

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DU TERRITOIRE DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE

Séance du 15 novembre 2021

Le 15 novembre 2021 à 17h00, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de Monsieur Serge PEROTTINO, Président, Madame Sophie AMARANTINIS a été désignée secrétaire de séance.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Sophie AMARANTINIS ; Gérard GAZAY ; Michel LAN ; Jean-Marie LEONARDIS ; Rémi MARCENGO ;
Danielle MENET ; Yves MESNARD ; Véronique MIQUELLY ; José MORALES ; Serge PEROTTINO ;
Alain ROUSSET

Etaient représentés :

Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD
Jean-Jacques COULOMB représenté par Serge PEROTTINO
Bernard DESTROST représenté par Jean-Marie LEONARDIS
Patrick PIN représenté par José MORALES

Etait absente :

Magali GIOVANNANGELI

CT4/151121/8

Sur le rapport de Yves MESNARD

Concession d'aménagement renouvellement urbain des centres anciens du Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile - Approbation du compte rendu d'activité 2020 à la collectivité

Conformément à l'article 9.1 de la Concession d'aménagement de Renouvellement Urbain Centres anciens confiée par la Métropole Aix-Marseille-Provence et afin de permettre à la collectivité d'exercer son droit de contrôle, la SEM Façonéo a transmis à la collectivité le compte rendu d'activité 2020.

En application de l'article 5-3 du traité de concession, l'opération de renouvellement urbain des centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, concédée à la SEM FAÇONÉO, a été reconduite pour une durée de 5 ans, portant ainsi son terme au 20 août 2022. Par avenant n°3 au traité de concession, les missions du concessionnaire ont été réajustées pour mieux répondre à l'enjeu de revitalisation des quartiers anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, comportant l'amélioration du parc de logement existant associée à l'objectif prioritaire de traiter l'habitat dégradé.

Ce compte rendu, ci-annexé, fait état :

- D'une part, de la situation financière de l'opération au regard de l'avancement et de l'évolution du bilan prévisionnel ;
- D'autre part, de l'avancement physique de l'opération en reprenant les principaux éléments qui ont influé sur la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain et les différentes actions conduites pour répondre aux objectifs.

Au 31 décembre 2020, le montant des dépenses réglées s'élève à 7 760 000 € et les recettes se montent à 8 140 000 €.

Les engagements se sont concentrés sur les lignes suivantes :

- Gestion des aides à la réhabilitation des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH 2012-2017 ;
- Clôture des OPAH et OPAH RU 2012-2017 ;
- Montage des dossiers de demande de subvention des propriétaires du Pays d'Aubagne et de l'Etoile auprès de l'Anah et de la CARSAT ;
- Poursuite des actions liées au repérage et au traitement de l'habitat indigne ou dégradé ;
- Accompagnement des communes dans le cadre des procédures de péril et d'insalubrité ;
- Assistance au Conseil de territoire du Pays d'Aubagne dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la Pierre et des études en lien avec l'habitat ;
- Accompagnement du Territoire dans la mise en œuvre du nouveau dispositif : Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) « réhabiliter, valoriser, éco-habiter » en relation avec la concession.

Dans le cadre de l'accompagnement du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, les actions prioritaires ont porté sur :

- La préparation de dossiers de demande de subventions à présenter à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) métropolitaine et une assistance à l'élaboration des documents liés à la délégation de compétence des aides à la Pierre dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile ;
- La mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) à l'échelle du Territoire, et sa prise en compte dans les cœurs historiques : privilégier la LHI, la précarité énergétique et la perte d'autonomie. La convention partenariale a été approuvée lors du Conseil Métropolitain du 19 décembre 2019. La date de démarrage de ce dispositif a été fixée au 16 novembre 2021 ;
- Les interventions du concessionnaire dans le domaine des procédures de péril, particulièrement dans les communes d'Aubagne, de Roquevaire et d'Auriol.

Conformément à l'avenant n°3 au traité de concession, les interventions ont été concentrées sur les secteurs et axes structurants des cœurs historiques et ont porté sur la restructuration de bâtiments et/ou de parcelles ciblés comme représentatifs.

Parmi ces opérations, sur les 2 bâtiments acquis par délégation du droit de préemption urbain, vendus en janvier 2019 à un même promoteur : le 12 rue Rastègue, a fait l'objet d'une réhabilitation globale en 2019-2020 – les travaux d'amélioration du 4 rue Moussard devaient démarrer au 1^{er} trimestre 2021.

Si les deux dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH, achevés en mai 2017, ont été clôturés officiellement le 9 juillet 2020, les projets en cours ont été poursuivis. La réhabilitation globale de 2 logements situés à Roquevaire a été achevée au cours de l'année, permettant à terme de remettre sur le marché 2 appartements vacants à loyer conventionné social.

Depuis le 16 novembre 2020, le Programme d'Intérêt Général « Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter est entré en phase opérationnelle. L'ensemble du Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est couvert par ce nouveau dispositif.

Ce nouveau dispositif partenarial devrait permettre :

- D'agir de façon homogène sur l'ensemble du territoire en matière d'éradication de l'habitat indigne, de lutte contre l'habitat dégradé, de précarité énergétique, de reconquête du parc existant ;
- De développer une nouvelle offre abordable de qualité, de poursuivre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, de participer au repérage des copropriétés en difficulté ;
- De donner une nouvelle impulsion à la requalification des centres anciens.

Sur le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, 19 logements ont fait l'objet d'aides à la réhabilitation en 2020, pour un montant de travaux subventionnables de 288 301 € et l'engagement de 166 503 € de subventions par l'Anah.

Parmi les dossiers agréés par l'Anah, 15 concernent les économies d'énergie, 4 des travaux d'autonomie (majoritairement l'adaptation des salles de bains).

Le premier dossier, pris en compte dans le Programme d'Intérêt Général « Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter » porte sur des travaux liés au maintien à domicile. Le contexte sanitaire a eu un impact fort sur la diminution des chantiers et le nombre de logements améliorés sur le Territoire. Un des logements aidés a été engagé au titre du Programme d'Intérêt Général.

Au 31 décembre, 54 propriétaires ont déjà sollicité les équipes de Façonéo pour concrétiser leur projet en 2021 dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) nouvellement mis en œuvre.

Les missions de repérage et de traitement de l'habitat dégradé, très soutenues depuis 2018, notamment avec la recrudescence des désordres structurels touchant le bâti ancien, se sont poursuivies au même rythme.

Façonéo coordonne les informations liées au suivi des différentes situations repérées sur le terrain par l'équipe opérationnelle et/ou signalées par le réseau des partenaires présents sur le territoire. L'équipe de projet pilote le Comité Technique de Suivi des situations (CTS) qui rassemble l'ensemble du réseau des partenaires intervenant dans le traitement de l'habitat dégradé pour analyser les différentes situations et rechercher les procédures adaptées au contexte.

En 2020, Façonéo a réalisé 85 interventions au titre de l'habitat dégradé dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile. 79 situations sont situées dans les périmètres des centres anciens ; elles portent sur des logements ou des immeubles entiers :

47 accompagnements relatifs à des logements locatifs (33 visites), y compris le suivi des situations signalées antérieurement.

38 interventions globales dans les bâtiments identifiés comme présentant un potentiel danger (25 immeubles, 10 visites à Aubagne – 4 immeubles, 1 visite à Auriol - 9 immeubles, 1 visite à Roquevaire).

Les situations individuelles dans les cœurs historiques se répartissent comme suit : 20 à Aubagne (10 visites dont 1 avec l'ARS), 4 à Auriol (4 visites), 1 à Cadolive (1 visite), 2 à Cuges les Pins (1 visite), 1 à la Bouilladisse (1 visite), 13 à Roquevaire (6 visites).

A la suite de ces actions, des travaux ont été projetés ou réalisés dans 11 logements (4 à Aubagne, 1 à Auriol, 1 à Cadolive, 1 à Cuges les Pins, 1 à La Bouilladisse, 3 à Roquevaire. Ces situations individuelles ont permis de relever également des désordres touchant à la structure des bâtiments et ainsi permettre la programmation et/ou l'engagement des travaux susceptibles d'assurer la pérennité des bâtiments.

25 bâtiments à Aubagne (8 visites) ont fait l'objet d'interventions, parfois urgentes, dans le cadre de suspicion de périls. Des travaux ont été effectués dans 13 bâtiments dont 2, frappés d'arrêté de péril imminent, ont fait l'objet de travaux d'office entrepris par la Ville d'Aubagne afin de sécuriser les lieux et lever le danger imminent (passage en péril ordinaire), il s'agit du 18 Cours Maréchal Foch et du 5 rue Lucienne Tourrel.

A Auriol, sur les 4 immeubles repérés, 1 a fait l'objet de l'évacuation des habitants en fin d'année en raison de l'existence d'un péril imminent.

A Roquevaire, sur les 9 bâtiments repérés, 1 a fait l'objet de travaux en 2020.

En 2020, l'accompagnement des habitants a été adapté en fonction des répercussions engendrées par les mesures successives liées à l'épidémie de Covid-19. La crise sanitaire ayant fait ressortir de façon criante l'importance de disposer d'un habitat de qualité, l'accompagnement social a montré l'importance de maintenir un lien social particulièrement pour des ménages en situation de fragilité. 16 diagnostics sociaux ont été établis en 2020. Parmi les 12 accompagnements approfondis, 3 situations individuelles complexes ont demandé un suivi personnalisé du fait du cumul des problématiques sanitaires et administratives.

S'appuyant sur les outils de gestion mis en place, la SEM Façonéo a assuré la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

Au vu de ce qui précède, Monsieur le Président propose au Conseil de Territoire de donner un avis favorable à la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,

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 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 15 novembre 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article unique :

Est approuvé le compte rendu d'activité 2020 présenté par la Sem Façonéo relatif à la concession de renouvellement urbain des centres anciens du Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

AVIS FAVORABLE

2 non-participations au vote : Alain ROUSSET, Gérard GAZAY

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de territoire

Serge PEROTTINO

