

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 19 janvier 2023

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 - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - David GALTIER représenté par Didier PARAKIAN - Pascal MONTECOT représenté par Didier KHELFA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Roland GIBERTI - Éric LE DISSES - Didier REAULT.

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

CHL-002-13146/23/BM

■ Approbation d'une convention de plan de sauvegarde de la résidence des Facultés à Aix-en-Provence

39548

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

La résidence des Facultés est une copropriété localisée dans la commune d'Aix en Provence, au sein du quartier d'Encagnane, quartier prioritaire de la politique de la ville retenu au titre des opérations de renouvellement urbain. Cette résidence, constituée de 6 bâtiments, comprend 502 studios, 50 bureaux et 17 locaux commerciaux.

Dès 2015, suite à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle, l'ensemble des partenaires publics et privés a décidé la mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde pour assurer le redressement de la résidence. Ainsi, le 24 août 2015, le Préfet des Bouches-du-Rhône prenait un arrêté portant création de la commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde.

Depuis fin 2018, la phase d'élaboration a permis de mettre à jour le diagnostic existant et d'identifier des actions de redressement (travaux d'urgence, acquisitions foncières, accompagnement social...). L'obsolescence du bâti et des équipements techniques, ainsi que la nature des risques en matière de sécurité incendie, rendent nécessaires des interventions lourdes.

Les enjeux de l'intervention publique sur cette copropriété concernent donc :

- L'amélioration de la sécurité des occupants.
- L'adaptation et la diversification de la typologie des logements.
- La régularisation de la situation foncière de l'immeuble et de sa relation à l'espace public en vue de l'amélioration de la sécurité.
- Les échanges fonciers et les suppressions de lots nécessaires à la réalisation de travaux visant la réduction des risques en matière de sécurité incendie.
- La lutte contre l'habitat indigne.
- Le traitement de l'obsolescence des équipements et du bâti.
- Le renforcement de la sûreté et la sécurité publique.
- L'intégration de l'ensemble immobilier dans la démarche de requalification du quartier, engagée dans le cadre du NPNRU.
- Une stratégie résidentielle à adapter au marché immobilier actuel et à venir.

Lors de la Commission du 12 octobre 2022, les partenaires institutionnels ainsi que les instances de copropriété ont validé le projet de convention visant à approuver par arrêté préfectoral ledit Plan de Sauvegarde des Facultés. Etabli pour une durée de 5 ans, le prévisionnel du Plan de Sauvegarde intègre une première phase relative aux travaux urgents et une deuxième partie concernant des travaux d'amélioration et de réhabilitation des parties communes et privatives.

Les différents volets du dispositif sont les suivants :

- **Volet juridique et intervention foncière :**
 - Améliorer la situation juridique de la copropriété ; mettre à jour le règlement de copropriété
 - Faciliter l'accès des services de secours ; faire évoluer la typologie des logements...
- **Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires :**
 - Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété
 - Redressement financier de la copropriété ; résorption des impayés, apurement des dettes et maîtrise des charges
- **Volet social :**
 - Création d'une commission « sociale ».
 - Accompagnement social des occupants ; accompagnement des bailleurs.

- **Volet technique :**
 - Actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes : audits et diagnostics, maîtrise d'ouvrage.
 - Programme de travaux en parties communes et privatives
- **Volet Sécurité et sûreté publique :**
 - Résorption des Squats
 - Amélioration de la tranquillité résidentielle
- **Volet urbain et immobilier : inscrire la copropriété dans un projet urbain :**
 - Stratégie habitat et projet urbain.
 - Gestion urbaine de proximité (GUP).

Le prévisionnel du Plan de Sauvegarde est estimé à plus de 8,8 M€ avec notamment des financements de l'Anah de plus de 5,9 millions d'euros, 1,5 millions d'euros pour la Métropole et un reste à charge de 1,9 millions d'euros pour les copropriétaires.

	Volet d'action	Maitre d'ouvrage	Montant HT	Montant TTC	Anah	Métropole AMP	Conseil Départemental	Conseil Régional	CDC	Syndicat des Copropriétaires/ Copropriétaires
Volet Technique	Bloc 1 travaux urgents	Copropriété	5 048 926	5 538 994	3 518 596	504 893	152 376			1 363 129
	Bloc 2 autres travaux sécurité-rénovation énergétique	Copropriété	1 803 493	2 003 752	1 091 526	358 213		130 000		424 013
	Bloc 3 travaux amélioration	Copropriété	779 858	856 167	527 372	155 972		100 000		72 823
	Sous-total technique		7 632 277	8 398 913	5 137 494	1 019 078	152 376	230 000		1 859 965
Ingénierie	Suivi-animation PDS	AMP	690 000	828 000	382 500	345 500			100 000	
	Suivi animation GUP	AMP	150 000	180 000	75 000	105 000				
	Coordinateur PDS	AMP	60 000	72 000	30 000	42 000				
	Sous-total Ingénierie		900 000	1 080 000	487 500	492 500			100 000	
Gestion	Actions de redressement	Copropriété	300 000	360 000	300 000					60 000
	Expertises complémentaires									
	Sous-total Gestion		300 000	360 000	300 000	-	-	-	-	60 000
TOTAL FINANCEMENT PDS LES FACULTES			8 832 277	9 838 913	5 924 994	1 511 578	152 376	230 000	100 000	1 919 965

Les aides départementales au syndicat de copropriétaires s'élevant à 152 376 euros seront préfinancées par la Métropole. Leur remboursement sera obtenu selon les modalités prévues dans la convention ci-annexée.

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 ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 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 001-8073/20/CM du Conseil du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 approuvant le règlement budgétaire et financier de la Métropole ;
- La délibération n°2022_CT2_224 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 22 juin 2022 approuvant l'attribution d'une subvention au syndicat des copropriétaires pour la réalisation d'un programme de travaux pour le Plan de Sauvegarde de la Résidence des Facultés ;
- L'avis favorable des membres de la commission du plan de sauvegarde du 12 octobre 2022 sur le plan d'actions et les engagements financiers.

Où il le rapport ci-dessus,

Signé le 19 janvier 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 20 janvier 2023

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de présenter pour approbation la convention de plan de sauvegarde sur la résidence des Facultés en vue de permettre sa mise en sécurité et sa réhabilitation.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention de Plan de sauvegarde sur la résidence des Facultés ci-annexée.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention ainsi que tous les documents nécessaires afférents.

Article 3:

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget Principal, en section d'investissement : Opération Budgétaire 20182735, Nature 2041412, Fonction 50, Autorisation de Programme DI735AP.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER