

Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (Demandeur)

**Mairie de Riez
(Maître d'Ouvrage)**

**Projet de résorption de l'habitat insalubre (rue Basse
et rue du Marché) au centre-ville de Riez (04)**

**Tome 1 : Dossier d'enquête préalable à la
déclaration d'utilité publique**

Juin 2021

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1 PIECE A : NOTICE EXPLICATIVE ET DE PRESENTATION DU PROJET	5
1.1 DESIGNATION DU DEMANDEUR : EPF PACA	5
1.2 PRESENTATION ET ROLE DE L'EPF PACA	5
1.3 CONTEXTE DU PROJET	6
1.4 OBJET DE L'ENQUETE	19
1.5 PRESENTATION GLOBALE DU PROJET	20
1.6 JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU (PARMI LES PARTIS ENVISAGES), NOTAMMENT DU POINT DE VUE ENVIRONNEMENTAL	23
2 PIECE B : MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE	29
2.1 LES PRINCIPAUX TEXTES REGISSANT L'ENQUETE	29
2.2 INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE	30
2.3 AUTRES DEMARCHES ADMINISTRATIVES POSTERIEURES	34
3 PIECE C : PLAN DE SITUATION DU PROJET	35
4 PIECE D : PLAN GENERAL DES TRAVAUX	39
5 PIECE E : CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS 43	
6 PIECE F : APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES	45
7 PIECE G : MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES	47
8 ANNEXES	48



INTRODUCTION

Afin de marquer sa volonté politique d'agir sur le centre ancien, la Mairie de Riez, avec l'appui des partenaires institutionnels, a décidé d'intervenir sur un îlot extrêmement dégradé composé de 6 immeubles imbriqués. Sur cet îlot, situé 8 à 14 rue basse et 18 à 26 rue du Marché, dans une rue commerciale très fréquentée en période touristique, 3 arrêtés préfectoraux d'insalubrité ont été pris en juillet 2013 sur des immeubles présentant des désordres structurels importants. Ces arrêtés prescrivent des interdictions temporaires ou définitives d'habiter.

En l'absence de réalisation des travaux prescrits par les propriétaires et eu égard à l'état des immeubles, la Mairie de Riez a donc décidé de réaliser un projet de résorption de l'habitat insalubre, au centre-ville de Riez, (rue Basse/rue du Marché), avec la création d'une quinzaine de logements, de deux salles communales, d'un local commercial (soit une surface totale de plancher d'environ 1150 m²). Ce projet permet d'une part de résoudre cette problématique d'insalubrité et d'autre part, de répondre aux besoins des habitants de la commune.

Actuellement, plusieurs terrains de cet îlot n'appartiennent pas à la commune de Riez. Afin d'acquérir le foncier et permettre la réalisation du projet, la commune a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte-d'Azur (dénommé « EPF PACA » par ailleurs dans ce présent document), par la signature d'une convention d'intervention foncière. Les négociations menées par la Mairie de Riez et EPF PACA, afin d'acquérir auprès des propriétaires, les parcelles restantes, n'ont pas abouti.

En vue de l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet, l'opérateur foncier désigné par la Mairie, doit engager une procédure conjointe d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire, sur le périmètre du projet.

En effet, préalablement à l'acquisition des parcelles nécessaires, il est nécessaire de recourir à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (dénommée «DUP» par ailleurs dans ce présent document). Simultanément, il sera organisé une enquête parcellaire.

De ce fait, il sera organisé une enquête publique conjointe, regroupant :

- l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- l'enquête parcellaire.

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations en vue de déclarer d'utilité publique les travaux de restructuration de l'îlot.

Le lancement de cette procédure ne remet pas en cause les négociations amiables en cours ou à venir sur le périmètre du projet.

Par la suite, une fois que le projet sera déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral, le préfet délivrera un arrêté de cessibilité. Parallèlement à cette enquête publique, l'EPF PACA pourra acquérir les terrains nécessaires à la réalisation du projet d'habitat au centre-ville de Riez :

- soit par voie amiable (ce qui reste l'hypothèse privilégiée),
- soit par voie d'expropriation.

Le dossier d'enquête publique comprend 2 sous-dossiers :

- Tome 1 : le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- Tome 2 : le dossier d'enquête parcellaire.

Le présent document (dénommé « Tome 1 ») consiste en un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dans le cadre du projet de résorption de l'habitat insalubre de habitat au centre-ville de Riez (04).

Constitution du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet

Conformément à l'article R 112-4 du Code de l'expropriation, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprend les pièces suivantes :

- ✓ Pièce A : Notice explicative et de présentation du projet,
- ✓ Pièce B : Mention des textes qui régissent l'enquête,
- ✓ Pièce C : Plan de situation du projet,
- ✓ Pièce D : Plan général des travaux,
- ✓ Pièce E : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- ✓ Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses,
- ✓ Pièce G : Mention des autres autorisations nécessaires,
- ✓ Annexes :
 - délibérations et décisions du Conseil Municipal,
 - convention d'intervention foncière signée avec l'EPF PACA,
 - arrêtés préfectoraux d'insalubrité.

NB : il est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'expropriation « Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative,*
- 2° Le plan de situation,*
- 3° Le plan général des travaux,*
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,*
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses ».*

Ainsi, les pièces B et G rappelant les textes qui régissent l'enquête et les autres autorisations nécessaires, ne sont pas exigées dans ce type de dossier « traditionnel » d'enquête publique. Toutefois, afin de permettre une meilleure compréhension et une plus ample information du public, ces deux pièces figurent dans le présent dossier.

1 PIÈCE A : NOTICE EXPLICATIVE ET DE PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 DESIGNATION DU DEMANDEUR : EPF PACA

Le demandeur de la déclaration d'utilité publique est EPF PACA (Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur), localisé Immeuble le Noailles, 62/64 La Canebière, 13001 MARSEILLE.

La personne représentant EPF PACA est Mme Bertolino Claude (Directrice Générale).
Tél : 04 96 11 70 00

1.2 PRÉSENTATION ET RÔLE DE L'EPF PACA

L'EPF PACA est un opérateur qui, en mobilisant de l'ingénierie foncière et des moyens financiers, intervient aux côtés des collectivités locales pour assurer la maîtrise foncière de leurs projets. Pour cela, EPF PACA accompagne par voie conventionnelle, les collectivités dans leur démarche de projet et s'attache à rendre les opérations d'aménagement (ou de construction) faisables et économiquement raisonnables.

La commune de Riez a sollicité EPF PACA pour initier une mission de veille foncière sur le centre-ville de Riez et d'impulser l'émergence d'un projet de requalification urbaine et de l'habitat.

Par délibération municipale du 24 octobre 2017, le conseil municipal de Riez a autorisé Monsieur le Maire à signer une **convention d'intervention foncière** avec l'EPF PACA pour le projet de résorption de l'habitat insalubre, au centre-ville de Riez.

Cette convention a pour but de confier à l'EPF PACA :

- une mission d'impulsion foncière,
- une mission de réalisation de logements et de commerces sur le secteur Ilot Ouest (situé Rue du Marché/rue Basse) couvrant une superficie d'environ 285 m² au sol (soit au total, 1150 m² de superficie de plancher),
- une mission de constitution du dossier d'enquête publique.

Dans le cadre de la réalisation de ce projet, une convention d'intervention foncière, a été signée le 29 03 2018, entre L'EPF PACA, et la Commune de Riez (Maître d'Ouvrage du projet).

Par délibération municipale en date du 24 10 2017, la commune a désigné EPF PACA pour être bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et des arrêtés qui en découlent.

NB : les délibérations municipales citées ci-dessus, ainsi que la convention d'intervention foncière figurent en annexe.

1.3 CONTEXTE DU PROJET

Afin de comprendre les raisons qui ont motivé la Commune de Riez à concevoir le projet d'habitat au centre-ville de Riez, il convient d'évoquer au préalable :

- le contexte géographique,
- le contexte démographique et immobilier,
- le contexte relatif aux documents et règles d'urbanisme : SCOT, PLH, RNU,
- le contexte relatif au patrimoine,
- le contexte relatif à l'insalubrité des parcelles concernées,
- le contexte relatif aux besoins en logements,
- le contexte relatif aux difficultés d'acquisition des parcelles.

1.3.1 Contexte géographique

Le village de Riez est situé au Sud du département des Alpes de Haute Provence, au pied du plateau de Valensole. A la croisée des routes historiques qui relient les Alpes (via Digne les Bains), la vallée de la Durance (via Valensole) et le haut var, Riez est aujourd'hui une commune de taille moyenne qui regroupe les services et activités principales (professions de santé, commerces). Son économie repose essentiellement sur le tourisme. Elle est rattachée au pays de haute Provence et à la communauté d'agglomération Durance Lubéron Verdon (DLVA), constituée de 25 communes.

Au Cœur du Parc Régional du Verdon, **la commune de Riez est une cité de caractère au patrimoine particulièrement riche** (voir ci-après). A proximité du lac de Ste Croix et des gorges du **Verdon**, **la commune de Riez** bénéficie d'un environnement de qualité et d'une renommée nationale.

1.3.2 Contexte démographique et immobilier

La commune de Riez a connu une déprise démographique jusqu'au début des années 2000. Elle connaît à nouveau une croissance démographique due essentiellement à l'arrivée de nouveaux habitants en provenance du bassin de Manosque et de l'arrière-pays Varois (la pression immobilière étant plus forte dans ces secteurs, cela est favorable au développement de la commune de Riez). La commune compte aujourd'hui un peu plus de 1800 habitants, population qui augmente fortement en été, grâce à l'attrait touristique de la région. L'économie de la ville de Riez est en effet fortement liée au tourisme. La ville voit son nombre d'emplois augmenter tous les ans. Toutefois, cette dynamique ne bénéficie pas au centre ancien en raison de l'absence de logements attractifs pour les actifs et pour les personnes qui souhaitent se rapprocher des services et des commerces.

De ce fait, le centre ancien se caractérise par un vieillissement de la population, la désertion des jeunes ménages. On note un afflux de personnes à faible revenu et nécessitant un accompagnement social avec notamment de nombreuses familles ne disposant pas d'autres possibilités de logement (en effet, la population dispose de revenus modestes, le revenu moyen annuel est de 17 506 euros (chiffres 2013), c'est le plus faible du territoire de la communauté d'agglomération (Durance Lubéron Verdon Agglomération - DLVA) ; le taux de retraités est de 36%, bien supérieur au taux de la DLVA (27%). De plus, le taux de chômage est de 20%, (chiffre élevé au regard du reste du territoire).

Au cours des dernières années, le centre ancien s'est progressivement vidé et a été alors fortement déprécié.

Cette faiblesse des revenus, l'ancienneté du bâti et son manque d'entretien, voire son abandon, expliquent en grande partie l'état de dégradation de l'habitat du centre ancien. Cela s'est traduit par une forte augmentation du nombre de logements vacants dans le centre : 28

% dont 14% de plus de 2 ans ; pour 48% de résidences principales et 24% de résidences secondaires. Les études, réalisées par la ville et la DLVA montrent en effet, que le parc de logements est peu attractif, vieillissant, peu entretenu, bien souvent énergivore, inadapté et à la limite de la non décence, parfois très dégradé (Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) représente 24% du parc privé). Le taux de vacance est donc de 28%. Dans le parc ancien, 60% des logements sont vacants, dont une majorité de petits logements. Cette importante vacance concerne principalement le centre ancien dont l'habitat est vétuste, marqué par l'insalubrité et particulièrement inadapté (peu lumineux, pas de terrain attenant ni de garage, pas accessibles pour de jeunes ménages avec enfant ou des personnes âgées...). Ce phénomène de vacance concerne le parc privé.

Le parc de résidences principales s'accroît de façon importante, signe d'attractivité de la commune. 32% de ces résidences principales ont été construites avant 1915. Le niveau des loyers est relativement faible (6,8 €/m² en moyenne par mois), mais reste élevé au regard de la qualité de l'offre. On constate également que la demande en logement social n'est pas satisfaite, essentiellement sur des T2. On constate donc une occupation sociale de fait, dans des logements privés. L'offre n'est pas satisfaite, tant en accession qu'en locatif, elle reste inadaptée : manque d'espaces extérieurs, d'ensoleillement, non accessible... ; l'environnement urbain est également peu qualifiant, du fait de la dégradation du bâti. La demande locative sur Riez est principalement constituée par des jeunes ménages, des personnes seules, âgées ou non, et des personnes à revenus modestes.

Classée en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) depuis 2013 et en zone défavorisée de montagne sèche, la commune est confrontée à la gestion du rythme saisonnier qui impacte la ville locale :

- l'été, lieu de villégiature, la ville est très animée et tant les Riézois d'origine que les touristes affluent,
- en mi saison, le rythme est moindre,
- l'hiver, la ville est davantage désertée.

La ville de Riez souhaite inverser cette tendance et attirer de nouveaux habitants en centre-ville, et se doter d'un plan d'actions à plus ou moins long terme pour redynamiser son centre-bourg.

La politique d'aménagement de la nouvelle municipalité consiste à limiter l'étalement urbain et à recentrer sa population dans le centre ancien par des actions de requalification du bâti.

Cette démarche vise à relancer l'attractivité du territoire et à mieux satisfaire les besoins en matière de diversité des services et équipements, d'offres de logement et de qualité du cadre de vie.

Pour mener à bien un véritable projet de revitalisation du centre-bourg, les élus ont souhaité être accompagnés pour définir une stratégie globale d'aménagement pour les 10 à 15 prochaines années tout en intégrant les contraintes foncières, réglementaires et financières de la commune.

Face au constat de la dégradation de l'habitat, de la progression de la vacance et plus globalement de l'accroissement des difficultés sociales et urbaines que rencontrait le territoire, la ville de Riez, accompagnée par les services de l'Etat, a souhaité réaliser ce projet de revitalisation de son centre ancien en réalisant des aménagements d'espaces publics, en requalifiant un premier îlot pour proposer des logements adaptés afin de définir leur projet de requalification et redynamisation du centre bourg. De plus elle souhaite accompagner les propriétaires privés (80% du parc) dans une démarche de réhabilitation et de requalification de leur patrimoine. Par ailleurs, une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain) est en cours.

En résumé, la Commune de Riez fait face à une limitation de son offre de logements, alors que la demande continue de s'accroître. En effet :

- la ville de Riez voit son nombre d'emplois augmenter tous les ans,
- de plus en plus de personnes âgées et de jeunes couples souhaitent s'installer sur la commune, compte-tenu des avantages qu'elle représente au niveau des nombreux commerces et services existants (cabinet Médical, cabinet d'infirmières, bureau de Poste, Trésorerie, collège.....),
- les demandeurs sollicitent souvent des petits logements type T1 ou T2 adaptés.

Cependant, le parc de logements actuel ne peut répondre à cette demande, compte tenu de l'état du bâti et de la qualité des logements proposés. En effet, selon le principal bailleur de la ville de Riez, environ une quarantaine de demandes sont actuellement insatisfaites.

La commune dispose aujourd'hui **d'un parc de logements insuffisant** avec une sous-représentation de logements de tailles modestes (T1/T2).

1.3.3 Contexte relatif au SCOT (Schéma de Cohérence et d'Orientation Territoriale)

La commune de Riez fait partie de la communauté d'Agglomération DLVA (Durance Luberon Verdon Agglomération) et à ce titre, intègre les objectifs d'aménagement et de développement durable du SCOT (Schéma de COhérence Territorial) élaboré par la DLVA. Le SCOT a été approuvé le 9 juillet 2018 et est devenu opposable le 25 septembre 2018.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements. Parmi les prescriptions prévues, les points suivants ont été notés :

- programmer les objectifs quantitatifs, le phasage, l'offre et la typologie des nouveaux logements prévus ainsi que les densités,
- dans les nouveaux espaces à urbaniser (en extension ou en densification), favoriser la mixité des fonctions : logements, services, activités compatibles avec l'habitat (tertiaire par exemple), l'espace public, etc...,
- enrayer l'augmentation du nombre de logements vacants sur l'ensemble du territoire,
- privilégier les secteurs où la mixité urbaine constitue le fondement du projet (commerces, services, habitat, équipements publics).
- réserver une proportion significative de l'offre en nouvelles résidences principales au logement aidé de manière à pouvoir maintenir, sur le territoire, les ménages les moins aisés, et notamment les jeunes actifs ; la création de logements aidés sera favorisée dans les centres anciens et dans les copropriétés dégradées.

Le projet de résorption de l'habitat insalubre, objet du présent dossier, est conforme aux objectifs du SCOT.

1.3.4 Contexte relatif au PLH (Plan Local de l'Habitat)

Le PLH a été approuvé le 30 septembre 2014 par le conseil communautaire. Etabli sur la période 2014-2020, ce plan d'action a pour objectif de favoriser la construction de 500 logements par an et à termes la création de 70 % d'habitats libres et 30 % de logements sociaux. Avec la mise en place du Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'agglomération s'engage à répondre aux besoins de logements des 25 communes tout en assurant la mixité sociale du territoire.

Le PLH se doit de déterminer, au regard des besoins en logements sociaux, la part des logements à réaliser dans le parc existant pour faire face aux besoins de la population existante (rattrapage) et de la population nouvelle accueillie à l'horizon du SCoT.

La commune de Riez est particulièrement concernée par l'action n°13 du PLH, qui consiste à engager des interventions spécifiques sur le centre ancien de Riez, permettant de requalifier des logements existants et de conventionner une partie d'entre eux.

Il est important de noter que le présent projet a été initié dans le cadre du PLH 2014 – 2020 et fait partie des objectifs de réalisation du futur PLH 2021 – 2026 de la DLVA en cours d'élaboration.

Le projet de résorption de l'habitat insalubre, objet du présent dossier, est conforme aux objectifs du PLH.

1.3.5 Contexte relatif au RNU (Règlement National d'Urbanisme)

Par délibération en date du 09 Novembre 2001, le Conseil Municipal de Riez a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Mais à ce jour, la commune ne dispose pas de PLU (Plan Local d'Urbanisme) et est donc soumise au RNU (Règlement National d'Urbanisme), dont les règles figurent aux articles R.111-1 à R.111-53 du Code de l'urbanisme.

NB : le projet de résorption de l'habitat insalubre, objet de la présente enquête publique, est compatible aux règles du RNU.

1.3.6 Contexte relatif au patrimoine du centre-ville de Riez

La commune de Riez constitue un lieu chargé d'histoire : la ville dispose de vestiges romains tels qu'un baptistère du V^{ème} siècle et 4 colonnes d'un temple prestigieux, découverts à proximité du centre historique. Elle sera plus tard siège d'un évêché, qui érigera son groupe épiscopal sur les vestiges des thermes romains. Elle restera évêché jusqu'à la Révolution. Le bourg connaîtra son apogée au XVI^{ème} siècle avec la construction de nombreux hôtels particuliers.



Le centre ancien de Riez témoigne d'une structure urbaine de type médiéval, fortement caractérisée par sa trame fermée et dense héritée de l'ancien rempart. Il est constitué de rues étroites et de traverses piétonnes ou de passages couverts typiques. Quelques rues ont été élargies pour créer des espaces de respiration, parfois dénommés « places ».

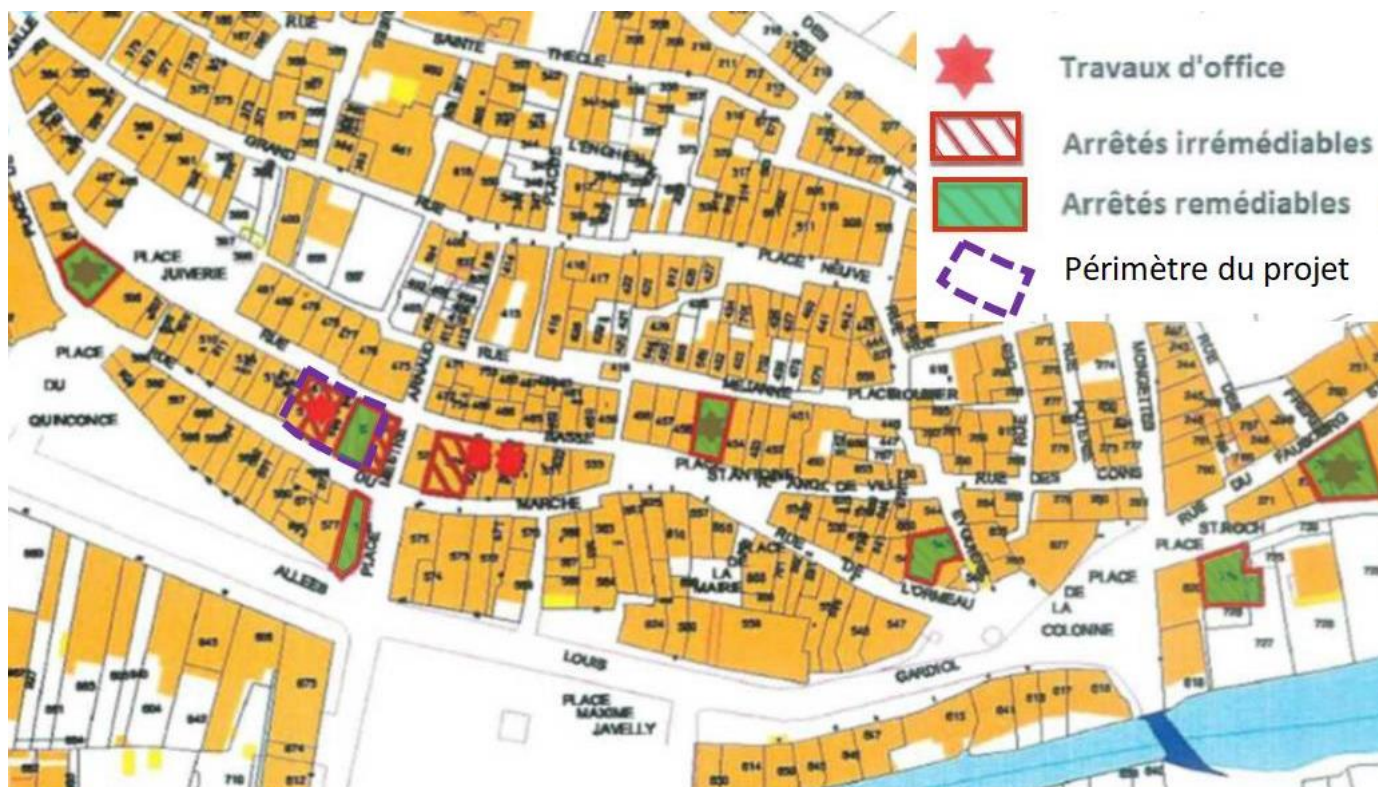
Le centre ancien de Riez recèle des richesses patrimoniales qui ont justifié le classement de plusieurs immeubles au titre des monuments historiques.

Le secteur d'étude est concerné par des périmètres de protection de monument historique (Hôtel de Mazan, Hôtel Ferrier).

La ville s'applique ainsi depuis plusieurs années à mettre en valeur ce patrimoine, notamment autour des vestiges découverts de la cathédrale paléochrétienne et des thermes romains, qui viennent d'être remis en valeur.

Dans la continuité de ses actions de préservation du patrimoine, la Commune a engagé depuis 2002 des actions de requalification du centre ancien pour préserver son patrimoine, réinvestir le centre historique et offrir un cadre de vie de qualité à ses habitants.

Malgré les actions engagées par la Ville depuis plus de 15 ans, et notamment la requalification de plusieurs secteurs, le patrimoine bâti reste extrêmement dégradé. Des réhabilitations irrespectueuses de la valeur architecturale, l'abandon de nombreux immeubles par les propriétaires ont d'ailleurs conduit à la ruine de plusieurs îlots, dont celui de l'hôtel Ferrier classé monument historique. Suite à l'effondrement de cet hôtel, et compte tenu de l'état très dégradé du centre historique dont de nombreux immeubles étaient encore occupés, le Préfet, au vu des risques, a demandé à ses services d'engager une action offensive en 2012 et 2013, dans le domaine de la LHI (Lutte contre l'Habitat Indigne) afin d'assurer la sécurité et la santé des habitants du centre historique. Suite à cette action, **23 arrêtés préfectoraux d'insalubrité ou d'interdiction d'habiter ont été pris sur le territoire communal dont 19 sur le centre ancien**. Ces chiffres traduisent l'état de dégradation des immeubles.



Une dizaine d'arrêtés ont été traités par les services de l'Etat par la réalisation de travaux d'office, place Maistre Arnaud, rue basse, rue du marché et place St Antoine.

Quelques propriétaires se sont organisés pour réaliser les travaux nécessaires. Cependant, de nombreux propriétaires n'ont pas la capacité ou la volonté d'intervenir sur leur immeuble, et certains se sont manifestés auprès de la municipalité pour céder leurs biens.

Il convient de noter qu'au sein du périmètre du projet, certains immeubles présentent des éléments d'architecture remarquables tels qu'encadrements de fenêtres, encadrements de portes en pierres ouvragées, linteaux en bois

...



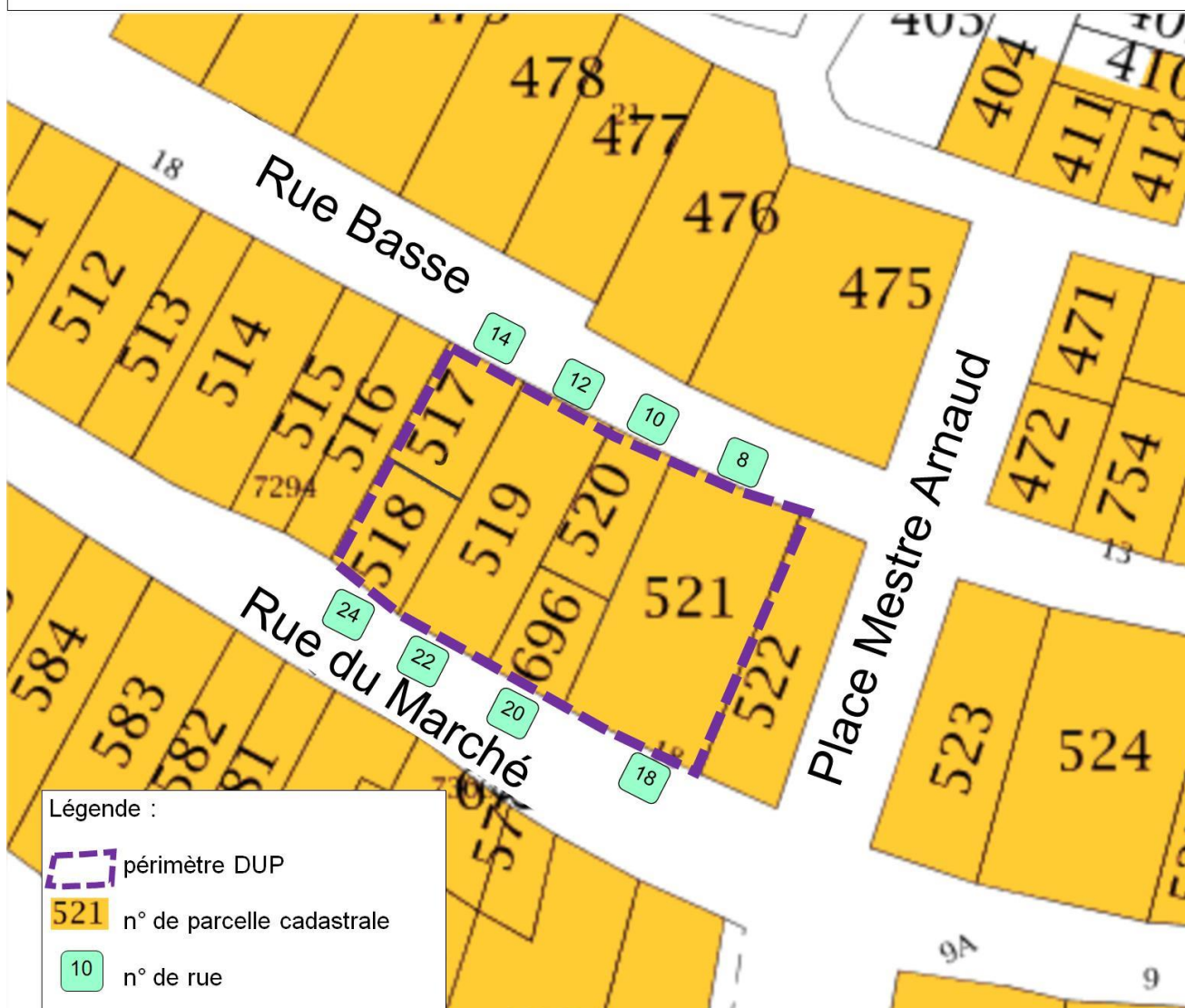
1.3.7 Contexte relatif à l'insalubrité des parcelles concernées

Source : Atelier Skala – Cadart (cabinet d'architecte)

L'îlot concerné par le présent dossier est constitué de six immeubles situés entre la Rue Basse et la Rue du Marché, en plein cœur du site historique de la ville et à proximité de la Place Mestre Arnaud. Cet îlot est à proximité immédiate de la Mairie et de la principale place de la ville accueillant le marché. Cet îlot est dense, les parcelles sont petites pour la plupart avec des immeubles en R+3 ou R+4. Les immeubles sont imbriqués, notamment ceux sis sur les parcelles G 517 et G 519. Ils n'ont pas fait l'objet de grande transformation depuis l'origine et ces immeubles conservent la structure et la distribution d'origine. Le manque d'entretien de ces immeubles est à l'origine des désordres actuels importants. Trois arrêtés d'insalubrité ont été pris en juillet 2013 (cf annexes 1, 2 et 3) pour des désordres structurels importants : il s'agit d'arrêtés d'insalubrité remédiable ou irrémédiable, avec interdiction d'habiter, notamment les immeubles édifiés sur les parcelles cadastrées section G 517, G 519 et G 521 (voir documents ci-dessous).

Les autres immeubles édifiés sur les parcelles cadastrées section G n° 518, 520 et 696 sont vétustes et peu accessibles avec des logements très mal configurés.

Projet de résorption de l'habitat insalubre du centre-ville de Riez Carte de situation cadastrale du projet



Parcelles cadastrales	Adresses
Parcelle G 521	8 Rue Basse – 18 Rue du Marché
Parcelle G 696	20 rue du Marché
Parcelle G 520	10 rue Basse
Parcelle G 519	12 Rue Basse – 22 Rue du Marché
Parcelle G 517	14 Rue Basse
Parcelle G 518	24 Rue du Marché

Rue Basse, les rez-de-chaussée sont des locaux communs aux logements ou des arrières boutiques de la rue du Marché ; d'autre part, un local très vétuste (G 517) abrite des chambres froides pour un restaurant à proximité, mais dont l'état est très dégradé et sans doute peu aux normes.

Rue du marché, les rez-de-chaussée présentent deux cellules commerciales (G521) et un atelier de pâtissier (G519). Les autres rez-de-chaussée des maisons de ville sont dédiés au logement. Un des commerces est occupé par un producteur de miel, l'autre est vacant. L'atelier de pâtisserie est utilisé par un pâtissier localisé sur les allées Gardiol.

Des missions d'étude ont été menées par les services de l'Etat (ARS : Agence Régionale de la Santé) et des bureaux d'études techniques. Globalement, il s'avère que l'état des immeubles est très dégradé : ces immeubles présentent des désordres structurels importants nécessitant de définir des renforcements et des étaitements éventuels pour la mise en sécurité provisoire du site. Il a été noté dans certains immeubles visités, une dégradation forte de certains équipements intérieurs ou l'absence d'équipements de confort. Ces logements ne présentent pas des conditions d'habitabilité nécessaires, notamment aux niveaux supérieurs.

Ci-dessous figure un résumé de l'état des lieux :

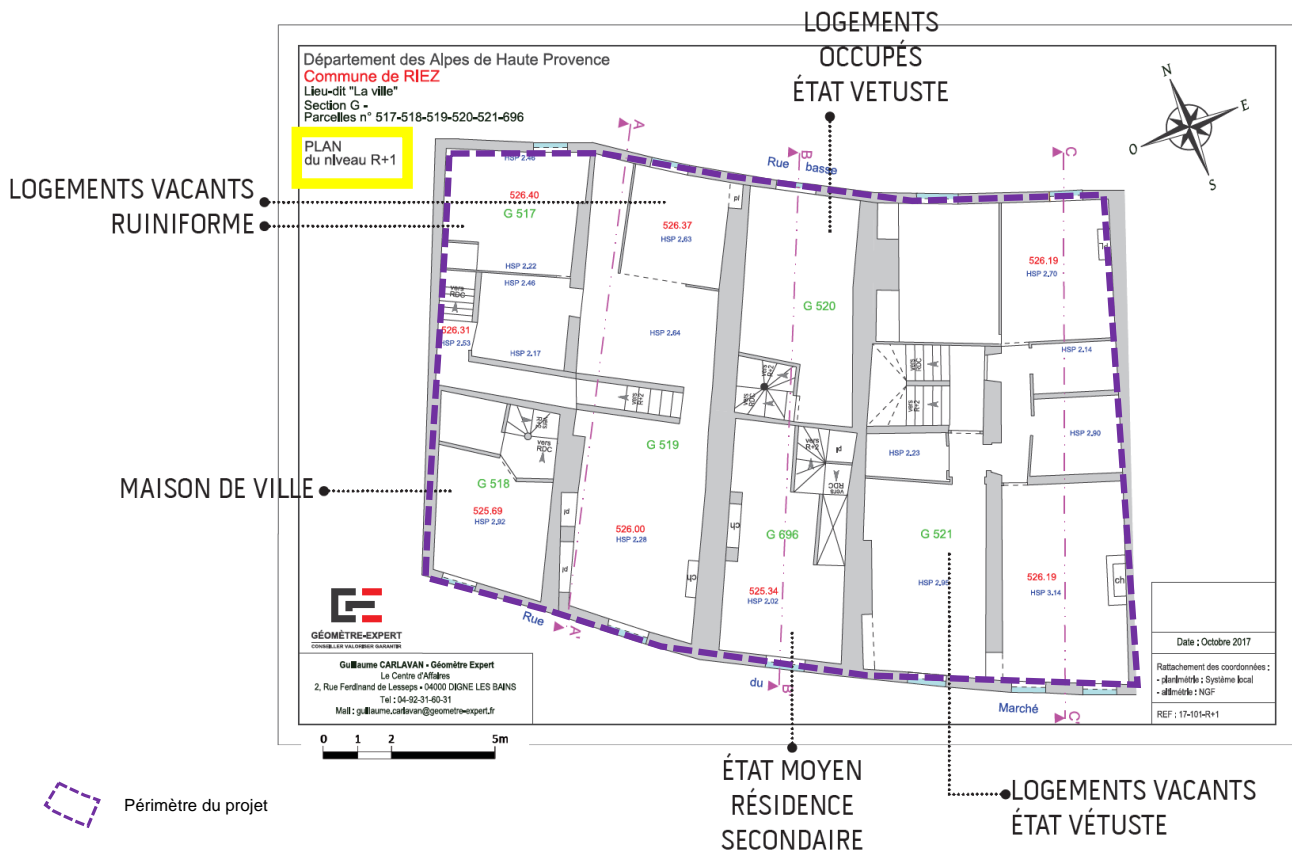
- la parcelle G518 est une maison de ville occupée, organisée en triplex qui présente un état moyen,
- la parcelle G696 est une maison de ville, organisée en triplex ; il s'agit d'une résidence secondaire qui présente un état moyen,
- la parcelle G520 est constituée de 2 petits logements occupés (dont 1 loué) ; cet immeuble G520 a fait l'objet d'une enquête de l'ARS, les dysfonctionnements observés relèvent de manquements au règlement sanitaire départemental (RSD). D'autre part, il présente des désordres structurels,
- les parcelles G 517 et G519 sont extrêmement dégradées et sont en copropriété non organisée. Occupées en rez-de-chaussée par des activités commerciales, les étages sont vacants. Ces immeubles sont frappés par des arrêtés d'insalubrité irrémédiable, en raison de problématiques avérées au niveau structurel,
- la parcelle G521 est une copropriété non organisée. Le logement en R+1 est occupé par la propriétaire (en résidence secondaire) ; une petite surface commerciale occupe le rez-de-chaussée (miellerie). Les étages sont constitués de logements vacants. Cet immeuble est frappé par un arrêté d'insalubrité remédiable pour les parties communes et les logements (problématique avérée pour certains planchers et la toiture).



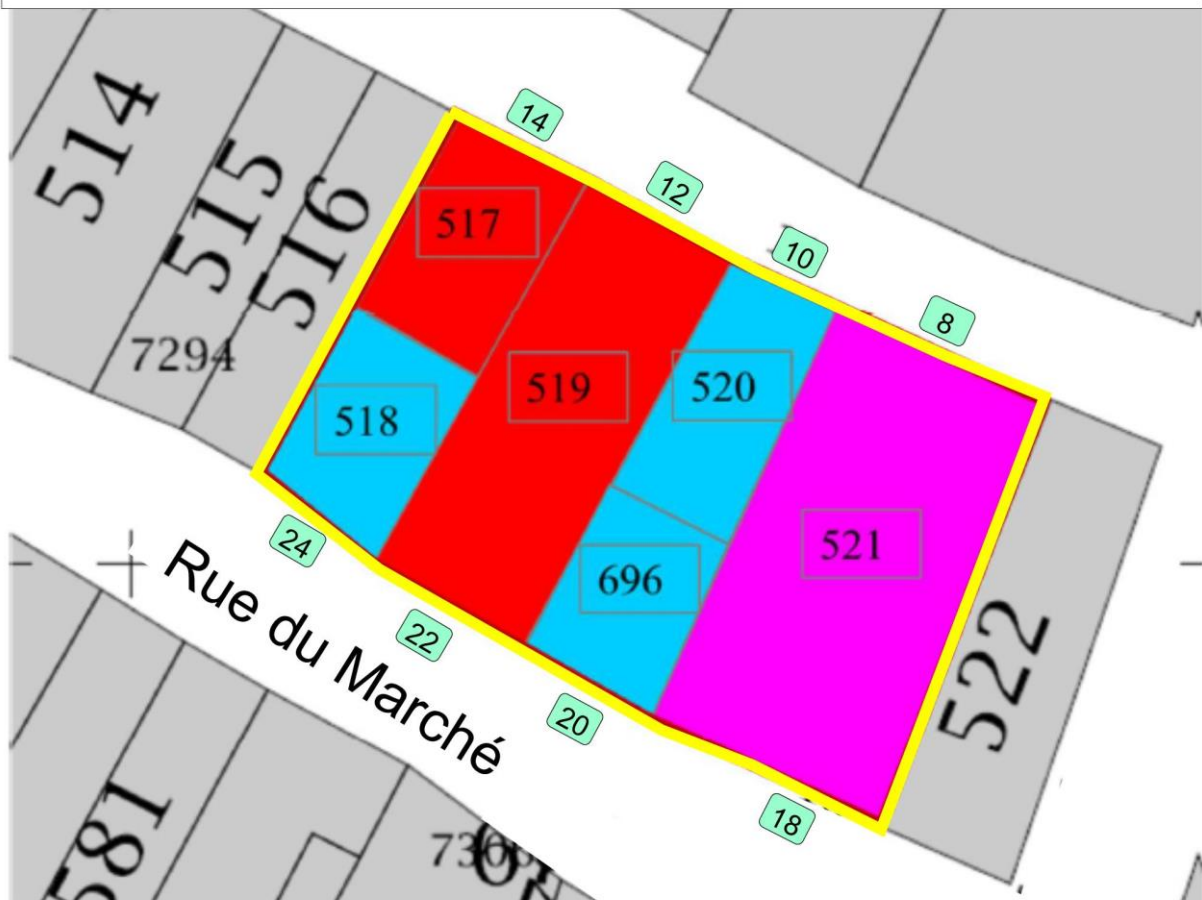
Etat d'occupation actuel de l'îlot : occupation des rez de chaussée



Etat d'occupation actuel de l'îlot : occupation des étages



Projet de résorption de l'habitat insalubre du centre-ville de Riez Carte de synthèse de l'état des lieux



- immeubles sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable
- immeubles insalubres remédiables
- immeubles salubres, leur traitement étant techniquement nécessaire au projet global
- périmètre du projet

520 n° de parcelle cadastrale

14 n° de rue

Rappel : sur les 10 logements existants aujourd'hui, 6 sont vacants, 2 sont des résidences secondaires et 2 sont occupés.

En résumé, sur cet îlot constitué de 6 immeubles :

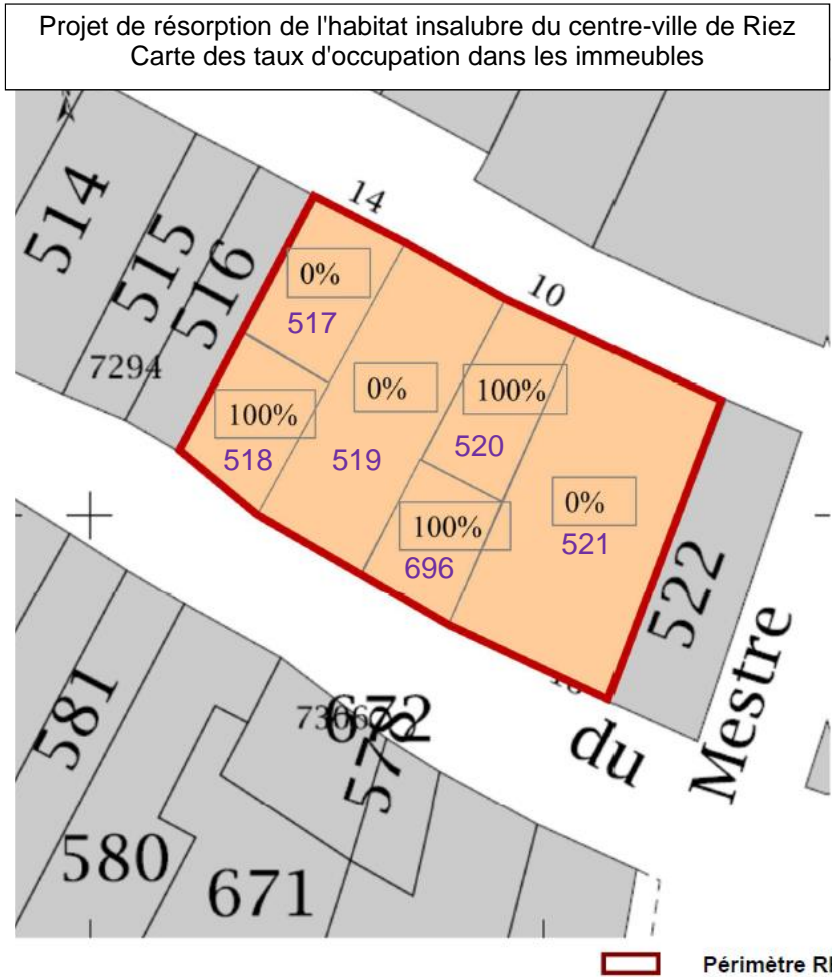
- 3 sont sous arrêté d'insalubrité, avec interdiction d'habiter (IDH) :
 - o 2 sont déclarés insalubres irrémédiables (G 517, G519),
 - o 1 est déclaré insalubre remédiable (G521),
- 1 bâtiment présente des infractions au règlement sanitaire départemental (G 520).

Il convient de noter que les parties communes de l'immeuble sis 8 rue Basse (parcelle G 521) sont également concernées par un arrêté d'insalubrité



Quelques photos de logements localisés dans les différents immeubles

Compte tenu de l'état du bâti, les logements libérés par les locataires n'ont pas fait l'objet de nouveaux baux de location par les propriétaires, conscients de l'état de dégradation et en l'absence de réalisation des travaux prescrits par les arrêtés d'insalubrité.



La municipalité de Riez, afin de marquer sa volonté politique d'agir sur la réhabilitation de son centre ancien, a décidé d'intervenir. En effet, compte tenu de l'état très dégradé des immeubles de cet îlot et de l'imbrication des immeubles, seule une intervention publique pouvait permettre de réaliser une réhabilitation de qualité en l'absence d'intervention des propriétaires privés.

La Ville a donc engagé les premières négociations foncières et a confié à l'EPF PACA la suite des négociations et la concrétisation des acquisitions liées à cette opération. De plus cette action permettra de marquer la volonté de la municipalité d'intervenir fortement sur la réhabilitation des logements du centre ancien, en complément des interventions programmées sur la requalification de l'espace public.

La ville a proposé aux propriétaires de se porter acquéreur des six immeubles dont deux sont actuellement occupés, afin de réaliser une opération publique de résorption de l'habitat insalubre.

Parallèlement, la commune a missionné un bureau d'études structure et le cabinet SKALA (atelier Cadart) afin d'apprécier la capacité de réhabilitation de l'îlot.

NB : les logements sont petits à l'exception d'un logement au 8 rue Basse (G521) et des deux maisons de ville (G518 et G696). Ces deux dernières ne comportent qu'une pièce par niveau (moins de 30 m² au sol). Elles sont donc difficilement transformables.

1.3.8 Stratégie envisagée pour le relogement et l'accompagnement social des occupants

Tous les propriétaires ont été contactés en vue du projet. Sur les 10 logements existants aujourd'hui, 6 sont vacants, 2 sont des résidences secondaires et 2 sont occupés par des locataires :

- les 3 logements de l'immeuble G521 ont été libérés à la fin des années 2000. Peu de temps après l'acquisition par le propriétaire actuel, celui-ci souhaitait réaliser des travaux (avant de les relouer), mais il a renoncé devant l'état de dégradation réel,
- les logements des immeubles 12 et 14 rue Basse ont été libérés dans les années 2000 et sont inhabitables (G517 et G519),
- la maison 26 rue du marché (G518) est occupée par des locataires,
- l'immeuble G520, 10 rue Basse est partiellement occupé par des locataires ; il est composé de deux petits duplex (T2). Le relogement des personnes sera réalisé,
- l'immeuble G696, rue du Marché est une résidence secondaire, occupée occasionnellement. Il n'est pas prévu de relogement.

Les immeubles occupés devront être libérés. Les trois ménages locataires seront relogés après enquête sociale. Un travail sera mené avec la ville et le futur bailleur pour un relogement conforme à leurs souhaits et aux textes applicables. La ville veille à ce que les autres logements ne soient pas reloués (ni squattés).

Les activités existantes (producteur de miel et atelier de pâtisserie) continueront leurs activités, soit à l'adresse actuelle (après réhabilitation), soit à proximité, si elles le souhaitent et selon des modalités convenues avec ces dernières.

1.3.9 Contexte relatif à la maîtrise foncière

Le périmètre concerne une emprise foncière de 6 parcelles, soit 10 propriétaires.

La commune n'a pas pu se rendre propriétaire par la négociation amiable de toutes ces parcelles appartenant à plusieurs propriétaires privés.

A la date de la rédaction de ce présent dossier, il convient de noter que la commune est déjà propriétaire de plusieurs parcelles, dans le périmètre de la DUP. Il s'agit :

- des lots 1 à 5 de la parcelle cadastrée section G 519,
- des lots n°3 et 4 de la parcelle G 517.

Par ailleurs, EPF PACA est propriétaire des lots 1, 2 et 3 de la parcelle G 521.

NB : aucune parcelle n'a fait l'objet d'une préemption.

1.4 OBJET DE L'ENQUETE

La Mairie de Riez a décidé de réaliser un projet de résorption de l'habitat insalubre, au centre-ville de Riez, (rue Basse/rue du Marché), avec la création d'une quinzaine de logements, de deux salles communales, d'un commerce (soit une surface de plancher totale d'environ 1150 m²), permettant de répondre aux besoins des habitants de la commune.

Or, la commune n'a pas pu se rendre propriétaire de toutes ces parcelles appartenant à plusieurs propriétaires privés. Afin d'acquérir le foncier et permettre la réalisation du projet, la commune a sollicité l'intervention de l'EPF PACA par la signature d'une convention d'intervention foncière.

Les négociations menées, afin d'acquérir les parcelles manquantes, n'ont pas abouti.

Cette procédure administrative décidée en Conseil Municipal de Riez le 24 octobre 2017 implique ainsi une enquête publique conjointe portant simultanément :

- sur l'utilité publique du projet, dont la note de présentation (notice explicative) constitue le principal élément synthétique d'information du public,
- sur la détermination foncière, par l'effet d'une enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité.

Dans ce contexte, le conseil municipal de la commune de Riez en date du 06 12 2018 a approuvé le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique du projet sur 6 parcelles.

La procédure de déclaration d'utilité publique engagée a pour objet de permettre à l'EPF PACA de se rendre acquéreur des parcelles, préalablement à la réalisation des travaux, pour en autoriser réglementairement la réalisation opérationnelle. La mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique a été déléguée à l'EPF PACA.

Le projet permet de résorber l'habitat insalubre et de répondre aux besoins des habitants de la commune en matière de logements, de commerces et de salles communales.

1.5 PRESENTATION GLOBALE DU PROJET

1.5.1 *Le projet global de la municipalité :*

Face au constat de la dégradation de l'habitat, de la progression de la vacance et plus globalement de l'accroissement des difficultés sociales et urbaines que rencontrait le territoire, la ville de Riez (accompagnée par les services de l'Etat), a souhaité engager ce projet. Compte tenu des problématiques cumulées de l'état du bâti, de la vacance des immeubles concernés mais aussi de leur localisation en centre ancien, cet îlot rue du Marché, a été identifié comme le 1er îlot stratégique d'intervention.

De plus, elle souhaite accompagner les propriétaires privés (80% du parc) dans une démarche de réhabilitation et de requalification de leur patrimoine.

1.5.2 *Objectifs du projet :*

Les principaux objectifs du projet de résorption de l'habitat insalubre au centre-ville de Riez (rue Basse et rue du Marché), sont les suivants :

à l'échelle locale :

- préserver la sécurité et la santé des personnes (habitants + usagers), dans un secteur urbain très fréquenté en période touristique,
- poursuivre le premier travail de réhabilitation engagée par la ville et les services de l'Etat par la prise d'arrêtés préfectoraux et la réalisation de travaux d'office,
- montrer la volonté de la municipalité :
 - o de diligenter une politique de lutte contre l'habitat indigne et d'être un exemple pour les propriétaires privés, afin qu'ils prennent conscience de la dégradation du centre ancien et de l'importance de déclencher cette démarche de résorption de l'habitat insalubre,
 - o d'intervenir fortement sur la réhabilitation des logements du centre ancien de Riez en complément des interventions programmées sur la requalification de l'espace public,
- répondre à la demande de revitalisation de ce secteur urbain aujourd'hui très dégradé,
- réaliser une opération urbaine dans le centre ancien, comprenant une quinzaine de logements sociaux, ainsi qu'un local commercial,
- répondre en partie à la demande en logements à l'échelle communale, notamment pour les personnes âgées et pour les jeunes ménages, en leur permettant de rester en centre-ville, proche des commerces et des services,
- favoriser une certaine mixité sociale et fonctionnelle,
- participer à la préservation du patrimoine local,

à l'échelle du projet :

- réhabiliter l'ensemble de l'îlot concerné, et intégrer le projet de recomposition dans le tissu ancien,
- reprendre les structures très fragilisées, notamment les structures porteuses actuelles des immeubles (façades, murs porteurs et planchers) qui doivent être fortement confortées,
- assurer la préservation des éléments d'architecture remarquable tels que encadrements de fenêtre, encadrements de portes en pierres ouvragées, linteaux en bois ... ,
- redistribuer l'ensemble des plateaux par une cage d'escalier confortable et un ascenseur commun (ce dernier permettra de rendre l'ensemble des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite),
- aménager deux salles communales en rez-de-chaussée des immeubles (accessibles depuis les deux rues), pour la ville et les associations du village, avec des accès aux personnes à mobilité réduite,

- réaliser des logements de qualité,
- aménager un commerce de 35m²,
- créer des espaces communs qui favorisent les échanges intergénérationnels,
- proposer un séchoir collectif au dernier étage du bâtiment, dans les combles.

1.5.3 Présentation du projet

La Mairie de Riez a décidé de réaliser un projet de résorption de l'habitat insalubre, au centre-ville de Riez, (rue Basse/rue du Marché), avec la création d'une quinzaine de logements, de deux salles communales, d'un commerce (soit une surface de plancher totale d'environ 1150 m²), permettant de répondre aux besoins des habitants de la commune, notamment des personnes âgées et des jeunes ménages.

Plus précisément, le projet comprend :

- une quinzaine de logements de type T1 et T2 (dont une partie de logements sociaux) pour accueillir des personnes âgées et des jeunes ménages,
- deux salles communales de type associatif (en rez-de-chaussée),
- un local commercial de 35m² (Rue du marché),
- des espaces communs en rez-de-chaussée (hall traversant + une quinzaine de petits box),
- un ascenseur,
- un séchoir collectif dans les combles.

Sur le plan technique :

- l'enveloppe globale des immeubles actuels sera conservée ; les structures porteuses actuelles des immeubles (façades, murs porteurs et planchers) seront conservées (mais fortement confortées),
- les travaux comprennent le remplacement complet des planchers, des toitures, des réseaux et du second œuvre,
- la typologie des logements sera adaptée aux personnes âgées et aux jeunes ménages, souhaitant rester en centre-ville, proche des commerces et des services ; en particulier ont été favorisées les typologies T1 et T2,
- les espaces communs permettront de favoriser les échanges intergénérationnels,
- l'ascenseur permettra de rendre l'ensemble des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite,
- les éléments d'architecture remarquable seront préservés : encadrements de fenêtre, portes en pierres ouvragées, linteaux en bois...,
- une attention particulière a été portée à la qualité des logements,
- des terrasses couvertes privatives et un séchoir collectif seront aménagés au dernier étage du bâtiment.

La concrétisation de ce projet permettrait ainsi :

- de répondre à la demande de revitalisation de ce secteur urbain aujourd'hui très dégradé et vacant,
- de satisfaire la demande en logements à l'échelle communale, notamment en proposant des logements dignes et adaptés (notamment grâce à la présence d'un ascenseur),
- de maintenir un commerce,
- de créer des salles communales qui manquent cruellement au sein de la commune,
- de favoriser une certaine mixité sociale et fonctionnelle.

1.5.4 Justification du parti d'aménagement retenu

Le parti d'aménagement retenu se justifie par la nécessité :

- de préserver la sécurité et la santé des habitants,
- de disposer d'un programme mixte : logements, activité commerciale, salles communales, pour répondre aux besoins des habitants,
- de proposer des logements en adéquation avec les besoins de la population,
- de préserver le patrimoine local,
- de favoriser une certaine mixité sociale et fonctionnelle.

Le projet permet également de répondre aux dispositions de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme et suivants, notamment sur la thématique relative à la résorption de l'habitat insalubre.

D'autre part, les immeubles étant fortement imbriqués, avec des logements très mal configurés, une requalification permettant de restituer des logements de qualité ne peut s'envisager qu'à l'échelle de l'îlot.

Le projet représente donc le meilleur compromis vis-à-vis des enjeux précités, permettant de justifier le parti d'aménagement.

Le Conseil Municipal de Riez a ensuite validé le projet de résorption de l'habitat insalubre comportant un programme diversifié, avec des logements (notamment des logements locatifs sociaux), un local commercial et deux salles communales.

1.6 JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU – BILAN AVANTAGES/INCONVENIENTS

La justification de l'utilité publique du projet est basée sur un argumentaire qui est détaillé ci-dessous :

1.6.1 *La commune de Riez se doit de veiller à la sécurité des personnes*

Rappelons que des missions d'étude ont été menées par les services de l'Etat (notamment l'ARS : Agence Régionale de la Santé) et des bureaux d'études techniques. Globalement, elles ont démontré que l'état des immeubles est très dégradé : ces immeubles présentent des désordres structurels importants nécessitant de définir des renforts et des étaitements éventuels pour la mise en sécurité provisoire du site. Il a été noté dans certains immeubles visités, une dégradation forte de certains équipements intérieurs ou l'absence d'équipements de confort. Ces espaces ne présentent pas des conditions d'habitabilité nécessaires pour l'habitation, notamment aux niveaux supérieurs.

Partant de ce constat, la commune de Riez se doit de veiller à la sécurité et à la santé des personnes (résidents des logements actuels, habitants de Riez, usagers des voiries), en limitant les risques de tous types (chutes de tuiles ou d'autres équipements, risques d'incendie, risques liés aux équipements électriques, risques d'affaissement...).

1.6.2 *Le site constitue une opportunité essentielle sur le plan foncier et urbain*

Sur le plan foncier, il convient de rappeler que la totalité des parcelles du site appartenait initialement à des propriétaires privés. La commune a acquis depuis plusieurs parcelles. Aucune parcelle incluse dans le périmètre du projet n'appartient au domaine public.

Identifié depuis de nombreuses années, ce site présente plusieurs enjeux en milieu urbain, au cœur de la cité médiévale, tant sur le plan de l'habitat, de la sécurité que du patrimoine (voir ci-après). Or, la commune a la possibilité de maîtriser la réhabilitation de ce site, c'est-à-dire d'assurer la production de logements, la création d'un local commercial et de salles communales tout en préservant le patrimoine.

Sur le plan urbain, il convient de rappeler que la concrétisation de ce projet permettrait :

- de poursuivre le premier travail de réhabilitation engagée par la ville et les services de l'Etat,
- de répondre à la demande de revitalisation de ce secteur urbain aujourd'hui très dégradé et peu occupé,
- de réhabiliter l'ensemble de l'îlot concerné et d'intégrer le projet de recomposition dans le tissu ancien,
- de participer à la redynamisation du quartier grâce à la création d'une quinzaine de logements (soit l'arrivée de nouveaux habitants), d'un local commercial et de deux salles communales,
- d'améliorer le cadre de vie du quartier, en le rendant plus attrayant (embellissement des façades avec valorisation du patrimoine, création d'un nouveau local commercial),
- de répondre aux exigences de la Loi ALUR en termes de densification de l'habitat en milieu urbain.

Or, ce secteur n'a jamais pu faire l'objet d'un projet d'habitat homogène, sécurisé, en harmonie avec son environnement urbain local.

1.6.3 La commune de Riez se doit d'améliorer son parc de logements

Comme cela a été explicité précédemment :

- sur le plan qualitatif, le parc de logements du centre ancien est peu attractif, vieillissant, peu entretenu, bien souvent énergivore, inadapté, parfois très dégradé,
- sur le plan quantitatif, le parc de logements du centre ancien est insuffisant avec une sous-représentation de logements de tailles modestes (T1/T2),
- l'offre de logements est donc limitée, alors que la demande continue de s'accroître : aujourd'hui une quarantaine de demandes sont actuellement insatisfaites,
- la demande locative sur Riez est principalement constituée par des jeunes ménages, des personnes seules, âgées ou non, et des personnes à revenus modestes ; ces demandeurs sollicitent souvent des petits logements type T1 ou T2 adaptés.

La commune de Riez doit donc poursuivre son développement en participant de manière significative aux besoins en logements.

Il est important de rappeler que le présent projet a été initié dans le cadre du PLH 2014 – 2020 et fait partie des objectifs de réalisation du futur PLH 2021 – 2026 de la DLVA en cours d'élaboration.

Ce projet est donc important pour diversifier le parc de logements privés et satisfaire les demandes en logements.

1.6.4 La commune de Riez se doit de réaliser des logements sociaux

La commune ne compte que près de 6% de son parc de résidences principales en logements locatifs sociaux.

La réalisation de ce projet permettrait d'intégrer les principes de l'article 3 de la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, dite « Loi-ville », qui proclame que la réalisation de logements sociaux est d'intérêt national.

Ces différents éléments montrent la nécessité pour la commune de Riez de poursuivre une politique de l'habitat axée sur :

- la création de logements neufs et diversifiés,
- la mixité sociale.

Le projet constitue donc une véritable opportunité et permet :

- de répondre aux exigences réglementaires en matière d'habitat et d'accueil de la population, tout en favorisant la mixité sociale et urbaine,
- de diversifier le parc de logements,
- de satisfaire aux demandes locales.

NB : l'ensemble des logements consisteront en des logements sociaux.

Rappel : dans le cadre de la réalisation de ce projet de résorption de l'habitat insalubre au centre-ville de Riez, une convention d'intervention foncière, a été signée, entre l'EPF PACA et la Commune de Riez (Maître d'Ouvrage du projet). Elle permettra de garantir le cadre juridique de l'intervention.

1.6.5 La commune se doit de préserver son patrimoine.

Sur le plan du patrimoine, il convient de rappeler plusieurs points importants :

- le périmètre du projet est situé à l'intérieur de l'enceinte médiévale de la ville, fortement caractérisée par sa trame fermée et dense héritée de l'ancien rempart. Cette enceinte recèle des richesses patrimoniales qui ont justifié le classement de plusieurs immeubles au titre des monuments historiques,
- dans le cadre de sa politique d'aménagement et de requalification urbaine de la commune, la Mairie a engagé depuis 2002 des actions de requalification du centre ancien pour préserver son patrimoine, réinvestir le centre historique ; la ville s'applique ainsi depuis plusieurs années à mettre en valeur ce patrimoine, notamment autour des vestiges découverts de la cathédrale paléochrétienne et des thermes romains, qui viennent d'être remis en valeur et de son centre ancien,
- malgré les actions engagées par la Ville depuis plus de 15 ans, et notamment la requalification de plusieurs secteurs, le patrimoine bâti reste extrêmement dégradé. Des réhabilitations irrespectueuses de la valeur architecturale, ainsi que l'abandon de nombreux immeubles par les propriétaires ont conduit à la ruine de plusieurs îlots, dont celui de l'hôtel Ferrier classé monument historique.

Compte-tenu des éléments qui précèdent, le retour d'expérience de la commune montre que qu'elle se doit absolument de participer à la préservation du patrimoine du centre ancien de Riez.

Le projet de résorption sera réalisé en vue de mettre en valeur le patrimoine et dans le respect de l'architecture environnante.

1.6.6 La commune se doit de créer des salles communales.

Dans le cadre du projet de réhabilitation de l'habitat insalubre sur l'îlot Ouest rue du Marché, la commune a souhaité intégrer au rez-de-chaussée, deux salles communales à destination des associations de la ville de Riez.

Cette demande est justifiée par le fait que la commune ne dispose actuellement que de 4 salles pour les associations :

- la salle Magliano-Alfiéri,
- la salle des associations,
- la salle de danse,
- la salle de tir.

Or, sur les 4 salles, seulement deux sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. En effet, la salle de danse et la salle de tir se situent au deuxième étage de l'immeuble de la Mairie. Elles ne sont desservies que par un escalier et pour le moment, le coût d'un monte-charge jusqu'au deuxième étage ne peut être supporté par les finances de la commune. De plus, ces deux salles sont devenues anciennes et doivent faire l'objet d'une réhabilitation pour pouvoir continuer à être prêtées aux associations. Or, pour la commune, il semble plus rapide et plus efficace de créer de nouvelles salles au niveau du projet RHI, car il est localisé au centre du village et est très facile d'accès, plutôt que de réhabiliter ces deux sites.

Enfin, la commune fait face à une augmentation du nombre d'associations du fait de l'arrivée de nouveaux habitants. En effet, de nombreuses associations souhaitent proposer de nouvelles activités aux habitants. Au vu de cet accroissement, la salle Magliano-Alfiéri, principale salle demandée, ne pourra pas répondre à toutes les demandes des associations. De ce fait, la création de 2 salles supplémentaires, d'une superficie plus grande que les deux salles actuelles se situant au-dessus de la Mairie, pourra permettre d'une part de désengorger la salle Magliano-Alfiéri et d'autre part, de proposer aux associations de nouvelles activités à des heures plus larges. En conclusion, la création de ces deux salles permettra :

- aux personnes à mobilité réduite de pouvoir participer à la vie associative du village,
- une plus grande proposition de salles pour les associations,
- de laisser le temps à la commune de réhabiliter les salles se situant au deuxième étage de la Mairie.

1.6.7 Le site présente peu de contraintes urbanistiques et environnementales.

Ce projet consiste en la résorption de l'habitat insalubre, au sein d'un milieu urbain dense. Actuellement, les parcelles sont toutes bâties. De ce fait, sur le plan environnemental, le site ne présente pas de contraintes ou d'enjeux environnementaux importants (notamment sur le plan faunistique et floristique) et n'est pas concerné par des protections spécifiques environnementales (Natura 2000...) ou des inventaires (ZNIEFF...).

Le projet n'est pas de nature à induire un impact significatif sur les thématiques suivantes :

- sur l'environnement floristique et faunistique, qui ne présente pas d'enjeux, sur ce site localisé en centre-ville, dans un milieu urbain dense,
- sur les eaux de ruissellement ou d'écoulement : il n'y aura pas d'augmentation des superficies imperméabilisées.

En outre, le projet aura un impact positif sur l'environnement humain, sur le plan de la sécurité, du patrimoine existant, des aspects énergétiques ainsi que sur l'amélioration du cadre de vie (voir ci-après).

1.6.8 Le projet aura un impact positif sur l'environnement humain (habitat, patrimoine, sécurité, cadre de vie)

Le projet va également avoir un impact positif et significatif sur l'environnement humain, notamment :

- sur l'habitat, en proposant de nouveaux logements dans un site conçu de manière cohérente, avec une mixité sociale et fonctionnelle, permettant de satisfaire une demande croissante,
- sur la sécurité et la santé humaine, en limitant les risques de tous types (chutes de tuiles ou d'autres équipements, risques d'incendie, risques liés aux équipements électriques, risques d'affaissement...), grâce à la création de nouveaux logements, construits selon les dernières normes,
- sur le plan énergétique, en limitant les déperditions de chaleur, grâce à la réalisation de logements répondant aux critères d'isolation,
- sur le plan patrimonial, en préservant les éléments d'architecture remarquable,
- d'améliorer le cadre de vie du quartier, en le rendant plus attrayant (embellissement des façades avec valorisation du patrimoine, création d'un nouveau local commercial).

1.6.9 La localisation du site est optimale pour un projet de requalification

La localisation du site au centre-ville de Riez est optimale, pour les raisons suivantes :

- le projet localisé dans le centre ancien, répond à la fois aux politiques d'aménagement urbain de la commune, mais également à sa volonté de préserver le patrimoine au cœur de la cité médiévale,
- le projet est idéalement placé pour les personnes âgées et pour les jeunes ménages, en leur permettant de rester en centre-ville, proche des commerces et des services.

1.6.10 L'absence d'actions pourrait s'avérer préjudiciable

Dans l'hypothèse où aucune action ne serait entreprise, voici les conséquences que cela engendrerait pour ces immeubles :

- les logements resteraient toujours vacants, dans la mesure où plusieurs d'entre eux ne sont plus habitables,
- les logements continueraient à se dégrader, dans la mesure où les propriétaires ne disposent pas des moyens financiers pour réaliser les travaux,
- les risques de tous types seraient aggravés : risques d'incendie, risques d'accidents liés aux équipements électriques, risques de chutes de tuiles ou d'équipements, et enfin à moyen terme, risques d'affaissement,
- les logements seraient susceptibles d'être squattés,
- les éléments d'architecture finiraient par se dégrader.

Pour l'ensemble des raisons énumérées précédemment, l'absence d'actions sur ces immeubles pourrait s'avérer préjudiciable.

1.6.11 Synthèse des enjeux- Bilan avantages/inconvénients de l'opération:

Synthèse des enjeux du projet

Comme cela a été dit, l'opération de résorption de l'habitat insalubre du centre-ville de Riez (rue Basse et rue du Marché) présente des enjeux importants sur les thèmes suivants :

- sur le plan de l'habitat et de la mixité sociale,
- au niveau de la sécurité des habitants,
- sur le plan du patrimoine,
- vis-à-vis du cadre de vie du quartier,
- au niveau de la redynamisation du quartier,
- sur le plan économique.

Les justifications de l'opération

Il convient de rappeler que dans le cadre de ce projet de résorption de l'habitat insalubre, la conception s'est basée à la fois :

- sur la réflexion de différents acteurs (experts techniques, services de l'Etat, Mairie),
- sur le retour d'expérience de la commune,
- sur des textes réglementaires (Loi SRU, Code de la Construction, Loi ALUR),
- sur des documents d'orientation (SCOT, PLH, PLU),
- sur une forte volonté politique locale de l'habitat.

L'état très dégradé des immeubles de cet îlot, les problématiques de sécurité, la volonté de préserver le patrimoine, ainsi que la nécessité de réaliser des logements, permet de justifier l'utilité publique du projet, qui consiste à créer de nouveaux logements, à créer un local commercial et des salles communales, à améliorer la sécurité pour les habitants et à préserver le patrimoine local.

Il convient de rappeler que le projet n'induit pas d'incidences négatives pour l'environnement naturel mais qu'au contraire, il engendre un impact positif pour l'environnement humain.

Le bilan avantages/inconvénients

Au regard des arguments présentés précédemment, il apparaît que le bilan coût/avantages de cette opération est clairement positif, notamment sur les thématiques suivantes :

- sur le plan de l'habitat et de la mixité sociale, avec la création de nouveaux logements (dont des logements sociaux),
- au niveau de la sécurité des habitants, avec la suppression des risques existants,
- sur le plan du patrimoine, avec la préservation d'éléments d'architecture remarquable,
- au niveau de l'amélioration du cadre de vie du quartier, en le rendant plus attrayant,
- au niveau de la redynamisation du quartier, avec l'arrivée de nouveaux habitants, la création d'un nouveau local commercial, la réalisation de salles communales,
- sur le plan économique, avec le maintien des activités commerciales et la création d'emplois.

Parmi les inconvénients, il convient de citer les points suivants :

- le projet nécessite l'expropriation de logements d'habitation,
- il est probable que certaines activités seront fortement impactées le temps des travaux (éviction temporaire),
- la période de chantier est susceptible de générer (de façon temporaire) des nuisances sonores.

Compte tenu de l'état très dégradé des immeubles de cet îlot et de l'imbrication des immeubles, seule une intervention publique peut permettre de réaliser une réhabilitation de qualité.

Enfin, il convient de rappeler que les occupants de plusieurs logements feront l'objet de propositions de relogement dans les conditions prévues au Code de l'Expropriation, au Code de l'Urbanisme et au Code de la construction et de l'habitation.

De ce fait, les avantages que représente le projet de réhabilitation de ce site en matière de logements, de sécurité, de patrimoine, de cadre de vie, sont de nature à lui conférer un caractère d'utilité publique.

Ce projet de requalification de l'habitat, même s'il génère une atteinte à la propriété privée, apparaît absolument nécessaire et présente incontestablement un intérêt public.

Compte-tenu des avantages précités que représente cette opération de résorption de l'habitat insalubre, et dans le but réaliser cette opération dans des délais raisonnables, il a été décidé de solliciter une déclaration d'utilité publique afin de pouvoir acquérir les parcelles restantes.

2 PIÈCE B : MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dans le cadre du projet de réhabilitation de l'habitat insalubre au centre-ville de Riez, le présent paragraphe, a pour objet :

- de mentionner les textes qui régissent :
 - o l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.),
 - o l'enquête parcellaire,
- d'indiquer la manière dont ces enquêtes s'insèrent dans la procédure administrative,
- de préciser les pièces composant le dossier d'enquête.

Le rappel des textes régissant les enquêtes publiques contribue à une meilleure compréhension de la procédure en cours.

2.1 LES PRINCIPAUX TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE

2.1.1 *Rappel des principaux codes concernés*

Les principaux codes concernés sont les suivants :

- Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique,
- Code de l'Environnement,
- Code de l'Urbanisme,
- Code de la Santé Publique,
- Code de la Construction de l'habitation.

2.1.2 *Rappel des principaux textes législatifs et réglementaires*

Les principaux textes qui s'appliquent dans le cadre de ce projet sont les suivants :

- le Code de l'expropriation et notamment les articles suivants :
 - o les articles L.1, L. 110-1 (alinéa 2) & suivants et R.111-1 et suivants et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique,
 - o l'article R 112-4 du code de l'expropriation, relatif au contenu du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
 - o les articles L.121-1 à L.121-5 et R.121- 1 à R.121-2, relatifs aux dispositions générales de la déclaration d'utilité publique,
 - o les articles L. 131-1 à L. 141-2 et les articles R 131-1 à R 131-14, relatifs à l'enquête parcellaire,
 - o les articles R. 111-1 et suivants relatifs à la désignation du Commissaire enquêteur,
 - o les articles L.132-1 à L.141-1 et R.132-1 à R.132-14 relatifs à la cessibilité des parcelles,
 - o les articles R. 112-8 à R. 112-24 relatifs à l'enquête publique,

2.2 INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

2.2.1 Les études préalables

Le projet d'habitat au centre-ville de Riez a fait l'objet d'études préalables, qui ont porté successivement sur :

- des relevés parcellaires,
- une étude menée par les services de l'Etat (ARS : Agence Régionale de la Santé),
- une étude technique relative au projet de résorption de l'habitat insalubre, réalisée par le cabinet SKALA,
- une étude d'éligibilité (Dossier de demande de financement auprès de l'ANAH), réalisée par Le Creuset Méditerranée.

2.2.2 Le bilan de la concertation publique

Le projet n'a pas fait l'objet de concertation publique.

2.2.3 L'avis de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement et d'étude d'impact

Le projet n'a pas fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas (car il n'y est pas soumis). Il ne fait également pas l'objet d'une étude d'impact.

2.2.4 Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (= Tome 1)

Le préfet prendra un arrêté d'ouverture d'enquête.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprend les pièces suivantes (au titre de la demande de déclaration d'utilité publique : article R 112-4 du code de l'expropriation) :

- 1. Une notice explicative et de présentation du projet
- 2. Le plan de situation
- 3. Le plan général des travaux
- 4. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- 5. L'appréciation sommaire des dépenses

D'autre part, il a été ajouté les éléments suivants :

- 6. La mention des textes qui régissent l'enquête en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation,
- 7. La mention des autorisations nécessaires pour réaliser le projet

2.2.5 Le dossier d'enquête parcellaire (= Tome 2)

Le dossier d'enquête parcellaire comporte, en application de l'article R 131-3 du code de l'expropriation (pour cause d'utilité publique), les pièces suivantes :

- l'état parcellaire,
- le plan parcellaire.

NB : lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

2.2.6 L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

Le projet sera ensuite soumis à enquête publique. Les différentes étapes sont explicitées ci-après.

Sur la base du dossier d'enquête complet, le porteur de projet saisit le Préfet des Alpes de Haute-Provence pour qu'il procède à l'organisation de l'enquête publique, conformément aux articles R.112-8 à R.112-16 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Il sera organisé une enquête publique conjointe, regroupant :

- l'enquête d'utilité publique, en application des dispositions des articles L.110-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,
- l'enquête parcellaire en application de l'article R 132-4 du Code de l'expropriation.

Le préfet saisira le Président du tribunal administratif compétent pour désigner, dans un délai de 15 jours, un commissaire enquêteur (ou une commission d'enquête).

Le préfet prendra un arrêté d'ouverture d'enquête (article R.112-12 du Code de l'Expropriation). L'arrêté préfectoral sera notifié au moins 15 jours avant l'enquête publique.

L'arrêté préfectoral relatif à l'ouverture d'enquête :

- devra faire l'objet d'un avis de publicité, en caractères apparents, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, huit jours au moins avant le début de l'enquête,
- devra être rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de l'enquête.
- devra être affiché en Mairie au moins huit jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée.

Ces dispositions permettront d'informer le public des modalités de l'enquête publique :

- l'objet de l'enquête,
- la date de l'ouverture, la durée et le siège de l'enquête,
- les lieux, heures et jours d'ouverture au public pour consulter le dossier d'enquête et émettre des observations sur un registre ouvert à cet effet
- les jours et heures de présence du Commissaire enquêteur,
- les réunions éventuelles,
- les identités du demandeur et du commissaire enquêteur,
- s'il en existe une, l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées,
- si celui lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

NB : l'avis d'ouverture de l'enquête publique pourra également être consulté sur le site Internet de la Préfecture ».

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à quinze jours. Sa durée est déterminée en concertation avec le commissaire enquêteur en fonction de la nature de l'opération et de son enjeu. Elle peut être prolongée. Le commissaire-enquêteur a possibilité d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public.

Le commissaire-enquêteur sera chargé de recevoir les observations du public qui seront consignées dans un registre d'enquête sur les lieux d'enquête.

A l'issue de l'enquête, le registre de l'enquête sera clos et signé soit par le Maire, soit par le Préfet. Le Préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au Commissaire Enquêteur. Le Commissaire enquêteur rencontrera toute personne qui lui paraît utile, s'il en fait la demande.

Dans le délai de 1 mois après la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera au Maire et au Préfet son rapport et ses conclusions motivées. Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur doit préciser si ces dernières sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera envoyée à l'EPF PACA (pétitionnaire). Ce rapport restera à la disposition du public en Mairie ainsi qu'à la Préfecture de Alpes de Haute-Provence, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

De la même façon, le pétitionnaire publiera le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur son site Internet, qui seront mis à disposition du public pendant un an.

Lorsqu'il a publié l'avis d'ouverture d'enquête sur son site internet, le Préfet publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur ce même site pendant une durée d'un an.

Par ailleurs les personnes intéressées pourront obtenir communication de ces conclusions conformément à l'article R.112-24 du code de l'expropriation.

L'attention des propriétaires, locataires et ayants droits des terrains situés dans la zone concernée par les travaux est attirée sur le fait que la présente enquête est accompagnée d'une enquête parcellaire. Celle-ci définit exactement les terrains nécessaires à l'exécution des travaux.

2.2.7 La déclaration d'utilité publique

NB : conformément à l'article L. 122-6 du Code de l'expropriation, lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées soient retirées de la propriété initiale.

Le préfet prendra un arrêté déclarant d'utilité publique le projet de résorption de l'habitat insalubre au centre-ville de Riez.

La Déclaration d'Utilité Publique a pour objet de permettre à EPF de disposer de la maîtrise foncière des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

En application du 3^{ème} alinéa de l'article L122-1 du code de l'expropriation « l'acte déclarant l'utilité publique est accompagné d'un document qui expose les motifs et les considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération ».

L'arrêté préfectoral relatif à la déclaration d'utilité publique fait l'objet de mesures de publicité :

- affichage en Mairie pendant 1 mois,
- publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture,
- mise en ligne sur le site Internet de la Préfecture.

L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique devra intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Cet acte précisera le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut être supérieur à cinq ans (ou à dix ans pour les opérations prévues aux projets d'aménagement approuvés, aux plans locaux d'urbanisme approuvés ou aux plans d'occupation des sols approuvés).

L'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique sera ensuite publié au recueil des actes administratifs.

Si l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique est contesté, il pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

2.2.8 L'enquête parcellaire - L'arrêté de cessibilité

Le Maître d'ouvrage procédera à l'enquête parcellaire, qui vise :

- à déterminer contradictoirement les parcelles à acquérir,
- à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés.

L'enquête parcellaire sera menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du Code de l'expropriation.

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la Mairie sera faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au Maire qui en doit afficher une et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural. Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la Mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité (cf décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière) ou à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, au Commissaire Enquêteur ou au Président de la Commission d'Enquête.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite. Les propriétaires ne peuvent en conséquence exiger de présenter oralement leurs observations.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au Commissaire Enquêteur ou au Président de la Commission d'Enquête.

Le Commissaire Enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder un mois.

Le Commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête transmet le dossier, les registres assortis du procès-verbal et de son avis, au Préfet compétent. Au vu dudit dossier, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

L'acte déclaratif d'utilité publique intervenant postérieurement à l'enquête parcellaire, vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte désigne les propriétés concernées et l'identité des propriétaires.

À l'issue de l'enquête parcellaire, conformément à l'article L. 132-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, le préfet déterminera par arrêté de cessibilité la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

L'arrêté de cessibilité permettra l'acquisition des parcelles qui y sont mentionnées :

- soit par voie amiable (cession amiable postérieure à la DUP ou ordonnance de donner acte pour les cessions amiables antérieures à la DUP),
- soit par voie de cession forcée (via une ordonnance d'expropriation qui permet de transférer la propriété au profit de l'expropriant).

2.3 AUTRES DEMARCHES ADMINISTRATIVES POSTERIEURES

2.3.1 *La finalisation de la procédure d'expropriation*

Après la déclaration d'utilité publique, indépendamment des accords amiables qui pourront être passés pour la cession des parcelles, la procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par l'EPF PACA, qui sera bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation

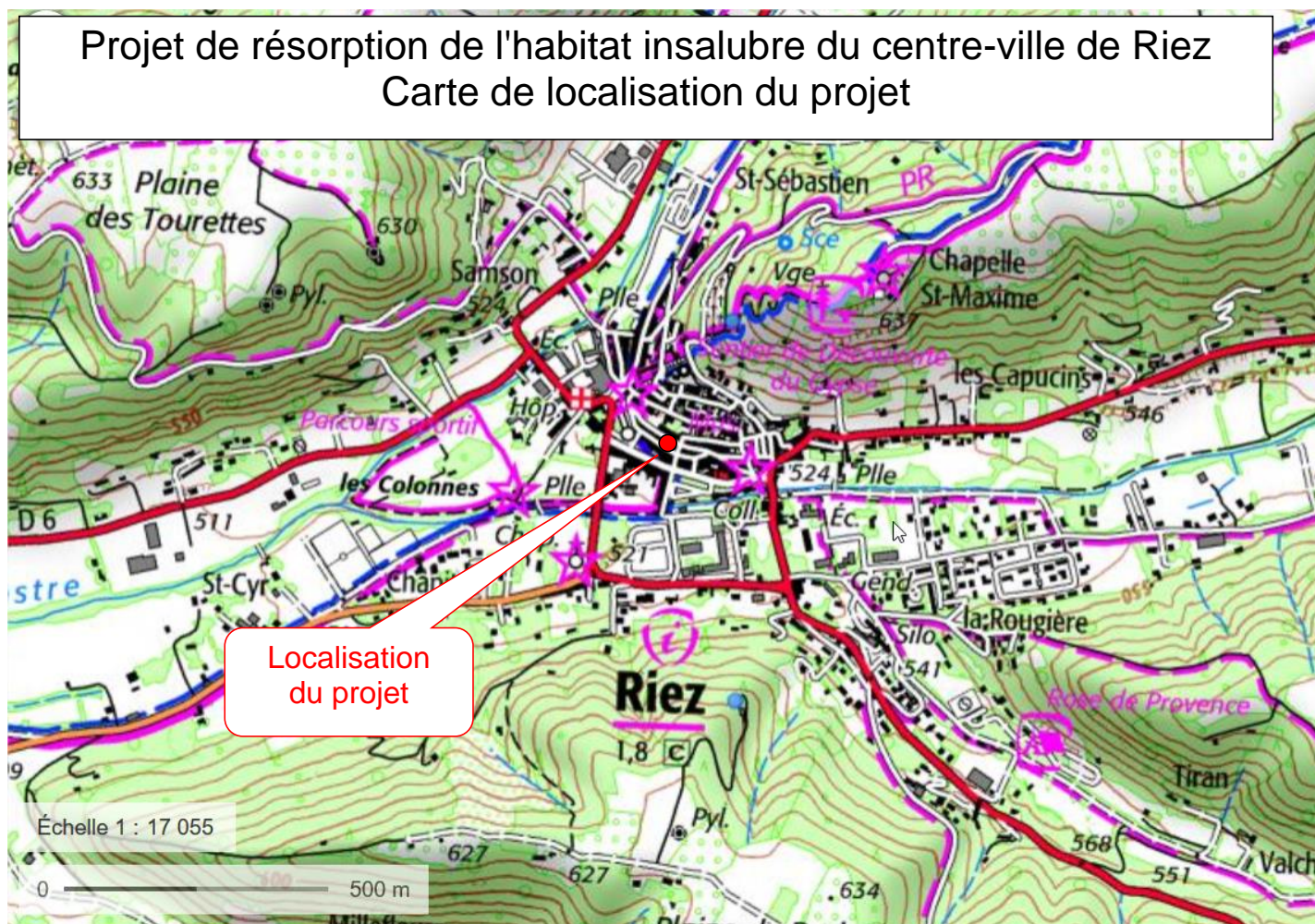
L'indemnisation des propriétaires et des locataires commerciaux interviendra soit par voie amiable, soit par voie judiciaire.

L'ordonnance d'expropriation relève de la compétence du juge judiciaire. Il lui revient également de fixer le montant des indemnités pour les cas où ces dernières n'auront pas pu être fixées à l'amiable.

3 PIECE C : PLAN DE SITUATION DU PROJET



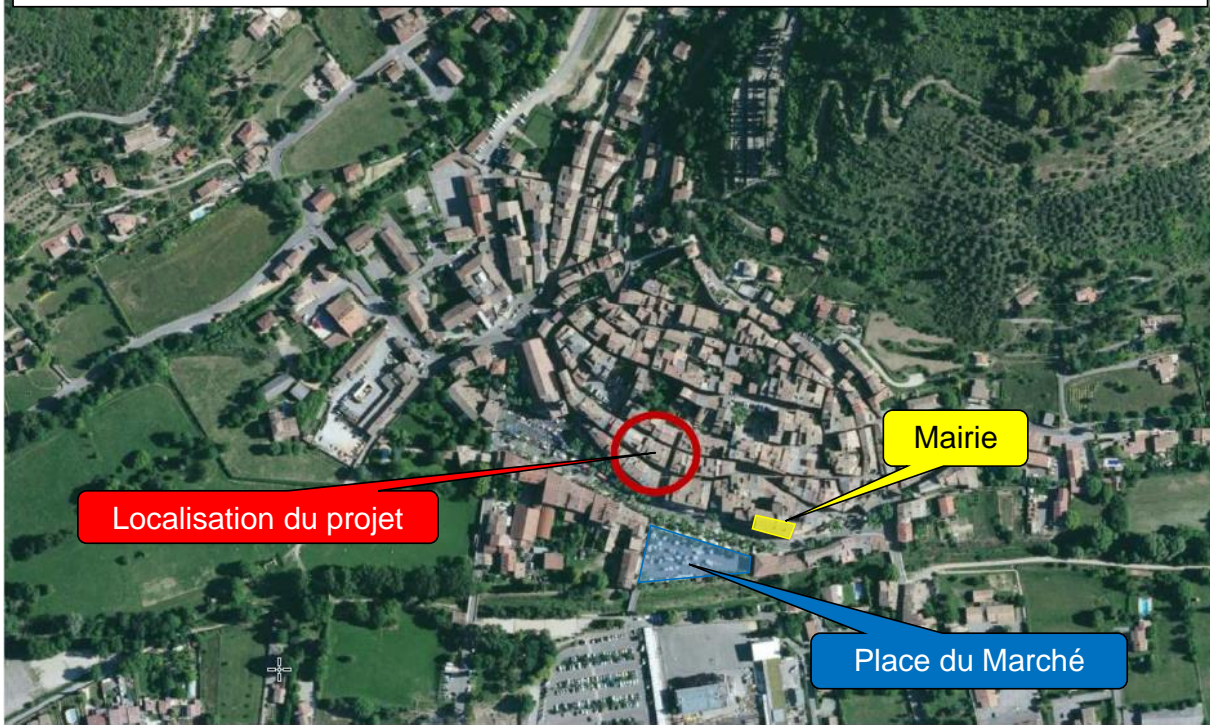
Projet de résorption de l'habitat insalubre du centre-ville de Riez
Carte de localisation du projet



Localisation
du projet

Vues aériennes de la localisation du projet

Projet de résorption de l'habitat insalubre du centre-ville de Riez
Vue aérienne de la localisation du projet



Vues des façades de l'immeuble existant.



FAÇADE RUE DU MARCHÉ



FAÇADE RUE BASSE

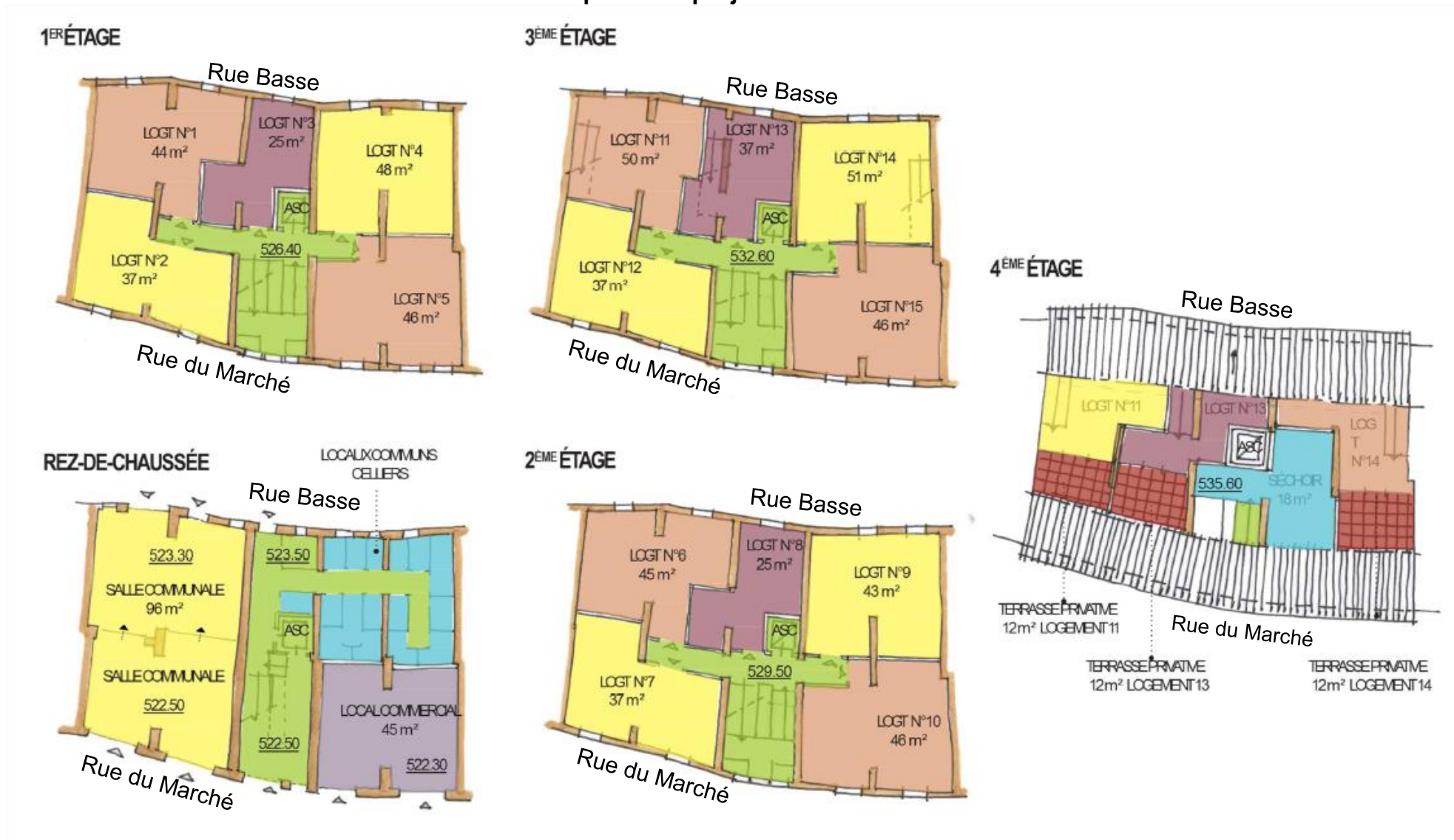




4 PIECE D : PLAN GENERAL DES TRAVAUX



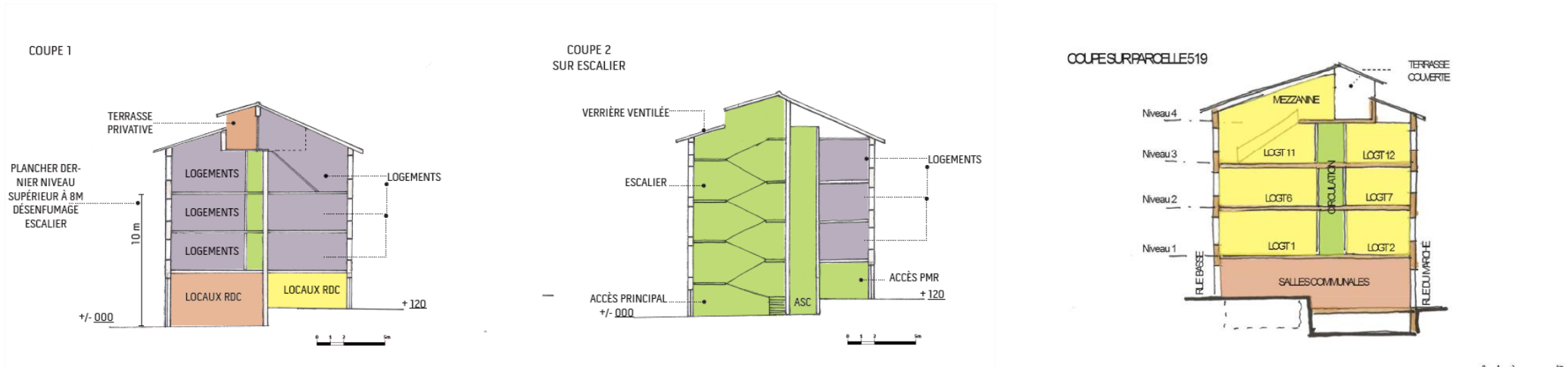
Esquisse du projet – Plans



Source : Cabinet d'architectes SKALA

NB : les documents sont des esquisses non-définitives susceptibles d'adaptations ultérieures

Esquisse du projet - Coupes



TOTAL LOGEMENTS	697 m ²
TOTAL TERRASSES PRIVATIVES	24,5 m ²
TOTAL SECHOIR COLLECTIF	25 m ²
TOTAL LOCAL COMMERCIAL	35 m ²
TOTAL SALLES COMMUNALES	96 m ²
TOTAL GENERAL	877,5 m ²

Programme ilot du marché

SHON EXISTANTE	1055 m ²
SHON PROJET	1150 m ²

Source : Cabinet d'architectes SKALA

NB : les documents sont des esquisses non-définitives susceptibles d'adaptations ultérieures

5 PIECE E : CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Préalablement à la description des caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, il convient de préciser deux points techniques importants :

- le projet est basé sur un marquage architectural, afin de préserver le caractère patrimonial de l'ilot (encadrements de fenêtre, portes en pierres ouvragées, linteaux en bois...).
- l'hypothèse de démolition/reconstruction a été écartée pour des raisons techniques : en effet, l'ensemble des bâtiments constitue un linéaire des 2 rues avec une série d'immeubles en lanière dont les murs porteurs sont tous indissociables. La simple démolition d'un de ces murs déstabiliserait l'ensemble des immeubles de la rue. Le coût de la réhabilitation envisagée reste plus économique que celui d'une démolition.

Les caractéristiques principales des ouvrages sont les suivantes :

- **planchers :**
 - o les niveaux de planchers seront uniformisés sur l'ensemble et réglés sur ceux de la parcelle 521 qui sont les seuls maintenus en place (les planchers des parcelles 517 et 519 étant totalement ruinés),
 - o les planchers seront systématiquement renforcés ou remplacés,
- **toitures :**
 - o l'ensemble des couvertures et de la charpente sera repris de manière à obtenir une hauteur compatible avec le projet,
 - o le faîtage sera décalé au Sud de manière à permettre la réalisation de terrasses couvertes de type «séchoirs»,
- **façades :**
 - o les façades seront plus ou moins récupérées à la fois pour la mise en valeur de baies anciennes mais aussi pour l'adaptation aux niveaux de planchers, et ce dans le respect du style et de l'ordonnancement de la façade,
 - o la façade de la parcelle 696 fera l'objet d'un traitement contemporain spécifique lié à sa fonction d'escalier et d'entrée principale.

Ces différents ouvrages seront mis en place grâce aux travaux suivants :

- démolition des cloisons et escaliers, planchers et plafonds,
- travaux de confortement (renfort planchers et murs porteurs),
- remplacement des planchers existants,
- remplacement de la charpente et de la couverture, ainsi que de son isolation,
- mise en valeur de la façade et des éléments remarquables (devantures, portes et volets),
- bouchage des communications existantes et percement des communications entre immeubles existants,
- assainissement des box.

Dans le paragraphe suivant figure le détail des travaux :

- déconstruction des charpentes/couvertures, des planchers des parcelles 517, 518, 519, 696, des escaliers et cloisonnement de l'ensemble.
- travaux de confortement des planchers des parcelles 520 et 521 et remplacement des autres planchers portant entre refends,
- surélévation de la façade Nord de la parcelle 517 et abaissement de la façade Nord de la parcelle 519,
- création d'une structure porteuse de la cage d'ascenseur appuyée sur les refends existants,



- reconstitution des refends pour garantir leur caractère porteur des planchers (création de sous-œuvre, poteaux, rebouchage de baies, chainages horizontaux ...),
- remplacement des charpentes/couvertures avec isolation des parties habitables,
- isolation des murs de façade et mise en place de fenêtres en bois à double vitrage,
- assainissement et drainage des box,
- réalisation des travaux du second œuvre pour l'aménagement des logements et de leurs parties communes avec un système collectif de chauffage et de production d'eau chaude,
- livraison des locaux communaux et commerciaux avec :
 - o les sols et les murs bruts,
 - o les planchers et les plafonds isolés,
 - o les réseaux en attente.

6 PIÈCE F : APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

L'estimation sommaire comprend :

- le coût des acquisitions foncières futures nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée,
- le coût des acquisitions foncières auxquelles il a été procédé avant l'ouverture de l'enquête publique en vue de la réalisation de cette opération,
- le coût des travaux et des aménagements projetés.

L'estimation globale et sommaire des dépenses (EGS) dans le cadre de ce projet a été présentée par grands postes, pour un montant total de 2 125 786 EHT.

Les coûts estimés détaillés de l'opération figurent dans le tableau ci-après :

**Projet de résorption de l'habitat insalubre (rue Basse et rue du Marché)
au centre-ville de Riez (04)
Estimation sommaire des dépenses**

Désignation		Sous-total € H.T.	Total € H.T.
Acquisitions foncières EPF PACA	Acquisitions	350 000.00 €	485 750.00 €
	Indemnités de remploi	42 000.00 €	
	Indemnités accessoires	35 000.00 €	
	Frais de notaire	8 750.00 €	
	Honoraires avocats + Frais de justice Procédures administratives & judiciaires	50 000.00 €	
Plan de relogement	Plan de relogement	29 280.00 €	29 280.00 €
Etudes préalables et de faisabilité EPF PACA	Etude préalable (SKALA)	6 000.00 €	48 440.00 €
	Etude géomètre	9 000.00 €	
	Dossiers de demande de financement ANAH 1 & 2	20 300.00 €	
	Elaboration Dossiers d'enquête publique	13 140.00 €	
Honoraires maîtrise d'œuvre	Bureau de contrôle (1%)	7 273.20 €	18 183.00 €
	Frais de coordination des travaux/ SPS (1,5 %)	10 909.80 €	
Etudes préalables aux travaux	Référé préventif avant travaux	25 000.00 €	66 000.00 €
	Diagnostics techniques	13 000.00 €	
	Neutralisation des bâtiments	28 000.00 €	
Travaux de déconstruction et de démolition	Travaux sur emprises foncières - Préparation des emprises - VRD - Mise en état des sols	126 000.00 €	727 320.00 €
	Travaux de desamiantage, démolition, évacuation des déblais	180 000.00 €	
	Travaux de confortements existants	355 200.00 €	
	Aléas sur travaux de démolition (10%)	66 120.00 €	
Travaux de construction (à la charge de l'opérateur)	Gros œuvre (confortement + mitoyens)	387 600.00 €	716 628.00 €
	Second œuvre	146 400.00 €	
	Aléas sur travaux construction (10%)	53 400.00 €	
	Honoraires Maîtrise d'œuvre (10%)	70 488.00 €	
	Coordonnation Sécurité et Protection de la Santé (1%)	58 740.00 €	
Honoraires de l'opérateur (gestion technique et commercialisation) Frais financiers et taxes	DSP opérateur pour OP RHI	58 185.60 €	58 185.60 €
Divers	AMO RHI	6 000.00 €	6 000.00 €
COUT TOTAL DES DEPENSES			2 155 786.60 €

7 PIÈCE G : MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES

Autorisations d'urbanisme

Les constructions réalisées dans le cadre du projet seront soumises à permis de démolir, permis de construire, permis d'aménager, (voire déclaration préalable de travaux) en application des dispositions de l'article R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans la mesure où le projet se situe dans des périmètres de protection de monuments historiques (Hôtel de Mazan et Hôtel Ferrier), les travaux seront réalisés dans le respect de l'architecture environnante et les autorisations d'urbanisme seront délivrées conformément aux dispositions spécifiques applicables dans ces périmètres de protection (notamment les articles R.425-1, R.423-67 et R.421-17-1 du Code de l'urbanisme).

Autorisations environnementales

Le projet ne nécessite pas la réalisation d'une procédure d'examen au cas par cas, ni d'une étude d'impact, car ses caractéristiques restent bien en deçà des seuils réglementaires définis par l'annexe de l'article R 122-2 du code de l'environnement.

Le projet n'est pas soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 et R. 214-1 à R. 214-5 et R. 214-32 et suivants du Code de l'environnement.

Le projet ne nécessite pas de formulaire simplifié Natura 2000, au titre des articles R. 414 et suivants du Code de l'environnement.

Aucune autorisation complémentaire (prévue par les articles L. 341-10 et L. 411-2 (4)) du Code de l'environnement ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du Code forestier, n'est nécessaire pour réaliser le projet.



8 ANNEXES

8.1 ANNEXE 1 : ARRETE PREFECTORAL D'INSALUBRITE IRREMEDIABLE EN DATE DU 19/07/2013 POUR LES IMMEUBLES 12 ET 14 RUE BASSE PARCELLES G 517 ET 519



PREFET DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

DELEGATION TERRITORIALE
DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE
DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE
PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR
Service Santé-Environnement

Digne-les-Bains, le **19 JUIL. 2013**

ARRETE PREFECTORAL N°2013-1600
portant déclaration d'insalubrité irrémédiable des
immeubles sis 12-14 rue Basse 04500 RIEZ,
référence cadastrale G517-G519, en application des
articles L.1331-26 et suivants du Code de la Santé
Publique.

LE PREFET DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

*Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite*

VU le code de la santé publique, notamment les articles L.1331-26 à L.1331-31, L.1337-4, R.1331-4 à R.1331-11, L.1416-1, R.1416-16 à R.1416-21 ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.111-6-1, L.521-1 à L.521-4, L541-1 et L541-2 ;

VU les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du code civil ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

VU l'arrêté préfectoral n°2009-1666 du 5 août 2009 instituant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en formation spécialisée modifié par l'arrêté préfectoral n°2013-970 du 17 mai 2013 ;

VU le rapport du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Provence-Alpes-Côte-D'azur en date du 13 mai 2013 concluant à l'insalubrité irrémédiable des immeubles sis 12-14 rue Basse à Riez, référence cadastrale G517-G519 ;

VU l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 1^{er} juillet 2013 : « Avis favorable. Afin de respecter la typologie architecturale des immeubles du centre ancien de Riez situés dans le périmètre de plusieurs bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques et sur un site inscrit à l'inventaire, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Toiture en tuiles canal,
- Sous-toiture non apparente en rives et à l'égout (création d'une génoise ou d'une dépassée de toit en bois),
- Etanchéités (solins, abergements de cheminées, etc...) en plomb ou en zinc,

Rue Pasteur – BP 229 – 04 013 Digne-les-Bains Cedex – Tél. : 04 13 55 88 20
Ouvert au public du lundi au vendredi de 9h00 à 11 H 30 et de 13 H 30 à 16 H 30
www.ars.peca.sante

- Les encadrements d'ouvertures en pierre de taille de bonne facture devront être préservées et rester apparents,
- Menuiseries bois à peindre (non blanches) avec petits-bois,
- Si les volets en place ne peuvent faire l'objet d'une restauration, pose de nouveaux volets bois sur cadre ou de type dauphinois à peindre (non blancs),
- Gouttières et descentes en zinc,
- Enduit frotassé fin dont la teinte devra être validée sur place par un représentant du service territoriale de l'Architecture et du Patrimoine,
- Gardes corps métalliques ou en bois,

Les détails d'exécution ainsi que le choix définitif des matériaux à employer seront validés lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Compte tenu de la typologie de l'immeuble et de sa localisation (dans le périmètre de plusieurs bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques et sur un site inscrit à l'inventaire) il est fortement recommandé aux propriétaires de prendre l'attache d'un maître d'œuvre ayant l'expérience de la réhabilitation de bâtiments anciens pour la définition du projet et de la conduite des travaux.

Il est également vivement conseillé que la maîtrise d'œuvre des études de structure soit confiée à un bureau d'étude ayant l'expérience de la mécanique des édifices anciens et des techniques de consolidation (qui sont différentes de la construction). »

VU l'avis émis par le CODERST au cours de la séance du 9 juillet 2013 sur la réalité et les causes de l'insalubrité et sur l'impossibilité d'y remédier ;

CONSIDERANT que les immeubles constituent un danger pour la santé et la sécurité des personnes qui sont susceptibles de l'occuper, des voisins et des tiers, notamment aux motifs suivants :

- Le bâtiment présente des dysfonctionnements qui induisent notamment des risques de chutes de matériaux et de chutes pour les personnes compromettant la sécurité physique des occupants et des tiers :
 - La toiture hétérogène présente des dégradations et affaissements (tôles anarchiques, solins dégradés ou absents). Les poutres et murs du bâtiment sont atteints par l'humidité et les infiltrations dues à l'absence d'étanchéité de la toiture et de ces ouvrages. La stabilité de la structure est affectée.
 - Des fissurations importantes et multiples sont observées au niveau de l'ensemble des murs de l'immeuble et des planchers du 1^{er} étage jusqu'aux combles. Les murs porteurs et mitoyens, notamment le mur de façade coté rue Basse, atteints par l'humidité présentent des ventres. A partir du 2^{ème} étage, les planchers présentent des défauts de planéité, des affaissements et sont partiellement effondrés. Les poutres et poutrelles atteintes par l'humidité sont dégradées. Les fissurations induisent des chutes de matériaux et des dégradations importantes des enduits au niveau des murs et plafonds. L'escalier présente des sous faces et des poutrelles dégradées avec risques de chute de matériaux et risque d'effondrement. La stabilité de la structure est affectée.
 - Les façades et les encadrements des fenêtres, fissurés et dégradés, présentent un risque de chute de matériaux. La façade atteinte par l'humidité présente des développements de moisissures.
 - Les escaliers dangereux impliquent un risque important de chute pour les personnes : absence d'éclairage, les marches et nez de marches sont partiels,

hétérogènes et dégradés, absence de mains courantes sécurisées, absence de gardes corps, risque d'effondrement.

- Le revêtement de sol hétérogène, dégradé voir absent implique un risque de chute.

• Le bâtiment présente des traces d'infiltration, une saturation des murs en humidité et des développements de moisissures (traces d'infiltrations et humidité importantes au niveau des murs et planchers) nuisant à l'habitabilité, la salubrité des lieux et de l'air, compte tenu :

- De la toiture et de ses ouvrages qui n'assurent pas leur fonction d'étanchéité à l'eau : traces d'infiltrations sur les murs et plafonds, poutres atteintes par l'humidité à partir du 1^{er} étage.

- D'une étanchéité et d'une isolation thermique insuffisante (absence d'isolation sous toiture, enduits de façade dégradés, menuiseries vétustes, dégradées, non étanches avec des vitres cassées) ;

- De l'absence de système d'évacuation des eaux de pluies.

- Des fenêtres non sécurisées dégradées, ouvertes, présentant des carreaux cassés et non étanches à l'air et à l'eau.

• Le bâtiment présente un réseau électrique vétuste, anarchique et dangereux (fils volants, réseau multiple, interrupteurs et prises en porcelaine dégradés et en nombre insuffisant, câbles en tissu), aggravé par les infiltrations d'eau observées.

• Le bâtiment présente un risque d'incendie et d'intoxication au monoxyde de carbone du fait de l'état de l'installation électrique, des conduits d'évacuation des combustibles non étanches et non sécurisés, de l'accumulation d'objets.

• Le logement n'est pas équipé de dispositifs de ventilation permettant un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale des logements et au fonctionnement des équipements.

• Compte tenu de la date de construction du bâtiment et de l'état dégradé des surfaces horizontales et verticales (matériaux et peintures), la présence de plomb et d'amiante est suspectée.

• La salubrité du bâtiment n'est pas assurée considérant :

- L'état dégradé des canalisations d'eau potable, d'eaux usées et l'absence de système d'évacuation des eaux de pluies.

- D'une salle de bain, d'une cuisine et des équipements sanitaires associés sommaires.

- L'absence de système de production d'eau chaude sanitaire sécurisé.

- L'absence de chauffage adapté.

- L'état dégradé des huisseries et menuiseries intérieures et extérieures, non étanches à l'air et à l'eau.

- L'état dégradé et la difficulté d'entretien des surfaces horizontales et verticales fissurées et atteintes par l'humidité.

- l'absence de maintenance (locaux ni nettoyés ni entretenus) : présence importante de pigeons, de fientes de pigeons, de déjections et d'accumulation d'objets. A noter que les fientes de pigeons et la présence de pigeons impactent sur la remise du rez de chaussée qui sert de local de préparation pour une boulangerie.

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est impossible de remédier à l'insalubrité de ces immeubles, compte tenu de l'importance des désordres affectant le bâtiment, de la nature, de l'ampleur et du coût des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Décision

Les immeubles sis 12-14 rue Basse 04500 RIEZ ; parcelle cadastrale G517-G519 de la commune de Riez ; dont M. JORIOT, M. REYMOND, Mme PAPACEIT sont propriétaires, le cas échéant, les titulaires de droits réels, et dont le logement est vacant ; sont déclarés insalubres à titre irrémédiable, à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de la publicité foncière

Identification des propriétaires :

G517

Lot 1 :

→ Monsieur JORIOT Christophe Robert Louis – Célibataire - né le 23/12/1976 à Nice (06) – demeurant 17 Rue du Marché - 04500 RIEZ.

Lot 2,3,4 :

→ Madame PAPACEIT Reine Augusta Marie– veuve BRAGHINI Marco - née le 07/12/1919 à Cavaillon (84) – demeurant Chez BRAGHINI Amara 401 Route de Valbonne Plascassier - 06740 CHATEAUNEUF

G519

Lot 1 :

→ Monsieur REYMOND Jean Simon Martial – EP DOVERO Anne Christine Natalina - né le 15/07/1928 à Marseille (13) – demeurant La Rouguière - 04500 RIEZ.

Madame DOVERO Anne Christine Natalina – EP REYMOND Jean Simon Martial - née le 24/07/1923 à Demonte en Italie (99) – demeurant La Rouguière - 04500 RIEZ.

Lot 2,3,4,5 :

Madame PAPACEIT Reine Augusta Marie– EP BRAGHINI Marco - née le 07/12/1919 à Cavaillon (84) – demeurant 401 Route de Valbonne Plascassier - Chez BRAGHINI Amara - 06740 CHATEAUNEUF

Désignation du bien :

Les immeubles sis 12-14 rue Basse 04500 RIEZ - cadastrés G517-G519 de la commune de Riez – G517 Lots 1,2,3,4 et G519 Lots 1,2,3,4,5 - d'une contenance G517 de 28 CA et G519 de 65 CA.

Effet relatif – Origine de propriété :

G517 :

Lot 1 :

Propriété acquise suivant acte en date du 22/08/2001 devant Maître CARAYON, notaire à Riez, publié le 17/09/2001 (volume 2001P n°6795).

Lot 2,3,4 :

Propriété acquise suivant acte en date du 29/08/1974 devant Maître SYLVESTRE, notaire à Riez, publié le 18/09/1974 (volume 2311 n°21).

G519 :

Lot 1 :

Propriété acquise suivant acte en date du 16/02/1971 devant Maître SYLVESTRE, notaire à Riez, publié le 24/03/1971 (volume 1568 n°9).

Lot 2,3,4,5 :

Propriété acquise suivant acte en date du 01/07/1953 devant Maître FERAUD, notaire à Riez, publié le 27/07/1953 (volume 467 n°133).

Etat descriptif de division :

G517

- 29/06/1966 volume 807 n°33

G519

- 24/03/1971 volume 1568 n°9

ARTICLE 3 : Interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux

L'immeuble susvisé est, en l'état, interdit définitivement à l'habitation, à compter de la notification de l'arrêté.

Concernant l'usage des locaux commerciaux, le propriétaire concerné, devra mettre en œuvre, dès notification de l'arrêté, tous moyens nécessaires pour assurer la mise en sécurité de ces derniers afin de supprimer tous risques pour la santé et la sécurité des personnes.

ARTICLE 4 : Relogement et droit des occupants

Les dispositions des articles L.521-1 et suivants du code de la construction et d'habitation s'appliquent.

ARTICLE 5 : Exécution des travaux

Les propriétaires mentionnés à l'article 1, ou leurs ayants droits, sont tenus, pour chacun en ce qui les concerne, dans un délai de **deux mois** à compter de la notification du présent arrêté :

- De s'assurer de la stabilité de la structure et notamment de la toiture, des fondations, des linteaux, des murs porteurs et mitoyens, des planchers, des escaliers et des appuis de poutres et de prendre toutes les mesures de sécurité urgentes destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des voisins et des tiers : supprimer tous risques de chute de matériaux, assurer la sécurisation des éléments fragilisés de la structure ;
- D'assurer l'étanchéité de la couverture du bâtiment ;
- De procéder à l'évacuation des déchets, encombrants et fientes de pigeons.
- D'exécuter tous travaux nécessaires permettant de condamner les accès (portes et fenêtres) pour empêcher toute utilisation de l'immeuble aux fins d'habitation et interdire tout accès et entrée dans les lieux.

Des diagnostics par personnes qualifiées devront être fournis in fine sur les postes de travaux suivants : stabilité de la structure.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 tiennent à disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

A défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais des propriétaires, ou de leurs ayants droits, mentionnés à l'article 1.

La créance de la collectivité publique résultant des frais d'exécution d'office, d'expulsion et de publicité foncière ainsi que des frais qui ont, le cas échéant, été exposés pour le relogement ou l'hébergement des occupants est recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 6 : Inscription au privilège spécial immobilier

Un privilège spécial sur l'immeuble susvisé sera souscrit auprès du Conservateur des Hypothèques, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil, en garantie de la créance née de l'exécution d'office, par le maire ou l'état, des travaux prescrits ci-dessus, augmentée des frais hypothécaires et des frais de relogement ou d'hébergement, conformément aux dispositions de l'article L.1331-30 du code de la Santé Publique.

ARTICLE 7 : Sanctions

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L 521-1 à L 521-3 -2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe au présent arrêté.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 8 : Notification et Publication

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires mentionnés à l'article 1.

Il sera également affiché à la mairie de Riez ainsi que sur la façade du bâtiment.

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépendent les immeubles pour chacun des locaux concernés aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs du département.

Il sera transmis au Maire de la commune de Riez, au procureur de la république, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (*CAF et MSA*), ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

Il sera également transmis à l'Agence Nationale de l'Habitat.

ARTICLE 9 : Voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame le Préfet des Alpes-de-Haute-Provence dans les deux mois suivant sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du Ministère chargé de la Santé (Direction chargée de la Santé – SD7C – 8, avenue de Ségur, 75350 PARIS 07 SP) dans les deux mois suivant sa notification. Dans ce cas, l'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

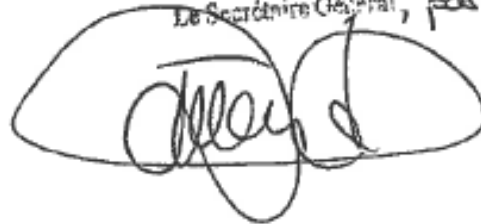
Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif de Marseille - 22-24, avenue de Breteuil - 13281 MARSEILLE Cedex 06, également dans le délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 10 : Mainlevée

Si les propriétaires mentionnés à l'article 1 à leur initiative, ont réalisé des travaux permettant de rendre l'immeuble salubre, la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité pourra être prononcée après constatation, par les agents compétents, de la sortie d'insalubrité de l'immeuble. Elle sera effective à compter de la notification de l'arrêté préfectoral de sortie d'insalubrité.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 tiennent à disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général, *pas suppléance*



Didier BERNARD

8.2 ANNEXE 2 : ARRETE PREFECTORAL D'INSALUBRITE REMEDIABLE EN DATE DU 19/07/2013 DES LOGEMENTS DE L'IMMEUBLE DU 8 RUE BASSE (PARCELLE G 521)



PREFET DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

DELEGATION TERRITORIALE
DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE
DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE
PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR
Service Santé-Environnement

Digne-les-Bains, le 19 JUL. 2013

ARRETE PREFECTORAL N°2013-1602
portant déclaration d'insalubrité réparable des
logements de l'immeuble sis 8 rue Basse 04500
RIEZ, référence cadastrale G521, en application des
articles L.1331-26 et suivants du Code de la Santé
Publique.

LE PREFET DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

*Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite*

VU le code de la santé publique, notamment les articles L.1331-26 à L.1331-31, L.1337-4, R.1331-4 à R.1331-11, L.1416-1, R.1416-16 à R.1416-21 ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.111-6-1, L.521-1 à L.521-4, L541-1 et L541-2 ;

VU les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du code civil ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

VU l'arrêté préfectoral n°2009-1666 du 5 août 2009 instituant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en formation spécialisée modifié par l'arrêté préfectoral n°2013-970 du 17 mai 2013 ;

VU le rapport du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Provence-Alpes-Côte-D'azur en date du 13 mai 2013 concluant à l'insalubrité réparable des logements de l'immeuble sis 8 rue Basse à Riez, référence cadastrale G521 ;

VU l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 1^{er} juillet 2013 : « Avis favorable. Afin de respecter la typologie architecturale des immeubles du centre ancien de Riez situés dans le périmètre de plusieurs bâtiments protégés au titre des

Rue Pasteur – BP 229 – 04 013 Digne-les-Bains Cedex – Tél. : 04 13 55 88 20
Ouvert au public du lundi au vendredi de 9h00 à 11 H 30 et de 13 H 30 à 16 H 30
www.srs.paca.sante

Monuments Historiques et sur un site inscrit à l'inventaire, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Toiture en tuiles canal,
- Sous-toiture non apparente en rives et à l'égout,
- Restitution des dépassées de toit,
- Etanchéités (solins, abergements de cheminées, etc...) en plomb ou en zinc,
- Menuiseries bois à peindre (non blanches) avec petits-bois,
- Si les volets en place ne peuvent faire l'objet d'une restauration, pose de nouveaux volets bois sur cadre ou de type dauphinois à peindre (non blancs),
- La porte d'entrée de l'immeuble devra être restaurée,
- Gouttières et descentes en zinc,
- Enduit frotassé fin dont la teinte devra être validée sur place par un représentant du service territoriale de l'Architecture et du Patrimoine,
- Gardes corps métalliques ou en bois,

Les détails d'exécution ainsi que le choix définitif des matériaux à employer seront validés lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Compte tenu de la typologie de l'immeuble et de sa localisation (dans le périmètre de plusieurs bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques et sur un site inscrit à l'inventaire) il est fortement recommandé aux propriétaires de prendre l'attache d'un maître d'œuvre ayant l'expérience de la réhabilitation de bâtiments anciens pour la définition du projet et de la conduite des travaux.

Il est également vivement conseillé que la maîtrise d'œuvre des études de structure soit confiée à un bureau d'étude ayant l'expérience de la mécanique des édifices anciens et des techniques de consolidation (qui sont différentes de la construction). »

VU l'avis émis par le CODERST au cours de la séance du 9 juillet 2013 sur la réalité et les causes de l'insalubrité et sur les mesures propres à y remédier ;

CONSIDERANT que les logements de l'immeuble constituent un danger pour la santé et la sécurité des personnes qui sont susceptibles de l'occuper, des voisins et des tiers, notamment aux motifs suivants :

- Les logements présentent des dysfonctionnements qui induisent notamment des risques de chutes d'ouvrage et de chutes pour les personnes compromettant la sécurité physique des occupants et des tiers :
 - Des fissurations sont observées au niveau des murs et plafonds. Ces fissurations induisent des dégradations des enduits avec risques de chutes de matériaux.
 - Les fenêtres ne sont pas sécurisées (hauteur insuffisante et absence de gardes corps ou gardes corps non sécurisés).
- Les logements présentent de l'humidité et des traces d'infiltration au niveau des murs et plafonds, certains murs sont saturés en humidité, nuisant à la salubrité des lieux et de l'air.
- Les logements présentent un risque d'électrocution compte tenu d'un réseau électrique sommaire, anarchique et dangereux (fils dénudés accessibles, prises détachées des murs, absence de différentiel, nombre de prise insuffisant) aggravé par les infiltrations d'eau constatées.
- Les logements ne sont pas équipés d'un chauffage adapté : chauffages électriques sans isolation suffisante.

- Un système de production d'eau chaude n'a pu être identifié pour chaque logement.
- Les logements disposent de cuisines sommaires et de salles de bain composées d'équipements sanitaires vétustes.
- L'absence de dispositifs de ventilation permettant un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements : absence d'entrée d'air frais au niveau des pièces principales, absence de ventilations adaptées dans les pièces d'eau.
- Les menuiseries intérieures et extérieures sont vétustes et n'assurent pas une bonne étanchéité à l'air et à l'eau.
- Compte tenu de l'état des revêtements peints très vétustes et dégradés, la présence de plomb est suspectée.
- Le sol non plan, les revêtements de sol hétérogène ou par endroit dégradés impliquent un risque de chute.
- L'état des surfaces horizontales et verticales dégradées rend impossible l'entretien des logements dans un état normal de propreté.

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité des logements de l'immeuble ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Décision

Les logements de l'immeuble sis 8 rue Basse 04500 RIEZ ; parcelle cadastrale G521 de la commune de Riez ; dont M. ROSAR et Mme DELMAS et M. STRACH sont propriétaires, le cas échéant, les titulaires de droits réels, logements vacants ; **sont déclarés insalubres avec possibilité d'y remédier**, à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de la publicité foncière

Identification des propriétaires :

Lots 8,9,10,11,12,13,15,16/18 :

Monsieur ROSAR Gustave Michaël Gabriel – Célibataire - né le 24/01/1974 à Migennes (89) – demeurant 2 rue de l'Égalité 77600 CHANTELOUP EN BRIE

Madame DELMAS Christine Pierrette Rolande – Célibataire - née le 05/06/1963 à Paris (75) – demeurant 2 rue de l'Égalité 77600 CHANTELOUP EN BRIE

Lots 17 :

Monsieur STRACH Daniel Alexandre –né le 11/09/1952 à Marseille (13) – décédé le 28 décembre 1984 à Roanne (42)

Désignation du bien :

Les logements de l'immeuble sis 8 rue Basse 04500 RIEZ - cadastré G521 de la commune de Riez - lots 5,6,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18 - d'une contenance de 1 A et 6 CA.

Effet relatif – Origine de propriété :

Lots 8,9,10,11,12,13,15,16, 18 :

Propriété acquise suivant acte en date du 13/04/2007 devant Maître KAMINSKI, notaire à Riez, publié le 29/05/2007 (volume 2007P n°4378).

Lot 17 :

Propriété acquise suivant actes en date des :

- 15/05/1973 devant Maître SILVESTRE, notaire à Riez, publié le 06/06/1973 (volume 2006 n°16).
- 01/12/1973 devant Maître SILVESTRE, notaire à Riez, publié le 03/01/1974 (volume 2142 n°9).

Etat descriptif de division :

- 23/09/1964 volume 600 n°21
- 06/06/1973 volume 2006 n°16
- 03/01/1974 volume 2142 n°9
- 06/12/1995 volume 1995P n°7287

ARTICLE 3 : Nature des travaux à réaliser et délais d'exécution

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra aux propriétaires mentionnés à l'article 1, ou à leurs ayants droits, de réaliser les travaux suivants, selon les règles de l'art, dans un délai de 12 mois :

- 7 • Transmettre un diagnostic plomb. En fonction des conclusions du rapport, les travaux nécessaires et appropriés permettant de supprimer tous risques d'exposition au plomb seront effectués par des entreprises spécialisées.
- 7 • Supprimer tous risques de chute de matériaux.
- 3 • Supprimer tous risques de chute pour les personnes
- 5 • Rechercher et remédier à toutes les causes d'humidité et d'infiltration.
- 6 • Assurer la réfection et sécuriser les conduits de cheminée et de raccordement.
- 6 • Assurer la mise en sécurité des installations électriques et mettre en place un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.
- 2 • Mettre à disposition un chauffage suffisant avec toutes les mesures techniques nécessaires à son bon fonctionnement (isolation suffisante, renouvellement d'air, dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion. ...) et assurer l'isolation thermique du logement.
- 8 • Aménager une installation sanitaire intérieure au logement, ne donnant directement ni sur la cuisine ni sur la pièce où sont pris les repas, comprenant un W.-C. et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.
- 9 • Aménager une cuisine de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.
- 10 • Mettre en place un système d'aération conforme à la réglementation.

- 11 • Réfection des menuiseries et huisseries afin qu'elles soient étanches à l'air et à l'eau.
- 12 • Mettre à disposition un système de production d'eau chaude suffisant pour chaque logement.
- 13 • Assurer le contrôle, la réparation voir la réfection complète des réseaux d'eaux potable et d'assainissement.
- 14 • Assurer la réfection des surfaces dégradées (sols, murs et plafonds).

Des diagnostics par personnes qualifiées devront être fournis in fine sur les postes de travaux suivants : certificat de conformité électrique.

Compte tenu de la localisation de l'immeuble, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France doit être recueilli préalablement aux travaux.

ARTICLE 4 : Exécution des travaux

Les personnes tenues d'exécuter les mesures prévues à l'article 3, peuvent se libérer de leur obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elles peuvent également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.

Le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le préfet est l'autorité administrative compétente pour réaliser les mesures prescrites.

La créance de la collectivité publique résultant des frais d'exécution d'office, d'expulsion et de publicité foncière ainsi que des frais qui ont, le cas échéant, été exposés pour le relogement ou l'hébergement des occupants est recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 5 : Interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux

Les logements vacants sont frappés d'une interdiction temporaire d'habiter à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté.

ARTICLE 6 : Hébergement et droit des occupants

Les dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation articles L.521-1 à 4 s'appliquent.

En cas de défaillance de la propriétaire, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. Son coût est mis à la charge du propriétaire.

Les contrats d'habitation en cours à la date de l'arrêté sont soumis aux règles définies à l'article L 521-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 7 : Inscription au privilège spécial immobilier

Un privilège spécial sur l'immeuble susvisé sera souscrit auprès du Conservateur des Hypothèques, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil, en garantie de la créance née de l'exécution d'office, par le maire ou l'état, des travaux prescrits ci-dessus, augmentée des frais hypothécaires et des frais de relogement ou d'hébergement, conformément aux dispositions de l'article L.1331-30 du code de la Santé Publique.

ARTICLE 8 : Sanctions

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L 521-1 à L 521-3 -2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe au présent arrêté.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 9 : Notification et Publication

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires mentionnés à l'article 1.

Il sera également affiché à la mairie de Riez ainsi que sur la façade du bâtiment.

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépendent les immeubles pour chacun des locaux concernés aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs du département.

Il sera transmis au Maire de la commune de Riez, au procureur de la république, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (*CAF et MSA*), ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

Il sera également transmis à l'Agence Nationale de l'Habitat.

ARTICLE 10 : Voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame le Préfet des Alpes-de-Haute-Provence dans les deux mois suivant sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du Ministère chargé de la Santé (Direction chargée de la Santé – SD7C – 8, avenue de Ségur, 75350 PARIS 07 SP) dans les deux mois suivant sa notification. Dans ce cas, l'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

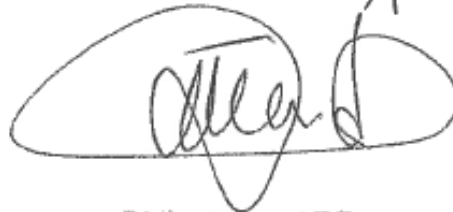
Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif de Marseille - 22-24, avenue de Breteuil - 13281 MARSEILLE Cedex 06, également dans le délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 11 : Mainlevée

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité, par un agent dûment assermenté au titre de l'article L1312-1 du CSP. Elle sera effective à compter de la notification de l'arrêté préfectoral de sortie d'insalubrité.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 tiennent à disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

Pour le Prefet
et par délégation
Le Secrétaire Général, *pas suppléance*



Didier BERNARD

8.3 ANNEXE 3 : ARRETE PREFECTORAL D'INSALUBRITE REMEDIABLE EN DATE DU 19/07/2013 POUR LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE DU 8 RUE BASSE (PARCELLE G 521)



PREFET DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

DELEGATION TERRITORIALE
DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE
DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE
PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR
Service Santé-Environnement

Digne-les-Bains, le 19 JUL. 2013

ARRETE PREFECTORAL N°2013-1601
portant déclaration d'insalubrité réparable des
parties communes de l'immeuble sis 8 rue Basse
04500 RIEZ, référence cadastrale G521, en
application des articles L.1331-26 et suivants du
Code de la Santé Publique.

LE PREFET DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

*Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite*

VU le code de la santé publique, notamment les articles L.1331-26 à L.1331-31, L.1337-4, R.1331-4 à R.1331-11, L.1416-1, R.1416-16 à R.1416-21 ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.111-6-1, L.521-1 à L.521-4, L541-1 et L541-2 ;

VU les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du code civil ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

VU l'arrêté préfectoral n°2009-1666 du 5 août 2009 instituant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en formation spécialisée modifié par l'arrêté préfectoral n°2013-970 du 17 mai 2013 ;

VU le rapport du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Provence-Alpes-Côte-D'azur en date du 13 mai 2013 concluant à l'insalubrité réparable des parties communes de l'immeuble sis 8 rue Basse à Riez, référence cadastrale G521 ;

VU l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 1^{er} juillet 2013 : « Avis favorable. Afin de respecter la typologie architecturale des immeubles du centre ancien de Riez situés dans le périmètre de plusieurs bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques et sur un site inscrit à l'inventaire, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Toiture en tuiles canal,

Rue Pasteur - BP 229 - 04 013 Digne-les-Bains Cedex - Tél. : 04 13 55 88 20
Ouvert au public du lundi au vendredi de 9h00 à 11 H 30 et de 13 H 30 à 16 H 30
www.urs.paca.sante

- Sous-toiture non apparente en rives et à l'égout,
- Restitution des dépassées de toit,
- Etanchéités (solins, abergements de cheminées, etc...) en plomb ou en zinc,
- Menuiseries bois à peindre (non blanches) avec petits-bois,
- Si les volets en place ne peuvent faire l'objet d'une restauration, pose de nouveaux volets bois sur cadre ou de type dauphinois à peindre (non blancs),
- La porte d'entrée de l'immeuble devra être restaurée,
- Gouttières et descentes en zinc,
- Enduit frotassé fin dont la teinte devra être validée sur place par un représentant du service territoriale de l'Architecture et du Patrimoine,
- Gardes corps métalliques ou en bois,

Les détails d'exécution ainsi que le choix définitif des matériaux à employer seront validés lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Compte tenu de la typologie de l'immeuble et de sa localisation (dans le périmètre de plusieurs bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques et sur un site inscrit à l'inventaire) il est fortement recommandé aux propriétaires de prendre l'attache d'un maître d'œuvre ayant l'expérience de la réhabilitation de bâtiments anciens pour la définition du projet et de la conduite des travaux.

Il est également vivement conseillé que la maîtrise d'œuvre des études de structure soit confiée à un bureau d'étude ayant l'expérience de la mécanique des édifices anciens et des techniques de consolidation (qui sont différentes de la construction). »

VU l'avis émis par le CODERST au cours de la séance du 9 juillet 2013 sur la réalité et les causes de l'insalubrité et sur les mesures propres à y remédier ;

CONSIDERANT que les parties communes de l'immeuble constituent un danger pour la santé et la sécurité des personnes qui sont susceptibles de l'occuper, des voisins et des tiers, notamment aux motifs suivants :

• Le bâtiment présente des dysfonctionnements qui induisent notamment des risques de chutes de matériaux et de chutes pour les personnes compromettant la sécurité physique des occupants et des tiers :

- La toiture et ses ouvrages présentent des dégradations : poutres et poutrelles dégradées et atteintes par l'humidité, certaines poutres présentent une flexion et des poutrelles sont cassées avec effondrements localisés, couverture anarchique composée de tôles et de tuiles vétustes et poreuses dont certaines cassées et déplacées, ceinture de toit dégradée et fissurée. Les débords de toiture sont dégradés et atteints par l'humidité. Les conduits de cheminées non étanches sont atteints par l'humidité. La stabilité de la structure est affectée.

- Des fissurations sont observées au niveau des murs, des planchers et des sous faces de l'escalier. Ces fissurations induisent des dégradations des enduits. La stabilité de la structure est susceptible d'être affectée. Les façades et les encadrements des fenêtres sont dégradées avec risques de chutes de matériaux.

- Les escaliers impliquent un risque de chute pour les personnes : absence d'éclairage à partir du 2^{ème} étage, absence de main courante sur tous les niveaux, les gardes corps sont instables ou ne sont pas sécurisés (hauteur insuffisante).

- Les ouvrants des combles ne sont pas sécurisés (hauteur insuffisante et absence de gardes corps).

- Le sol non plan et les revêtements de sol par endroit dégradés impliquent un risque de chute.

- Le bâtiment présente des traces d'infiltration et une saturation des murs en humidité (traces d'infiltrations et humidité importantes) nuisant à l'habitabilité, la salubrité des lieux et de l'air, compte tenu :
 - De la toiture et de ses ouvrages qui n'assure pas sa fonction d'étanchéité à l'eau : traces d'infiltrations sur les murs et plafonds du 1^{er} étage au dernier niveau, solins dégradés, murs sous toiture saturés en humidité, poutres et poutrelles atteintes par l'humidité.
 - D'une étanchéité et d'une isolation thermique insuffisante (absence d'isolation sous toiture, enduits de façade dégradés avec traces d'humidité, menuiseries vétustes non étanches) ;
 - De fuites au niveau des réseaux d'eaux pluviales (gouttières dégradées et défectueuses). La façade présente des traces d'humidité au niveau des descentes des gouttières.
 - Au niveau du rez-de-chaussée, saturation en humidité des murs donnant sur la cage d'escalier. Des traces d'infiltration sont observées au niveau des sous-faces de l'escalier fissurées.
- Le bâtiment présente un risque d'électrocution compte tenu d'un réseau électrique non sécurisé (présence de fils volants, présence de sucres et de fils dénudés accessibles) aggravé par les infiltrations d'eau observées.
- Le bâtiment présente un risque d'incendie du fait de l'état de l'installation électrique, des conduits d'évacuation des combustibles non étanches et non sécurisés, des portes des combles non étanches et ouvertes sur les communs, de la présence de ventilation donnant la cage d'escalier.
- Compte tenu de l'état des revêtements peints vétustes et dégradés, la présence de plomb et d'amiante est suspectée.
- Par ailleurs, l'état des surfaces horizontales et verticales fissurées, dégradées rend impossible l'entretien des parties communes dans un état normal de propreté.

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité des parties communes de l'immeuble ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST ;

A R R Ê T E

ARTICLE 1 : Décision

Les parties communes de l'immeuble sis 8 rue Basse 04500 RIEZ ; parcelle cadastrale G521 de la commune de Riez ; dont M. ROSAR et Mme DELMAS, Mme PELLOQUIN, M. STRACH, Mme CHIARI VIRETTO, Mme VIRETTO PELLIER, Mme GONZALEZ HERMITTE, M. GONZALEZ et Mme GONZALEZ sont copropriétaires, le cas échéant, les titulaires de droits réels, et dont les logements sont vacants ; **sont déclarées insalubres avec possibilité d'y remédier**, à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de la publicité foncière

Identification des propriétaires :

Lots 1, 2, 3 :

- ✕ Madame VIRETTO Joëlle Valérie – EP CHIARI Alexis - née le 17/10/1971 à Riez (04) – demeurant 526 RUE DE RINCÔTE BUZÈGNEY 88220 HADOL
- ✕ Madame PELLIER Michèle Marguerite Gabrielle – veuve Monsieur VIRETTO René – née le 02/07/1944 à Aussonne (31) – demeurant 3 AV FREDERIC MISTRAL 04500 RIEZ
- ✕ Monsieur VIRETTO René Jean Paul – né le 18/09/1944 à Riez (04) – décédé le 11/05/2010 à Riez (04).

Lot 4 :

- ✕ Madame HERMITTE Marguerite Angèle – Veuve - née le 07/09/1938 à Marseille (13) – demeurant 5 IMP LOUISE MICHEL 13500 MARTIGUES
- ✕ Madame GONZALEZ Véronique Pascale Jeanne – EP DRITZAS - née le 16/07/1967 à Marseille (13) – demeurant 49 AV DU CHENE 13500 MARTIGUES
- ✕ Monsieur GONZALEZ Bernard Marcel – Divorcé - né le 10/11/1961 à Marseille (13) – demeurant Portgentil BP 1651 GABON

Lots 5, 6 :

- ✕ Madame PELLOQUIN Noëlle Marie Maxime – née le 26/04/1931 à Beaumont de Pertuis (84) – décédée à Grans (13) le 11/10/1981
- ✕ Monsieur STRACH Daniel Alexandre – né le 11/09/1952 à Marseille (13) – décédé le 28 décembre 1984 à Roanne (42)

Lots 17 :

- ✕ Monsieur STRACH Daniel Alexandre – né le 11/09/1952 à Marseille (13) – décédé le 28 décembre 1984 à Roanne (42)

Lots 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18 :

- ✕ Monsieur ROSAR Gustave Michaël Gabriel – Célibataire - né le 24/01/1974 à Migennes (89) – demeurant 2 rue de l'Égalité 77600 CHANTELOUP EN BRIE
- ✕ Madame DELMAS Christine Pierrette Rolande – Célibataire - née le 05/06/1963 à Paris (75) – demeurant 2 rue de l'Égalité 77600 CHANTELOUP EN BRIE

Désignation du bien :

L'immeuble sis 8 rue Basse 04500 RIEZ - cadastré G521 de la commune de Riez – lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 - d'une contenance de 1 A et 6 CA.

Effet relatif – Origine de propriété :

Lot 1 :

- Propriété acquise suivant actes en date des :
- 31/05/1975 devant Maître SILVESTRE, notaire à Riez, publié le 11/06/1975 (volume 2471 n°18).
 - 03/01/2004 devant Maître WAGNER, notaire à Riez, publié le 09/02/2004 (volume 2004P n°1265).

Lots 2, 3 :

- 18/12/1974 devant Maître SILVESTRE, notaire à Riez, publié le 15/01/1975 (volume 2385 n°5).
- 03/01/2004 devant Maître WAGNER, notaire à Riez, publié le 09/02/2004 (volume 2004P n°1265).

Lot 4 :

- Propriété acquise suivant actes en date des :

- 28/06/1975 devant Maître SILVESTRE, notaire à Riez, publié le 09/07/1975 (volume 2489 n°23).

- 28/06/2005 devant Maître TOUSSAINT, notaire à Martigues, publié le 01/08/2005 (volume 2005P n°6706).

Lots 5, 6 :

Propriété acquise suivant acte en date du 15/05/1973 devant Maître SILVESTRE, notaire à Riez, publié le 06/06/1973 (~~volume 2006 n°16~~).

Lot 17 :

Propriété acquise suivant actes en date des :

- 15/05/1973 devant Maître SILVESTRE, notaire à Riez, publié le 06/06/1973 (volume 2006 n°16).

- 01/12/1973 devant Maître SILVESTRE, notaire à Riez, publié le 03/01/1974 (volume 2142 n°9).

Lots 8,9,10,11,12,13,15,16, 18 :

Propriété acquise suivant acte en date du 13/04/2007 devant Maître KAMINSKI, notaire à Riez, publié le 29/05/2007 (volume 2007P n°4378).

Etat descriptif de division :

- 23/09/1964 volume 600 n°21
- 06/06/1973 volume 2006 n°16
- 03/01/1974 volume 2142 n°9
- 06/12/1995 volume 1995P n°7287

ARTICLE 3 : Nature des travaux à réaliser et délais d'exécution

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra aux copropriétaires mentionnés à l'article 1, ou à leurs ayants droits, de réaliser, pour chacun en ce qui les concerne, les travaux suivants, selon les règles de l'art, dans un délai de 12 mois :

- 1 • Transmettre les diagnostics plomb et amiante. En fonction des conclusions des rapports, les travaux nécessaires et appropriés permettant de supprimer tous risques d'exposition au plomb et à l'amiante seront effectués par des entreprises spécialisées.
- 2 • S'assurer de la stabilité de la structure et notamment des fondations, des linteaux, des murs porteurs et mitoyens, des planchers, des escaliers et des appuis de poutres et le cas échéant les consolider ou assurer leur réfection dans les règles de l'art.
- 3 • Assurer la réfection de la toiture.
- 4 • Supprimer tous risques de chute de matériaux.
- 5 • Supprimer tous risques de chute pour les personnes
- 6 • Rechercher et remédier à toutes les causes d'humidité et d'infiltration d'eau.
- 7 • Assurer l'étanchéité et l'isolation thermique du bâtiment.
- 8 • Assurer la réfection des menuiseries et huisseries afin qu'elles soient étanches à l'air et à l'eau.
- 9 • Assurer la réfection et l'étanchéité des façades.
- 10 • Assurer la mise en sécurité des installations électriques et mettre en place un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant des accès.
- 11 • Assurer la mise en sécurité du bâtiment vis-à-vis du risque incendie.
- 12 • Assurer le contrôle, la réparation voir la réfection complète des réseaux d'eau pluviales, potable et d'assainissement ;
- 13 • Assurer la réfection des surfaces dégradées (sols, murs et plafonds y compris marches d'escaliers).

Des diagnostics par personnes qualifiées devront être fournis in fine sur les postes de travaux suivants : stabilité de la structure et certificat de conformité électrique.

Compte tenu de la localisation de l'immeuble, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France doit être recueilli préalablement aux travaux.

ARTICLE 4 : Exécution des travaux

Les personnes tenues d'exécuter les mesures prévues à l'article 3, peuvent se libérer de leur obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elles peuvent également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.

Le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le préfet est l'autorité administrative compétente pour réaliser les mesures prescrites.

La créance de la collectivité publique résultant des frais d'exécution d'office, d'expulsion et de publicité foncière ainsi que des frais qui ont, le cas échéant, été exposés pour le relogement ou l'hébergement des occupants est recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 5 : Interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux

Les logements vacants sont frappés d'une interdiction temporaire d'habiter à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté.

ARTICLE 6 : Hébergement et droit des occupants

Les dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation articles L.521-1 à 4 s'appliquent.

En cas de défaillance de la propriétaire, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. Son coût est mis à la charge du propriétaire.

Les contrats d'habitation en cours à la date de l'arrêté sont soumis aux règles définies à l'article L 521-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 7 : Inscription au privilège spécial immobilier

Un privilège spécial sur l'immeuble susvisé sera souscrit auprès du Conservateur des Hypothèques, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil, en garantie de la créance née de l'exécution d'office, par le maire ou l'état, des travaux prescrits ci-dessus, augmentée des frais hypothécaires et des frais de relogement ou d'hébergement, conformément aux dispositions de l'article L.1331-30 du code de la Santé Publique.

ARTICLE 8 : Sanctions

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L 521-1 à L 521-3 -2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe au présent arrêté.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 9 : Notification et Publication

Le présent arrêté sera notifié aux copropriétaires mentionnés à l'article 1.

Il sera également affiché à la mairie de Riez ainsi que sur la façade du bâtiment.

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépendent les immeubles pour chacun des locaux concernés aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs du département.

Il sera transmis au Maire de la commune de Riez, au procureur de la république, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

Il sera également transmis à l'Agence Nationale de l'Habitat.

ARTICLE 10 : Voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame le Préfet des Alpes-de-Haute-Provence dans les deux mois suivant sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du Ministère chargé de la Santé (Direction chargée de la Santé – SD7C – 8, avenue de Ségur, 75350 PARIS 07 SP) dans les deux mois suivant sa notification. Dans ce cas, l'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif de Marseille - 22-24, avenue de Breteuil - 13281 MARSEILLE Cedex 06, également dans le délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 11 : Mainlevée

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité, par un agent dûment assermenté au titre de l'article L1312-1 du CSP. Elle sera effective à compter de la notification de l'arrêté préfectoral de sortie d'insalubrité.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 tiennent à disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général, par suppléance

Didier BERNARD

8.4 ANNEXE 4 : DELIBERATION MUNICIPALE DU 05 02 2017 RELATIVE AU PROJET D'HABITAT AU CENTRE-VILLE DE RIEZ

<p>DÉPARTEMENT des ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE</p> <p>OBJET :</p> <p>DOSSIER DE CALIBRAGE / RHI ILOT DU MARCHÉ / ANAH</p> <p>N°03-2018/02</p>	<p style="text-align: center;"><u>MAIRIE DE RIEZ</u></p> <p style="text-align: center;">EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS</p> <p style="text-align: center;">DU CONSEIL MUNICIPAL</p> <p>L'an deux mille dix-huit Le cinq Février à quinze heures</p> <p>Le conseil Municipal. Légalement convoqué, s'est réuni dans la salle de la Mairie, en séance publique, sous la Présidence de Monsieur BIANCHI Christophe - Maire –</p> <p>Présents : METZGER Jean-Claude - ARNOUX Chantal - REYMOND Pierre-Jean - RIGOARD René - DUVOT Jack - GIORDANENGO Isabel - DUMAY Chantal – JOURNEE Maria-Luce – PERNIN Valérie – ANSELMO Nicole – PAUL Nathalie</p> <p>Formant la majorité des membres en exercice.</p> <p>Absents : DUGAS Laetitia</p> <p>Excusés : BONDIL Claude – REIGNIER Jean-Luc MARIN Caroline donne procuration à ARNOUX Chantal ARNAUD Claude donne procuration à METZGER Jean-Claude LAGARDE Gérard donne procuration à BIANCHI Christophe VALLIER Karine donne procuration à PERNIN Valérie</p> <p>Mme Valérie PERNIN est élue secrétaire de séance à l'unanimité</p>
<p>DATE de CONVOCATION Le 31 Janvier 2018</p>	<p>Monsieur le Maire rappelle au CONSEIL MUNICIPAL la volonté de poursuivre la requalification du centre ancien de la Commune. Malgré les réflexions engagées par la Ville depuis plus de 15 ans, et la requalification de 2 îlots en partenariat avec le bailleur Habitation de Haute Provence, le patrimoine bâti reste extrêmement dégradé.</p>
<p>DATE d'AFFICHAGE Le 31 Janvier 2018</p>	<p>Ce constat alarmant, au plan de la sécurité et de la santé des habitants du centre historique, a motivé une intervention offensive des services de l'Etat, en 2012 et 2013. De nombreux arrêtés d'insalubrité sur des immeubles partiellement occupés ont été pris. Quelques propriétaires se sont organisés pour réaliser les travaux nécessaires.</p>
<p>NOMBRE DE CONSEILLERS</p> <p>En exercice : 19 Absent(s) : 7 Présents : 12 Pouvoir(s) : 4 Votants : 16</p>	<p>Cependant, de nombreux propriétaires n'ont pas la capacité ou ne souhaitent pas intervenir sur leurs immeubles.</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>REÇU A LA SOUS PRÉFECTURE DE FORCALQUIER</p> <p style="text-align: center;">- 8 FEV. 2018</p> <p>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p> </div>	<p>Ainsi la commune a engagé en 2016 une procédure de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) sur l'îlot Ouest de la rue du Marché. 4 arrêtés d'insalubrité ont été pris en juillet 2013 pour des désordres structurels importants, avec interdiction temporaire ou définitive d'habiter, sur l'îlot de 6 immeubles, situé 8 à 14 rue basse et 18 à 26 rue du marché.</p> <p>A ce jour des études complémentaires ont été menées afin de préciser le projet de requalification de l'îlot en partenariat avec H2P, futur opérateur de cette opération et l'EPF PACA, en charge des acquisitions des immeubles.</p> <p>Aujourd'hui, aux vues des résultats des études techniques complémentaires et d'une nouvelle étude de faisabilité de l'atelier Cadart, le bureau d'études Le Creuset Méditerranée a élaboré le dossier de calibrage et estimé les frais de relogement à un montant de 29 280 € TTC et le déficit opérationnel à 1 472 295 € HT soit 1 603 159 € TTC.</p>

L'îlot, objet de la présente démarche RHI est composé de six immeubles et six parcelles : G 696, 517, 518, 519, 520 et 521, rue Basse et rue du Marché. 15 logements accessibles notamment aux personnes âgées pourraient y être aménagés en partenariat avec le bailleur social H2P. Cette opération peut être réalisée avec les aides financières de l'Anah dans le cadre du dispositif de financement RHI à hauteur de 70% maximum.

