

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20130718-2013\_B350-DE  
Date de télétransmission : 24/07/2013  
Date de réception préfecture : 24/07/2013



ACTE RENDU EXECUTOIRE  
PAR APPLICATION DES  
FORMALITES DE TELE-  
TRANSMISSION AU  
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 18 JUILLET 2013

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

**2013\_B350**

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire - Lancement du marché d'une étude pré-opérationnelle sur la "copropriété résidence les Facultés" à Aix-en-Provence**

Le 18 juillet 2013, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle Emilien Ventre de Rousset, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 12 juillet 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

**Etaient Présents :**

JOISSAINS-MASINI Maryse, président – AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – BARRET Guy, vice-président, Coudoux – BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau – BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – BURLE Christian, vice-président, Peynier – CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset – CHARDON Robert, vice-président, Venelles – CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues – CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence – DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – FILIPPI Claude, Vice-Président, Ventabren – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles – GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence – GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence – JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues – LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis – LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence – MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil – MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde – MARTIN Richard, vice-président, Cabriès – MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles – MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles – PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence – PIN Jacky, vice-président, Rognes – RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence – SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau – SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence – TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence – VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron -

**Excusé(e)s avec pouvoir :**

BENNOUR Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GARÇON Jacques – BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – DELOCHE Gérard, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard – FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyloubier, donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS-MASINI Maryse – LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à LAFON Henri – PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence donne pouvoir à SUSINI Jules – PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence donne pouvoir à PAOLI Stéphane – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à LOUIT Christian -

**Excusé(e)s :**

ALBERT Guy, vice-président, Jouques – BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge – BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc – CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil – LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet – LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence – PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air – PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-lez-Durance – SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air -

**Monsieur Jean-Claude FERAUD** donne lecture du rapport ci-joint.

**07\_1\_09**

**BUREAU DU 18 JUILLET 2013**

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

**Thématique : Habitat**

**Objet** : Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire –  
lancement du marché d'une étude pré-opérationnelle sur la copropriété  
« résidence les Facultés » à Aix-en-Provence.

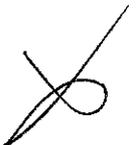
**Décision du Bureau**

Mes Chers Collègues,

La commune d'Aix-en-Provence a sollicité la CPA pour lancer une étude pré opérationnelle sur la copropriété « résidence les Facultés » qui présente des signes importants de dysfonctionnement.

**Exposé des motifs :**

La Communauté du Pays d'Aix a renouvelé le 17 septembre 2010, pour six ans une convention de délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre de l'Etat. Dans ce contexte, la Communauté du Pays d'Aix est délégataire des aides de l'Anah et met en œuvre la politique en matière de réhabilitation du parc privé.



Dans le cadre des travaux liés à l'élaboration de sa politique d'intervention en matière d'habitat, la CPA a retenu comme objectifs opérationnels la remise à niveau du parc existant et la lutte contre l'indignité, la non décence, la vacance et la précarité énergétique. Ces travaux ont par ailleurs permis de mettre l'accent sur la problématique des copropriétés qui méritent d'être prises en compte afin de prévenir des situations plus difficiles. Ils préconisent enfin la mise en place d'un observatoire des copropriétés.

Une copropriété est ainsi un système complexe, dont l'équilibre repose sur cinq grands «piliers» internes – état du bâti, fonctionnement des instances décisionnelles, gestion financière, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété, modes d'occupation – et sur lequel influe son environnement géographique, urbain et socioéconomique (rapport Dominique BRAYE « Prévenir et Guérir les difficultés des copropriétés » janvier 2012). La dégradation d'un ou de plusieurs de ces facteurs peut fragiliser cet équilibre et précipiter la copropriété dans des difficultés sérieuses.

La question des copropriétés en difficulté a émergé dans le courant des années 80 et au début des années 90, dans le parc de logements de la reconstruction et dans de grands ensembles qui rencontraient des problèmes de fonctionnement et des besoins en travaux importants. Ce phénomène a également pris de l'importance dans les quartiers anciens, dans des copropriétés de petite taille, avec la résurgence des questions d'habitat indigne et dégradé depuis la fin des années 90.

Pour répondre à cet enjeu, des politiques spécifiques ont été mises en place. Des financements publics (travaux et ingénierie) importants sont mobilisés pour le redressement des copropriétés en difficulté. L'Anah est l'opérateur de l'Etat dédié au redressement des copropriétés.

La copropriété « résidence les Facultés » est située dans le quartier d'Encagnane, ancienne Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) créée en 1960. Elle a été construite en 1964 dans l'optique du relogement des rapatriés d'Algérie. Elle est composée d'un seul bâtiment en forme de U qui comprend 6 sous ensembles (A, B, C, D, E, F) sur 7 niveaux au maximum, dont 5 niveaux sont destinés à l'habitation.

Elle comporte 507 studios de 23 m<sup>2</sup> et 67 cellules commerciales ou bureaux situés en rez-de-chaussée et premier étage. Il y a deux niveaux de sous-sol abritant 235 parking et 80 caves et réserves et une cour intérieure aménagée en parking.

L'accès à la résidence se fait par l'avenue de l'Europe et le boulevard Le Corbusier.

La commune d'Aix-en-Provence a alerté la CPA sur cette copropriété qui démontre des signes de dysfonctionnements, des conditions d'habitat déplorables et un ressenti d'insécurité de la part des habitants.

La commune a ainsi sollicité l'aide technique de la CPA dans la mise en œuvre du repérage des dysfonctionnements de cette copropriété et le choix d'un dispositif d'intervention (OPAH copropriétés ou Plan de sauvegarde). Il vous est ainsi proposé de lancer une étude qui devra permettre l'établissement d'un diagnostic complet de la copropriété qui couvrira l'ensemble des thématiques (urbain, immobilier, fonctionnement, gestion, socio-économique et technique).

Elle aura pour finalité la mise en exergue d'une ou plusieurs propositions d'interventions qui préciseront le mode opérationnel, le phasage avec calendrier, les coûts et les modalités de financement.

Le montant maximum prévu pour cette étude est de 50 000 € HT.

#### **Visas :**

VU l'exposé des motifs,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n° 2009\_A143 du Conseil de Communauté du 29 juillet 2009 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau, notamment prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés de travaux, de fournitures et de services, à l'exclusion des marchés passés selon une procédure adaptée, lorsque les crédits sont inscrits au budget ;

VU la délibération n°2010-B254 du Bureau Communautaire du 11 juin 2010 relative à la délégation des aides à la pierre de l'Etat, convention cadre définissant le contenu de la délégation et les objectifs de production pour la période 2010-2015 ;

VU la convention de délégation de compétence du 17 septembre 2010 conclue entre le délégataire et l'Etat en application de l'article L.301-5-1 (L.301-5-2) du code de la construction et de l'habitation ;

VU la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 14 octobre 2010 conclue entre la Communauté du Pays d'Aix et l'agence Nationale de l'Habitat,

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville en date du 4 juillet 2013 ;

**Dispositif :**

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **AUTORISER** le Président ou son Représentant à lancer la procédure de consultation pour cette prestation ;
- **AUTORISER** le Président ou son Représentant à solliciter les partenaires financeurs et à signer tous actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération ;
- **DIRE** que la dépense sera imputée sur la ligne budgétaire études et recherches 70-617 de la Direction Stratégie et Cohérence territoriale.

**2013\_B350**

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire - Lancement du marché d'une étude pré-opérationnelle sur la "copropriété résidence les Facultés" à Aix-en-Provence**

---

VU la délibération n° 2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attributions au Bureau ;

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix  
**Maryse JOISSAINS MASINI**

**23 JUIL 2013**