

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

Séance du mercredi 24 juin 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 207 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Chantal AGIUS - Grégory ALLIONE - Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Romain AMARO - Thomas ARCAMONE - Philippe ARDHUIN - Patrick ARDIZZONI - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Lalia ATTAFF - Aurélien AUCLAIR - Gérard AUDIBERT - Dominique AUGEY - Stéphanie BAGNIS - Magali BAILLEUL - Mireille BALLETTI - Valérie BAQUE - Guy BARRET - Marie BATOUX - Thomas BATTESTI - Antoine BAUDINO - Laurent BELSOLA - Farida BENAOUA - Fabienne BENDAYAN - Nassera BENMARNIA - Marie BERMEJO - Rebecca BERNARDI - Eléonore BEZ - Kayané BIANCO-ROATTA - Eva-Pauline BONAN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Eric BOUILLÉ - Michel BOULAN - Nicolas BOULAND - Stéphanie BRAISE - Fabien BRAVI - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Joël CANICAVE - René-Francis CARPENTIER - Hugo CARTALLIER - Thibaut CHARPENTIER - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Eric CHEVALIER - Marie-Christine CIANNARELLA - Jean-David CIOT - Gilles COLLOMB - Flavie COLOMBO - Jean-Marc COPPOLA - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Renaud DAGORNE - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Pierre DHARREVILLE - Hélène DI VITA DANCHESI - Laurent DILLINGER - Alexandre DORIOU - Arnaud DROUOT - Cédric DUDIEUZERE - Frédéric DURAND - Capucine EDOU - Joëlle FABRE - Léa FIMAT - Olivia FORTIN - Clément FREL-CAZENAVE - Lydia FRENTZEL - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Hélène GAILLARD - Pierre-Marie GANOZZI - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Audrey GATIAN - Jean-Louis GEIGER - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Anthony GONÇALVES - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Jean-Marc GRAFFEO - Martin GRAND-DUFAY - Hervé GRANIER - Anne-Marie GREGORI - Patrick GRIMALDI - Monique GRISETI - Jean-Christophe GROSSI - Hassan GUENFICI - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Yahya GÜNGÖRMEZ - Julien HAROUNYAN - Ahmed HEDDADI - Christophe HOCMARD - Nicolas HUE - Christophe HUGON - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Mohamed ITRISSO - Clara JABOULAY - Sophie JARDINOT - Didier JAU - Sophie JOISSAINS - Azad KAZANDJIAN - Sophie KERNEN - Amine KESSACI - Anthony KREHMEIER - Mirabelle LAMOUREUX - Lucas LANGOMAZINO - Candice LE TOURNEUR - Philippe LEANDRI - Michèle LEBAN - Sébastien LECCIA - Pascaline LÉCORCHÉ - Gisèle LELOUIS - Lionel LENEL - Céline LEVIEUX - Joël LEVI-VALENSI - Yoan LEVY - Christiane LEYDER - Maxime MARCHAND - Jérôme MARCILIAC - Patrick MARKARIAN - Juliette MASSON - Joëlle MELIN - Hervé MENCHON - Naïs MENGIN - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Martine MISTRAL-GUYL - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Catherine MOYEMONT GAILDRY - Ibrahim M'ZE - Jessy NAKACHE - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Cédric OROFINO - Nina PALOMBA - Romain PASTOR - Benoît PAYAN - Serge PEROTTINO - Stéphane PICHON - Mathieu PIETRI - Philippe PIGNON - Marie-Laurence POSTEAU - Fabrice POUSSARDIN - Robin PRÉTOT - Perrine PRIGENT - Aurélie QUINQUIS - Hedi RAMDANE - Magali RAMOS - Philippe RAZEYRE - Anne REYBAUD-DECROIX - Gwenaél RICHEROLLE - Olivier RIOULT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Anne-Gaëlle RODEVILLE - Thomas ROLLER - Blaise ROSATO - Julien ROSSI - Hervé ROUAT - Michel ROUX - Laure ROVERA - Michèle RUBIROLA - Paul SABATINO - Clara SALÉMEH - Mickael SALFATI - Giovanni SCHIPANI - Jean-Pierre SERRUS - Anne-Sophie SIDANI - Jean-Marc SIGNES - Romain SIMMARANO - Laurent SIMON - Emilia SINSOILLIEZ - Chahidati SOILIHI - Jean-Pierre SQUILLARI - Hanifa TAGUELMINT - Nathalie TESSIER - Karim TOUCHE - Amapola VENTRON - Cécile VIGNES - Frédéric VIGOUROUX - Frédéric-H VIGOUROUX - Michel VINCENNELLI - Katia YAKOUBI - David YTIER - Michaël ZAZOUN - Karima ZERKANI-RAYNAL - Sandrine ZUNINO-GHOUGASSIAN.

Signé le 24 juin 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 29 juin 2026
Publié le 29 juin 2026

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Enda AMRAOUI représentée par Amine KESSACI - Samuel BEN-HAMOU représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Tina BIARD SANSONETTI représentée par Karim TOUCHE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Nassera BENMARNIA - Sarah COULOMB représentée par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Brigitte DEVESA représentée par Sophie JOISSAINS - Sylvaine DI CARO représentée par Eric CHEVALIER - Ambrozio DOLFI représenté par Eric BOUILLÉ - Dimitri FARRO représenté par Yannick GUERIN - Emmanuel FOUQUART représenté par Marie BERMEJO - Jérôme GOUIRAN représenté par René-Francis CARPENTIER - Pierre HUGUET représenté par Audrey GATIAN - Aurélie LECAT représentée par Hervé ROUAT - Laurent LHARDIT représenté par Azad KAZANDJIAN - Mario MARTINET représenté par Magali RAMOS - Philippe MAURIZOT représenté par Robin PRÉTOT - Eric MERY représenté par Laure ROVERA - Serge MORI représenté par Jean-Pascal GOURNES - Roland MOUREN représenté par Martine MISTRAL-GUYL - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Marc PENA représenté par Magali BAILLEUL - Jocelyne POMMIER représentée par Michel VINCENTELLI - Joëlle REYNAUD FIORILE représentée par Romain AMARO - Franck SANTOS représenté par Philippe RAZEYRE - Caroline SICARD représentée par Hugo CARTALLIER - Martine VASSAL représentée par Romain SIMMARANO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Olivier FAYSSAT - Michel LAN - Eric LE DISSES - Claude PICCIRILLO - Frédéric SZABO.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Patrick MARKARIAN représenté à 15h40 par Philippe CHARRIN - Michèle RUBIROLA représentée à 15h40 par Sophie CAMARD - Eric GARCIN représenté à 15h46 par Anne REYBAUD-DECROIX

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS à 15h46

Monsieur le Président a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

CHLS-008-19547/26/CM

**■ Approbation des avenants n°1 aux 3 conventions OPAH-RU à volet CD de “Noailles”, “Belle-de-Mai” et “Hoche-Versailles-Pelletan”
160560**

Par délibérations du Conseil Métropolitain URB 001-6423/19/CM du 20 juin 2019 et CHL 004-10557/21/CM du 7 octobre 2021 puis du Conseil Municipal UAGP 19/0558 du 17 juin 2019 et UAGP 19/0804 du 16 septembre 2019, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille ont 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.

Signé le 15 juillet 2019 pour une durée de 15 ans, le Projet Partenarial d'Aménagement porte sur un périmètre de plus de 1 000 hectares, répartis en 7 arrondissements, et concerne près de 200 000 habitants.

Ainsi, pour faire face aux enjeux de la requalification du Grand Centre-Ville de Marseille et aux impératifs d'efficacité liés à la mise en œuvre de ces projets prioritaires, a été créée la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National – SPLA-IN « Aix-Marseille-Provence » (SPLA-IN AMP), dont les statuts ont été approuvés par délibération du Conseil de la Métropole en date du 19 décembre 2019. La SPLA-IN AMP est chargée de la mise en œuvre des interventions sur les secteurs prioritaires, notamment dans le cadre de concessions d'aménagement.

Trois études habitat, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ont permis de définir des objectifs, des périmètres et des modalités d'intervention d'amélioration de l'habitat privé pour le centre-ville marseillais, notamment sur les secteurs de Noailles, la Belle de Mai et Euroméditerranée 1 sud-est, dans lequel se trouve le sous-secteur Hoche-Versailles-Pelletan. Trois OPAH de Renouvellement Urbain à volet copropriétés dégradées « Noailles », « Belle de Mai » et « Hoche-Versailles-Pelletan » ont été approuvés par délibération le 10 octobre 2024.

Ces trois OPAH-RU à volets copropriétés dégradées élargissent les cibles d'intervention, avec la volonté de conduire une politique globale de requalification de quartiers anciens dégradés au sein du PPA, en alliant :

- Mesures incitatives et coercitives auprès de propriétaires privés.
- Recyclage des fonciers les plus dégradés faisant suite à leur acquisition par la SPLA-IN AMP.
- Réaménagement des espaces publics de proximité créant une aménité urbaine.

Plus concrètement, ces trois OPAH-RU à volets copropriétés dégradées s'inscrivent dans une dynamique globale contenant plusieurs enjeux, définis selon plusieurs objectifs :

- Assurer la pérennité des immeubles anciens : au regard de la situation marseillaise et de l'état de dégradation observé sur les immeubles anciens, il convient de hiérarchiser et de prioriser les programmes de travaux, avec pour socle prioritaire d'intervention les travaux garantissant la pérennité des immeubles.
- Lutter contre l'habitat indigne : un résiduel d'immeubles très dégradés ou insalubres sous arrêtés ou en passe de l'être préexiste, et nécessite d'être traités dans le cadre des futures OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, qui prennent le relais de l'OPAH transitoire, afin de permettre notamment la réintégration des occupants dans les lieux. Au-delà de ces immeubles, le traitement des flux implique l'efficacité des modalités de repérage des situations difficiles pouvant relever des polices de sécurité ou d'insalubrité.

- Mobiliser les immeubles des mono-propriétaires bailleurs pour favoriser l'habitabilité des logements et répondre aux enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne et valoriser le petit patrimoine marseillais : l'enjeu majeur est d'inciter aux travaux globaux de qualité permettant de retrouver des logements traversants, d'améliorer le confort thermique et de contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur en accompagnant plus particulièrement les propriétaires bailleurs d'immeuble entier.
- Favoriser le maintien des populations modestes dans le centre-ville de Marseille : au travers de ces OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, l'enjeu est d'amener les propriétaires bailleurs, au premier rang desquels les mono-propriétaires d'immeuble, vers la réalisation de travaux de qualité pour des logements à loyer maîtrisé, de permettre aux occupants modestes ou très modestes (notamment vieillissants) de se maintenir grâce à l'adaptation ou l'amélioration de leur logement.
- Améliorer le cadre de vie et l'aménité urbaine de quartiers au parcellaire dense : le principal est de permettre le traitement urbain de ces secteurs, par le réaménagement des espaces publics de proximité, la réhabilitation des immeubles ou îlots, le traitement des rez-de-chaussée, etc.

Après une année d'exercice, les conventions relatives aux OPAH-RU à volet CD du Centre-Ville nécessitent de faire l'objet d'ajustements et de précisions opérationnels.

En effet, afin d'assurer la pérennité des immeubles en copropriété et de permettre à l'ensemble des copropriétaires de participer aux travaux en parties communes la Fondation pour le Logement des Défavorisés devient signataire des conventions OPAH-RU à volet CD et propose une aide s'adressant aux propriétaires occupants modestes et très modestes. Cette aide participera au maintien des populations modestes dans le centre-ville de Marseille.

Afin de répondre aux objectifs qualitatifs fixés, tels que développer un parc privé locatif conventionné de qualité, le régime d'aides mixtes proposé par l'Anah pourra être mobilisé dans certains cas et après analyse de la Métropole et de la SPLA-IN.

La prime métropolitaine sortie de vacance déjà incluse dans les aides mises en place par le Pacte territoriale, sera ajoutée aux aides mobilisables en secteurs OPAH-RU à volet CD du Centre-Ville de Marseille et permettra de proposer un accompagnement spécifique et adapté aux propriétaires de logements vacants, enjeu fondamental de la lutte contre l'habitat indigne. L'intégration de cette prime implique l'augmentation de la participation de la Métropole (+ 148 000 €), répartie comme suit :

- OPAH-RU CD « Noailles » 50 000 €,
- OPAH-RU CD « Belle de Mai » 47 000 €,
- OPAH-RU CD « Hoche-Versailles-Pelletan » 51 000 €.

Des ajustements nécessaires sont également apportés afin de préciser les modalités d'application opérationnelle des différentes aides de l'Anah et de la Métropole.

Ainsi l'avenant porte sur :

- Ajout de la Fondation pour le Logement des Défavorisés comme partenaire et signataire de la convention - Article 1 ;
- Participation de la Fondation pour Logement des Défavorisés (FPL) - Article 2 ;
- Rappel de la possibilité de mobiliser un régime d'aides mixtes - Article 3 ;
- Application de la prime sortie de vacances - Article 4 ;
- Précisions des conditions d'éligibilité de l'aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM - Article 5 ;
- Modification de l'annexe 2 - Article 6 ;
- Renvoi au règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Anah dans les opérations contractualisées sur les communes de Marseille Provence – Article 7 ;
- Rectification de l'article 3.3.1 concernant le calcul de l'aide fonds propres relative aux diagnostics techniques – **Article 8.**

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

Le Conseil 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 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 ;
- 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° DEVT 001-2799/17/CM du Conseil Métropolitain du 19 octobre 2017 approuvant le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour Marseille ;
- La délibération n° DEVT 009-6962/19/BM du Bureau de la Métropole du 24 octobre 2019 approuvant l'avenant n°1 au protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour Marseille ;
- 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° CHL 004-10557/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 approuvant l'avenant n°1 au contrat du Projet Partenarial d'Aménagement ;
- La délibération n° CHL 003-12691/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant le bilan de la concertation publique pour les projets de renouvellement urbain "Noailles", "Cœur Belle de Mai" et « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés » ;
- La délibération n° CHL 005-12693/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain, la création et L'affectation de l'opération d'investissement « PPA – Concession Noailles - Cœur Belle de Mai » ;
- La délibération n° CHL-010-13069/22/CM du Conseil de Métropole du 15 décembre 2022, approuvant la signature du traité de concession, les bilans prévisionnels et les périmètres de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » ;
- La délibération n°CHL-055-15097/23 /BM du Conseil de Métropole du 7 décembre 2023 approuvant la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (NPNRU) grand centre-ville ;
- La délibération n° CHL-004-16781/24/CM du Conseil Métropolitain du 10 octobre 2024 approuvant les trois conventions partenariales d'objectifs et de financements des Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement Urbain (OPAH RU) sur les secteurs de "Noailles" dans le 1er arrondissement de Marseille, "Cœur Belle de Mai" dans le 3e arrondissement de Marseille et de "Hoche-Versailles-Pelletan" dans le 3e arrondissement de Marseille ;
- La décision n° 24/1234/D de la Présidente de la Métropole du 22 novembre 2024 approuvant le mandat de suivi-animation des 3 conventions OPAH-RU à volet Copropriétés dégradées du grand Centre-Ville de Marseille à la SPLA-IN AMP.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que les conventions des Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les secteurs de "Noailles", " Belle de Mai", "Hoche-Versailles-Pelletan" dont la mission de suivi-animation est confiée à la SPLA-IN nécessitent de faire l'objet de leur premier avenant afin d'intégrer des précisions et ajustements opérationnels ;
- Qu'il est nécessaire de préciser et clarifier l'application et les conditions d'éligibilités de certaines aides métropolitaines et de l'Anah ;
- Qu'il est opportun d'intégrer la prime sortie de vacance dans les 3 secteurs OPAH-RU CD du Centre-Ville de Marseille, impliquant ainsi une augmentation de la participation de la Métropole ;
- Qu'il est opportun d'intégrer la Fondation pour le Logement de Défavorisés en tant que signataire des conventions.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés les avenants n°1 aux conventions des Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les secteurs de "Noailles", " Belle de Mai", "Hoche Versailles Pelletan" ci-annexés permettant d'intégrer des ajustements et précisions opérationnels.

Article 2 :

Est approuvée la participation de la Fondation pour le Logement des Défavorisés en tant que partenaire et signataire des conventions.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer ces avenants et tout document y afférent.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'exercice 2026 de la manière suivante :

- La prime métropolitaine sortie de vacance pour les propriétaires privés sera imputée en section d'investissement : Amélioration habitat ancien Phase 1 2018-2022, autorisation de programme n°F110P20D01, opération d'investissement n°180130600D.

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,
La Conseillère Déléguée,
Lutte contre l'habitat indigne, Politique de la ville
et autorisation préalable de mise en location
sur la commune de Marseille

Audrey GARINO