

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

Séance du jeudi 26 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 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 - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Didier KHELFA.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

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-001-17939/25/BM

■ Approbation d'une convention partenariale d'objectifs et de financements pour l'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement Urbain (OPAH RU) sur le secteur de la Cabucelle les Crottes à Marseille 15ème arrondissement 133408

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

Par délibérations URB 001-6423/19/CM du 20 juin 2019 et CHL 004-10557/21/CM du 7 octobre 2021, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille et son avenant n°1, afin de mettre en œuvre une stratégie d'intervention coordonnée et un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille, indispensable pour ce territoire, cœur de la Métropole.

Parmi ses 11 actions, le contrat de PPA prévoit notamment de :

- Créer un nouvel outil d'aménagement, une Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLAIN).
- Elaborer et mettre en œuvre plusieurs opérations d'aménagement, dont les premières concernaient le centre ville de Marseille.

En parallèle, une étude pré-opérationnelle sur l'habitat, menée en 2022 et 2023 sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole, a permis de définir les objectifs et modalités d'intervention pour l'amélioration de l'habitat privé sur le secteur Cabucelle Crottes.

Une mission complémentaire a été confiée en janvier 2025 à la SPLA IN AMP afin d'affiner les cibles d'intervention, le phasage et les sous-périmètres prioritaires d'intervention. Cette démarche d'intervention sur l'habitat vient en complément des démarches de renouvellement urbain pilotées par la Métropole.

Ainsi, par délibération n° CHL-018-15968/24/BM du Conseil métropolitain du 18 avril 2024, la Métropole a validé la convention de Projet de Renouvellement Urbain de la Cabucelle les Crottes.

Celle-ci prévoit sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, l'intervention sur l'habitat ancien dégradé (112 logements) et le réaménagement des espaces publics du quartier sur le cœur Cabucelle, en complément de la construction et réhabilitation d'équipements publics par la Ville de Marseille (réhabilitation-extension du groupe scolaire de la Cabucelle, création d'un centre social et d'une médiathèque).

Si le projet de renouvellement urbain prévoit une première intervention sur 112 logements anciens dégradés, la présente convention d'OPAH RU vient amplifier les objectifs de réhabilitation du parc ancien dégradé de ce secteur, en ajoutant des dispositifs d'incitation et d'animation, ainsi que des démarches complémentaires ciblées pour les immeubles les plus dégradés. Cette convention a pour objectif de conduire une politique globale de requalification du quartier et de garantir la pérennité des immeubles.

Plus concrètement, cette OPAH-RU à volet copropriétés dégradées s'inscrit dans une dynamique globale contenant plusieurs enjeux, définis selon plusieurs objectifs :

- Assurer le gros entretien et l'amélioration des immeubles visant à leur pérennité.
- Lutter contre l'habitat indigne.

- Favoriser la bonne habitabilité des logements locatifs répondant aux enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne en améliorant l'état du petit patrimoine marseillais en mobilisant notamment les immeubles des monopropriétaires bailleurs et favorisant la remise sur le marché de logements vacants.
- Favoriser le maintien des populations modestes dans des quartiers requalifiés à court/moyen termes.
- Accompagner, dans un cadre de travail et de coopération à adapter, des propriétaires occupants à l'entretien de leur parc avec la mise en place d'un dispositif d'aide à la réhabilitation accompagnée (ARA).
- Améliorer le cadre de vie et l'aménité urbaine de deux quartiers au parcellaire et bâti très hétérogène, aux qualités résidentielles à mettre en valeur.

Afin de répondre à ces objectifs, les cibles d'interventions viseront :

- Le développement d'un parc locatif privé conventionné de qualité.
 - o Cibler les immeubles des mono-propriétaires bailleurs.
 - o Aider les propriétaires bailleurs dont le logement est situé en copropriété faisant l'objet de travaux en parties communes.
 - o Aider les propriétaires bailleurs modestes et très modestes à améliorer leur bien locatif.
- L'amélioration et l'adaptation du parc de logements aux besoins des propriétaires occupants modestes et très modestes (HI, autonomie, rénovation énergétique...)
- La résorption de la vacance avec la création d'une aide spécifique à destination des propriétaires bailleurs.

Pour ce faire, au regard de la situation sociale du quartier, et de manière à inciter à la réalisation de travaux par les propriétaires, cette convention d'OPAH RU prévoit l'application d'un régime d'aide spécifique permettant la majoration de la participation de la Métropole afin de limiter le reste à charge des propriétaires occupants modestes et très modestes à un montant de 4 000 euros TTC, y compris en dépassant le taux d'aide de 20% si nécessaire.

Objectifs de réalisation de la convention :

		Total
Propriétaires Occupants (PO) Parties Privatives	%	19%
	Nombre de logements	59
	dont PO hors ARA	44
	dont PO ARA	15
Syndics de copropriétés Parties Communes (immeubles)	%	20%
	Nombre d'immeubles	57
	lgts concernés	228
Propriétaires Bailleurs (PB) Parties Privatives	%	3%
	Nombre logements	60
	dont PB hors M et TM	30
	dont PB M et TM	30
Monopropriétés (immeubles)	%	20%
	Nombre d'immeubles	35
	lgts concernés	140

	dont ORI (immeubles)	17
dont remise sur le marché locatif de logements vacants (PB)	%	15%
	Nombre de logements	30
dont transformation d'usage (PO et PB)	Nombre logements	10
Opération façades	Nombre d'immeubles	15

Total logements concernés par l'opération	487
Total immeubles réhabilités	92

Financement des opérations pour cette OPAH-RU :

Le coût prévisionnel HT de travaux générés par l'opération est estimé à environ **37,5 millions d'euros** (hors travaux d'office, dispositif expérimental, opérations VIR-DIFF, RHI-THIRORI et acquisition de lots en copropriété en portage ciblé), dont près des 2/3 subventionnés ; les propriétaires privés participant au financement d'environ 1/3 des projets de réhabilitation.

La répartition des financements prévisionnels est la suivante :

	Anah	Métropole Aix-Marseille-Provence	TOTAL OPAH-RU
AE prévisionnels	19 128 189 €	8 586 223 €	
Dont Aides aux travaux	16 886 839 € + 1 000 000 € (Travaux d'Office)	6 848 333 €	23 735 172 €
Dont Aides à l'ingénierie	1 241 350€	1 737 890 €	2 979 240€

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Signé le 26 juin 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 01 juillet 2025

- Le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 20 juin 2019 et signé le 15 juillet 2019 ;
- La délibération n° URB 057-7949/19/CM du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019 approuvant la création d'une société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLAIN) et les statuts de cette société ;
- 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°CHL-006-13276/23/CM du Conseil de la Métropole autorisant la création d'une autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement n°180130609D « Amélioration habitat ancien Phase 1 les Crottes Marseille ;
- La délibération n° CHL-018-15968/24BM du Conseil de la Métropole du 18 avril 2024 portant approbation de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Cabucelle les Crottes à Marseille 15^{ème} arrondissement ;
- La délibération n° URBA-035-17176/24/CM du 5 décembre 2024, du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvant le traité de concession d'Intervention multisites "La Cabucelle les Crottes" pour la réalisation de travaux de recyclage et réhabilitation d'immeubles dégradés à Marseille 15^{ème} arrondissement.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'étude habitat pré-opérationnelle sur le secteur la Cabucelle les Crottes, puis l'étude de calibrage réalisée en début d'année 2025 ont mis en évidence le bien-fondé de la mise en place d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées sur ce secteur ;
- Qu'il convient ainsi d'approuver la convention d'OPAH-RU de la Cabucelle les Crottes dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées ci-annexée.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cette convention et tout document y afférent.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de la manière suivante :

- La part de financement en ingénierie de la Métropole AMP pour la convention d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées sera imputée sur l'autorisation de programme n° F110P20D01, opération d'investissement n°180130600D « Amélioration habitat ancien Phase 1 les Crottes Marseille ».
- La subvention métropolitaine d'aides aux travaux pour les propriétaires privés sera imputée en section d'investissement sur l'autorisation de programme n° F110P20D01, opération d'investissement n°180130600D « Amélioration habitat ancien Phase 1 les Crottes Marseille ».

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER