

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20150710-2015_A146-DE
Date de télétransmission : 22/07/2015
Date de réception préfecture : 22/07/2015



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 10 JUILLET 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_A146

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Actions et aides financières - Logement social d'intérêt communautaire - "Foyer de Jeunes Travailleurs Les Abeilles" à Aix-en-Provence - 65 PLAI - Pays d'Aix Habitat

Le 10 juillet 2015, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 3 juillet 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – AMAROUCHÉ Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – AUGÉY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BERNARD Christine – BONTHOUX Odile – BORELLI Christian – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARDON Robert – CHARRIN Philippe – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – de BUSSCHERE Charlotte – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LAGIER Robert – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MALLIÉ Richard – MANCÉL Joël – MARTIN Régis – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : Néant

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : ALBERT Guy donne pouvoir à JOUVE Mireille – ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – AMIEL Michel donne pouvoir BUCCI Dominique – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – CHAZEAU Maurice donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle donne pouvoir à POLITANO Jean-Jacques – CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – DAGORNE Robert donne pouvoir à CRISTIANI Georges – DEVESA Brigitte donne pouvoir à BONTHOUX Odile – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – GROSSI Jean-Christophe donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à CHARRIN Philippe – MALAUZAT Irène donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – MORBELLI Pascale donne pouvoir à RENAUDIN Michel – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – ROLANDO Christian donne pouvoir à GALLESE Alexandre – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SUSINI Jules donne pouvoir à PAOLI Stéphane – ZERKANI Karima donne pouvoir à MERGER Reine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BOUDON Jacques – BOULAN Michel – CALAFAT Roxane – FREGEAC Olivier – PEREZ Fabien – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – SLISSA Monique – FRAUDIN Bernard – GIUSTI Michel

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

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

CONSEIL DU 10 JUILLET 2015

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Co-rapporteur :

Politique publique : Habitat et politique de la ville

Thématique : Habitat

**Objet : Actions et aides financières – Logement social d'intérêt communautaire-
«Foyer de Jeunes Travailleurs Les Abeilles » à Aix-en-Provence - 65 PLAI - Pays
d'Aix Habitat
Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Pays d'Aix Habitat sollicite l'octroi d'une subvention de **2 095 186 €** pour la rénovation du Foyer de Jeunes Travailleurs dénommé « Les Abeilles » situé à Aix-en-Provence, offrant 65 logements collectifs, au titre du logement locatif social.

Exposé des motifs :

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'Habitat, la Communauté du Pays d'Aix avait acquis en 2011 pour la somme de 850 000 € cet ancien Foyer de Jeunes Travailleurs laissé à l'abandon, situé 10 Bd du Maréchal Leclerc dans le quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence.

Par délibération N° 2013_A092 du 6 juin 2013, le Conseil de Communauté a décidé de la cession de cet immeuble à Pays d'Aix Habitat pour la même somme, dans la perspective

d'une réhabilitation du bâtiment permettant d'offrir à nouveau un Foyer de Jeunes Travailleurs en centre-ville. L'acte de vente a été signé le 13 décembre 2013.

Ce foyer comprendra 65 logements, dont 27 T1 d'une surface moyenne de 11 m², 35 T1' d'une surface moyenne de 20 m² et 3 T1 bis d'une surface de 30 m². Des espaces collectifs tels que salle TV, bibliothèque, laverie, restauration sont également prévus.

D'important travaux sont nécessaires, aussi bien dans les logements que dans les parties communes :

- dans les logements : réfection des sols, peinture, sanitaire, création d'une kitchenette et salle d'eau
- dans les parties communes : réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse, démolition d'un escalier extérieur, aménagement d'un espace vert, travaux intérieurs d'isolation, réfection complète des sols, plafonds, portes d'entrée et de service, création d'un ascenseur du sous-sol au R+4, création d'une rampe d'accès pour PMR.

A l'issue de ces travaux, le bâtiment atteindra le niveau B sur l'échelle des étiquettes énergie.

Le démarrage des travaux est prévu au 3ème trimestre 2015 pour une durée de 12 mois.

Un dossier présentant l'opération en acquisition-amélioration a été présenté aux services de l'Etat pour financement en novembre 2014 ; cependant, les logements étant déjà conventionnés, le dossier n'a pas été accepté sous cette forme. En effet, seul le montage en réhabilitation respecte la réglementation en vigueur.

Ce montage en réhabilitation engendre la perte de financements en termes de subventions de la part de l'Etat, de la Région PACA et d'Action Logement (- 848 702 €) ainsi que des conditions de prêt beaucoup moins favorables en termes de taux et de durée.

De plus, le prix de revient de 3 272 060 € estimé en 2012 s'élève aujourd'hui à **4 150 000 €** (réactualisation avril 2015), du fait notamment de travaux supplémentaires liés au ravalement de façades et aux changements de menuiseries soumises aux contraintes de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ainsi, Pays d'Aix Habitat sollicite aujourd'hui une subvention à hauteur de **2 095 186 €** se répartissant comme suit :

- 1 095 186 € correspondant au montant calculé selon le dispositif en vigueur au moment de la faisabilité de l'opération (2012), et dont le principe d'attribution a été approuvé par la délibération N° 2013_A092 décidant de la cession du bien à Pays d'Aix Habitat.
- 1 000 000 € correspondant aux pertes engendrées par le montage en réhabilitation. Cette somme est proposée comme un montant maximum permettant à Pays d'Aix Habitat de démarrer les travaux ; l'octroi de la quotité maximum de cette subvention d'équilibre reste

conditionné à l'optimisation du plan de financement, notamment auprès de l'Etat et de la Caisse des Dépôts et Consignations, ainsi qu'auprès de la Ville d'Aix-en-Provence.

Par ailleurs, il semble important de conditionner l'octroi de cette subvention à l'insertion d'une clause sociale dans les marchés relatifs aux travaux de restructuration de ce foyer.

Ville	Maître d'ouvrage	Nom de l'opération	Adresse	Nb de lgts	Prix de revient de l'opération	Type de sub	Montant
Aix-en-Provence	Pays d'Aix Habitat	FJT Les Abeilles	10 Bd du Maréchal Leclerc AIX EN PROVENCE	65 coll.	4 150 000 €	A.A. 2012	1 095 186 €
						Subvention d'équilibre	1 000 000 €

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération N° 2013_A092 du Conseil communautaire du 6 juin 2013 approuvant le principe de l'attribution d'une aide d'un montant maximum de 1 095 186 € à Pays d'Aix Habitat pour la réhabilitation du FJT Les Abeilles ;

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville en date du 19 juin 2015 ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 10 juillet 2015 ;

Dispositif :

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

- **CONFIRMER** l'attribution d'une aide d'un montant maximum de **1 095 186 €** à PAYS D'AIX HABITAT pour la réalisation d'un Foyer de Jeunes Travailleurs comprenant 65 logements PLAI situé à Aix-en-Provence ;
- **ATTRIBUER** une subvention d'équilibre d'un montant maximum de **1 000 000 €**, conditionnée au niveau d'intervention de l'Etat et de la Ville d'Aix en Provence ; l'octroi de cette subvention est également suspendue à l'insertion d'une clause sociale ;
- **APPROUVER** les termes de la convention définissant les modalités de versement de cette aide financière ;

- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document afférent à l'exécution de cette délibération ;
- **DIRE** que cette subvention sera prélevée sur l'AP N° 2010/3 de la Direction Habitat.



DIRECTION GENERALE ADJOINTE
PROSPECTIVE, AMENAGEMENT, EMPLOI ET FORMATION
Département Stratégie, Cohérence Territoriale et Habitat
Direction Habitat

N°

CONVENTION

entre

**la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix
et
PAYS D'AIX HABITAT**

**Opération «Foyer de Jeunes Travailleurs Les Abeilles»
Située à Aix-en-Provence**

CONVENTION

Relative à la participation financière de la Communauté du Pays d'Aix à l'opération «FJT Les Abeilles» réalisée par Pays d'Aix Habitat au titre des aides au logement locatif social.

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA)
Représentée par le Vice Président Délégué, Monsieur Jean-Claude FERAUD, agissant en exécution des délibérations du Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2015
d'une part,

ET

Pays d'Aix Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Patrick THIVET, agissant en exécution de la délibération du Conseil d'Administration en date du 27 juin 2013
d'autre part,

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir et de préciser les modalités de participation financière de la Communauté du Pays d'Aix à l'opération «FJT Les Abeilles» réalisée par Pays d'Aix Habitat pour la réhabilitation de 65 logements à Aix-en-Provence.

Article 2 – Montant de l'aide de la Communauté du Pays d'Aix

Par délibération n°..... du Conseil Communautaire du 10 juillet 2015, la Communauté du Pays d'Aix a attribué une aide d'un montant de **1 095 186 €** correspondant au dispositif en acquisition-amélioration pour logements PLAI en vigueur en 2012, ainsi qu'une subvention d'équilibre d'un montant maximum de **1 000 000 €**, en attente de l'obtention de financements complémentaires et conditionnée à l'insertion d'une clause sociale.

Article 3 – Modalités de versement

Le paiement des subventions par la Communauté du Pays d'Aix s'effectuera selon les modalités suivantes :

- Subvention acquisition-amélioration :

- un premier acompte de 30% pourra être versé dès le démarrage des travaux, sur justification du commencement de l'opération (Ordre de Service),

- des acomptes pourront être versés en fonction de l'avancée du projet au prorata d'un décompte certifié par le Directeur Général. Ces acomptes ne pourront pas excéder 80 % de l'opération,
- le solde interviendra à la fin de l'opération, sur production de justificatifs d'exécution (déclaration d'achèvement des travaux), accompagnés du décompte définitif certifié par le Directeur Général (état des paiements effectués et liste des factures acquittées).

- Subvention d'équilibre :

- Il ne sera pas versé d'acompte. La subvention sera versée en une seule fois, au solde de l'opération, sur production du prix de revient et du plan de financement définitifs.

**Fait en deux exemplaires originaux
à Aix-en-Provence, le**

Pour PAYS D'AIX HABITAT

Pour la Communauté du Pays d'Aix

**Le Directeur Général
Patrick THIVET**

**Le Vice Président Délégué
Jean-Claude FERAUD**

*Conformément à la délibération N°
Communautaire du 10 juillet 2015*

du Conseil

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Actions et aides financières - Logement social d'intérêt communautaire - "Foyer de Jeunes Travailleurs Les Abeilles" à Aix-en-Provence - 65 PLAI - Pays d'Aix Habitat

Vote sur le rapport

Inscrits	89
Votants	79
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	79
Majorité absolue	40
Pour	79
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents
Maryse JOISSAINS-MASINI



20 JUL. 2015