

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

Séance du jeudi 22 février 2024

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 - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Catherine PILA - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Philippe GINOUX représenté par Nicolas ISNARD - Roland MOUREN représenté par Laurent SIMON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

CHL-003-15618/24/BM

■ Réhabilitation de l'Habitat ancien - Attribution des subventions aux propriétaires privés - Programme d'Intérêt Général (PIG2) à secteurs renforcés sur Marseille Provence - Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain de Lutte contre l'Habitat Indigne de Marseille Centre - Aide aux travaux urgents dans la copropriété Consolat 13015

83147

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

Dans le cadre de sa politique de soutien à la réhabilitation de l'habitat privé ancien, La Métropole apporte des subventions sur ses fonds propres complémentaires aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat. Le régime de ces subventions est contractualisé dans le cadre des conventions opérationnelles partenariales signées avec l'ensemble des Collectivités, l'État et l'Anah. Les modalités d'attribution et de règlement des subventions sur fonds propres sont précisées dans le règlement des aides approuvé par délibération le 27 juin 2022.

Ainsi sont présentées ici des subventions engagées dans le cadre :

- Du Programme d'Intérêt Général 2 à secteurs renforcés sur Marseille Provence.
- De l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain de Lutte contre l'Habitat Indigne de Marseille Centre.
- De l'aide aux travaux urgents dans la copropriété Consolat à Marseille 13015.

- Le PIG 2 à secteurs renforcés sur Marseille-Provence :

Par délibération CHL-001-11963/22/BM du 30 juin 2022, la Métropole a approuvé une convention du Programme d'Intérêt Général à secteurs renforcés 2022-2027 avec l'Etat, l'Anah et le Département des Bouches du Rhône.

La convention prévoit l'accompagnement des propriétaires occupants aux ressources modestes et des propriétaires bailleurs acceptant de modérer leur loyer pour des ménages modestes ; afin de les aider à la réhabilitation du parc privé, sur les 18 communes de Marseille Provence. Les moyens mobilisés dans le programme consistent à la mise en place par l'EPCI d'équipes d'animation du PIG : « les opérateurs agréés Anah » et de subventions de l'Anah et d'aides locales complémentaires aux subventions de l'Anah. La Métropole accompagne sur ses fonds propres le dispositif de l'Anah en le complétant et en faisant l'avance des subventions du Département.

Ainsi le nouveau Programme d'Intérêt Général à secteurs renforcés vise la production de logements conventionnés privés (enjeux PLH et SRU) ; la lutte contre l'habitat Indigne et très dégradé ; l'adaptation des logements pour personnes âgées et/ou handicapées ; l'amélioration énergétique des logements.

Il est proposé aujourd'hui au Bureau de subventionner dans le cadre de cette opération 21 logements réhabilités 20 propriétaires occupants aux ressources modestes et 1 propriétaire bailleur acceptant de conventionner son logement à loyer modéré pour un ménage locataire à faibles ressources.

Le montant total de l'engagement de la Métropole dans le cadre du PIG 2 s'élève à 47 450 euros de subventions dont 2 350 euros d'aides propres de la Métropole et 45 100 euros engagés pour le compte du Département, pour un montant de travaux global de 859 811 euros TTC.

Le détail des dossiers est précisé en annexe 1.

- L'OPAH RU transitoire Lutte contre l'Habitat Indigne Marseille Centre :

Par délibération DEVT 013-5207/18/CM du 13 décembre 2018, l'EPCI a approuvé une convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et renouvellement urbain (OPAH RU) transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » signée avec l'Etat, l'Anah, et la Ville de Marseille.

La convention d'OPAH RU prévoit la mise en place par l'EPCI d'aides complémentaires aux subventions de l'Anah, prioritairement sur les parties communes d'immeubles en péril et évacués ou présentant de graves désordres dans le bâti ou au titre des équipements communs.

Cette opération couvre les quartiers anciens du grand centre-ville inscrits dans un périmètre de 1 000 hectares et vise également l'immeuble de grande hauteur Bel Horizon constitué de deux copropriétés.

Dans le cadre de ce dispositif, l'Anah subventionne les travaux en copropriété relevant du Plan Initiative Copropriétés (travaux d'urgence) à hauteur de 50 à 100 % du HT selon le degré de dégradation.

La Métropole Aix-Marseille-Provence accompagne sur ses fonds propres le dispositif de l'Anah en le complétant par une subvention à concurrence de 20 % des dépenses éligibles TTC permettant de couvrir de 75 à 100% du montant des travaux urgents réalisés sur les copropriétés dégradées et participant à leur relèvement pérenne.

Il est proposé aujourd'hui au Bureau de subventionner dans le cadre de cette opération 30 copropriétés en difficultés, immeubles traditionnels en tissus anciens sous arrêté de péril, s'engageant dans une réhabilitation globale et pérenne des parties communes, et un propriétaire bailleur (copropriétaire au sein d'une de ces copropriétés).

Le montant total de l'engagement de la Métropole dans le cadre de l'OPAH RU LHI s'élève à 1 645 040 euros de subventions sur fonds propres complémentaires à l'Anah, qui génèrent un montant de travaux global de 12 412 684 euros TTC.

Le détail des dossiers est précisé en annexe 2.

Pour 9 copropriétés, il s'agit d'actualiser le montant d'une aide précédemment octroyée :

- La copropriété du 66 rue d'Aubagne – 13001, le programme de travaux a dû être réévalué de 359 117 euros à 378 018 euros TTC pour intégrer des travaux complémentaires nécessaires à la sortie de péril. La subvention de l'ANAH a été recalculée en conséquence. La part de la Métropole, validée par la délibération n°CHL-006-13423/23/BM du 16 mars 2023, doit donc être réactualisée de 31 406 à 37 037 euros. L'engagement de ce montant actualisé annule et remplace celui engagé par délibération du 16 mars 2023.
- La copropriété du Bel Horizon 1 – 13003, le programme de travaux a dû être réévalué. En conséquence le précédent dépôt de financement Anah a été clôturé. La part de la Métropole, validée par la délibération n° HN 024-28/07/20 CT du 28 juillet 2020, doit donc être réactualisée à 126 769 euros. L'engagement de ce montant actualisé annule et remplace celui engagé par délibération du 28 juillet 2020.
- La copropriété du Bel Horizon 2 – 13003, le programme de travaux a dû être réévalué. En conséquence le précédent dépôt de financement Anah a été clôturé. La part de la Métropole, validée par la délibération n° HPV 002-13/10/20 CT du 13 octobre 2020, doit donc être réactualisée à 155 231 euros. L'engagement de ce montant actualisé annule et remplace celui engagé par délibération du 13 octobre 2020.
- La copropriété du 83 rue Curiol – 13001, le programme de travaux a dû être réévalué de 749 251 euros à 961 126 euros TTC pour intégrer des travaux complémentaires nécessaires à la sortie de péril. La subvention de l'ANAH a été recalculée en conséquence. La part de la Métropole, validée par la délibération n°HPV 003-226/22/CT du 15 décembre 2020, doit donc être réactualisée de 73 333 à 93 534 euros. L'engagement de ce montant actualisé annule et remplace celui engagé par délibération du 15 décembre 2020.

- La copropriété du 70 rue d'Aubagne – 13001, le programme de travaux a dû être réévalué de 123 139 euros à 151 610 euros TTC pour intégrer des travaux complémentaires nécessaires à la sortie de péril. La subvention de l'ANAH a été recalculée en conséquence. La part de la Métropole, validée par la délibération n°CHL-007-13151/23/BM du 19 janvier 2023, doit donc être réactualisée de 12 714 à 14 440 euros. L'engagement de ce montant actualisé annule et remplace celui engagé par délibération du 19 janvier 2023.
- La copropriété du 8 rue des Récolettes – 13002, le programme de travaux a dû être réévalué de 211 148 euros à 317 983 euros TTC pour intégrer des travaux complémentaires nécessaires à la sortie de péril. La subvention de l'ANAH a été recalculée en conséquence. La part de la Métropole, validée par la délibération n°CHL-003-12350/22/BM du 20 octobre 2022, doit donc être réactualisée de 19 982 à 39 014 euros. L'engagement de ce montant actualisé annule et remplace celui engagé par délibération du 20 octobre 2022.
- La copropriété du 1 rue Lafon – 13006, le programme de travaux a dû être réévalué de 1 271 647 à 1 320 811 euros TTC pour intégrer des travaux complémentaires nécessaires à la sortie de péril. La subvention de l'ANAH a été recalculée en conséquence. La part de la Métropole, validée par la délibération n°HPV 004-089/21/CT du 13 avril 2021, doit donc être réactualisée de 133 048 à 134 031 euros. L'engagement de ce montant actualisé annule et remplace celui engagé par délibération du 13 avril 2021.
- La copropriété du 14 Cours Saint-Louis – 13001, le programme de travaux a dû être réévalué de 1 210 866 euros à 1 236 544 euros TTC pour intégrer des travaux complémentaires nécessaires à la sortie de péril. La subvention de l'ANAH a été recalculée en conséquence. La part de la Métropole, validée par la délibération n°CHL-007-13151/23/BM du 19 janvier 2023, doit donc être réactualisée de 124 418 à 146 960 euros. L'engagement de ce montant actualisé annule et remplace celui engagé par délibération du 19 janvier 2023.
- La copropriété du 22 Boulevard Salvator – 13006, le programme de travaux a dû être réévalué de 192 718 euros à 216 362 euros TTC pour intégrer des travaux complémentaires nécessaires à la sortie de péril. La subvention de l'ANAH a été recalculée en conséquence. La part de la Métropole, validée par la délibération n°HPV 003-226/22/CT du 30 juin 2022, doit donc être réactualisée de 38 544 à 43 272 euros. L'engagement de ce montant actualisé annule et remplace celui engagé par délibération du 30 juin 2022.

- Aide aux travaux urgents dans la copropriété Consolat

Dans le cadre de l'élaboration d'un plan de sauvegarde dont un arrêté préfectoral, portant création d'une commission d'élaboration, a été pris le 13 septembre 2022, pour la copropriété Consolat 13015 Marseille (396 logements). Le programme de travaux d'un montant de 1 023 334 TTC a dû être réévalué avec un complément s'élevant à 257 522 euros TTC pour intégrer des travaux complémentaires nécessaires à la sortie du péril et de mise en sécurité des équipements communs. La subvention de l'ANAH a été recalculée en conséquence. La part de la Métropole, validée par la délibération n° CHL-006-14617/23/BM du 12 octobre 2023, pour un montant de 80 000 € doit donc être complétée de 20 447 euros. L'engagement de ce montant vient en complément de celui engagé par délibération du 12 octobre 2023.

Le détail du dossier est précisé en annexe 3.

Pour chaque engagement d'aides supérieur à 23 000 euros délibéré par la Métropole, une convention de financement sera signée avec le bénéficiaire selon le modèle-type approuvé par délibération n°HN 024-28/07/20 CT du 28 juillet 2020.

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 ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002 ;
- Le Règlement Général de l'Anah ;
- L'arrêté préfectoral, portant création d'une commission d'élaboration de Plan de Sauvegarde sur la Copropriété Consolat Marseille 13015, en date du 13 septembre 2022 ;
- La délibération DEVT 003-2964/17/BM du 14 décembre 2017, approuvant une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation urbaine (OPAH-RU) à volet copropriétés dégradées sur le centre ancien de La Ciotat ;
- La délibération DEVT 013-5207/18/CM du 13 décembre 2018 relative à la nouvelle stratégie territoriale durable intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne – mesures exceptionnelles de l'Anah facilitant le traitement en urgence de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille ;
- La délibération DEVT 013-5207/18/CM du 13 décembre 2018, approuvant une convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et renouvellement urbain (OPAH RU) transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » ;
- La délibération CHL-004-11351/22/BM du 10 mars 2022, approuvant d'un avenant de prorogation de la durée de l'OPAH-RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » ;
- La délibération CHL-002-11964/22/BM du 30 juin 2022, approuvant l'avenant d'actualisation des objectifs de l'OPAH-RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre »,
- La délibération n°HN 024-28/07/20 CT du 28 juillet 2020 approuvant un modèle-type de convention de financement à signer avec les bénéficiaires de subventions métropolitaines ;
- 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 ;
- La délibération HPV 003/226/22-CT du Conseil de Territoire Marseille Provence approuvant le règlement du dispositif d'aides en complément de l'Anah sur le territoire Marseille Provence en date du 27 juin 2022 ;
- La délibération CHL-001-11963/22/BM du 30 juin 2022, approuvant la convention du Programme d'Intérêt Général à secteurs renforcés 2022-2027 avec l'Etat, l'Anah et le Département des Bouches du Rhône.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole est compétente de plein droit en matière d'habitat.
- Qu'il y a lieu d'inciter les propriétaires à s'engager dans des travaux de réhabilitation durables et de mettre sur le marché des logements à loyer modérés, et d'accompagner les copropriétés en difficulté à pouvoir engager des programmes de travaux de sécurité au moyen de subventions complémentaires à celles de l'Anah.

Délibère

Article 1 :

Sont attribuées des subventions aux bénéficiaires ci-après dont les listes sont jointes en annexes :

Annexes	Dispositif	Nombre de logements / Nombre de Copropriétés	Nombre de bénéficiaires	Montant maximum engagé
Annexe 1	PIG 2 à secteurs renforcés Marseille Provence	21	21	47 450 euros
Annexe 2	OPAH RU Lutte contre l'habitat indigne Marseille centre	30 copropriétés et 1 propriétaire bailleur	31	1 645 040 euros
Annexe 3	Copropriété Consolat	1	1	20 447 euros
TOTAL			53	1 712 937 euros

Article 2 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence en section d'investissement : autorisation de programme n° F110P20D01, opération d'investissement n° 160130500D travaux sur copropriétés dégradées (DUFH-16/01), Chapitre 2024 Nature 20422 Fonction 52.

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence en section d'investissement : autorisation de programme n° F110P20D01, opération d'investissement n° 180130600D amélioration habitat phase 1 2018-2022, Chapitre 2024 Nature 20422 Fonction 552.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et Inclusion » de la sous-politique « Habitat et logement » et « Habitat et dynamique urbaine », ils seront exécutés par le service gestionnaire « 3DOHR ».

Article 3 :

Les subventions sur fonds propres sont versées sur justificatifs : titre de propriété, factures des travaux, facture de l'AMO, et/ou présentation d'une fiche de synthèse établie par l'Anah, au moment du versement du solde de la subvention. Cette fiche récapitule les dates de l'engagement et du paiement du solde du dossier, pièce que l'Anah ne renseigne qu'après avoir instruit et vérifié les pièces au paiement et notamment les factures des travaux.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer tous les documents concourant à la mise en œuvre de la présente délibération.

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à solliciter auprès de l'Agence nationale de l'habitat toute subvention pour des études préalables et pour l'ingénierie d'animation des dispositifs contractualisés.

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER