

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

Séance du jeudi 10 octobre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

CHL-006-16501/24/BM

**■ Approbation d'aides aux travaux sur les parties communes des petites copropriétés en voie de fragilisation dans le cadre du Programme d'Intérêt Général sur le Pays d'Aix
101597**

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

La politique de l'habitat privé de la Métropole repose sur le renforcement de la qualité urbaine, avec la remise à niveau du parc existant, la lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique.

Dans la continuité de plusieurs dispositifs opérationnels, la Métropole a souhaité maintenir son action en direction des habitants pour favoriser un cadre de vie décent en approuvant, en mars 2023, un nouveau Programme d'Intérêt Général (PIG) avec secteurs renforcés sur le secteur du Pays d'Aix pour une durée de 3 ans (cf. annexe 1). Deux opérateurs sont missionnés pour assurer le suivi-animation de ce dispositif : Citémétrie et les Compagnons Bâtisseurs Provence spécifiquement pour les missions d'Auto Réhabilitation Accompagnée.

Dans ce cadre, des aides financières multiples et fortement incitatives sont déployées sur le territoire, par les partenaires financiers que sont l'Anah, la Métropole, les départements des Bouches du Rhône et de Vaucluse, et les villes d'Aix-en-Provence et de Pertuis.

Le programme d'actions du PLH Métropolitain approuvé le 12 octobre 2023, délibération n° CHL-001-14848/23/CM définit clairement les copropriétés comme une des cibles prioritaires de l'action publique, notamment l'axe 2 du PLH « Renforcer les actions préventives et incitatives », ainsi que l'axe 3 « Renforcer les outils pour des actions coercitives ciblées et efficaces ».

L'habitat collectif en centres anciens est majoritairement constitué de petites copropriétés, construites en dehors des standards actuels, et pouvant cumuler des défaillances énergétiques, structurelles et de gestion.

Ces petites copropriétés ne peuvent prétendre aux aides de l'Anah car elles ne répondent pas aux critères d'éligibilité : les travaux avec un gain énergétique insuffisant, absence d'impayés, ou non concernées par des travaux prescrits ou de programme spécifique comme un plan de sauvegarde.

Pour autant, les besoins relatifs sont clairement identifiés sur le secteur du Pays d'Aix : l'évaluation du précédent PIG a fait ressortir le besoin de prise en compte de situations de petites copropriétés indignes du parc ancien, repérées par les partenaires ou les opérateurs du PIG sur le terrain et qui ne sont pas inscrites dans un dispositif spécialisé dans le traitement des copropriétés dégradées (OPAH copropriété dégradée, PDS). Les études pré-opérationnelles d'OPAH RU réalisées sur les centres de Peyrolles-en-Provence, Trets, et Pertuis permettent également de caractériser la forte proportion des petites et très petites copropriétés, fragilisées et dégradées, et non éligibles aux aides de l'Anah MPR Copropriété ou Copropriétés dégradées, malgré des étiquettes énergétiques entre D et G.

Afin de favoriser la réhabilitation de petites copropriétés, à l'instar des nouvelles modalités expérimentales de l'Anah pour des travaux de rénovation énergétique votés par des copropriétés de moins de 20 logements en OPAH RU, il est proposé de mettre en place, dans le cadre du PIG du Pays d'Aix, une aide financière d'un montant de 10% du montant TTC des travaux plafonné à 15 000 € par logement. La convention en cours du PIG prévoit un objectif de 28 logements qui pourraient être concernés par cette aide. L'enveloppe totale allouée par la Métropole qui s'élèverait donc à 42 000 € est incluse dans le budget prévisionnel de la Métropole de 1 956 000 € prévu dans la convention approuvée par délibération en CM/BM ? du 16 mars 2023.

Les travaux subventionnables seront ceux relatifs à la mise aux normes d'équipements et réseaux, les travaux de sécurisation, les travaux de rénovation énergétique avec un gain compris entre 15 et 34% et les travaux de réfection de toiture.

Les critères d'éligibilité pour la copropriété se déclinent ainsi :

- Année de construction : plus 15 ans.
 - 20 lots ou moins.
 - Au moins 65% de logements et majorité de PO.
 - Règlement de copropriété existant.
 - Immatriculation au Registre National des Copropriétés.
 - Existence et nombre de logements vacants.
 - Hors périmètre d'OPAH-RU, OPAH CD ou POPAC.

Ces critères pourront être actualisés selon les difficultés rencontrées au sein des copropriétés. Les coûts liés à la maîtrise d'œuvre peuvent être englobés dans le calcul des subventions. Seuls les lots à usage d'habitation sont concernés par les subventions.

L'ensemble du projet de réhabilitation sera étudié par l'opérateur du PIG, Citémétrie. Dans le cadre de son marché actuel, celui-ci effectuera un diagnostic global de la copropriété pour connaître les caractéristiques techniques, le niveau d'entretien, les éventuelles procédures passées ou en cours, et les difficultés de gestion, en prévision du dossier de demande de subvention constitué par les syndicats. Chaque dossier sera étudié conjointement avec le service Amélioration et Développement de l'Habitat avant d'être validé par ce dernier.

Cette aide est créée à titre expérimental sur la durée de la convention du PIG (3 ans) et permettra ainsi, un possible déploiement sur les autres dispositifs à venir de la Métropole.

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 loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 ;
- 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 n° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 approuvant le Règlement Budgétaire et Financier ;
- La délibération n° CHL-004-13421/23/BM du Bureau de la Métropole du 16 mars 2023 approuvant la convention du Programme d'Intérêt Général avec secteurs renforcés sur le Pays d'Aix ;

- La délibération n° CHL-001-14848/23/CM du Conseil de la Métropole du 12 octobre 2023 approuvant le deuxième arrêt après avis des communes du Programme Local de l'Habitat métropolitain.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière d'habitat ;
- Qu'il convient d'aider les propriétaires privés et les syndicats de copropriétés à réhabiliter les logements et les immeubles afin d'améliorer le cadre de vie des habitants ;
- Que le PLH identifie les copropriétés comme une cible du programme d'actions.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée une enveloppe spécifique d'un montant de 42 000 euros sur la durée du PIG qui sera déduite de la participation financière prévisionnelle de la Métropole validée dans la convention du PIG 2023/2026 du Pays d'Aix.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer tous les documents y afférents et à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires pour la mise en place de ce dispositif.

Article 3 :

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal de l'exercice 2025, en section d'investissement : autorisation de programme n° F110G20D01, opération d'investissement n°190134400D, chapitre 204, nature 20422, fonction 552.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et inclusion » de la sous-politique « Habitat et logement » et du programme « Habitat et dynamique urbaine » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3 DOHM ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER