

CONSEIL D'ADMINISTRATION 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

Point : 3.8

Délibération : 2022-22

Enjeux : Afin de poursuivre et d'amplifier le traitement de l'habitat dégradé du centre ancien, la Métropole-Aix-Marseille-Provence (MAMP) et la ville de Marseille sollicitent la prorogation des mesures exceptionnelles adoptées par la délibération n°2018-41 du conseil d'administration du 28 novembre 2018. Ces mesures ont permis d'accompagner les actions d'urgence pour accélérer la réhabilitation d'immeubles sous arrêtés de péril suite aux effondrements d'immeubles d'habitation privés survenus rue d'Aubagne le 5 novembre 2018.

Objet : prorogation du financement des chefs de projet et du financement majoré des études pré-opérationnelles et des missions d'ingénierie d'accompagnement technique, juridique et social des OPAH-RU.

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

Exposé des motifs

1) Rappel des mesures exceptionnelles adoptées par le CA du 28 novembre 2018

Suite aux effondrements des immeubles de la rue d'Aubagne à Marseille, la ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence, en lien avec l'Etat, ont mis en œuvre un ensemble de dispositifs d'urgence (traitement des signalements d'habitat indigne, accompagnement social des personnes concernées par l'évacuation des immeubles fortement dégradés, mise en place d'une ingénierie technique d'urgence pour établir des diagnostics et la surveillance d'immeubles dangereux...).

Afin de mener à bien l'accompagnement en urgence des occupants des immeubles et des propriétaires pour que soient rapidement lancés les travaux prescrits dans les arrêtés de péril, le conseil d'administration du 28 novembre 2018 a décidé de plusieurs mesures exceptionnelles permettant un renforcement des moyens d'ingénierie portant sur :

- Le financement des études préalables et des études pré-opérationnelles réalisés dans le cadre des dispositifs programmés. Au plafond de dépenses subventionnables applicable à chaque étude / diagnostic préalable et étude pré-opérationnelle, a été substitué un plafond global de dépenses subventionnables de 3 M € HT pour l'ensemble de ces études contribuant à la définition d'une stratégie d'intervention dans le cadre d'une ou plusieurs OPAH-RU.
- Le financement des prestations de suivi-animation d'OPAH-RU en prévoyant que pour l'ensemble des OPAH-RU signées avant le 1^{er} janvier 2020, le financement de la part fixe au titre du suivi-animation porte sur 80 % du montant HT des dépenses subventionnables (hors plafond) pendant les trois premières années, ces programmes ne pouvant donc pas bénéficier d'un financement au titre des parts variables pendant ces trois mêmes années.
- Le financement des postes de chefs de projet pour lequel l'Anah peut financer jusqu'à 3 chefs de projets pour mener à bien l'ensemble de ces OPAH-RU, y compris lorsqu'elles sont situées sur des quartiers de priorité nationale relevant du NPNRU. L'un de ces chefs de projet doit être en charge de la coordination entre les services de l'Etat, de la métropole et de la ville, notamment pour le traitement des situations d'habitat indigne.

2) Bilan de la mise en œuvre des mesures exceptionnelles : Impact de ces aides et interventions sur le centre ancien (au 31 décembre 2021)

Depuis 2019, au total 1,2 M€ ont été mobilisés par l'Anah au titre de l'ingénierie :

- 657 k€ au titre du suivi-animation de l'OPAH transitoire pour un montant total de 882 k€ HT, correspondant aux trois premières années de l'opération
- 296 K€ au titre de l'étude spécifique du CSTB d'un montant de 592 k€ HT
- 310 K€ au titre des études pré-opérationnelles pour un montant total de 1,01 M€ HT

Mise en place d'une OPAH Transitoire avec une ingénierie technique renforcée

Pour initier la réalisation des travaux urgents nécessaires sur les immeubles frappés par un arrêté de péril, une OPAH Transitoire a été lancée en avril 2019. Les objectifs fixés portent sur le traitement de 80 copropriétés dégradées et 20 mono-propriétés, ainsi que la réalisation de travaux d'office sur 15 immeubles pour un engagement prévisionnel de 4M€ de subvention Anah.

Fin 2021, 48 copropriétés ont défini et décidé d'un projet de travaux mobilisant près de 10,55 M€ de subvention (pour un montant total de travaux de 12,8 M€ TTC). Les travaux sont achevés sur 18 immeubles et en cours sur 30 autres immeubles. Par ailleurs, les votes de travaux devraient aboutir sur une trentaine d'immeubles supplémentaires dans les prochains mois.

Compte tenu de la nature des travaux, l'équipe opérationnelle renforcée mise en place a été constituée par l'association d'un prestataire classique, Urbanis, et d'un bureau d'étude structure pour assurer un conseil expert sur les travaux nécessaires et apporter une garantie de pérennité de l'investissement public.

Afin de ne pas freiner la dynamique, les collectivités souhaitent poursuivre et renforcer l'OPAH Transitoire jusqu'en 2024. Il s'agit de maintenir l'accompagnement sur les immeubles déjà suivis et de développer une action ciblée sur les îlots démonstrateurs avant que les nouveaux dispositifs opérationnels ne prennent le relai. Cette prorogation permettra à la SPLA In d'intervenir en préfiguration du travail sur les îlots démonstrateurs dès le 2^e semestre 2022.

