CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

N°

MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME OPERATIONNEL DE PREVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES (POPAC) SUR LE TERRITOIRE DU VIEUX LA CIOTAT

Depuis septembre 2014, la commune de La Ciotat a engagé une démarche de requalification de son centre ancien. Elle souhaite définir un programme d'actions de restructuration et de modernisation du quartier à mettre en œuvre durant les dix prochaines années.

L'objectif affiché est d'étayer une analyse fine et partagée de la situation du « Vieux La Ciotat » afin de construire un programme de restructuration et de modernisation du quartier transformant ainsi le site historique en un pôle d'attractivité pour les résidents.

L'élaboration d'un projet urbain global et la définition des actions à mettre en œuvre pour la réalisation de ce projet a été confié au groupement Le Creuset Méditerranée/Seba Méditerranée/Cabinet Lieux dits. Ainsi le diagnostic sur la thématique « Habitat » donne à voir un territoire très contrasté comprenant des logements très bien réhabilités répartis essentiellement en bordure maritime et des îlots d'habitat, dégradé à très dégradé, situé au cœur du « Vieux La Ciotat » et comportant pour beaucoup un danger ou un très grand inconfort.

Le Vieux La Ciotat représente environ 10 % de la population communale soit près de 3500 habitants, avec un profil spécifique : petits ménages, forte proportion de personnes seules et beaucoup de jeunes (moins de 26 ans).

Le tissu urbain du centre ancien est très dense, les rues étroites et peu accessibles en voiture. Le centre délimité par les anciens remparts, encore visibles dans leur tracé est surélevé par rapport aux quais et promenades le long de la mer et du port.

S'agissant d'un centre très ancien où la plupart des immeubles (80 %) ont été identifiés avant 1900, il est très fréquent que ces copropriétés ne soient pas organisées. D'après l'enquête effectuée par les services de la ville, moins de 20 % seraient gérés par un syndic (120 environ).

Un complément d'enquête dans quelques immeubles tests du centre a permis de découvrir des situations de dégradation et de blocage liée à cette inorganisation. Ces blocages peuvent conduire à une plus fortes dégradation des immeubles et des logements très rapide ; les travaux à réaliser portant sur les parties communes et impactant l'état des appartements (notamment fuites).

L'enquête a permis de confirmer les diverses situations de blocage et surtout, la détérioration assez forte du bâti et notamment, des parties communes : du fait de la petite taille de ces copropriétés, de la méconnaissance des propriétaires de leurs obligations et droits et de la réglementation, de l'absence ou de l'inadaptation des Etats Descriptifs de Division (EDD) et donc de la répartition des tantièmes, de l'absence de règlement de copropriété voire d'Assemblée Générale (AG), de l'absence de gestion quotidienne et prévisionnelle, de la non communication entre copropriétaires qui ne souhaitent pas engager de travaux pour des raisons financières ou non.

De ce fait, les OPAH successives menées sur le territoire ne permettent pas d'endiguer la déqualification du parc de copropriétés du centre-ville.

L'organisation de la copropriété et une bonne gestion de celles-ci revalorisent le patrimoine, incitent à l'arrivée de nouvelles populations et favorisent l'intégration des populations en place.

La mise en place d'un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) permet un travail très en amont pour enrayer la dégradation des copropriétés et participer ainsi au renouveau durable du vieux La Ciotat. Ce récent dispositif initié par l'Agence Nationale de l'Habitat vise trois objectifs principaux :

- Consolider la connaissance des copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire,
- Mettre en place un partenariat dédié à ces copropriétés,
- Prévenir ou stopper des spirales de dégradations à l'œuvre dans certaines copropriétés.

L'Anah apporte, outre une aide méthodologique via son pôle copropriétés, le financement à hauteur de 50% des dépenses liées à l'animation du POPAC, plafonnées à 100 000 euros par an, pendant trois ans.

Ce programme va aussi permettre :

- de mobiliser le partenariat local (syndics, ADIL, ..) et institutionnel, Métropole, Ville de La Ciotat, Conseils Départemental et Régional,
- de guider les copropriétaires dans l'organisation des copropriétés et leur projet de rénovation éventuelles,
- de les informer sur les outils et les aides mises à leurs dispositions dans le cadre de la future OPAH-RU dont l'étude pré opérationnelle est en cours d'élaboration.

En conséquent, il est proposé que la Métropole d'Aix-Marseille-Provence valide la mise en place de ce POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) par une convention tri partite entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) et la Ville de La Ciotat.

Il est demandé d'approuver la convention pour le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété sur le territoire du Vieux La Ciotat, ainsi que l'enveloppe financière prévisionnelle globale de 360 000 euros sur 3 ans, sous réserve de l'annualité budgétaire.