

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 DORIOLE - 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-007-19546/26/CM

■ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement Urbain (OPAH RU) sur le secteur "Crottes-Cabucelle" dans le 15ème arrondissement - Approbation du premier avenant à la convention d'OPAH-RU
164663

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Dans la continuité du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille et la signature des OPAH-RU à volet Copropriétés Dégradées le 19 décembre 2024 sur les secteurs de Noailles, Belle de Mai et Hoche-Versailles, une nouvelle étude habitat a été conduite sur le secteur Crottes-Cabucelle en 2023-2024. Elle a permis de définir les objectifs et modalités d'intervention d'amélioration de l'habitat privé. Une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pilotée par la Métropole AMP a été mise en place :

- Par délibération N° CHL-001-17939/25/BM du Conseil Métropolitain en date du 26 juin 2025 actant l'approbation de la convention partenariale d'objectifs et de financements pour l'OPAH-RU Crottes-Cabucelle ;
- En date du 02 février 2026, par la signature de la convention d'OPAH-RU par la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Anah, l'État et la Ville de Marseille.

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 a été créée pour prendre en charge la mise en œuvre des interventions sur les secteurs prioritaires, notamment dans le cadre de concessions d'aménagement.

Comme pour les autres opérations, l'OPAH-RU a été confiée à la Société Publique Locale d'Intérêt National Aix-Marseille Provence (SPLA-IN) via une convention de mandat effective depuis mars 2026.

Cette OPAH-RU a pour objectif d'assurer la continuité de la politique globale de requalification de quartiers anciens dégradés au sein du PPA sur le secteur Crottes-Cabucelle 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.

Plus concrètement, cette OPAH-RU s'inscrit 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 qui prennent le relai 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 quartier des Crottes et de la Cabucelle : au travers de cette OPAH-RU, 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 retour de l'expérience des OPAH-RU à volet copropriétés dégradées du centre-ville, la convention relative à l'OPAH-RU Crottes-Cabucelle nécessite de faire l'objet d'ajustements et de précisions opérationnels.

Il est apparu que le régime dérogatoire d'aides à l'ingénierie soutenu par l'Anah pour les OPAH-RU du centre-ville de Marseille suite à la délibération 2022-22 du 16 Mars 2022 « Prorogation des mesures exceptionnelles relatives au financement de l'ingénierie et permettant la poursuite du traitement de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille » n'est pas applicable sur cette opération, entraînant une réduction de ces aides, donc une incidence financière reportée sur la Métropole Aix-Marseille Provence. En outre, l'expérience acquise dans l'exercice des OPAH-RU du centre-ville de Marseille, sur la base desquelles la présente convention a été rédigée, nous amène à effectuer corrections, ajustements et précisions opérationnelles. Elles sont nécessaires pour s'adapter au mieux aux situations futures et permettre d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés.

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 vacances » a déjà été incluse dans les aides mises en place par le Pacte territoriale. Cette prime est proposée d'être inscrite dans le présent avenant pour acter un accompagnement spécifique et adapté aux propriétaires, bailleurs monopropriétaires ou non, de logements vacants, enjeu fondamental de la lutte contre l'habitat indigne. L'intégration de cette prime n'implique pas d'augmentation de la participation de la Métropole étant donné qu'elle avait déjà été incluse dans le bilan financier métropolitain à l'échelle de l'OPAH-RU Crottes-Cabucelle pour un montant total de 125.000€.

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 :

- Correction du montant des aides allouées par l'Anah aux dépenses d'ingénierie et report financier sur les fonds propres de la Métropole AMP - Article 1,
- Intégration des aides mixtes – Article 2,
- Application de la prime sortie de vacances - Article 3,
- Précisions des conditions d'éligibilité de l'aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM – Article 4,
- Modification de l'annexe 2 – Article 5,
- 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 6.

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

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

- 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 ;
- 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-001-17939/25/BM du Conseil Métropolitain du 26 juin 2025 actant l'approbation de la convention partenariale d'objectifs et de financements pour l'OPAH-RU Crottes-Cabucelle ;
- La signature de la convention d'OPAH-RU par la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Anah, l'État et la Ville de Marseille du 2 février 2026 ;
- La convention de mandat confiant à la SPLAIN-AMP le suivi-animation du dispositif d'OPAH-RU sur le secteur « Crottes-Cabucelle » désignant cette dernière comme mandataire.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le secteur de "Crottes-Cabucelle" dont la mission de suivi-animation est confiée à la SPLA-IN nécessite de faire l'objet de son premier avenant afin d'intégrer des corrections, précisions et ajustements opérationnels ;
- Que l'absence de dérogation sur le plafonnement des aides de l'Anah contrairement aux OPAH-RU CD du centre-ville de Marseille n'a pas été prise en compte dans le calcul des subventions de l'Anah et qu'elle nécessite de les recalculer ainsi que leur incidence sur la participation financière de la Métropole ;
- 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 mention de la prime sortie de vacances dans le secteur OPAH-RU Crottes-Cabucelle, sans augmentation de la participation de la Métropole.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°1 à la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le secteur de "Crottes-Cabucelle" ci-annexé permettant d'intégrer des corrections, ajustements et précisions opérationnels et financiers.

Article 2 :

Est approuvée la correction de la participation de la Métropole pour le financement des aides ingénierie afin de compenser le plafonnement des aides de l'Anah à 125 000 euros/an et 625 000 euros pour la durée de l'OPAH-RU.

Cet ajustement financier implique une participation métropolitaine à hauteur de 470 848 euros/an (contre 341 785 euros/an avant correction), soit 2 354 241 euros (contre 1 737 890 euros avant correction) pour la totalité de l'OPAH-RU.

Tableau de répartition financière des aides en ingénierie pour l'OPAH-RU Crottes-Cabucelle

	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Ingénierie Anah	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	625 000 €
Ingénierie AMP	470 848 €	470 848 €	470 848 €	470 848 €	470 848 €	2 354 241 €
Travaux d'office	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	1 000 000 €

Les crédits nécessaires sont inscrits au Budget principal de la Métropole Aix-Marseille Provence de l'exercice 2026, en section d'investissement :

- Autorisation de programme n°f110p20d01,
- Opération du plan pluriannuel d'investissement n°180130600d « amélioration habitat ancien phase 1 2018 – 2022 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 » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DOHR ».

Article 3 :

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

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