Définition d'une stratégie globale d'intervention sur le centre-ville.

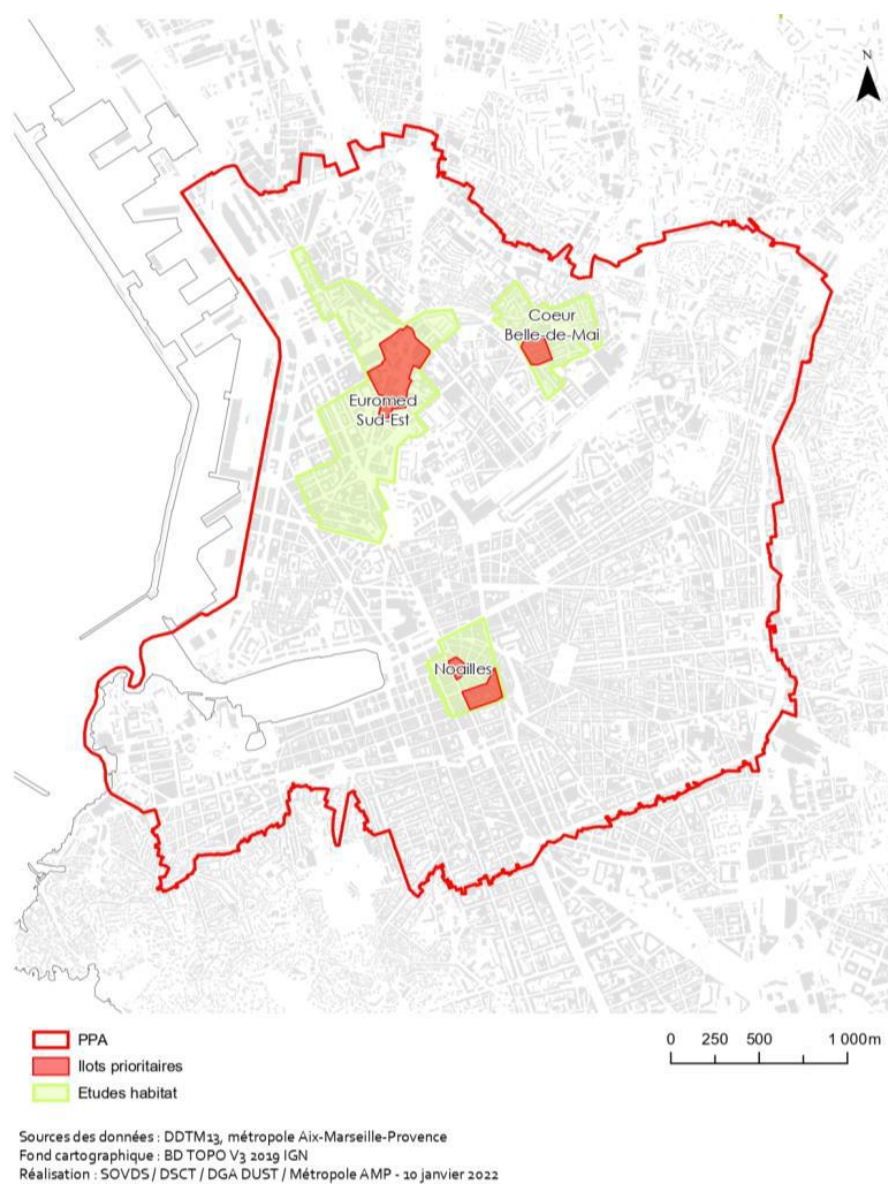
Afin d'engager une stratégie d'intervention de traitement de l'habitat dégradé sur le centre de Marseille, la Métropole et la Ville ont engagé plusieurs actions, dans le cadre d'un projet d'aménagement partenarial (PPA), se traduisant par le lancement de plusieurs études :

- Réalisation en 2020 d'une étude confiée au CSTB pour la mise en place et le développement d'une méthodologie d'audit technique du parc de logement ancien. Montant total de 592 500€ HT, subventionné à hauteur de 50% par l'Anah ;
- Lancement en 2021 de quatre études pré-opérationnelles d'OPAH-RU sur le périmètre élargi des îlots démonstrateurs d'intervention identifiés dans le PPA (Belle de Mai, Noailles - Belsunce, Euromed 1) ;

Ces études ont vocation à réaliser un diagnostic détaillé des immeubles et des logements des îlots prioritaires sur un périmètre élargi, à déterminer les dispositifs et les aides à l'habitat privé qui accompagneront l'amélioration de l'habitat ainsi que les projets d'aménagement à venir dans ces secteurs en articulation avec les interventions financées par l'ANRU.

Les futures OPAH seront coordonnées (ou portées) par la SPLA-IN dans le cadre des futures concessions d'aménagement.

En parallèle, les collectivités lanceront d'autres études pré-opérationnelles, en lien avec les projets d'aménagement complémentaires à mener en 2023 et 2024 sur d'autres secteurs du centre ancien : Gare Saint Charles/ Chapitre ; Butte Saint-Mouront ; Saint- Mouront Ouest.



Dans ce cadre, les collectivités sollicitent :

- le maintien du régime exceptionnel de subvention du suivi-animation à hauteur de 80 % (sans plafond de dépenses subventionnables) pour les OPAH-RU qui seront ciblées sur les 4 îlots d'intervention prioritaires de la SPLA-IN,
- le maintien du déplafonnement exceptionnel des études préalables et pré-opérationnelles (taux de subventions de 50%) pour les études initiées avant le 31 décembre 2024.

Mise en place de chefs de projets.

La Métropole a lancé la réorganisation de sa Direction Opérationnelle de l'Habitat et des recrutements qui en ont découlé pour mettre en œuvre la nouvelle stratégie intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé. En parallèle la ville de Marseille a mis en place un service unique réunissant les polices de la sécurité et de la salubrité des immeubles.

Dans ce contexte d'organisation de la gouvernance, le profil de poste ne répondant pas exactement à la définition de "chef de projet" n'a pas été mobilisé.

La reconduite de la disposition exceptionnelle permettant le financement par l'Anah de trois chefs de projet des OPAH RU programmées malgré l'inscription de ces secteurs au titre du NPNRU est sollicitée.

Il est proposé au Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :

Délibération n°2022-22 : Prorogation des mesures exceptionnelles relatives au financement de l'ingénierie pour poursuivre le traitement de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille

Par dérogation aux délibérations relatives aux prestations d'ingénierie subventionnables et au financement des postes de chefs de projet, le Conseil d'administration autorise la prorogation du dispositif exceptionnel de financement suivant :

- Financement des études préalables et des études pré-opérationnelles

Au plafond de dépenses subventionnables applicable à chaque étude / diagnostic préalable et étude pré-opérationnelle, est substitué un plafond global de dépenses subventionnables de 3 M € HT pour l'ensemble des études préalables / diagnostics et études pré-opérationnelles contribuant à la définition d'une stratégie d'intervention dans le cadre d'une ou plusieurs OPAH-RU.

Ce plafond dérogatoire est applicable [jusqu'au 31 décembre 2024](#) à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération. Chacun des livrables de ces études devra être communiqué au préfet, délégué de l'Anah dans le département, ainsi qu'à la Directrice générale de l'Anah.

- Financement des prestations de suivi-animation d'OPAH-RU

Pour l'OPAH transitoire, le financement de la part fixe au titre du suivi animation à hauteur de 80% du montant HT du montant des dépenses subventionnables (hors plafond) est [maintenu pour deux ans supplémentaires](#). [Pour l'ensemble des OPAH-RU, signées avant le 31 décembre 2024 et ciblées autour des 4 îlots démonstrateurs, le financement de la part fixe au titre du suivi-animation est maintenu à 80 % du montant HT des dépenses subventionnables \(hors plafond\)](#).

Ces programmes ne pourront donc pas bénéficier d'un financement au titre des parts variables.

Les conventions d'OPAH transitoire et d'OPAH-RU peuvent être adaptées en tant que de besoin au regard des clauses types définies par le conseil d'administration, les clauses correspondantes pouvant être complétées par voie d'avenant au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. Ces conventions doivent toutefois comprendre a minima les missions d'accompagnement des ménages (locataires ou propriétaires) afin d'accélérer leur retour dans leur logement.

Un bilan annuel de mise en œuvre du programme (ingénierie et aides aux travaux) doit être communiqué au préfet, délégué de l'Anah dans le département, ainsi qu'à la Directrice générale de l'Anah.

- Financement des postes de chefs de projet des OPAH-RU

L'Anah peut financer jusqu'à trois chefs de projets pour mener à bien l'ensemble [des OPAH-RU qui seront mises en place](#), y compris lorsqu'elles sont situées sur les quartiers de priorité nationale relevant du NPNRU [soit sur les îlots prioritaires \(Belle de Mai, Noailles, Belzunce, Euromed 1\) soit sur d'autres secteurs du centre ancien](#). L'un de ces chefs de projet doit être en charge de la coordination entre les services de l'Etat, de la Métropole et de la Ville, [pour l'ensemble des OPAH-RU faisant l'objet de conventions signées](#).

Ces chefs de projet doivent transmettre un bilan trimestriel d'activité au préfet, délégué de l'Anah dans le département, ainsi qu'à la Directrice générale de l'Anah.

Pour ces trois types de financement objet de la présente délibération, les dépenses engagées à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération pourront être prises en compte.

- Suivi du dispositif

Un comité de pilotage national se réunira une fois par an pour suivre la mise en œuvre de ce dispositif exceptionnel qui fera l'objet d'un rendu compte annuel au Conseil d'administration.

Une évaluation devra être menée à l'issue des 3 premières années des OPAH-RU pour apprécier l'impact des mesures exceptionnelles prévues par la présente délibération.

- Entrée en vigueur

La délibération n° 2018-41 du 28 novembre 2018 est abrogée à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération.