

Acte rendu exécutoire
Par transmission en
Sous-préfecture d'Aix-en-Provence

Le 21 DEC. 2015

2015_A325

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Principe de participation de la CPA sur le projet de restructuration de la copropriété des Facultés à Aix-en-Provence

Le 17 décembre 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 11 décembre 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMIEL Michel - BACHI Abbassia – BARRET Guy – BASTIDE Bernard – BONTHOUX Odile – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GARELLA Jean-Brice - GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOUVE Mireille - LAFON Henri – LAGIER Robert – LENFANT Gaëlle - LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis - MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MERGER Reine - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale - PAOLI Stéphane – PELLENC Roger - PERRIN Jean-Marc - POLITANO Jean-Jacques – PROVITINA-JABET Valérie - RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROUVIER Catherine - SALOMON Monique – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise - TRAINAR Nadia – YDE Marcel

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : PIZOT Roger suppléé par BUCHAUT Romain

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – AMEN Mireille donne pouvoir à RAMOND Bernard - AUGÉY Dominique donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre - BALDO Edouard donne pouvoir à LENFANT Gaëlle - BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia - BERNARD Christine donne pouvoir à BONTHOUX Odile – BOYER Raoul donne pouvoir à ROUVIER Catherine – BURLE Christian donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane donne pouvoir à BUCCI Dominique – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre - DEVESA Brigitte donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à CHARRIN Philippe - ROLANDO Christian donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à BOULAN Michel – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à MERGER Reine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ARDHUIN Philippe – FILIPPI Claude – LEGIER Michel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PRIMO Yveline

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

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

CONSEIL DU 17 DECEMBRE 2015

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Co-rapporteur : Sophie JOISSAINS

Politique publique : Habitat et politique de la ville

Thématique : Habitat

Objet : Principe de participation de la CPA sur le projet de restructuration de la copropriété des Facultés à Aix-en-Provence
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre du projet de restructuration de la copropriété des Facultés, il est proposé de donner un accord de principe sur une participation de la CPA, notamment à l'occasion de l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde.

Exposé des motifs :

La copropriété « Les Facultés » (529 studios, 28 bureaux et 17 locaux commerciaux répartis dans 6 bâtiments) - se situe à l'entrée de la ville d'Aix-en-Provence, en bordure du quartier d'Encagnane, quartier prioritaire de la Politique de la Ville.

Cette copropriété présente une image dévalorisée qui tient à sa forme, à son intégration dans le quartier et à la dégradation de ses espaces communs. L'insécurité (subie ou ressentie) y est un problème crucial. Elle génère une crainte croissante des occupants

(incendies, cambriolages). La vacance y est très importante (proche d'un logement sur 5) et les difficultés pour trouver des locataires sont grandissantes compte tenu de la dévalorisation de l'image de la résidence.

Depuis le mois d'Avril 2014, la copropriété est sous administration judiciaire.

Alertée à de nombreuses reprises sur des problématiques en terme d'hygiène, de sécurité, d'insalubrité, de squats, de dettes fiscales, sociales et autres, la Ville d'Aix-en-Provence a sollicité l'aide technique de la Communauté du Pays d'Aix au titre de sa compétence Habitat. Ainsi, en mars 2014, le cabinet CitéMétrie a été missionné pour conduire une étude pré-opérationnelle permettant d'établir un repérage des dysfonctionnements de cette copropriété et de choisir un dispositif d'intervention adapté.

L'enquête réalisée auprès des habitants et des propriétaires permet de disposer d'une bonne connaissance des conditions d'occupations des logements. La résidence est occupée en quasi totalité par des locataires (95 %), en majorité des ménages de petite taille, mais avec à la marge, des situations de sur-occupations. La mixité sociale y est faible. Les actifs ayant un emploi sont majoritairement ouvriers ou employés. 2 locataires sur 3 et 1 propriétaire occupant sur 2 vivent sous le seuil de pauvreté. Les loyers pratiques sont inférieurs à la moyenne aixoise mais restent élevés.

Le diagnostic technique réalisé par le cabinet CitéMétrie fait état de nombreuses pathologies du bâti qui témoignent d'une nécessaire remise en état des équipements. Des travaux urgents de mise en sécurité doivent notamment être réalisés. Plusieurs scénarii de travaux ont été établis, allant de la simple remise aux normes à la remise en état complet de la résidence comprenant des travaux de rénovation énergétique.

La copropriété a atteint un stade critique : les désordres constatés sur la résidence sont multiples et induisent des besoins de travaux très importants. Ces besoins de travaux ne peuvent être satisfaits en raison des difficultés financières rencontrées par le syndicat, difficultés qui ont conduit à la désignation d'un administrateur judiciaire.

Aujourd'hui, il apparaît, par conséquent, primordial de reconstituer un cadre de gestion pérenne et une intégration urbaine optimale de cette copropriété, justifiant par là-même de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés dans le cadre d'un dispositif solidement coordonné.

L'étude pré-opérationnelle a permis de tracer les premières lignes d'un dispositif d'intervention publique sur cet ensemble et de mobiliser les partenaires autour de la mise en place d'un Plan de Sauvegarde. Ce dispositif est le plus adapté pour que cette copropriété s'engage dans un programme de travaux dans des conditions financières et socio-économiques sereines.

En effet, le Plan de Sauvegarde représente le cadre privilégié d'une intervention publique lourde sur des copropriétés en difficulté. Il coordonne et programme, pour une durée de 5 ans, un ensemble d'actions visant à remédier aux dysfonctionnements de la copropriété (volet sécurité, juridique, administratif, social et technique). Dans ce cadre, des aides de

l'ANAH et des collectivités pourront être mobilisées pour aider les propriétaires dans la réalisation de leur travaux.

Un premier arrêté préfectoral pris le 24 août 2015 a ainsi déclenché la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde.

La mise en œuvre du Plan de sauvegarde nécessite d'assurer une série de missions opérationnelles permanentes et de veiller à une bonne cohérence des diverses actions. Ces missions sont conduites par une équipe opérationnelle d'animation pilotée par la Ville d'Aix-en-Provence, maître d'ouvrage du projet.

Le Plan de Sauvegarde a, par ailleurs, été inscrit dans le protocole de préfiguration communautaire des projets de renouvellement urbain d'Aix-en-Provence et Vitrolles. On rappellera que, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), le quartier d'Encagnane a été retenu comme opération d'intérêt régional.

Ce plan de sauvegarde devra toutefois être couplé à une stratégie d'appropriation publique d'un certain nombre de logements et places de parking en vue d'introduire une plus grande mixité sociale et de maîtriser la destination d'une partie des logements de la copropriété. La puissance publique s'est donc engagée dans l'acquisition d'un certain nombre de logements et annexes (caves, garages, etc.). La Ville d'Aix-en-Provence a mis en place un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur la copropriété des Facultés par délibération du conseil municipal du 3 novembre 2014. Plusieurs lots ont d'ores et déjà été acquis par la Ville. Ces acquisitions se porteront en priorité sur certains immeubles identifiés comme les plus dégradés, afin d'en maîtriser à terme totalement l'occupation et d'en programmer leur restructuration. Par la présence de personnes publiques au sein du syndicat des copropriétaires, l'objectif poursuivi est aussi de stabiliser le fonctionnement et la gestion de la copropriété. Les opérateurs pressentis sont aujourd'hui au nombre de quatre : 3 bailleurs sociaux et un investisseur privé. La SPLA Pays d'Aix Territoires, missionnée par la Ville d'Aix-en-Provence, maître d'ouvrage, coordonnera la stratégie d'intervention.

Dans l'attente de l'élaboration du Plan de Sauvegarde, notamment de la définition du plan d'action, il est proposé au Conseil de Communauté de donner un accord de principe sur une participation de la CPA dans le cadre du projet de restructuration de la copropriété des Facultés. Cette participation sera étudiée en fonction du niveau d'intervention des partenaires respectifs, et pourra être attribuée soit au titre de l'ingénierie du Plan de Sauvegarde, soit au titre de ses aides financières pour l'Amélioration du parc immobilier bâti et/ou du Logement social.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville en date du 3 décembre 2015 ;

Dispositif :

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

- **APPROUVER** le principe de participation de la CPA sur le projet de restructuration de la copropriété des Facultés à Aix-en-Provence ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Principe de participation de la CPA sur le projet de restructuration de la copropriété des Facultés à Aix-en-Provence

Inscrits	92
Votants	86
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	86
Majorité absolue	44
Pour	86
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



17 DEC. 2015