétaires occupants et des copropriétés. Au total, 181 logements ont fait l'objet de travaux pour un volume de subventions de 3,24 millions d'euros.

L'évaluation de cette OPAH fait ressortir la nécessité de poursuivre le dispositif et, plus largement, de favoriser la sortie d'opérations en renouvellement urbain devant répondre notamment à quatre enjeux stratégiques mis en évidence :

- Préserver les acquis : forte mobilisation des partenaires institutionnels autour du dispositif ; bonne lisibilité du dispositif pour les usagers ; forte dynamique de travaux des propriétaires occupants.
- Générer une dynamique de travaux parmi les propriétaires bailleurs.
- Accompagner des copropriétés vers des démarches de travaux.
- Rendre un futur dispositif visible par une transformation du cadre de vie : mobilisation simultanée des outils incitatifs et coercitifs pour traiter les points durs.

La mise en place d'une OPAH Renouvellement Urbain (RU) permettra d'intégrer plus fortement les enjeux urbains à la dynamique d'amélioration de l'habitat avec :

- Une animation renforcée et proactive, d'où une ingénierie plus importante et un taux de subvention plus élevé de l'ANAH (50 % au lieu de 35 %).
- Un périmètre à l'échelle d'un ou plusieurs quartiers plutôt qu'à l'échelle communale de façon à concentrer les interventions.
- Une intervention publique attendue par la mise en place d'outils coercitifs pour contraindre les propriétaires négligents à intégrer le dispositif, de façon à recycler les « verrues urbaines ».
- Une intervention publique en matière de maîtrise foncière par un usage stratégique de ses outils au service de la stratégie de renouvellement urbain.
- Une stratégie d'ensemble pour le quartier, concernant le logement mais aussi la requalification des espaces publics, la revitalisation du tissu commercial...

Par ailleurs, au vu de la proportion importante de logements en copropriété (27 % dans le périmètre d'étude) et du nombre de petites copropriétés peu structurées, il semble opportun de coupler l'OPAH-RU à un dispositif d'animation renforcé à destination des copropriétés tel que le POPAC. Grâce au POPAC, l'opérateur pourra mettre en place une démarche proactive poussée dans l'ensemble des 20 copropriétés repérées comme fragiles, notamment parmi les plus petites et les moins structurées d'entre elles. Des mesures organisationnelles pourraient ainsi être mises en place en amont de la démarche de travaux, de façon à la simplifier et l'accélérer. Enfin, les copropriétés identifiées pourraient bénéficier de crédits d'études spécifiques.

Le programme de l'opération, décliné en dix volets d'action, est détaillé dans la convention OPAH-RU/POPAC, jointe en annexe.

Les objectifs globaux sont évalués à 277 logements minimum, répartis comme suit :

- 125 logements occupés par leur propriétaire.
- 52 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.
- 100 logements inclus dans 10 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne.

La Métropole financera exclusivement les propriétaires dont les projets de travaux s'inscrivent dans les dispositifs de l'Anah. Les aides de la Métropole s'adossent ainsi aux conditions générales de recevabilité et d'instruction des aides de l'Anah qu'elles complètent. Elles seront versées aux propriétaires, dont les dossiers auront été préalablement validées en Commission Locale de l'Habitat, au vu des attestations de versements de la participation de l'Anah et à l'achèvement des travaux.

Ainsi, les subventions pouvant être accordées par la Métropole dans le cadre de cette opération prendront les formes suivantes :

Pour les propriétaires occupants (modestes et très modestes) :

- Pour les travaux de lutte contre la précarité énergétique et contre l'habitat indigne et dégradé des ménages modestes et très modestes : une subvention de 20 %.
- Pour les travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie : une subvention de 10 %.

Pour les propriétaires bailleurs :

- Pour tous types de travaux, une prime de réduction de loyer (calculée sur une assiette maximale de 80 m²) d'un montant de 50 €/m² pour un conventionnement intermédiaire ; 100 €/m² pour un conventionnement social ; et de 150 €/m² pour un conventionnement très social.
- En cas d'intermédiation locative : prime supplémentaire de 2 000 € par logement ;
- Pour les travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie : une subvention de 20 % en cas de conventionnement intermédiaire, social ou très social.
- Pour les travaux de la lutte contre la précarité énergétique ou de transformation d'usage : une subvention de 20 % en cas de conventionnement social ou très social.
- Pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, une subvention de 20 % en cas de conventionnement social ou très social et de 10 % en cas de conventionnement intermédiaire.
- Enfin, dans le cadre de la mise en conformité vis-à-vis du règlement sanitaire départemental ou de « petite LHI » : une subvention de 10 % en cas de conventionnement social ou très social et de 5 % en cas de conventionnement intermédiaire.

Concernant les aides aux syndicats de copropriété :

- Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique : une subvention de 10 %.
- Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé : une subvention de 20 %.

La SACICAP Procivis Provence proposera des solutions de préfinancement des subventions tels qu'indiqués dans une convention d'engagement bilatérale *ad hoc* qui sera signée avec la Ville de Port-de-Bouc.

Les montants prévisionnels des Autorisations d'Engagement (AE) de cette opération sont estimés à un total de 6 377 769 euros sur 5 ans, dont 180 000€ dédiés au POPAC sur une durée de 3 ans (2024/2026 - aides à l'ingénierie). Ces montants sont détaillés comme suit :

| Anah | Métropole Aix-Marseille-Provence | Commune de Port-de-Bouc | Conseil Départemental des Bouches- | Banque des Territoires | TOTAL |
|------|----------------------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------|-------|
|------|----------------------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------|-------|

| | | | | du-Rhône | | |
|------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| AE prévisionnels | 4 061 209 | 1 561 960 | 300 000 | 304 600 | 150 000 | 6 377 769 |
| Dont Aides aux travaux | 3 443 869 | 1 299 300 | 300 000 | 304 600 | | 5 347 769 |
| Dont Aides à l'ingénierie | 617 340 | 262 660 | | | 150 000 | 1 030 000 |
| <i>Ingénierie OPAH</i> | <i>527 340</i> | <i>208 660</i> | | | <i>114 000</i> | <i>850 000</i> |
| <i>Ingénierie POPAC</i> | <i>90 000</i> | <i>54 000</i> | | | <i>36 000</i> | <i>180 000</i> |

La Métropole Aix-Marseille-Provence effectuera les avances des aides départementales auprès des propriétaires concernés. Le Département des Bouches-du-Rhône s'acquittera de sa participation sur présentation de demandes de remboursement transmises par la Métropole.

La Métropole Aix-Marseille-Provence sera maître d'ouvrage de cette opération, conclue pour une période de cinq années. A l'issue d'une procédure conforme au Code des Marchés Publics, un prestataire de suivi-animation sera désigné par la Métropole et sera accueilli dans la Maison des Services au Public de Port-de-Bouc.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le règlement général de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver la convention de l'OPAH-RU 2024-2028 de Port-de-Bouc adjointe d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC).

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention d'Opération Programmé d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de Port-de-Bouc, adjointe d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés », (POPAC), ci-annexée.

Article 2 :

Les aides financières octroyées aux propriétaires privés éligibles seront versées sur production par la délégation locale de l'Anah de la copie de l'ordre de paiement de l'Anah, celui-ci faisant suite à l'instruction et à la vérification des factures acquittées des travaux.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au Budget Principal, en section d'investissement : opération budgétaire 2018610100, natures 2031 et 20422, fonction 52, autorisation de programme n°2018610100.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer la convention ci-annexée et tout document y afférent, nécessaire à sa mise en œuvre.

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à solliciter auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat toute subvention pour l'ingénierie d'animation du dispositif contractualisé.

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à solliciter auprès du Département des Bouches du Rhône toute subvention avancée pour son compte.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER