

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

**Séance du jeudi 5 mai 2022**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - David GALTIER - Gerard GAZAY - Jean-Pascal GOURNES - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Daniel GAGNON représenté par Danielle MILON - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Nicolas ISNARD représenté par Didier KHELFA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Philippe GINOUX - Éric LE DISSES - Véronique MIQUELLY - Amapola VENTRON.

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

**CHL-004-11622/22/BM**

### ■ **Approbation du lancement de la déclaration d'utilité publique relative à l'opération de restauration immobilière du centre-ville d'Aix-en-Provence 14661**

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

Afin d'obtenir la réhabilitation des immeubles privés le nécessitant sur le centre-ville d'Aix-en-Provence, le recours à la procédure de restauration immobilière, prévue aux articles L.313-4 et suivants du Code de l'urbanisme, est nécessaire pour atteindre les objectifs d'intervention pour la lutte contre l'habitat indigne (délibération n°URB 036-7928/19/CM du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019).

En effet, compte tenu des caractéristiques du tissu urbain et du marché aixois, les dispositifs incitatifs mis en œuvre en matière d'habitat sont parfois 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.

L'objectif de cette opération de restauration immobilière (ORI) est de traiter les immeubles les plus dégradés, pour lesquels un redressement à l'amiable avec les propriétaires a échoué, en mettant en œuvre des moyens coercitifs pour en obtenir une réhabilitation globale et pérenne.

A partir d'études menées dans le cadre de la concession d'aménagement du centre-ville d'Aix-en-Provence, près d'une centaine d'immeubles ont été identifiés à la fois vacants et occupés sur l'ensemble du centre-ville pour lesquelles les dispositifs incitatifs d'aide à l'habitat pourraient s'avérer insuffisants.

Un diagnostic approfondi a été mené en 2021 par un bureau d'étude sur une vingtaine d'immeubles pré-repérés pouvant potentiellement bénéficier d'un dispositif Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI). Ce diagnostic à la fois technique, social, juridique et financier a permis de cibler 12 immeubles, dont 9 prioritaires. Ces 9 immeubles sont intégrés au périmètre de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du centre-ville.

Les immeubles, dont le taux d'occupation est faible voire nul, correspondent pour la plupart à des « points durs », des situations complexes pour lesquelles des démarches diverses ont pu être menées au cours des dernières années, pour inciter les propriétaires à rénover leur patrimoine. L'objectif de l'ORI d'Aix vise à la fois à améliorer l'habitabilité des immeubles sélectionnés (lutte contre la dégradation et embellissement des immeubles dans le respect du PSMV), mais également à favoriser une mixité d'offre de logements, en terme de produits de sortie.

A ce titre, la Métropole a sollicité l'Anah et a obtenu, lors de la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne de novembre 2021, l'éligibilité aux financements du dispositif de THIRORI permettant ainsi la perspective de financement du déficit foncier généré dans le cadre de l'opération de portage foncier.

Ce recours à la restauration immobilière a fait l'objet d'une concertation publique préalable dont le bilan a été approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 16 décembre 2021.

Il est aujourd'hui proposé d'engager la procédure pour obtenir du Préfet la déclaration d'utilité publique d'un premier programme de travaux sur douze immeubles dégradés du centre-ville d'Aix situés :

- 30 rue Cardinale,
- 2 rue Fontaine d'Argent,
- 10 rue Emeric David,
- 11 Impasse des Eyguesiers,
- 18 Impasse Granet,
- 33 rue Lieutaud,
- 36 rue des Tanneurs,
- 9 rue Aumône Vieille,
- 2 rue Jaubert,
- 23 rue Granet,
- 10/12 rue des tanneurs,
- 25 rue Granet.

La mise en œuvre du programme de travaux à déclarer d'utilité publique sur ces immeubles vise leur restauration en parties communes sur le clos et le couvert – y compris structurelle –, ainsi que l'amélioration de l'habitabilité des logements et leur mise aux normes.

Dans l'hypothèse où les propriétaires refuseraient de réaliser les travaux déclarés d'utilité publique, le coût estimatif maximum de l'opération incluant acquisitions et travaux serait de près de 8,5 millions d'euros.

L'objet du présent rapport est d'approuver le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'habiliter Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, la délivrance de l'arrêté déclarant d'utilité publique les travaux de restauration immobilière qui en découlera sur avis du commissaire enquêteur, et à solliciter alors les actes subséquents dont notamment l'ouverture de l'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité.

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

**Le Bureau 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°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°URB 036-7928/19/CM du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019 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 délibération n°CHL-004-11134/21/CM du Conseil de la Métropole du 16 décembre 2021 approuvant le bilan de la concertation préalable pour le 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 du 28 avril 2022.

**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.
- Qu'il convient de demander au Préfet l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique relative à l'opération de restauration immobilière du centre-ville d'Aix-en-Provence.

**Article 2 :**

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est habilité à demander à Monsieur le Préfet de Région, Préfet des Bouches-du-Rhône, l'ouverture de l'enquête publique préalable en vue d'obtenir l'arrêté Déclarant d'Utilité Publique la réalisation du programme de travaux de restauration de ces immeubles suivie de l'enquête parcellaire, au profit de la Métropole ou de son concessionnaire.

**Article 3 :**

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique est habilité à solliciter l'ensemble des actes subséquents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER