

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

Séance du jeudi 16 décembre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 213 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Gérard BRAMOULLE - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOU - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Patrick GHIGONETTO - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Éric LE DISSES - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jean-Marie LEONARDIS - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Moussa BENKACI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Nassera BENMARNIA représentée par Jean-Marc SIGNES - Jean-Louis CANAL représentée par Georges CRISTIANI - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD - René-Francis CARPENTIER représenté par Éric LE DISSES - Martin CARVALHO représenté par Christian AMIRATY - Claude FILIPPI représenté par Gérard BRAMOULLE - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Stéphane PAOLI représenté par Stéphanie FERNANDEZ - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Isabelle ROVARINO représentée par Loïc GACHON - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Linda BOUCHICHA - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Sophie JOISSAINS - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Sophie JOISSAINS.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nadia BOULAINSEUR - Lyece CHOULAK - Jean-François CORNO - Robert DAGORNE - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Monique SLISSA - Françoise TERME.

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

Kayané BIANCO représentée à 16h06 par Gérard BRAMOULLÉ - Nicole JOULIA représentée à 17h27 par Claudie MORA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté à 17h46 par Julien BERTEI - Yves VIDAL représenté à 17h50 par Eric CASADO - Frédéric VIGOUROUX représenté à 18h31 par Maryse RODDES.

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

Olivier GUIROU à 15h07 - Yves WIGT à 15h39 - Francis TAULAN à 15h58 - Frank OHANESSIAN à 15h59 - Anthony KREHMEIER à 16h12 - Michel BOULAN à 16h25 - Bernard MARANDAT à 16h26 - Jean-Pascal GOURNES à 16h37 - Sophie JOISSAINS à 16h39 - Gérard BRAMOULLÉ à 16h39 - Stéphanie GRECO DE CONINGH à 16h42 - Jean-Marc COPPOLA à 16h52 - Michèle RUBIROLA à 16h58 - Richard MALLIÉ à 17h09 - Philippe KLEIN à 17h12 - Eric MERY à 17h14 - Jean HETSCH à 17h16 - Bernard RAMON à 17h18 - Christine JUSTE à 17h27 - Nathalie LEFEBVRE à 17h40 - Samia GHALI à 17h40 - Aïcha SIF à 17h43 - Arnaud MERCIER à 17h43 - Sophie AMARANTINIS à 17h45 - Corinne BIRGIN à 17h45 - Bruno GILLES à 17h45 - Remi MARCENGO à 17h45 - Alain ROUSSET à 17h48 - Laurent SIMON à 17h49 - Roland GIBERTI à 17h52 - Stéphane RAVIER à 17h58 - Daniel GAGNON à 17h59 - Linda BOUCHICHA à 18h00 - Philippe GRANGE à 18h01 - Jean-Louis VINCENT à 18h01 - Catherine VESTIEU à 18h04 - Christian PELLICANI à 18h13 - Emmanuelle CHARAFE à 18h16 - Pascal MONTECOT à 18h17 - Marie MARTINOD à 18h18 - André MOLINO à 18h20 - Lisette NARDUCCI à 18h22 - Laure-Agnès CARADEC à 18h23 - Julien RAVIER à 18h23 - Jean-Pierre GIORGI à 18h24 - Dona RICHARD à 18h26 - Lourdes MOUNIEN à 18h26 - Eric CASADO à 18h27 - Jean-pierre CESARO à 18h28 - Philippe GINOUX à 18h30 - hatab JELASSI à 18h30 - Eric LE DISSES à 18h31 - Lionel ROYER-PERREAUT à 18h36 - Maryse RODDES à 18h37 - Daniel AMAR à 18h37 - Guy TEISSIER à 18h41 - Michel RUIZ à 18h41 - Jacky GERARD à 18h42 - Michel ROUX à 18h46 - Cédric DUDIEUZERE à 18h45 - Loïc GACHON à 18h49 - Marie-Ange à 18h51 - Etienne TABBAGH à 18h51 - Marc DEL GRAZIA à 18h52 - Jean-David CIOT à 18h57 - Sophie ARRIGHI à 18h58 - Anne-Laurence PETEL à 18h58 - Vincent KRONPROBST à 19h01.

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

CHL-004-11134/21/CM

■ Approbation du bilan de la concertation préalable pour le lancement d'une opération de restauration immobilière sur le centre-ville d'Aix en Provence 9662

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.

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 (Programme d'intérêt général) se sont succédés depuis 2007.

En lien avec les OPAH, dès 2002, la Ville a mis en place, au travers de la concession d'aménagement de la SPLA Pays d'Aix Territoires, 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, des déclarations d'utilité publique, et la restructuration d'immeubles et commercialisation.

Les dispositifs incitatifs mis en œuvre en matière d'habitat apparaissent 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. 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.

L'ORI est engagée à l'initiative de la collectivité et déclarée d'utilité publique par le Préfet. Une fois l'ORI déclarée d'utilité publique (après approbation du bilan de la concertation), la collectivité arrête, pour chaque immeuble, le programme détaillé des travaux à effectuer. Une enquête parcellaire est ensuite organisée par le Préfet. La collectivité informe chaque propriétaire de l'ouverture de cette enquête et lui notifie le programme détaillé des travaux prescrits et le délai de réalisation. 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.

En application des modalités de concertation préalable fixées conformément à l'article L.103-2 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 le 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 lieu à plusieurs articles dans la presse locale (la Provence, TPBM, La Marseillaise).

Le bilan tiré de la concertation, proposé à l'approbation de l'assemblée délibérante, fait état d'une quinzaine de personnes ayant 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 et sur la nature des aides proposées.

Ce bilan sera consultable en ligne sur les sites internet de la Métropole Aix Marseille Provence apportant les réponses aux questions soulevées le cas échéant par le projet.

Par la suite, des procédures de Déclaration d'Utilité Publique de Restauration Immobilière (DUP RI) vont être engagées pour obtenir la réhabilitation globale et pérenne d'immeubles le nécessitant.

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 de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.313-4 à L.313-4-4 et R.313-23 à R.313-29 ;
- 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°URB 036-7928/19/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020 approuvant les modalités et objectifs de la concertation préalable au lancement d'une Opération de Restauration Immobilière sur le centre-ville d'Aix en Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le recours à la procédure de restauration immobilière est nécessaire pour atteindre les objectifs d'intervention pour la lutte contre l'habitat indigne en centre-ville d'Aix-en-Provence et appelle à approuver le bilan de la concertation publique préalable qui en a découlé.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le bilan de la concertation publique pour la restauration immobilière concernant le centre-ville d'Aix en Provence.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER