

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE SUR LE
CENTRE-VILLE D'AIX EN PROVENCE
BILAN DE CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE
Du 7 juillet au 4 août 2021



TABLE DES MATIERES

Bilan de concertation publique préalable : Opération de Restauration Immobilière sur le centre-ville d'Aix-en-Provence

| | |
|--|---|
| MODALITES DE LA CONCERTATION PUBLIQUE..... | 1 |
| RAPPEL DU CONTEXTE | 1 |
| CONTEXTE REGLEMENTAIRE..... | 1 |
| DELIBERATION METROPOLITAINE | 1 |
| OUTILS DE LA CONCERTATION PUBLIQUE | 1 |
| OBJECTIFS DE LA CONCERTATION..... | 1 |
| OUTILS DE COMMUNICATION | 1 |
| LIEU D'EXPOSITION PUBLIQUE..... | 1 |
| RESULTATS DE LA CONCERTATION | 1 |
| SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS..... | 1 |
| REponses APORTEES..... | 1 |
| ANNEXES | 1 |
| ANNEXE 1 : DELIBERATION METROPOLITAINE N°URB 036-7928/19/CM..... | 1 |
| ANNEXE 5 : ARTICLES DE PRESSE | 1 |
| ANNEXE 6 : PANNEAUX DE L'EXPOSITION PUBLIQUE | 1 |
| ANNEXE 7 : COMMUNICATION SITE INTERNET PAYS D'AIX..... | 1 |
| ANNEXE 8 : COMMUNICATION ESTIVALES DE L'IMMOBILIER | 1 |

MODALITES DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

En application des modalités de concertation préalable fixées conformément à l'article L103.2 du Code de l'Urbanisme et par délibération n°URB 036-7928/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 19 décembre 2019, la concertation publique s'est déroulée du 7 juillet au 4 août 2021.

Durant tout ce mois, cette phase de concertation préalable a donné lieu :

- À une exposition dans hall d'exposition de la SPLA situé 4 rue Lapierre à Aix en Provence, de documents et panneaux rappelant le dispositif de Programme d'Intérêt Général du Pays d'Aix et présentant la procédure de restauration immobilière dans ses phases administratives et judiciaires.
- À des registres (dématérialisé et physique) mis à disposition du public, permettant de consigner les remarques, questions et observations des habitants et usagers.
- Une permanence technique permettant d'apporter des explications et répondre aux questions des usagers et propriétaires

Cette concertation a été annoncée par communiqué de presse et a donné à plusieurs articles dans la presse locale (La Provence, TPBM, La Marseillaise).

Le bilan tiré de la consultation fait état d'une quinzaine de personnes ayant participé à la consultation en laissant des observations dans les registres et en sollicitant par mail des informations sur le caractère coercitif et les modalités d'application de la procédure de Restauration Immobilière et sur la nature des aides proposées.

RAPPEL DU CONTEXTE

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, 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, trois dispositifs PIG se sont succédés depuis 2011.

En lien avec les OPAH, dès 2002, la Ville a mis en place, au travers de la concession d'aménagement de la SPLA, 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 d'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.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Article L313-4

Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre.

Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique

Article L313-4-1

Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière, ou de l'Etat avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Article L313-4-2

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Cet arrêté est notifié à chaque propriétaire. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté est notifié à chaque copropriétaire et au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic.

Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire ou copropriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.

Article L313-4-3

Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer les attributions qui lui sont conférées par la présente section.

Article L313-4-4

Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les conditions et modalités d'application de la présente section et notamment les conditions d'établissement du contrat mentionné à l'article L. 313-4-1.

DELIBERATION METROPOLITAINE

Par délibération n°URB 036-7928/19/CM du 19 décembre 2019, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé les modalités et objectifs de la concertation préalable au lancement d'une Opération de Restauration Immobilière sur le centre-ville d'Aix-en-Provence.

OUTILS DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

- Informer le public de la mise en place de la procédure de restauration immobilière
- Recueillir leurs remarques

OUTILS DE COMMUNICATION

- Envoi d'un communiqué de presse
- Publications dans la presse locale (La Provence, La Marseillaise et TPBm)
- Publication sur le site internet du Territoire du Pays d'Aix
- Exposition publique : panneaux d'affichage et de documents dans le hall d'exposition de la SPLA situé 4 rue Lapierre, 13100 Aix-en-Provence
- Registres dématérialisé et physique mis à disposition du public
- Tenues de permanences techniques
- Exposition de panneaux d'affichage sur le stand du Pays d'Aix lors des Estivales de l'immobilier qui se sont déroulées à Aix en Provence du 9 au 12 septembre 2021

LIEU D'EXPOSITION PUBLIQUE

L'exposition publique a été organisée dans le Hall d'exposition de la SPLA du 7 juillet au 4 août 2021, du lundi au vendredi de 10h à 13h et de 14h à 17h.

Hall d'exposition de la SPLA

4 rue Lapierre

13100 Aix-en-Provence



Ont été mis à la disposition du public :

- 3 panneaux informatifs
- Un registre de concertation pour recueillir les contributions écrites des visiteurs



RESULTATS DE LA CONCERTATION

SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS

Une quinzaine de personnes ont participé à la concertation en laissant des observations dans les registres et en sollicitant par mail des informations sur le caractère coercitif et les modalités d'application de la procédure de Restauration Immobilière ainsi que sur la nature des aides proposées.

Les questions posées concernaient principalement les points suivants :

- Le périmètre concerné avec demande de plan précisant les îlots et immeubles ciblés
- La procédure de DUP
- La communication auprès des habitants
- Les aides proposées
- Les délais et les conditions de mise en œuvre

REPNSES APORTEES

Les réponses apportées viennent préciser les thématiques soulevées. Ainsi, le périmètre concerné est celui du centre ancien historique et du « Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur » d'Aix-en-Provence. Les immeubles ciblés concernés par l'ORI sont à l'étude dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle qui est en cours. Cette étude va permettre de définir les immeubles ou îlots d'immeubles repérés comme insalubres ou très dégradés. Il pourra s'agir d'un ensemble d'immeubles relativement homogènes, d'îlots présentant de fortes spécificités, ou d'immeubles seuls.

En ce qui concerne la procédure de DUP, il est précisé qu'une fois l'ORI sera déclarée d'Utilité Publique, la collectivité arrêtera, pour chaque immeuble, le programme détaillé des travaux à effectuer. Ces travaux sont déclarés d'utilité publique par le Préfet, avec pour chaque immeuble, le programme global ainsi que l'estimation sommaire des travaux. Il est rappelé que les propriétaires sont tenus à l'obligation d'effectuer les travaux de restauration immobilière dans un délai fixé, dans la mesure où ceux-ci leur seront notifiés lors de l'enquête parcellaire, qui intervient après l'arrêté de DUP.

S'agissant des aides, les propriétaires pourront être accompagnés techniquement et financièrement dans la réhabilitation de leurs immeubles et logements. Ils pourront bénéficier, gratuitement, de conseils techniques, juridiques, et administratifs pour réaliser des travaux, ainsi que d'un dispositif d'aides aux travaux avantageux, combinant des subventions de plusieurs partenaires publics tels que l'Agence Nationale à l'Amélioration de l'Habitat (Anah), ou de la Métropole. De plus, en fonction du type de travaux et de logements, les propriétaires peuvent aussi bénéficier d'avantages fiscaux.

BILAN DE CONCERTATION PUBLIQUE



Les délais de réalisation dépendent de la nature des travaux prescrits, sachant que ce délai doit être raisonnable et suffisant pour que les propriétaires concernés puissent assurer les démarches techniques, administratives et financières préalables aux travaux.

L'ORI imposera un cahier des charges de travaux à chaque propriétaire concernant la restauration ou la remise en état d'un immeuble avec une possibilité d'expropriation le cas échéant, en cas non réalisation de ces travaux.

ANNEXES

ANNEXE 1 : DELIBERATION METROPOLITAINE N°URB 036-7928/19/CM

ANNEXE 2 : ARTICLES DE PRESSE

ANNEXE 3 : PANNEAUX DE L'EXPOSITION PUBLIQUE

ANNEXE 4 : COMMUNICATION SITE INTERNET PAYS D'AIX

ANNEXE 5 : COMMUNICATION ESTIVALES DE L'IMMOBILIER

ANNEXE 1 : DELIBERATION METROPOLITAINE N°URB 036-7928/19/CM

Métropole Aix-Marseille-
Provence

République
Française

Département des
Bouches du Rhône

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.

Etaient 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 - Nouriat 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

BILAN DE CONCERTATION PUBLIQUE



Métropole Aix-Marseille-Provence
URB 036-7928/19/CM

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Pascal MONTECOT - François BERNARDINI représenté par Nicole JOULIA - Jean-Louis BONAN représenté par Christian BURLE - 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 BRAMOULLE - 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.

Etaient 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.

Etaient 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.

Etaient 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.

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

Métropole Aix-Marseille-Provence
URB 036-7928/19/CM

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

Métropole Aix-Marseille-Provence
URB 036-7928/19/CM

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

Métropole Aix-Marseille-Provence
URB 036-7928/19/CM

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 il 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

ANNEXE 2 : ARTICLES DE PRESSE

Tpbm – Article du 21 juillet 2021

tpbm

Pays : FR
Périodicité : Hebdomadaire
OJD : 11737



Date : 21 juillet 2021
Page de l'article : p.28-31
Journaliste : William Allaire



Page 1/4

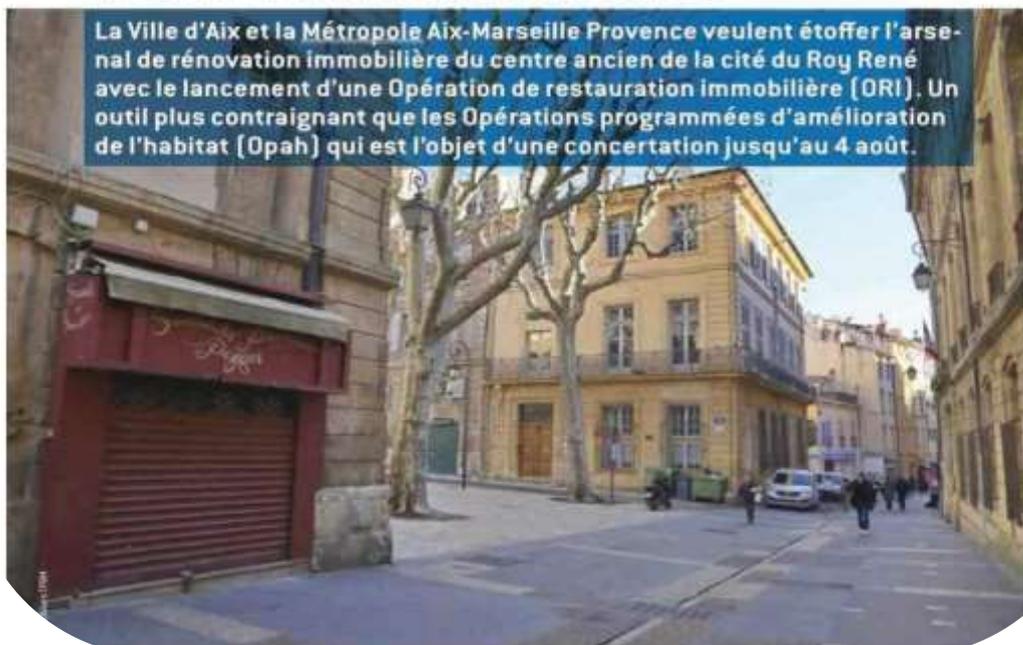
– TERRITOIRE –

BOUCHES-DU-RHÔNE

CENTRE-VILLE D'AIX

La Métropole prépare le lancement d'une opération de restauration immobilière

La Ville d'Aix et la Métropole Aix-Marseille Provence veulent étoffer l'arsenal de rénovation immobilière du centre ancien de la cité du Roy René avec le lancement d'une Opération de restauration immobilière (ORI). Un outil plus contraignant que les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) qui est l'objet d'une concertation jusqu'au 4 août.





Pays : FR
Périodicité : Hebdomadaire
OJD : 11737

Date : 21 juillet 2021
Page de l'article : p.28-31
Journaliste : William Allaire



Page 2/4

Les hôtels particuliers du quartier Mazarin ont longtemps faussé la perception de l'urbanité du centre historique d'Aix. Au début des années 90, le cœur médiéval de la cité du Roy René souffrait pourtant des mêmes maux que ses homologues érigés au temps des cathédrales. Vacance du logement, patrimoine en déshérence, insalubrité... quasiment tous les symptômes de la dévitalisation étaient à l'œuvre. Seul l'appareil commercial résistait, ancré par la sociologie de la ville (30 000 étudiants) et la rareté des zones commerciales périphériques.

LE PÉRIL RÔDE AUSSI DANS AIX

Les arrêtés de péril défraient régulièrement la chronique aixoise. Au moment du drame de la rue d'Aubagne à Marseille, la Ville d'Aix avait indiqué qu'une centaine de dossiers étaient traités chaque année dans la commune mais que le déclenchement de la procédure de péril était « très rare ». En dix ans, la direction municipale des études juridiques et du contentieux a été saisie à dix reprises.

Mais rares ne signifie pas que le danger n'existe pas. En janvier 2019, la municipalité avait dû évacuer dans l'urgence plusieurs immeubles du haut du cours Sextius qui menaçaient de s'effondrer. Une soixantaine de personnes avaient dû être relogées en attendant la réalisation de travaux de confortement provisoires par les propriétaires. Trente mois plus tard, si les résidents ont pu réintégrer leurs logements, l'accès à cette

partie du cours Sextius qui jouxte l'ancien établissement thermal reste interdit aux véhicules, les experts craignant que les vibrations occasionnées par la circulation ne fragilise les fondations de l'îlot.

En décembre 2020, l'affaissement d'un plancher d'un immeuble en travaux de la rue Granet avait conduit la mairie à

En janvier 2019, la municipalité avait dû évacuer dans l'urgence plusieurs immeubles du haut du cours Sextius qui menaçaient de s'effondrer. Trente mois plus tard, l'accès à cette partie du cours Sextius qui jouxte l'ancien établissement thermal reste interdit aux véhicules, les experts craignant que les vibrations occasionnées par la circulation ne fragilise les fondations de l'îlot.

prendre un nouvel arrêté de péril imminent. Une mesure d'urgence qui avait imposé encore une fois le relogement en urgence d'une soixantaine de résidents. Après la réalisation de travaux de confortement, les habitants avaient rapidement pu réintégrer leurs logements.

VINGT-CINQ ANS DE TRAITEMENT

Ces incidents interviennent alors que la collectivité n'est pas restée les deux pieds dans le même sabot en matière de lutte contre l'habitat insalubre. Au milieu des années 90, alors que l'opération Sextius-Mirabeau vient de



Pays : FR
Périodicité : Hebdomadaire
OJD : 11737

Date : 21 juillet 2021
Page de l'article : p.28-31
Journaliste : William Allaire



Page 3/4

Six Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) se sont succédées de 1992 à 2016. En un quart de siècle, quelque 4 800 logements ont été réhabilités et 1 300 remis aux normes de confort. Ces travaux ont représenté près de 60 millions d'euros d'investissement (dont 20 % de subventions publiques).

***>> démarrer sur une vingtaine d'hectares de parcelles en friche qui jouxtent le centre ancien, la municipalité engage une cure de jouvence. Un lifting d'ampleur qui mobilise l'arsenal des outils de la restauration immobilière. En 1996, la Ville confie à la Semepa* la concession de « revitalisation » de son cœur historique. La municipalité Picheral assortit cette stratégie d'un geste politique fort : le choix de maintenir le pôle judiciaire sur son site actuel, au cœur du centre historique. Une décision qui se concrétise par la restructuration de l'ancienne prison en annexe de la cour d'appel (le palais Monclar).

Le périmètre de la concession épouse celui du secteur sauvegardé (69 ha). Depuis le 27 juin 2012, ce périmètre est inscrit dans le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), dispositif qui vise à préserver et à mettre en valeur le patrimoine bâti tout en assurant la mixité des fonctions urbaines. Ce PSMV correspond à l'intégralité de la ville du XVII^e siècle et accueille près de 14 000 habitants (10 % de la population aixoise).

4 800 LOGEMENTS RÉHABILITÉS

La Semepa mobilise plusieurs outils : un Périmètre de restauration immobilière (PRI) permettant dans le cadre de la loi Malraux de faire bénéficier les investisseurs privés d'avantages fiscaux sur leurs travaux. Pour accompagner la dynamique, la Ville met en place une carotte : un Fonds d'aide à la réhabilitation (FAR), subvention aux propriétaires qui engagent des travaux de rénovation de leurs biens immobiliers.

Ces derniers ont également droit à des aides publiques** grâce aux Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah).

Six Opah se sont succédées de 1992 à 2016. En un quart de siècle, quelque 4 800 logements ont été réhabilités et 1 300 remis aux normes de confort. Ces travaux ont représenté près de 60 millions d'euros d'investissement (dont 20 % de subventions publiques).

Dans le sillage des Opah, en 2002, la Ville a déployé, au travers de la concession d'aménagement de la Semepa,

différents modes d'intervention complémentaires de lutte contre la vacance via les Déclarations d'intention d'aliéner*** (500 à 800 DIA par an en acquisitions amiables ou par voie de préemption). Une action foncière qui a permis de remettre sur le marché un parc de logements à loyers maîtrisés dans le diffus et la restructuration d'îlots du centre historique pour permettre une évolution de la typologie résidentielle des immeubles (avec une mixité accession, locatif libre et social).

CONCERTATION POUR UNE ORI

Avec le concours de la Métropole Aix-Marseille Provence (AMP), la Ville d'Aix s'apprête à dégainer un instrument plus radical. Ce nouvel outil dont le nom de code est « ORI » enrichit la forêt d'acronymes de l'arsenal régénérateur. Son décryptage est plus explicite : ORI = Opération de restauration immobilière. L'ORI est une procédure encadrée par le Code de l'urbanisme (article L. 313-4) 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'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ». En clair, il s'agit d'obtenir des propriétaires privés d'immeubles décatis qu'ils réalisent les travaux nécessaires à une réhabilitation globale et pérenne de leurs actifs immobiliers, sous la contrainte d'une éventuelle expropriation en cas de refus de réaliser ces travaux. L'ORI étant engagée à l'initiative de la collectivité, les travaux de restauration sont Déclarés d'utilité publique (DUP), puis notifiés individuellement aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé, sous peine sinon d'expropriation. Les travaux doivent aboutir à la restauration complète des immeubles par les propriétaires qui, lorsqu'ils s'engagent à respecter certaines conditions, peuvent bénéficier de subventions et d'un régime fiscal avantageux. La mise en place d'une ORI est strictement encadrée. Elle doit être précédée d'une phase de concertation publique. Une étape préalable dont la Métropole

L'ORI est une procédure encadrée par le Code de l'urbanisme (article L. 313 4). En clair, il s'agit d'obtenir des propriétaires privés d'immeubles décatis qu'ils réalisent les travaux nécessaires à une réhabilitation globale et pérenne de leurs actifs immobiliers, sous la contrainte d'une éventuelle expropriation en cas de refus de réaliser ces travaux.



Pays : FR
Périodicité : Hebdomadaire
OJD : 11737

Date : 21 juillet 2021
Page de l'article : p.28-31
Journaliste : William Allaire



Page 4/4



En un quart de siècle, quelque 4 800 logements ont été réhabilités et 1 300 remis aux normes de confort dans le centre historique d'Aix.

AMP a donné le coup d'envoi le 7 juillet. Jusqu'au 4 août prochain, les habitants pourront découvrir les enjeux du dispositif dans le hall d'exposition de la Semepa, au 4 rue Lapierre, à Aix (du lundi au vendredi de 10 h à 13 h et de 14 h à 17 h). Ceux qui ne peuvent pas se déplacer pourront déposer leurs remarques sur le registre dématérialisé mis à disposition du public à l'adresse suivante : registre-concertation-orl-aix@ampmetropole.fr. Enfin, une permanence technique permettant d'apporter des explications et de répondre aux questions du public se tiendra les mardis et jeudis de 14 h à 17 h (sur rendez-vous aux heures ouvrables du lundi au vendredi au numéro suivant : 04 42 91 55 67).

A l'issue de cette concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante, et la Métropole AMP se prononcera sur la sollicitation d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

William Allaire
w.allaire@wanadoo.fr

* Société d'économie mixte d'équipement du pays d'Aix.

** Ces subventions proviennent de la Ville, de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), de l'ex-communauté du Pays d'Aix et de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

** La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier situé sur une zone de préemption.

La Marseillaise – Article du 7 juillet 2021



Concertation lancée pour une rénovation du centre-ville d'Aix

AIX-EN PROVENCE

Une concertation préalable au lancement d'une Opération de restauration immobilière (ORI) sur le centre-ancien aixois est lancée par la Ville à partir d'aujourd'hui et jusqu'au 4 août dans le hall d'exposition de la Semepa.

Loin du prestige d'un patrimoine architectural et urbain, l'habitat parfois indigne du centre-ville d'Aix souffre de la comparaison. Pour tenter d'y remédier, une Concertation préalable au lancement d'une Opération de restauration immobilière (ORI) sur le centre-ancien aixois est lancée à par-



Une opération de restauration immobilière du centre-ancien est lancée par la Ville aujourd'hui, comme

ti d'aujourd'hui et jusqu'au 4 août dans le hall d'exposition de la Semepa, 4 rue Lapierre, de lundi au vendredi de 10h à 18h et de 18h à 17h.

En 25 ans, les dispositifs pour enrayer la dégradation des lo-

gements du centre-ville n'ont pas suffi, malgré les six Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou le Programme d'intérêt général qui ont notamment permis la réhabilitation

de plus de 4 800 logements dont 1 900 en centre-ville.

Une procédure encadrée

Encadrée par le Code de l'urbanisme, cette procédure de l'ORI est « des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ». Les travaux de restauration des habitats « indignes » reviendront à la charge des propriétaires, qui devront les effectuer dans un délai fixé sans peine d'une éventuelle procédure de cessibilité de leur bien.

À l'issue de la concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de la Métropole, qui se concentrera sur la validation d'une procédure de déclaration d'utilité publique d'ici la fin de l'année.

Najib Boujaouia

La Provence – Article du 27 juillet 2021

Mardi 27 juillet 2021
www.laprovence.com

Aix-en-Provence 5

Opération restauration du centre : le parc immobilier privé dans le viseur

La Métropole a voté lors de son conseil du 19 décembre 2019 le lancement d'une Opération de restauration immobilière (Ori) sur le centre-ville d'Aix. Le but : combattre l'habitat igne de manière plus coercitive

La rue d'Autagne a lancé des travaux et pas qu'un peu. Outre d'énormes travaux, la possibilité que par une catastrophe se reproduise a causé une véritable onde de choc dans les esprits. Les consciences se sont éveillées, les poires affrénées. Aix n'a pas échappé à la règle, d'autant que le centre Sextius a donné des maurs froissés aux habitants qui ont dû être évacués de leur logement le 24 janvier 2018 (lire ci-dessous). Un arrêté de péril en appelle un autre, la rue Granet a suivi un an après, plusieurs immeubles marquant de s'effondrer. Aujourd'hui, les collectivités passent la main aux propriétaires de la rue Sextius et de la rue Granet. Si le choix des dates pose question - il est fort probable qu'en plein milieu de l'été, peu de personnes en seraient actives - l'opération se veut rajeunissante et entend l'usage des outils publics, probablement au premier trimestre 2022 - après avoir déposé une déclaration d'utilité publique après de la préfet - pour toucher plus de monde. "Il faut faire cadrer une localisation d'habitat...", glisse-t-on. Et quel est ce ma-



Une concertation publique se tient au sein des Opérations de restauration immobilière (Ori) sur le centre-ville d'Aix. Le but : combattre l'habitat igne de manière plus coercitive

OPAH à Aix contre 7% pour la moyenne départementale, si le propriétaire n'a pas fait de travaux et refuse de faire ceux proposés, la Métropole peut alors racheter le logement pour le réhabiliter et ensuite le revendre à un bailleur social ou privé. "C'est l'acte ultime, on laisse le directeur de l'habitat à la Métropole, on se les occupe à faire ce qui est considéré comme un logement social qui sera vendu à un bailleur social", explique le directeur de l'habitat à la Métropole, on se les occupe à faire ce qui est considéré comme un logement social qui sera vendu à un bailleur social ou privé. "C'est l'acte ultime, on laisse le directeur de l'habitat à la Métropole, on se les occupe à faire ce qui est considéré comme un logement social qui sera vendu à un bailleur social ou privé. "C'est l'acte ultime, on laisse le directeur de l'habitat à la Métropole, on se les occupe à faire ce qui est considéré comme un logement social qui sera vendu à un bailleur social ou privé."



Plusieurs OPAH à la rue du Puits Neuf

4864
Le nombre de logements rénovés sur la période 1992-2015.

moment ? L'agence fait d'un outil permettant à la collectivité publique d'encadrer la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'lots séparés. Comment ? En identifiant des immeubles en péril pour ensuite prendre contact avec les propriétaires et leur proposer de faire les travaux nécessaires avec aide, subvention et accompagnement à la clé. Une prestation, le cabinet d'étude

Solha, est d'ailleurs à la tête depuis janvier et organise les rues concernées jusqu'au mois d'octobre à la recherche de propriétaires biens susceptibles d'être cédés par le dispositif. "L'objectif est de proposer de la sorte, cela peut être une aide financière ou une réhabilitation d'immeuble", précise Lisa Thorez, directrice de l'habitat sur le territoire du pays d'Aix pour le compte de la Métropole. "Un dispositif qui peut aller jusqu'à l'acquisition". Alors que depuis 25 ans le centre historique est au cœur des préoccupations, différents dispositifs ont été déclenchés, notamment via la Société Sextius d'investissement et de gestion d'immobilier (Sextius) qui a permis au pays d'Aix à qui

une convention publique d'aménagement, se trouve en 2013, à la période 1992-2015, 4864 logements (parties privatives ou communes) ont été rénovés, dont plus de un logement sur quatre a été remis aux normes de confort. Plus de 1 000 ont aussi été réhabilités grâce à l'intervention par la Ville de 2 millions d'euros au travers du Fonds d'aide à la restauration urbaine (Faru). Sans oublier un Opération programmée d'habitat (Opération programmée d'habitat) et un Paj (Programme d'habitat) général. Seul qu'à la différence des autres procédés, l'OPAH est plus global, notamment car cela qui ne veut pas mettre la main à la poche pour racheter jusqu'à l'acquisition. Même s'il est moins que les autres de la plupart des Axiens sont plus que confortables, des propriétaires ne signent pas forcément avec les moyens de remettre sur pied tout un immeuble. "C'est surtout pour ce qui est de l'aide et d'assistance financière, comme Lisa Thorez, même s'il y a toujours un reste à charge. Les aides sont modulées en fonction des profils et des niveaux de confort. Avec le Paj par exemple, qui concerne des opérations occupées, on est déjà aidé sur 100% de financement. Mais, on ne travaille avec l'Etat à l'opérateur national de rénovation de l'habitat. Néanmoins, il faut aussi un partenariat financier avec la Région, le Département, la Société Sextius, le Pays, etc."

RAPPEL Arrêtés de péril cours Sextius et rue Granet

Le 24 janvier 2018, les habitants des immeubles de la rue Sextius ont dû être évacués de leur logement, une précaution de sécurité. Des problèmes dans les fondations avaient été détectés dans l'un des immeubles, deux les Sixties menaçant de se propager aux immeubles voisins, par effet de domino. L'ordonne de la rue d'Autagne planer, le maire n'a pas tardé à réagir avec un "arrêté de péril imminent pour risque d'effondrement avec des suites potentiellement graves" sur les cinq immeubles. Les propriétaires ont peu à peu déménagé leur logement un peu plus tard, le temps d'opérer les travaux de consolidation à leur usage. Pour rappel, une étude géotechnique avait révélé que l'intensité du trafic venait d'être en partie responsable de la fragilisation des fondations. Quant à la rue Granet, plus de deux ans plus tard, le maire de la rue Sextius a décidé de déclencher un "arrêté de péril imminent pour risque d'effondrement" sur les immeubles de la rue Granet. Les propriétaires ont peu à peu déménagé leur logement un peu plus tard, le temps d'opérer les travaux de consolidation à leur usage. Pour rappel, une étude géotechnique avait révélé que l'intensité du trafic venait d'être en partie responsable de la fragilisation des fondations. Quant à la rue Granet, plus de deux ans plus tard, le maire de la rue Sextius a décidé de déclencher un "arrêté de péril imminent pour risque d'effondrement" sur les immeubles de la rue Granet. Les propriétaires ont peu à peu déménagé leur logement un peu plus tard, le temps d'opérer les travaux de consolidation à leur usage. Pour rappel, une étude géotechnique avait révélé que l'intensité du trafic venait d'être en partie responsable de la fragilisation des fondations.



Aujourd'hui, le cours Sextius est au cœur d'un vaste projet de réaménagement.

PLUSIEURS OPAH À LA RUE DU PUIITS NEUF

Certains secteurs du centre ancien sont de véritables îlots à logements vacants. Camille Oudin, responsable de l'habitat social et de la gestion d'urgence de la Métropole, explique que la rue du Puits Neuf, dans le centre ancien d'Aix, "souffrait d'habitat, vacants", qui a fait l'objet d'une vaste reconquête ces dernières années au fil de plusieurs opérations programmées de réhabilitation de l'habitat (Opah) et de programmes d'aide à la vente. "Ce sont des problèmes de longue haleine. La rue a même aujourd'hui un nouveau visage, des acquisitions ont été faites, des logements sociaux ont été aménagés. Mais pourquoi la vacance dans ces endroits précis ? Au-delà de l'habitat, des stigmates architecturaux dans le secteur sont apparus : l'imposant des travaux de rénovation plus coûteux qui réduisent les propriétaires, d'anciens habitants bien accrus ont aussi des frictions à l'acquisition des immeubles. "Il y a cette problématique de commerces installés en rue de chausse. Au dessus, il y avait des résidents, les logements des commerçants. Et ce ne pouvait pas accéder aux logements des résidents sans passer par le commerce, il fallait recruter par exemple une cage d'escalier", explique Camille Oudin. Certains commerçants avaient fait des placements en achetant de l'immobilier, habitant, les banques étaient plus réticentes à leur accorder des prêts pour des rénovations... D'où les aides publiques. "D'où les aides publiques."

ANNEXE 3 : PANNEAUX DE L'EXPOSITION PUBLIQUE

OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT EN CENTRE-VILLE D'AIX

L'objectif prioritaire de la Ville d'Aix-en-Provence 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 coeurs 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

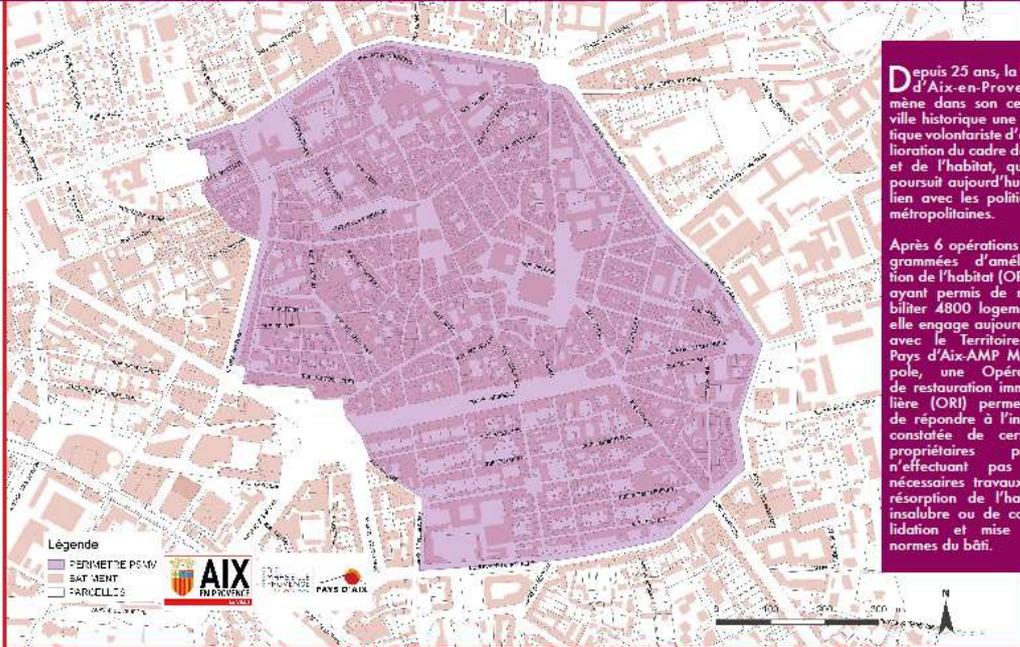
L'ORI est une procédure encadrée par le Code de l'Urbanisme (article L.313-4) qui consiste « en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. »



ORI Aix3 In33 1

05/07/2021 13:45

PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE ORI 2021 / AIX-EN-PROVENCE



Depuis 25 ans, la Ville d'Aix-en-Provence mène dans son centre-ville historique une politique volontariste d'amélioration du cadre de vie et de l'habitat, qui se poursuit aujourd'hui, en lien avec les politiques métropolitaines.

Après 6 opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ayant permis de réhabiliter 4800 logements, elle engage aujourd'hui avec le Territoire du Pays d'Aix-AMP Métropole, une Opération de restauration immobilière (ORI) permettant de répondre à l'inertie constatée de certains propriétaires privés n'effectuant pas les nécessaires travaux de résorption de l'habitat insalubre ou de consolidation et mise aux normes du bâti.

ORI AIX EN PROVENCE 1

0207/0021 17/40

OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE > MODE D'EMPLOI ORI / CENTRE-VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

QUELS OBJECTIFS ?

- > Lutter contre les situations de logements indignes et non décents
- > Rétablir la vacance en remettant des logements sur le marché
- > Reconquérir le parc privé et diversifier l'offre de logements
- > Faciliter les mutations foncières et immobilières
- > Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine architectural bâti
- > Accompagner la requalification urbaine

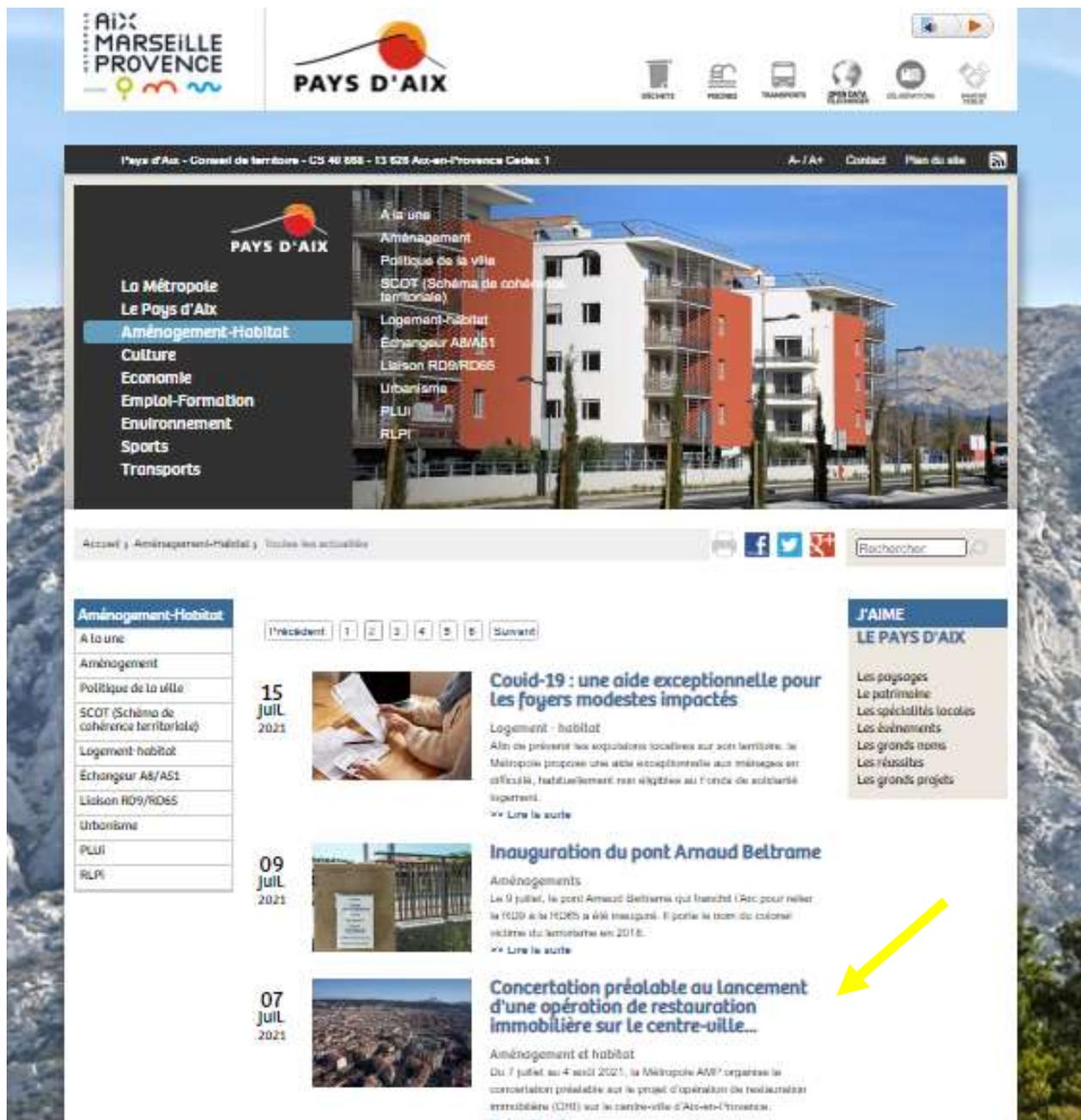
LES ETAPES DE LA PROCÉDURE ORI

> Déclaration d'Unité Publique
Suite au bilan de la concertation, la Métropole, sollicite la mise en œuvre d'une procédure de Déclaration d'Unité Publique, avec enquête publique
Les travaux de restauration sont déclarés d'utilité publique par le Préfet
> Enquête parcelle à parcelle
Arrêté de la métropole des programmes des travaux avec délais de réalisation
Organisation de l'enquête parcelle à parcelle par le Préfet
Notification individuelle aux propriétaires des travaux prévus
A défaut de réalisation dans les délais, une procédure d'expropriation peut, le cas échéant, être engagée
> Phase d'opération
Accompagner les propriétaires dans l'élaboration de leur projet, avec tous critères constructifs, interventions et règlements associés
> Travaux
Les travaux sont entrepris par la collectivité ou son prestataire ou par un opérateur privé dans le cas d'une acquisition / revente

ORI AIX EN PROVENCE 1

0207/0021 18/01

ANNEXE 4 : COMMUNICATION SITE INTERNET PAYS D'AIX



The screenshot shows a website page with a header for 'Métropole Aix-Marseille Provence' and 'Pays d'Aix'. The main content area features a navigation menu on the left and a large image of a stone aqueduct. Below the image is a section titled 'Concertation préalable au lancement d'une opération de restauration immobilière sur le centre-ville aixois' with a date of '07 juil. 2021'. The text describes the ORI project and provides details about the public consultation phase, including dates (July 7 to August 4, 2021) and location (Hall of the SEMEPA). It also lists the objectives of the consultation and provides contact information for the project.

ANNEXE 5 : COMMUNICATION ESTIVALES DE L'IMMOBILIER

