

## 2019\_CT2\_581

### **OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - AVIS- Approbation des modalités et objectifs de la concertation préalable au lancement d'une Opération de Restauration Immobilière sur le centre-ville d'Aix-en-Provence**

Le 12 décembre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 06 décembre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – AUGEY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUËIX Roger – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – BENKACI Moussa donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – CORNO Jean- François donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CRISTIANI Georges donne pouvoir à MARTIN Régis – DAGORNE Robert donne pouvoir à PELLENC Roger – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – SLISSA Monique donne pouvoir à ALBERT Guy – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : ALLIOTTE Sophie – AMIEL Michel – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BUCCI Dominique – CIOT Jean-David – DEVESEA Brigitte – FERAUD Jean- Claude – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – ROLANDO Christian – ROUVIER Catherine – SICARD-DESUELLE Marie-Pierre – YDÉ Marcel

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

**Madame le Président** donne lecture du rapport ci-joint.

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX**

**Habitat et aménagement du territoire**  
**Habitat**

■ Séance du 12 décembre 2019

**04\_1\_01**

■ **Approbation des modalités et objectifs de la concertation préalable au lancement d'une Opération de Restauration Immobilière sur le centre-ville d'Aix-en-Provence**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_581-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 19 Décembre 2019

12909

#### ■ Approbation des modalités et objectifs de la concertation préalable au lancement d'une Opération de Restauration Immobilière sur le centre-ville d'Aix-en-Provence

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

Avec un patrimoine architectural et urbain de très grande qualité, la Ville d'Aix-en-Provence mène depuis de nombreuses années dans son centre-ville historique une politique active et volontariste d'amélioration du cadre de vie et de l'habitat, qui se poursuit aujourd'hui en lien avec les politiques métropolitaines dont le Programme d'Intérêt Général en particulier.

Depuis 25 ans, les différents dispositifs d'incitation à la réhabilitation du parc privé sur le centre historique d'Aix-en-Provence, dont 6 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), ont permis la réhabilitation de 4 864 logements, dont plus de 1 logement sur 4 a été remis aux normes de confort, entre 1992 et 2015. La lutte contre l'habitat dégradé et indigne en centre-ville a été un enjeu prioritaire, avec environ 1 000 logements réhabilités.

Par ailleurs, deux dispositifs PIG se sont succédé depuis 2007.

En lien avec les OPAH, dès 2002, la ville a mis en place, au travers de la concession d'aménagement de la SEMEPA, différents modes d'intervention complémentaires permettant la réhabilitation sociale et la mise sur le marché de logements à loyers maîtrisés, une action foncière importante liée à l'intervention sur les logements vacants (veille observatoire foncier avec le suivi de 500 à 800 DIA par an, acquisitions amiable ou par voie de préemption), des déclarations d'utilité publique, la gestion locative et immobilière avec relogement, et la restructuration d'immeubles et commercialisation.

Plus récemment, l'objectif prioritaire de la ville est de favoriser le retour des habitants au centre-ville, avec une plus grande diversité des populations résidentes, et d'enrayer la dégradation des immeubles, avec comme axes d'intervention majeurs :

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_581-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

l'amélioration de la qualité résidentielle et de la qualité des logements  
la remise sur le marché de logements de qualité, attractifs issus du parc vacant et dégradé  
l'amélioration des cœurs d'îlots les plus denses par la restructuration d'immeubles, pour  
permettre une évolution de typologie  
la diversification de l'offre de logements, en accession et locatif

Les dispositifs incitatifs mis en œuvre en matière d'habitat sont néanmoins insuffisants pour résoudre des difficultés structurelles de certains immeubles et corriger des effets négatifs de marché, d'où la persistance de situations d'inconfort et d'habitat indigne.

En effet, dans le cadre du Programme d'Intérêt Général - PIG en cours depuis 2016, seulement six dossiers de demande de subvention ont pu être engagés dans le centre historique d'Aix-en-Provence pour des travaux de rénovation.

Il est ainsi confirmé que le volet incitatif du PIG ne saurait suffire seul à poursuivre la réhabilitation des immeubles privés et répondre aux objectifs fixés.

Afin d'obtenir la réhabilitation des immeubles privés le nécessitant, il est donc proposé de recourir à une opération de restauration immobilière (ORI) prévue aux articles L.313.4 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'ORI est une opération d'aménagement qui consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'immeubles.

Il s'agit d'obtenir des propriétaires qu'ils réalisent les travaux nécessaires à une réhabilitation globale et pérenne des immeubles, sous la contrainte d'une éventuelle expropriation en cas de refus de réaliser ces travaux.

Conformément aux dispositions de l'article L 313-4, l'ORI est formellement engagée par la Commune ou, le cas échéant, l'EPCI compétent en matière de « restauration immobilière » par l'intermédiaire d'une délibération autorisant son Président à solliciter du Préfet la mise en œuvre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique, au titre duquel il organisera une enquête publique dans les conditions prévues par le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Ce pouvoir d'initiative appartient en l'espèce à la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente sur le territoire de l'ensemble de ses communes-membres en matière de « Amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre » (Art L 5217-2 | 2°c CGCT)

Une fois l'ORI déclarée d'Utilité Publique, la collectivité arrêtera, pour chaque immeuble, le programme détaillé des travaux à effectuer.

Sur le fondement de la DUP, une phase d'animation sera alors engagée pour accompagner les propriétaires dans l'élaboration de leur projet.

L'enquête parcellaire sera ensuite organisée par le Préfet. La collectivité informera chaque propriétaire de l'ouverture de cette enquête et lui notifie le programme détaillé des travaux prescrits et le délai de réalisation, qui doit être compatible avec la durée de validité de la DUP, et suffisant à la réalisation des travaux.

A défaut d'une réalisation au terme de ce délai et en l'absence de volonté de faire, une procédure d'expropriation peut, le cas échéant, être engagée : les travaux sont alors entrepris par la collectivité, par un prestataire agissant pour son compte ou par un opérateur privé dans le cas d'une acquisition / revente.

Afin de préparer la délibération ultérieure sollicitant la mise en œuvre d'une DUP qui engagera la procédure d'ORI en cause, il convient dès à présent de définir les objectifs et modalités d'une

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_581- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

concertation préalable sur le projet d'Opération de Restauration Immobilière « Centre-Ville d'Aix en Provence ».

La concertation en cause portera sur la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière sur une partie du Centre-Ville d'Aix en Provence à l'effet de disposer d'un mécanisme coercitif d'incitation à la réhabilitation d'immeubles dont l'objectif consiste en :

- l'amélioration de la qualité résidentielle et de la qualité des logements
- la remise sur le marché de logements de qualité, attractifs issus du parc vacant et dégradé
- l'amélioration des cœurs d'îlots les plus denses par la restructuration d'immeubles, pour permettre une évolution de typologie
- la diversification de l'offre de logements, en accession et locatif

Les modalités de concertation adoptées consisteront en :

une exposition dans un lieu public pendant un mois des documents rappelant le dispositif de Programme d'Intérêt Général et présentant la procédure de restauration immobilière dans ses phases administratives et judiciaires.

des registres mis à disposition du public, permettant de consigner les remarques, questions et observations des habitants et usagers.

une permanence technique, dont le calendrier sera précisé dans l'avis public, permettant d'apporter des explications et répondre aux questions.

A l'issue de la concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante.

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

#### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code Général des Impôts ;
- Le Code de l'Expropriation,
- Le Code de l'Urbanisme, art. L313-4 à L.313-4-4 et R 313-23 à R 313-29 ;
- Le Règlement Général de l'Anah ;
- 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°2015\_B708 du Bureau Communautaire de la CPA du 17 décembre 2015 relative à l'approbation d'une convention de programme triennale liée au Programme d'Intérêt Général « Mieux Habiter – Mieux Louer » avec secteurs renforcés 2016-2019 ;
- Les délibérations n°HN 088-219/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 et n°FAG 002-542/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- La délibération n°2019\_CT2\_272 du Conseil de Territoire du 13 juin 2019 relative à l'approbation de l'avenant n°1 à la convention du Programme d'Intérêt Général du Pays d'Aix « Mieux habiter, mieux louer » avec secteurs renforcés.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_581- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il est envisagé le recours à la procédure d'Opération de restauration immobilière pour atteindre les objectifs d'intervention pour la lutte contre l'habitat indigne en centre-ville d'Aix-en-Provence.
- Qu'il importe de mettre en œuvre une concertation sur ce projet, préalablement à la délibération qui en tirera le bilan et se prononcera sur la sollicitation d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

**Délibère**

**Article 1 :**

Sont approuvées les modalités de concertation publique précisées par le présent rapport pour l'Opération de Restauration Immobilière prévue sur le centre-ville d'Aix-en-Provence.

**Article 1 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Stratégie et Aménagement du territoire,  
SCOT, schémas d'urbanisme

Henri PONS

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_581- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

### NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

#### **Approbation des modalités et objectifs de la concertation préalable au lancement d'une Opération de Restauration Immobilière sur le centre-ville d'Aix-en-Provence**

Avec un patrimoine architectural et urbain de très grande qualité, la Ville d'Aix-en-Provence mène depuis de nombreuses années dans son centre-ville historique une politique active et volontariste d'amélioration du cadre de vie et de l'habitat qui se poursuit aujourd'hui en lien avec les politiques métropolitaines dont le Programme d'Intérêt Général en particulier.

Cependant les dispositifs incitatifs mis en œuvre en matière d'habitat sont néanmoins insuffisants pour résoudre des difficultés structurelles de certains immeubles et corriger des effets négatifs de marché, d'où la persistance de situations d'inconfort et d'habitat indigne.

Afin d'obtenir la réhabilitation des immeubles privés le nécessitant, il est donc proposé de recourir à une opération de restauration immobilière (ORI) prévue aux articles L.313.4 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'ORI est une opération d'aménagement qui consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'immeubles. Il s'agit d'obtenir des propriétaires qu'ils réalisent les travaux nécessaires à une réhabilitation globale et pérenne des immeubles, sous la contrainte d'une éventuelle expropriation en cas de refus de réaliser ces travaux.

Conformément aux dispositions de l'article L 313-4, l'ORI est formellement engagée par la Commune ou, le cas échéant, l'EPCI compétent en matière de « restauration immobilière » par l'intermédiaire d'une délibération autorisant son Président à solliciter du Préfet la mise en œuvre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique, au titre duquel il organisera une enquête publique dans les conditions prévues par le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Une fois l'ORI déclarée d'Utilité Publique, la collectivité arrêtera, pour chaque immeuble, le programme détaillé des travaux à effectuer.

Sur le fondement de la DUP, une phase d'animation sera alors engagée pour accompagner les propriétaires dans l'élaboration de leur projet.

L'enquête parcellaire sera ensuite organisée par le Préfet. La collectivité informera chaque propriétaire de l'ouverture de cette enquête et lui notifie le programme détaillé des travaux prescrits et le délai de réalisation, qui doit être compatible avec la durée de validité de la DUP, et suffisant à la réalisation des travaux.

A défaut d'une réalisation au terme de ce délai et en l'absence de volonté de faire, une procédure d'expropriation peut, le cas échéant, être engagée : les travaux sont alors entrepris par la collectivité, par un prestataire agissant pour son compte ou par un opérateur privé dans le cas d'une acquisition / revente.

Afin de préparer la délibération ultérieure sollicitant la mise en œuvre d'une DUP qui engagera la procédure d'ORI en cause, il convient dès à présent de définir les objectifs et modalités d'une concertation préalable sur le projet d'Opération de Restauration Immobilière « Centre-Ville d'Aix en Provence ».

A l'issue de la concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante.



**OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - AVIS- Approbation des modalités et objectifs de la concertation préalable au lancement d'une Opération de Restauration Immobilière sur le centre-ville d'Aix-en-Provence**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	69
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	69
Majorité absolue	35
Pour	69
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 Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

**Maryse JOISSAINS MASINI**



Signé, le

03 JAN 2020

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_581-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020