

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

Séance du 15 octobre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Frédéric GUINIERI - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE représentée par David GALTIER - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Sophie JOISSAINS.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC - Jean-Pascal GOURNES - Eric LE DISSÈS.

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

CHL 011-8556/20/BM

**■ Approbation du compte rendu d'activité 2019 à la collectivité de la concession
Renouvellement Urbain du Territoire d'Aubagne et de l'Etoile
MET 20/16104/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 d'Aix-Marseille-Provence – Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et afin de permettre à la collectivité d'exercer son droit de contrôle, la SEM Façonéo a transmis à la collectivité le compte rendu d'activité 2019.

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

Par avenant n°3 au traité de concession, les missions du concessionnaire ont été réajustées pour mieux répondre à l'enjeu de revitalisation des quartiers anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, comportant l'amélioration du parc de logement existant associée à l'objectif prioritaire de traiter l'habitat dégradé.

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 les différentes actions conduites pour répondre aux objectifs.

**Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020**

Au 31 décembre 2019, le montant des dépenses réglées s'élève à 6 825 000 € et les recettes se montent à 7 517 000 €. L'Anah, la Région PACA, les Départements 13 et 83 et la Caisse des Dépôts et Consignations participent à l'opération aux côtés de la Métropole.

Les engagements se sont concentrés sur les lignes suivantes :

- Poursuite du suivi des dossiers de demande de subvention déposées dans le cadre des OPAH et OPAH RU jusqu'au paiement de l'ensemble des aides
- 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 des dispositifs opérationnels et le remboursement des aides à la réhabilitation auprès des différents financeurs (Anah, Département, Région, CDC)
- 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
- 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 et d'insalubrité
- Assistance au Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne 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 l'élaboration du nouveau dispositif : PIG « réhabiliter, valoriser, éco-habiter »

La mission de repérage et de traitement de l'habitat dégradé qui a connu une accélération en 2018, s'est poursuivie au même rythme en 2019, particulièrement dans les communes d'Aubagne et de Roquevaire. L'assistance technique dans les procédures liées aux pouvoirs de police du maire, notamment dans la gestion des périls et l'accompagnement des habitants, a été particulièrement soutenue en 2019.

Dans le cadre de l'accompagnement du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, les actions prioritaires ont porté sur :

- La préparation de dossiers de demande subventions à présenter à la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) métropolitaine et une assistance à l'élaboration des documents liés à la délégation de compétence des aides à la Pierre dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile
 - Les interventions du concessionnaire dans le domaine des procédures de péril, particulièrement dans la commune d'Aubagne et celle de Roquevaire
 - L'assistance dans l'élaboration et le montage d'un nouveau dispositif en faveur de l'habitat privé : le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter »
- A l'issue de l'étude d'évaluation des OPAH et OPAH-RU, dont les conclusions ont été présentées lors d'un Comité de pilotage du 15 mai 2018, Façonéo a assisté le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans la construction de ce dispositif partenarial défini à travers une convention opérationnelle qui comporte, notamment :
- les objectifs quantitatifs et qualitatifs
 - les moyens à mettre en œuvre
 - les engagements réciproques de chacun des partenaires financiers que sont l'Anah, le Conseil Régional, le Conseil Départemental des Bouches du Rhône, et la Métropole.

Le PIG « Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter » qui couvre l'ensemble du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, privilégie la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, la remise sur le marché locatif social de logements vacants.

La convention partenariale ainsi que la mise en œuvre du PIG ont été approuvées lors du Conseil Métropolitain du 19 décembre 2019.

Conformément à l'avenant n°3 au traité de concession, le redimensionnement des opérations, a conduit à concentrer les interventions sur les axes structurants du cœur historique et à accompagner leur mise en valeur par des micro-opérations d'aménagement portant sur des restructurations de bâtiment et /ou de parcelles ciblées comme représentatifs.

A Aubagne, les deux bâtiments 12 rue Rastègue, et 4 rue Moussard acquis par délégation du droit de préemption urbain ont été vendus en janvier 2020 à un même promoteur pour un montant de 240 000

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

euros. Les travaux préparatoires à la restructuration du 12 rue Rastègue ont été effectués dès le début de l'année.

Depuis l'achèvement des deux dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH en mai 2017, l'ensemble du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est soumis aux règles du secteur diffus.

Le suivi des dossiers de demande de subvention déposés dans le cadre des deux OPAH et l'accompagnement des propriétaires se poursuit jusqu'au paiement de l'ensemble des aides (Anah, Métropole/CT4, Département, Région).

A Auriol, la réhabilitation lourde d'un immeuble stratégique conduite par un propriétaire privé dans le cadre de l'OPAH RU a été inaugurée en mai 2019.

Les projets de réhabilitation conduits dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile, faisant l'objet d'une demande de subvention, ont concerné 57 logements occupés par leur propriétaire.

En 2019 les opérations de réhabilitations ont été centrées sur la recherche de sobriété énergétique et des aménagements permettant le maintien à domicile des personnes qui le souhaitent. L'enveloppe de crédit consommée en 2019 s'élève à 337 501 € pour les travaux et à 25 346 € pour le Programme Habiter Mieux. L'ensemble des dossiers a été déposé par propriétaires occupants, essentiellement dans le péri-urbain.

Les missions de repérage et le traitement de l'habitat dégradé très soutenues en 2018, notamment avec la recrudescence des désordres structurels touchant le bâti ancien, se sont poursuivies dans les mêmes conditions en 2019.

Dans ce contexte Façonéo coordonne les informations liées au suivi des différentes situations repérées sur le terrain par l'équipe opérationnelle et/ou signalées par le réseau des partenaires présents sur le territoire. L'équipe de projet pilote le Comité Technique de Suivi des situations (CTS) qui rassemble l'ensemble du réseau des partenaires intervenant dans le traitement de l'habitat dégradé pour analyser les différentes situations et rechercher les procédures adaptées au contexte.

En 2019, Façonéo a réalisé, dans les périmètres des centres anciens : 91 interventions concernant des logements ou des immeubles entiers.

56 accompagnements relatifs à des logements locatifs (37 visites), y compris le suivi des situations signalées antérieurement.

35 interventions globales dans les bâtiments identifiés comme présentant un potentiel danger ((29 immeuble, 28 visites à Aubagne – 6 immeubles, 1 visite à Roquevaire).

Les situations individuelles dans les cœurs historiques se répartissent comme suit : 25 à Aubagne (20 visites dont 8 avec l'ARS), 4 à Auriol (6 visites dont 1 avec l'ARS), 2 à Cadolive, 2 à Cuges les Pins (2 visites), 2 à la Destrousse (2 visites), 1 à Peypin, 19 à Roquevaire (7 visites dont 2 avec l'ARS) 1 à Saint Zacharie.

A la suite de ces actions, des travaux ont été projetés ou réalisés dans les 21 logements (13 à Aubagne, 3 à Auriol, 1 à Cuges les Pins, 4 à Roquevaire). Ces situations individuelles ont permis de relever également des désordres touchant à la structure des bâtiments et ainsi permettre la programmation et/ou l'engagement des travaux susceptibles d'assurer la pérennité des bâtiments, c'est le cas pour 7 immeubles à Aubagne.

29 bâtiments à Aubagne (28 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 dans la durée.

Sur ces 29 immeubles, 14 nouvelles situations qui ont débouché sur des travaux projetés, en cours de réalisation ou achevés dans 21 bâtiments. Ces travaux peuvent concerner la sécurisation du bâtiment et/ou la mise en œuvre d'un chantier plus global permettant d'assurer la pérennité de l'immeuble.

A Roquevaire, sur les 6 bâtiments frappés d'arrêtés de périls, 5 ont fait l'objet de travaux.

Les missions dans ce domaine, de plus en plus structurées grâce à la mise en œuvre de nouvelles actions, ont toujours été indissociables de l'objectif de revitalisation des cœurs de ville et village

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

En 2019, l'accompagnement social a porté plus particulièrement sur le suivi des ménages confrontés au péril touchant leur immeuble et à la non-décence affectant leur logement. Cette année a été marquée par des situations complexes, des relogements des familles suivies dans le cadre de l'habitat dégradé à hauteur de 30%.

S'appuyant sur les outils de gestion mis en place, la SEM Façonéo a assuré la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

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 n° HN 001-8073/20CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 13 octobre 2020.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu d'activité présenté par la SEM Façonéo.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le compte rendu d'activité 2019 présenté par la SEM Façonéo relatif à la Concession de renouvellement urbain centres anciens.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

Frédéric GUINIERI

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020