

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

Séance du 19 décembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 170 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sophie AMARANTINIS - Christian AMIRATY - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - Moussa BENKACI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY-VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Jean HETSCH - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Michel MILLE - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Véronique PRADEL - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 19 Décembre 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Pascal MONTECOT - François BERNARDINI représenté par Nicole JOULIA - Jean-Louis BONAN représenté par Christian BURLÉ - Odile BONTHOUX représentée par Jacques BOUDON - Patrick BORÉ représenté par Danielle MILON - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Christine CAPDEVILLE représentée par Georges ROSSO - Pierre COULOMB représenté par Joël MANCEL - Robert DAGORNE représenté par Maurice CHAZEAU - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - Sophie DEGIOANNI représentée par Jacky GERARD - Gilbert FERRARI représenté par Eric CASADO - Olivier FREGEAC représenté par Guy ALBERT - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Nathalie LAINE représentée par Danielle MENET - Eric LE DISSÈS représenté par Véronique PRADEL - Rémi MARCENGO représenté par Sylvia BARTHELEMY - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Yves MESNARD représenté par Marc POGGIALE - Marie-Claude MICHEL représentée par Loïc GACHON - Virginie MONNET-CORTI représentée par Michèle EMERY - Serge PEROTTINO représenté par Bernard DESTROST - Claude PICCIRILLO représenté par Hervé FABRE-AUBRESPY - Patrick PIN représenté par André JULLIEN - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Jules SUSINI représenté par Francis TAULAN - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick GHIGONETTO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Régis MARTIN.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Jacques BESNAÏNOU - Marie-Arlette CARLOTTI - Michel CATANEO - Bruno CHAIX - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Claude FILIPPI - Bruno GILLES - Garo HOVSEPIAN - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Patrick MENNUCCI - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Eric SCOTTO - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Étaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Monique CORDIER représentée à 10h07 par Solange BIAGGI - Jean HETSCH représenté à 10h40 par Yves VIDAL - Bernard DESTROST représenté à 11h20 par Roland MOUREN - Roland GIBERTI représenté à 11h20 par Gérard GAZAY - Stéphane PAOLI représenté à 11h47 par Arnaud MERCIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée à 12h16 par Yves MORAINÉ - Michel DARY représenté à 12h20 par Marie-France DROPHY-OURET - Maxime TOMMASINI représenté à 12h46 par Anne CLAUDIUS-PETIT - Jean-Pierre BERTRAND représenté à 13h04 par Jean MONTAGNAC.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Roger RUZE à 10h00 - Dany LAMY à 10h30 - Samia GHALI à 10h30 - Chrystiane PAUL à 11h00 - Bernard RAMON à 11h10 - Albert LAPEYRE à 11h15 - Bernard JACQUIER à 11h22 - Didier PARAKIAN à 11h30 - Michel LEGIER à 11h40 - Roger PELLENC à 11h50 - Roger MEI à 11h52 - Hervé FABRE AUBRESPY à 12h00 - Sabine BERNASCONI à 12h11 - Josette FURACE à 12h12 - Irène MALAUZAT à 12h14 - Albert GUIGUI à 12h13 - Sandra DUGUET à 12h20 - Philippe GRANGE à 12h20 - Philippe GINOUX à 12h20 - Yves BEAUVAL à 12h20 - Yves VIDAL à 12h20 - Eliane ISIDORE à 12h24 - Jean ROATTA à 12h25 - Jeanne MARTI à 12h25 - Marie-Louise LOTA à 12h30 - Véronique PRADEL à 12h36 - Patrick VILORIA à 12h36 - Jocelyne TRANI à 12h42 - Philippe DE SAINTDO à 12h55 - Jean-Louis CANAL à 13h00 - Francis TAULAN à 13h00 - Sylvaine DI CARO à 13h00 - Josette VENTRE à 13h02 - Emmanuelle SINOPOLI à 13h07 - Didier ZANINI à 13h15 - Luc TALASSINOS à 13h09 - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Arlette FRUCTUS à 13h16.

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

#### **URB 036-7928/19/CM**

### **■ 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**

#### **MET 19/12909/CM**

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 :

- 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.

**Signé le 19 Décembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019**

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 I 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 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 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,**

**Signé le 19 Décembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019**

**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 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 12 décembre 2019.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il 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 2 :**

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué  
Stratégie et Aménagement du Territoire,  
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

**Signé le 19 Décembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019**