Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

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

Séance du jeudi 15 octobre 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 210 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 ATTAF - Aurélien AUCLAIR - Gérard AUDIBERT - Dominique AUGEY - Stéphanie BAGNIS - Magali BAILLEUL - Mireille BALLETTI - Valérie BAQUE - Antoine BAUDINO - Laurent BELSOLA - Farida BENAOUDA - Fabienne BENDAYAN - Samuel BEN-HAMOU - Nassera BENMARNIA - Marie BERMEJO - Rebecca BERNARDI - Eléonore BEZ - Kayané BIANCO-ROATTA - Tina BIARD SANSONETTI - 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 - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Gilles COLLOMB - Flavie COLOMBO - Jean-Marc COPPOLA - Sarah COULOMB - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Renaud DAGORNE - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Brigitte DEVESA - Pierre DHARREVILLE - Sylvaine DI CARO - Laurent DILLINGER - Ambrozio DOLFI - Alexandre DORIOL - 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 - Pierre-Marie GANOZZI - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Audrey GATIAN - Jean-Louis GEIGER - Samia GHALI - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Anthony GONÇALVES - Christophe GONZALEZ - Jérôme GOUIRAN - 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 - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Mohamed ITRISSO - Clara JABOULAY - Sophie JARDINOT - Didier JAU - Sophie JOISSAINS - Azad KAZANDJIAN - Sophie KERNEN - Amine KESSACI - Mirabelle LAMOUREUX - Michel LAN - Lucas LANGOMAZINO - Candice LE TOURNEUR - Michèle LEBAN - Aurélie LECAT - Sébastien LECCIA - Pascaline LÉCORCHÉ - Gisèle LELOUIS - Lionel LENEL - Céline LEVIEUX - Joël LEVI-VALENSI - Yoan LEVY - Christiane LEYDER - Maxime MARCHAND - Jérôme MARCILIAC - Patrick MARKARIAN - Mario MARTINET - Juliette MASSON - Philippe MAURIZOT - Naïs MENGIN - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Martine MISTRAL-GUYL - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Serge MORI - Roland MOUREN - Catherine MOYEMONT GAILDRY - Ibrahim M'ZE - Jessy NAKACHE - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Cédric OROFINO - Nina PALOMBA - Romain PASTOR - Benoît PAYAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Stéphane PICHON - Mathieu PIETRI - Jocelyne POMMIER - Fabrice POUSSARDIN - Robin PRÉTOT - Perrine PRIGENT - Aurélie QUINQUIS - Hedi RAMDANE - Magali RAMOS - Philippe RAZEYRE - Anne REYBAUD-DECROIX - Joëlle REYNAUD FIORILE - Gwenaël RICHEROLLE - Olivier RIOULT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Anne-Gaëlle RODEVILLE - Thomas ROLLER - Blaise ROSATO - Julien ROSSI - Hervé ROUAT - Michel ROUX - Laure ROVERA - Michèle RUBIROLA - Clara SALÉMEH - Mickael SALFATI - Franck SANTOS - Jean-Pierre SERRUS - Caroline SICARD - Anne-Sophie SIDANI - Jean-Marc SIGNES - Romain SIMMARANO - Laurent SIMON - Emilia SINSOILLIEZ - Chahidati SOILIHI - Jean-Pierre SQUILLARI - Frédéric SZABO - Hanifa TAGUELMINT - Karim TOUCHE - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Cécile VIGNES - Frédéric VIGOUROUX - Frédéric-H VIGOUROUX - Michel

