

DÉLIBÉRATION N° 7

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE LA MASSE DES DOUANES**

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve :

- le projet de reconversion des bat. G et K de la Joliette en faveur du Crous.

Fait à Montreuil, le 27 juin 2018,

Le président,



Rodolphe GINTZ

RECONVERSION DES BÂTIMENTS G ET K DE LA JOLIETTE

Plusieurs projets de reconversion des bâtiments G et K de La Joliette à Marseille se sont succédé ces dernières années. En mai et décembre 2017, la société ADOMA a proposé un projet abouti de rénovation de ces bâtiments en résidence destinée à loger ses locataires pendant la durée des travaux de requalification de ses immeubles voisins de la rue Pierre Leca. Cette proposition était concurrente de deux manifestations d'intérêt de promoteurs immobiliers privés, les sociétés URBANIS (en 2015) et CROSSLANE (en 2017).

Aucun de ces projets n'emportant la conviction des autorités de l'État, la douane et la direction de l'immobilier de l'État (DIE) envisageaient de lancer un appel à projets en fin d'année 2017.

Pour mémoire, le bâtiment G a une surface de 2 288 m² ; le bâtiment K de 2 683 m². Ensemble, ils regroupent 73 logements désaffectés depuis 2013. La toiture en mauvais état crée des infiltrations de manière récurrente et nécessite une importante rénovation. La cité de la Joliette rassemble 255 logements ouverts à la location. Le taux d'occupation est de 84,31 % au 31 décembre 2017.

I – Présentation du projet

Le 31 janvier 2018, le directeur général du CROUS Aix-Marseille-Avignon a demandé la mise à disposition, dans le cadre d'une convention d'utilisation de longue durée, des bâtiments G et K de la cité des douanes de La Joliette afin d'y créer 200 places de logements pour les étudiants de Marseille.

En effet, le quartier Saint-Charles tend à devenir le quartier marseillais étudiant de référence. 2 000 étudiants supplémentaires sont attendus entre 2018 et 2020 qui s'ajouteront aux 7 000 étudiants déjà présents sur le campus. Le projet du CROUS Aix-Marseille-Avignon s'inscrit également dans le programme du Gouvernement de faciliter l'accès au logement de 80 000 étudiants et jeunes actifs dans le cadre du « Plan Étudiants ».

Les travaux pourraient être engagés à brève échéance. Le directeur général du CROUS Aix-Marseille-Avignon souligne qu'il a provisionné 500 000 € afin d'anticiper le coût des travaux. Il souhaite en effet pouvoir disposer des logements à la rentrée universitaire 2019.

L'installation de gardiens est prévue dans chaque immeuble, ce qui renforcera la sûreté du site. En effet, la présence de services administratifs dans trois des bâtiments de la cité, avec des unités de surveillance ou de douane judiciaire, requiert des mesures et des travaux de

sécurisation auxquels le CROUS a été sensibilisé. Par ailleurs, ses besoins sont modestes en nombre de places de stationnement, alors que la surface disponible est limitée.

II – Éléments d’appréciation

La rénovation rapide proposée à travers ce projet permet d’éviter les coûts de maintien en l’état des bâtiments G et K et de préserver ainsi les bâtiments inoccupés depuis plus de 5 ans. Il est important de rappeler que ces biens sont désaffectés et murés. Si des travaux ne sont pas entrepris rapidement par un investisseur, ces bâtiments dégradés pourraient, de surcroît, venir grever le budget de l’EPA Masse.

Établissement public chargé du logement et des œuvres sociales des étudiants, le CROUS apparaît comme un interlocuteur plus proche des missions et des objectifs de l’EPA Masse qu’un promoteur privé. Le projet présente l’intérêt de maintenir la vocation de ces immeubles dans la sphère du logement public.

En accueillant une population jeune dans des appartements réaménagés et des bâtiments requalifiés, l’ensemble de la cité de la Joliette et des résidents de la Masse bénéficieraient ainsi de la valorisation offerte par ce projet.

Par ailleurs, le choix de faire bénéficier le CROUS d’une convention d’utilisation de longue durée assure à l’État la cohérence de cet ensemble architectural et le maintien de ces bâtiments dans le patrimoine public. La convention engagerait le CROUS dans un partenariat avec la Masse à long terme permettant de prendre en compte les contraintes du site.

Le montage juridique proposé par le CROUS serait financièrement neutre pour l’État et l’EPA. Le président du conseil d’administration de l’EPA Masse a appelé l’attention de la directrice de l’immobilier de l’État sur l’intérêt de ce projet et sur ses enjeux pour l’établissement.

Le prochain conseil d’administration du CROUS Aix-Marseille-Avignon formalisera son intention le 25 juin 2018. Le représentant de la politique immobilière de l’État (RPIE) en Provence-Alpes-Côte d’Azur et le directeur interrégional des douanes PACA-Corse, délégué territorial de la Masse, pourront conduire les discussions localement avec le CROUS.