

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 24 octobre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Roland GIBERTI - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Maryse JOISSAINS MASINI.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

DEVT 020-6973/19/BM

■ Présentation du compte rendu annuel d'activité 2018 à la Collectivité de la concession renouvellement urbain centres anciens du Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

MET 19/12469/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

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 FACONEO a transmis à la collectivité le compte rendu d'activité 2018.

Poursuivre la démarche de projet mise en œuvre depuis 2012, permettre l'achèvement des interventions en cours et le réajustement des missions pour répondre au plus près du contexte et des enjeux nationaux et métropolitains, sont les objectifs qui ont conduit la collectivité à reconduire l'opération d'aménagement.

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 FACONEO, a été reconduite pour une durée de 5 ans, portant ainsi son terme au 20 août 2022.

Dans le respect des 4 axes définis dans le traité de concession, les missions du concessionnaire ont été réajustés afin de tenir compte des enjeux en matière de revitalisation des quartiers anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, de revalorisation du parc de logement existant couplée à l'objectif prioritaire d'éradiquer l'habitat dégradé.

Conformément à l'article 9.1 du traité de concession, la SEM Façonéo a transmis à la Métropole le compte rendu d'activité 2018 afin de lui permettre d'exercer son droit de contrôle.

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 07 novembre 2019

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 l'ensemble des actions mises en œuvre pour s'adapter au contexte.

Au 31 décembre 2018, le montant des dépenses réglées s'élève à 6 478 000 € et les recettes se montent à 6 427 000 €. L'Anah, la Région PACA, les Conseils Départementaux 13 et 83 et la Caisse des Dépôts et Consignations participent à l'opération aux côtés de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Les engagements se sont concentrés sur les lignes suivantes :

- Poursuite et pilotage des deux dispositifs OPAH et OPAH RU jusqu'au paiement des subventions,
- Gestion des aides à la réhabilitation des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH 2012-2017,
- Appui au Conseil de Territoire pour le montage et le paiement de l'ingénierie pour les dispositifs opérationnels et le remboursement des aides à la réhabilitation auprès des différents financeurs (Anah, Département, Région, Caisse des Dépôts et Consignations),
- 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,
- Suivi et réorientation des projets de cession des biens préemptés ou acquis à l'amiable,
- Développement des actions liées au repérage et au traitement de l'habitat indigne ou dégradé,
- Accompagnement des communes dans le cadre des procédures de péril,
- Assistance au Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile 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 conduite de l'étude d'évaluation des 2 OPAH 2012-2017 et l'élaboration de nouveaux dispositifs (participation montage COPIL, éléments prospectifs et simulations).

L'année 2018 est marquée par des actions soutenues auprès des communes dans l'assistance technique et sociale liées aux pouvoirs de police du maire, notamment dans le cadre des périls ordinaires ou imminents.

L'accompagnement du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a concerné, plus particulièrement les interventions prioritaires à conduire et les dispositifs à mettre en place pour répondre à l'amélioration du parc existant de façon homogène.

Les grands axes développés au cours de l'année 2018 sont :

- La préparation de dossiers de demande de subventions à présenter à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) métropolitaine et l'assistance à l'élaboration des documents liés à la délégation de compétence des aides à la Pierre dans le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ;
- Les réflexions sur l'organisation des interventions du concessionnaire dans le domaine des procédures de péril, particulièrement sur la commune d'Aubagne pour faire face à la recrudescence des sollicitations et des signalements ;
- La participation aux réflexions sur la mise en œuvre de nouveaux dispositifs, à travers, notamment l'étude d'évaluation des dispositifs 2012-2017 qui s'est clôturée le 15 mai 2018 par le COPIL portant sur la définition d'un nouveau dispositif suivant un scénario préférentiel. Le scénario prévoit la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) à l'échelle du Territoire avec un socle commun : privilégier la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), la précarité énergétique et la perte d'autonomie.

Dès 2016, la complexité technique liée à la morphologie parcellaire, la difficulté d'équilibrer les opérations, la forte tension du marché ont nécessité de redimensionner les opérations d'aménagement dans les centres anciens et de les réajuster par rapport aux évolutions stratégiques, en articulation avec les projets urbains.

C'est dans ce contexte que la restructuration de deux immeubles à Aubagne, 12 rue Rastègue et 4 rue Moussard, acquis par voie de préemption par Façonéo, a nécessité la recherche d'un nouvel investisseur qui a signé un compromis de vente en juin 2018.

Sur la commune de La Penne-sur-Huveaune, les biens acquis par le concessionnaire boulevard Voltaire ont été vendus en mars 2018, afin de valoriser un axe structurant et offrir une nouvelle composition urbaine.

Les deux dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH ayant pris fin en 2017, l'ensemble du Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est aujourd'hui soumis aux règles du secteur diffus.

En 2018, les demandes de subventions ont porté sur 44 logements, ce qui représente pour l'Anah l'engagement de 381 421 euros de subvention pour les travaux et de 35 770 euros pour le Programme Habiter Mieux.

Sur les 44 logements concernés par des travaux d'amélioration : 9 sont situés dans les centres anciens (6 logements occupés par leur propriétaire) et 3 sont destinés à la location dans le centre ancien d'Aubagne. Façonéo a accompagné les propriétaires dans le montage de leurs dossiers de subvention pour l'amélioration de 32 logements.

41 dossiers de demande de subvention ont été déposés pour les propriétaires occupants et 2 dossiers correspondant à 3 logements pour les propriétaires bailleurs.

Sur les 41 dossiers déposés par des propriétaires occupants, 22 concernent l'amélioration énergétique, 19 dossiers portent sur des travaux de maintien à domicile, principalement dans des maisons individuelles.

La mission de repérage et le traitement de l'habitat dégradé, prioritaire, tant au niveau national, que Métropolitain, a connu une accélération au dernier trimestre 2018 qui découle de plusieurs facteurs :

- Déclenchement de procédures sur des situations connues et suivies
- Interventions nouvelles, liées souvent à des désordres existants révélés par les fortes pluies
- Augmentation des signalements suite aux effondrements survenus à Marseille.

Le Comité Technique de Suivi (CTS), piloté par Façonéo, qui regroupe l'ensemble des intervenants dans le traitement de l'habitat indigne s'est réuni tous les 2 à 3 mois pour analyser les différents dossiers et rechercher les procédures adaptées au règlement de chaque situation.

En 2018, Façonéo a réalisé, dans les périmètres des centres anciens :

- 92 interventions concernant des logements ou des immeubles entiers,
- 69 accompagnements relatifs à des logements locatifs (41 visites), y compris le suivi des situations signalées antérieurement,

- 23 interventions globales dans les bâtiments identifiés comme présentant un potentiel danger (16 visites sur Aubagne et 1 sur Roquevaire).

A la suite de ces actions, des travaux ont été projetés ou réalisés dans 21 logements (13 sur Aubagne, 1 sur Auriol, 1 sur Cuges-les-Pins, 5 sur Roquevaire et 1 sur Saint-Savournin).

17 bâtiments sur Aubagne (16 visites) ont fait l'objet d'interventions, parfois urgentes, dans le cadre de suspicion de périls. Ces situations étayées de rapports techniques ont fait l'objet d'accompagnement social spécifique notamment pour le relogement provisoire et/ou définitif des familles évacuées.

Sur la commune de Roquevaire, 6 bâtiments ont été frappés d'arrêtés de périls imminents avec évacuation des occupants, propriétaires et locataires. Visites, réunions et accompagnement social ont été organisées afin d'assister au mieux la commune et les habitants.

L'accompagnement des ménages, en particulier celui lié aux périls imminents, au relogement des locataires, au lancement des procédures par la Caisse d'Allocations Familiales et aux situations complexes, a connu en 2018, une véritable montée en charge.

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 07 novembre 2019

S'appuyant sur les outils de gestion mis en place, la SEM Façonéo a assuré la gestion administrative, financière et comptable de l'opération. En 2018, le concessionnaire a, de plus, apporté son assistance au territoire dans la constitution des demandes de paiement de subventions publiques liées aux travaux et à l'ingénierie globale des dispositifs opérationnels, auprès de l'ensemble des financeurs liées aux travaux.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

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 FAG 21-5718/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- 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 22 octobre 2019.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

Article unique :

Est approuvé le compte rendu annuel d'activité 2018 présenté par la Sem Façonéo relatif à la concession de renouvellement urbain centres anciens.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Vice-Présidente Déléguée
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 07 novembre 2019