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

VINCENTELLI - Katia YAKOUBI - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL - Sandrine ZUNINO-GHOUGASSIAN.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :
Enda AMRAOUI représentée par Michèle RUBIROLA - Guy BARRET représenté par Renaud DAGORNE - Marie BATOUX représentée par Audrey GARINO - Thomas BATTESTI représenté par Cédric DUDIEUZERE - Eva-Pauline BONAN représentée par Alexandre DORIOL - Nadia BOULAINSEUR représentée par Nassera BENMARNIA - Philippe CHARRIN représenté par Patrick MARKARIAN - Eric CHEVALIER représenté par Dominique AUGEY - Marie-Christine CIANNARELLA représentée par Lionel DE CALA - Hélène DI VITA DANCHESI représentée par Jean-Pierre SQUILLARI - Dimitri FARRO représenté par Robin PRÉTOT - Olivier FAYSSAT représenté par Anne-Marie GREGORI - Emmanuel FOUQUART représenté par Marie BERMEJO - Hélène GAILLARD représentée par Jean-Pascal GOURNES - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Anthony KREHMEIER représenté par Azad KAZANDJIAN - Philippe LEANDRI représenté par Jérôme GOUIRAN - Laurent LHARDIT représenté par Thomas ROLLER - Joëlle MELIN représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Hervé MENCHON représenté par Perrine PRIGENT - Claude PICCIRILLO représenté par René-Francis CARPENTIER - Philippe PIGNON représenté par Serge MORI - Marie-Laurence POSTEAU représentée par Thibaut CHARPENTIER - Paul SABATINO représenté par Laurent BELSOLA - Giovanni SCHIPANI représenté par David YTIER - Nathalie TESSIER représentée par Laure ROVERA - Michaël ZAZOUN représenté par Sophie JOISSAINS.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :
Eric LE DISSES.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Farida BENAOUDA représentée à 15h40 par Ibrahim M'ZE - Martial ALVAREZ représenté à 16h00 par Yannick GUERIN - Jean-Jacques COULOMB représenté à 16h30 par Frédéric GIBELOT – Eric MERY représenté à 16h30 par Sophie GUERARD – Katia YAKOUBI représentée à 16h34 par Clara JABOULAY – Martine VASSAL représentée à 16h45 par Nicolas ISNARD – Jean-Pierre SERRUS représenté à 17h00 par Franck SANTOS - Tina BIARD SANSONETTI représentée à 17h00 par Didier JAUD - Juliette MASSON représentée à 17h05 par Candice LE TOURNEUR – Julie ARIAS représentée à 17h05 par Joël LEVI-VALENSI - Karim TOUCHE représenté à 17h15 par Audrey GATIAN - Frédéric DURAND représenté à 17h19 par Philippe GINOUX – Serge MORI représenté à 17h20 par Thomas ARCAMONE – Jean-Marc COPPOLA représenté à 17h20 par Rebecca BERNARDI - Hervé GRANIER représenté à 17h20 par Sandrine ZUNINO-GHOUGASSIAN - Mirabelle LAMOUREUX représentée à 17h24 par Nina PALOMBA - Ahmed HEDDADI représenté à 17h25 par Romain PASTOR - Mohamed ITRISSO représenté à 17h25 par Anne-Sophie SIDANI - Christophe HOCMARD représenté à 17h31 par Aurélien AUCLAIR – Sophie CAMARD représentée à 17h32 par Yannick OHANESSIAN - Michèle RUBIROLA représentée à 17h33 par Hassan GUENFICI - Michèle LEBAN représentée à 17h35 par Robin PRÉTOT - Aurélie LECAT représentée à 17h35 par Hervé ROUAT - Joëlle REYNAUD FIORILE représentée à 17h35 par Romain AMARO - Jean-Marc SIGNES représenté à 17h41 par Gwenaël RICHEROLLE.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
René-Francis CARPENTIER à 16h45 - Philippe MAURIZOT à 16h50 – Pascal CHAUVIN à 17h00 – Roland GIBERTI à 17h00 - Lisette NARDUCCI à 17h00 - Danielle MILON à 17h15 - Cédric OROFINO à 17h18 - Mathieu PIETRI à 17h19 - Lionel LENEL à 17h20 – Roland MOUREN à 17h24 - Martine MISTRAL-GUYL à 17h25 - Christian BURLE à 17h33 - Amine KESSACI à 17h45 – Eric GARCIN à 17h47.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

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

CHLS-001-19960/26/CM

■ Stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Approbation d'une convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) sur les grandes copropriétés fragiles du territoire métropolitain

173942

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence se caractérise par un parc important de copropriétés, estimé à environ 45 000 ensembles, dont plus de 24 000 situés sur la commune de Marseille. Parmi celles-ci, une part significative présente des signes de fragilité : une étude de l'Anah identifiait ainsi 8 500 copropriétés en catégorie D (les plus fragiles), dont près de 6 000 à Marseille.

Face à ce constat, la Métropole et ses partenaires ont progressivement structuré une stratégie d'intervention combinant observation, prévention et traitement des situations les plus dégradées. Cette stratégie s'inscrit pleinement dans les orientations du Programme Local de l'Habitat 2023-2028, qui fait de la lutte contre la dégradation du parc existant un enjeu prioritaire, avec un objectif de traitement de 12 000 logements en dix ans.

Dans ce cadre, un premier Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC) a été mis en œuvre sur la période 2019-2022 sur le territoire de Marseille Provence. Il portait sur 35 copropriétés, sélectionnées en raison de fragilités encore réversibles. Ce POPAC a permis :

- D'objectiver les situations grâce à des diagnostics multicritères approfondis ;
- D'orienter les copropriétés vers des suites adaptées :
    - Sortie du POPAC lorsque la situation était stabilisée,
    - Mise en veille active pour un suivi régulier des copropriétés nécessitant une attention prolongée,
    - Orientation vers des dispositifs opérationnels lorsque les difficultés identifiées justifiaient un accompagnement renforcé.

Ce premier programme a ainsi démontré la pertinence d'une intervention préventive structurée, permettant d'agir en amont des processus de dégradation et d'adapter les réponses publiques au niveau de fragilité constaté.

Fort de ces enseignements, la Métropole souhaite aujourd'hui engager un POPAC ciblant des grandes copropriétés de plus de 80 logements identifiés via notamment les outils de veille et d'observation (VOC) ou les remontées de terrain (niveau de fragilité, taux d'impayés, localisation en quartiers prioritaires, etc.), pour un objectif maximum 30 copropriétés à accompagner sur le territoire métropolitain. La majorité des copropriétés sont d'ores et déjà identifiées : il restera toutefois un volant de 5 copropriétés à intégrer le cas échéant au cours de la 1ère année du dispositif.

Ce POPAC poursuit trois objectifs principaux :

- Mieux connaître et qualifier les situations : réalisation de diagnostics multicritères (technique, juridique, financier, organisationnel et social) afin de disposer d'une vision partagée et objectivée des difficultés rencontrées ;
- Renforcer les capacités d'action des copropriétés : information, sensibilisation et formation des copropriétaires pour améliorer la gouvernance, la gestion et l'implication des acteurs ;

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

- Accompagner la résolution des premières difficultés : appui au redressement de la gestion, traitement des impayés, amélioration de l'entretien du bâti, accompagnement à l'engagement de travaux et orientation vers les dispositifs adaptés lorsque nécessaire.

Au-delà de ces objectifs opérationnels, La mise en place de ce POPAC d'une durée de 3 ans apparaît ainsi comme essentielle pour agir de manière préventive sur les copropriétés fragiles. En intervenant dès les premiers signes de dysfonctionnement, la Métropole se donne les moyens d'enrayer les dynamiques de dégradation, d'éviter l'aggravation des situations et de limiter le recours ultérieur à des dispositifs plus lourds, plus contraignants et significativement plus coûteux pour la collectivité comme pour les copropriétaires.

Le montant prévisionnel de ce POPAC est estimé à 497 000 euros TTC sur 3 ans, avec une participation financière de l'ANAH pour l'ingénierie de l'opération qui peut atteindre 50% de la dépense subventionnable dans la limite d'un plafond annuel de ces dépenses de 100 000 €. Aussi, la recette ANAH attendue pour l'ingénierie de cette opération s'élève à 150 000 € sur la durée de l'opération.

La Métropole sera maitre d'ouvrage de cette opération et désignera un prestataire de suivi animation de cette opération à l'issue d'une procédure de consultation de marché public.

L'objet du présent rapport est de soumettre au conseil métropolitain la convention de mise en œuvre de ce programme opérationnel de prévention et d'accompagnement, ciblé sur les copropriétés de plus de 80 logements du territoire métropolitain.

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 et notamment les articles L. 5218-1 et suivants ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.321-1 et suivants, R.321-1 et suivants ;
- Le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat ;
- 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 ;
- 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.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'action publique sur les copropriétés fragiles et dégradées nécessite d'intervenir en prévention autant qu'en redressement et recyclage ;
- Qu'il convient d'instaurer un dispositif de prévention spécifique sur les copropriétés fragiles de plus de 80 logements ;
- Que le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) initié par l'ANAH trouve toute sa pertinence sur le territoire de la Métropole ;
- Qu'il convient d'approuver la convention de mise en œuvre du POPAC grandes copropriétés ci-annexée.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention, ci-annexée, relative à la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) sur les grandes copropriétés fragiles du territoire métropolitain.

Cette opération est rattachée à l'autorisation de programme F110P20D01 et à l'opération du plan pluriannuel d'investissement n°160130500D.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cette convention ainsi que tous les documents y afférents.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à solliciter auprès de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat toute subvention pour l'ingénierie d'animation du dispositif contractualisé.

Article 4 :

Sont approuvées les dépenses relatives à ce dispositif, inscrites au budget pour un montant prévisionnel de 497 000 euros TTC
Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal en section d'investissement : autorisation de programme F110, opération dépense mère n°160130500D « Travaux sur copropriétés dégradées».

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

La recette sera constatée en section d'investissement sur le budget principal de la Métropole : autorisation de programme F110, opération d'investissement 160130500R « travaux sur copropriétés dégradées », chapitre 13, Nature 1321, Fonction 52.
La recette relève de la politique « Habitat et inclusion », sous-politique « Habitat et Logement », du programme « Habitat et dynamique urbaine » et seront exécutés par le service gestionnaire 3DOHR.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Relations avec le GPMM, Cohésion sociale et territoriale, Logement, Habitat indigne
et autorisation préalable de mise en location hors Marseille

Martial ALVAREZ

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026