Vu ce qui précède,

Vu les dispositions du règlement général de l'Agence et la délibération du Conseil d'administration d'Août 2014,

Vu l'instruction de l'ANAH relative au financement de la résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) du 12 septembre 2014,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le principe de réhabilitation de l'îlot du Marché sur la base du dossier RHI présenté,
- De valider le dossier de calibrage RHI
- De valider le montant prévisionnel du relogement s'élevant à 29 280 € TTC
- De valider le montant prévisionnel du déficit opérationnel s'élevant à 1 472 295 € HT soit 1 603 159 € TTC
- De solliciter auprès de l'Anah les aides au taux maximum pour cette opération
- De s'engager à financer le reste à charge de cette opération
- D'autoriser M. le Maire à déposer ce dossier auprès des services de l'ANAH

Entendu cet exposé,

Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité,

APPROUVE le principe de réhabilitation de l'îlot du Marché sur la base du dossier RHI présenté,

VALIDE le dossier de calibrage RHI

VALIDE le montant prévisionnel du relogement s'élevant à 29 280 € TTC

VALIDE le montant prévisionnel du déficit opérationnel s'élevant à 1 472 295 € HT soit 1 603 159 € TTC

SOLLICITE auprès de l'Anah les aides au taux maximum pour cette opération

S'ENGAGE à financer le reste à charge de cette opération

AUTORISE Monsieur le Maire à déposer ce dossier auprès des services de l'ANAH

DIT que les crédits nécessaires seront inscrits au prochain budget

DEMANDE à Monsieur le Maire de bien vouloir effectuer toutes les démarches qui en découlent et l'**AUTORISE** à signer toutes les pièces nécessaires

Certifié exécutoire,
Compte tenu de la transmission
En Préfecture le 08/02/2018
De la publication le 08/02/2018
Le Maire



Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

Fait à RIEZ, le 5 Février 2018

Le Maire de Riez,



Christophe BIANCHI

8.5 ANNEXE 5 : DELIBERATION MUNICIPALE DU 24 10 2017, APPROUVANT LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

DÉPARTEMENT
des ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE



OBJET :

**CONVENTION
D'INTERVENTION
FONCIERE EN
CENTRE ANCIEN/EPF
PACA/COMMUNE**

N°98-2017/05

MAIRIE DE RIEZ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix-sept Le trente octobre à quinze heures

Le conseil Municipal,

Légalement convoqué, s'est réuni dans la salle de la Mairie, en séance publique, sous la Présidence de Monsieur BIANCHI Christophe - Maire –

Présents : METZGER Jean-Claude - MARIN Caroline - ARNOUX Chantal -REYMOND Pierre-Jean - RIGOARD René - DUVOT Jack – ARNAUD Claude - DUMAY Chantal - CLERC Alain - JOURNEE Maria-Luce – PERNIN Valérie – ANSELMO Nicole – PAUL Nathalie – REIGNIER Jean-Luc

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents : DUGAS Laetitia - BONDIL Claude

Excusés : GIORDANENGO Isabel donne procuration à REYMOND Pierre-Jean
LAGARDE Gérard donne procuration à BIANCHI Christophe

Mme MARIN Caroline est élue secrétaire de séance à l'unanimité

DATE de CONVOCATION
Le 24 Octobre 2017

DATE d'AFFICHAGE
Le 24 Octobre 2017

NOMBRE DE
CONSEILLERS

En exercice : 19
Absent(s) : 4
Présents : 15
Pouvoir(s) : 2
Votants : 17

Monsieur le Maire rappelle au CONSEIL MUNICIPAL le projet de réhabilitation de l'habitat insalubre sur l'îlot ouest de la rue du marché. Dans le cadre de ce projet, il serait souhaitable de passer une convention d'intervention foncière en centre ancien avec l'Etablissement public foncier (EPF) de la région Provence Alpes Côte d'Azur (PACA).

Cette Convention a pour but de confier à l'EPF :

- Une mission d'impulsion foncière
- Une mission de réalisation sur le secteur îlot Ouest rue du marché couvrant une superficie totale d'environ 285 m2 au sol (650m2) et situé rue du marché/rue basse/Le village

L'EPF aura pour rôle de :

- Réaliser toute étude nécessaire à la connaissance du site
- Proposer toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs
- Participer au comité de pilotage
- Mettre en œuvre les acquisitions foncières
- Procéder à la remise en gestion des biens
- Procéder à la revente des fonciers
- Produire annuellement à la COMMUNE un bilan des stocks
- Proposer toute évolution utile de la convention



Entendu cet exposé,

Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité,

ACCEPTÉ de conclure la convention d'intervention foncière en centre ancien avec l'établissement public foncier de la région PACA

DEMANDE à Monsieur le Maire de bien vouloir effectuer toutes les démarches qui en découlent et l'**AUTORISE** à signer toutes les pièces nécessaires

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

Fait à RIEZ, le 30 Octobre 2017

Le Maire de Riez,

Christophe BIANCHI

Certifié exécutoire,
Compte tenu de la transmission
En Préfecture le 03/11/2017
De la publication le 03/11/2017
Le Maire



8.6 ANNEXE 6 : CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE EN CENTRE ANCIEN

SUR L'ÎLOT OUEST RUE DU MARCHÉ EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

Commune de Riez

Département des Alpes de Haute Provence

La Commune de RIEZ représentée par son Maire, Monsieur Christophe BIANCHI, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 30 octobre 2017,
Désigné ci-après par «la COMMUNE»

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2018/7 en date du 13 mars 2018,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

Convention d'intervention foncière – V.20-03-17 



1/19

Sommaire

Préambule.....	3
Article 1 – Objet et définition de l'intervention.....	4
Article 2 - Rôle des partenaires	4
L'EPF PACA	4
La Commune.....	4
Article 3 – Périmètre d'intervention.....	5
3.1. Evolution exceptionnelle des périmètres.....	5
Article 4 – Conditions d'intervention de l'EPF PACA.....	5
Article 5 – Démarches et financement des études préalables	5
5.1 Étude de faisabilité du projet	5
5.2 Les études foncières et techniques :	6
5.3 Frais d'études	6
Article 6 – La démarche d'acquisition.....	6
Article 7 – La démarche de cession.....	7
7.1. Cession à un opérateur :	7
7.2. Conditions juridiques de la cession :	7
7.3- Modalités de suivi du projet après cession :	8
Article 8 – Mise en œuvre de la phase Réalisation.....	8
Article 9 – Les données numériques	8
Article 10 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	9
Article 11 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA.....	9
Article 12 – Communication.....	10
Article 13 – Montant de la convention.....	10
Article 14 – Durée de la convention.....	10
Article 15 – Détermination du prix de cession.....	10
Article 16 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours.....	10
Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention.....	10
Article 17 – Contentieux	11
Article 18 – Annexes	11
Annexes	12
Annexe n°1 Plan de situation du périmètre d'intervention.....	12
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF PACA.....	13
Annexe n° 3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours.....	18

Préambule

RIEZ, village de 1 851 habitants au 1^{er} janvier 2014 est situé au cœur du Parc Naturel Régional du Verdon et fait partie de la Communauté d'Agglomération Durance Lubéron Verdon Agglomération (DLVA).

Cité de caractère, le vieux village est un de ses principaux attraits et la Commune a engagé depuis plusieurs années de nombreux travaux pour préserver le village et réhabiliter les immeubles qui le composent, face à une dégradation et une paupérisation grandissante.

C'est également dans le cadre d'une politique de Lutte contre l'Habitat Indigne que la Commune s'est engagée avec l'aide de l'Etat et deux ilots ont d'ores et déjà été traités, en partenariat avec le bailleur H2p.

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2014-2020, l'action 13 de l'axe 2 « intervenir sur l'habitat existant » est spécifiquement dédié à l'objectif suivant : « engager des interventions particulières sur les centres anciens de Riez, Manosque et Oraison ».

C'est ainsi qu'un ilot nommé « Ilot ouest rue du marché » a été identifié pour être réhabilité et accueillir un programme d'environ 15 logements locatifs sociaux spécifiquement dédiés aux personnes âgées.

La Commune a sollicité l'EPF PACA pour acquérir le foncier nécessaire à la réalisation de ce projet.

L'EPF PACA, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Ces politiques foncières contribuent à la réalisation d'objectifs ou de priorités définis par son Conseil d'Administration et traduits dans son Programme Pluriannuel d'Interventions

Le projet de la commune est la réalisation de la rénovation du centre ancien comportant un ilot dans le cadre d'une opération RHI et OPAH avec un objectif de 15 logements environ dont 15 LLS.

Ainsi, la commune sollicite l'EPF PACA pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion /réalisation sur l'Ilot Ouest rue du marché.

Cette intervention s'inscrit dans le 4^{ème} axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA :

- « Aider les petites communes rurales pour la réalisation de programmes de logements »

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Convention d'intervention foncière – V.20-03 -17



3/19

Article 1 – Objet et définition de l'intervention

L'EPF PACA réalise toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les instances précitées et pour réaliser, ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre de la Région Provence Alpes Côte d'Azur. Ces actions sont conformes aux conditions d'intervention contenues dans son Programme Pluriannuel d'interventions en vigueur.

En conséquence, la COMMUNE confie à l'EPF PACA dans une première phase, une mission d'impulsion foncière, et en seconde de réalisation sur le secteur désigné à l'article n°3 de la présente convention dans l'objectif de réaliser une opération en **CENTRE ANCIEN** portant sur des ensembles immobiliers bâtis dégradés permettant de recomposer ou de restructurer les ilots pour une opération mixte comprenant de l'habitat, des équipements et des commerces.

Article 2 - Rôle des partenaires

Le rôle respectif des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention est synthétisé ci-après ; les modalités pratiques sont détaillées dans les chapitres suivants de la présente convention « la démarche et les moyens d'intervention », « les modalités pratiques » et « les modalités juridiques et financières ».

L'EPF PACA

- Réalisera toute étude nécessaire à la connaissance du (des) site(s) (référéntiel foncier, dureté foncière, analyse juridique, étude de sols...),
- Proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (périmètres de DPU ou DPU renforcé, emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...),
- Participera au comité de pilotage dans les conditions définies à l'article 9 « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- Mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article 5 « La démarche d'acquisition »,
- Procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article 10 « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA »,
- Procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article 6 « La démarche de cession »,
- Produira annuellement à la COMMUNE un bilan des stocks,
- Proposera toute évolution utile de la présente convention.

La Commune

- Fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- Validera les interventions de l'EPF PACA préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF PACA,
- Validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article 6 « La démarche de cession »,
- Réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- Assurera la gestion des biens,

- Coordonnera, le cas échéant en lien avec la collectivité compétente en matière d'urbanisme et d'instruction des autorisations d'urbanisme les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme,...
- Garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.
- Prendra en charge ou déléguera au bailleur social désigné, la mission de relogement des habitants de l'îlot (propriétaires ou locataires) et de relocalisation des locaux d'activités économiques.

Article 3 – Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en **annexe n°1** de la présente convention.

Ce périmètre concerne le secteur Ilot Ouest rue du marché couvrant une superficie totale d'environ 285 m² et sol (650 m² bâti), et situé Rue du marché/ Rue basse/ Le Village

Ces immeubles se situent en zonage RNU (Règlement national d'urbanisme)

3.1. Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur les périmètres définis ci-dessus.

A titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ces périmètres, la décision de préemption ou l'acquisition amiable de l'EPF PACA avec délégation ou accord de la Commune, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

Article 4 – Conditions d'intervention de l'EPF PACA

L'EPF PACA réalisera sa mission dans le cadre d'une intervention pluridisciplinaire qui comprendra obligatoirement :

- Une gestion des biens acquis (soit par la Commune, soit par un prestataire choisi par elle)
- Un bureau d'étude en charge de l'enquête sociale dont le financement sera assuré par la Commune
- Un bailleur social désigné par la Commune, qui assurera le relogement des locataires en place
- Un bureau d'étude technique désigné par la Commune qui assurera l'ensemble des diagnostics et le suivi éventuel des travaux
- Un bureau d'étude désigné par la Commune qui prendra en charge les problématiques des commerces et notamment la possibilité de relocalisation

L'EPF PACA démarrera les acquisitions dès que toutes les conditions énumérées ci-dessus seront remplies.

Article 5 – Démarches et financement des études préalables

5.1 Étude de faisabilité du projet

La COMMUNE sera le Maître d'ouvrage de l'étude et il s'agira essentiellement d'études de pré-projets, permettant de définir et valider :

- le périmètre opérationnel d'intervention publique,

- l'opération d'aménagement en termes de programme et de conditions de faisabilité technique et financière et de modalités d'intervention foncière,
- le programme qui répondra aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.

Cette démarche se basera sur une méthode de diagnostic partagé, de définition de différents scénarii contrastés et de formalisation de la solution retenue et elle aboutira :

- à la formalisation d'un projet sur la base d'une étude comprenant le choix du parti d'aménagement, d'un pré-programme prévisionnel, d'un pré-bilan et l'évaluation des conditions juridiques et financières de mise en œuvre.
- à un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Pour les études de prospective urbaine et de définition des schémas d'organisation et des grandes orientations d'aménagement dont la maîtrise d'ouvrage est assurée la Commune, l'EPF PACA pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 60 000 euros hors taxes.

La Commune en qualité de Maître d'ouvrage de l'étude versera directement les sommes dues aux prestataires retenus. L'EPF PACA s'acquittera de sa contribution auprès de la Commune sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandatés, signés par l'ordonnateur et le Trésorier de la Commune.

5.2 Les études foncières et techniques :

Pour l'accomplissement de sa mission l'EPF PACA pourra :

- faire réaliser des études pré opérationnelles,
- engager la démarche de référentiel foncier en vue d'établir un état des lieux (statut de propriété, occupation, ...) et de déterminer la dureté foncière du secteur d'étude,
- faire réaliser des études de sols et de dépollution.

L'EPF PACA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc....

5.3 Frais d'études

Les frais d'études pris en charge par l'EPF PACA seront :

- soit ré-imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la COMMUNE dans leur intégralité conformément aux dispositions de l'annexe 4.

Article 6 – La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (COMMUNE) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière de l'opération envisagée.

Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF PACA seront réalisées, à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le Service des Domaines ou le cas échéant, au prix fixé par la Juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable du Maire de la COMMUNE. **Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article 16.**

L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité

Convention d'intervention foncière – V.20-03 -17



6/19



La délégation du droit de préemption à l'EPF PACA pourra se faire au cas par cas ou de manière totale sur le périmètre de projet défini en application des articles correspondants du code de l'urbanisme.

L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA incluse dans un périmètre opérationnel identifié, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF PACA donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

Le droit de priorité pourra également être délégué au cas par cas à l'EPF PACA en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du code de l'urbanisme.

Déclaration d'utilité publique

La COMMUNE s'engage par délibération de son Conseil Municipal à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF PACA.

À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la COMMUNE, l'EPF PACA constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Article 7 – La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, la COMMUNE veillera à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elle veillera également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

7.1. Cession à un opérateur :

L'EPF PACA assurera la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par la COMMUNE conformément aux textes en vigueur :

Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la COMMUNE.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la COMMUNE et de l'EPF PACA.

Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF PACA.

Cession directe à /aux opérateurs

À la demande du Maire, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.

Dans cette hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la collectivité, celle-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'elle aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées à l'article 6.3 de la présente convention. Pour ce faire, elle s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

7.2. Conditions juridiques de la cession :

Selon les modalités fixées en annexe n°4, la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la COMMUNE.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la COMMUNE ou l'opérateur).

L'acquéreur prendra les immeubles, objet de la vente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF PACA, l'aménageur, l'opérateur désigné ou, à défaut, la collectivité compétente, acquiert également les droits et accessoires du bien.

Il est substitué de plein droit à l'EPF PACA, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes et ce, devant toutes juridictions.

La signature des actes portant transfert de propriété avec l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF PACA.

7.3- Modalités de suivi du projet après cession :

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en partenariat avec la COMMUNE au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2016-2020, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF PACA des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

À ce titre, la COMMUNE s'engage à informer l'EPF PACA des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

La COMMUNE s'engage à transmettre à l'EPF PACA la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF PACA.

L'EPF PACA s'assurera auprès du bailleur social, dans le cadre de l'acte de cession, qu'il s'engage à lui transmettre le quitus donné par les services de l'Etat à l'achèvement de son opération de logement social.

Ces éléments permettront à l'EPF PACA de rendre compte au Conseil d'administration.

Article 8 – Mise en œuvre de la phase Réalisation

L'EPF PACA pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que la COMMUNE :

- valide un périmètre opérationnel et un projet d'ensemble d'intérêt général fondé en particulier sur la mixité sociale et fonctionnelle intégrant 40% de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale), sur des critères d'économie d'espace en terme de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement,
- approuve, par délibération du Conseil Municipal le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation et :
- décide, si nécessaire, l'engagement par délibération de son Conseil Municipal à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF PACA. À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la COMMUNE, l'EPF PACA constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique correspondant.
- approuve les dossiers d'enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et valide le montant financier nécessaire aux acquisitions, établi sur la base de l'estimation globale et sommaire des domaines. La garantie de rachat prévue à l'article 17 s'appliquera sur le montant des acquisitions et des frais annexes engagés.

Article 9 – Les données numériques

La COMMUNE transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PACA, telles que :

- Les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF PACA),
- Les zonages du document d'urbanisme (PLU/SCOT/ ...), recollés au plan cadastral,
- Les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

Le système d'information géographique de l'EPF PACA repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- Shapefile (.shp)
- MapInfo (.mif, .mid, .tab)

Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF Lambert 93.

L'EPF PACA s'engage à remettre à la COMMUNE une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référéntiels fonciers, cartographies, ...) sous format numérique et les couches SIG correspondantes

Article 10 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de suivi co animé par la Commune et l'EPF PACA assurera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunira au moins une fois par an.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de suivi.

Article 11 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

L'EPF PACA n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la COMMUNE lors de chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la COMMUNE et l'EPF PACA détermineront les biens dont l'établissement conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

Les modalités de gestion sont définies à l'annexe n°2 qui sera dûment paraphée par les parties.

La COMMUNE se verra transférer la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à la COMMUNE d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

La COMMUNE s'engage à retourner l'un des deux procès-verbaux originaux de remise en gestion du bien signé, sous un délai maximum d'un mois à compter de sa signature.

La COMMUNE ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF PACA.

Ainsi le bien dont la COMMUNE a la gestion ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

Dans le cas exceptionnel où la COMMUNE ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, et si l'EPF PACA ne peut absolument pas reprendre ladite gestion à sa charge par manque de moyens humains, ce dernier pourra désigner en accord avec la COMMUNE, un délégué dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF PACA et la COMMUNE, les biens sont remis en gestion à la COMMUNE dès que l'EPF PACA en a la pleine jouissance que ce soit pour les biens bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION ou OCCUPES et pour les biens non bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION OU OCCUPES.

L'envoi du procès-verbal de remise en gestion courante intervient postérieurement à la visite du bien en présence du ou des représentant (s) de l'EPF PACA et de la COMMUNE. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 12 – Communication

La COMMUNE s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF PACA sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF PACA. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PACA.

Par ailleurs, l'EPF PACA pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la la COMMUNE, et de l'EPF PACA (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

Article 13 – Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **500 000 (CINQ CENT MILLE) EUROS** hors taxes et hors actualisation.

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF PACA dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel la COMMUNE est engagée pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

Article 14 – Durée de la convention

La convention prendra fin le 31 décembre 2023; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF PACA et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession à un opérateur s'achève au terme de la convention.

Article 15 – Détermination du prix de cession

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'**annexe n°3** conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Article 16 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF PACA produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées et, le cas échéant, des recettes perçues, afin de déterminer le solde dû et/ou le montant du prix de cession des biens restant en stock et qui devront être rachetés par la collectivité garante. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment). L'EPF PACA mettra alors en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Commune.

La Commune sera tenue de rembourser le solde dû et/ou de racheter les biens restant en stock au prix déterminé, et ce conformément au PPI, suivant la date d'effet de la décision de résiliation ou au plus tard à la date de caducité de la convention.

Article 17 – Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Article 18 – Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
- Annexe n°2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA
- Annexe n°3 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le 21/03/2018
En quatre exemplaires originaux

Fait à Riez, le 29/03/2018⁽¹⁾

L'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur
représenté par sa Directrice Générale

La Commune de Riez
représentée par son Maire,

Claude BERTOLINO⁽²⁾

Christophe BIANCHI⁽²⁾

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

Annexes

Annexe n°1 Plan de situation du périmètre d'intervention

(04) COMMUNE DE RIEZ - Site Ilot Ouest Rue du Marché : 285 m²



0 100 200 300
Mètres
Sources : IGN BD Carthage
Mairie de Riez

R171

□ Périmètre Ilot Ouest Rue du Marché : 285 m²



Convention d'intervention foncière – V.20-03 -17

CB

Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF PACA

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

La présente annexe a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en gestion à la commune des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la commune la Commune, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la commune, l'EPF PACA conservera la gestion de certains biens, et notamment s'agissant de baux commerciaux ou d'activités, qui nécessitent la conduite d'une procédure d'éviction commerciale ou de libération effective des locaux, lorsque cela est possible.

Article II : DUREE

Conformément à l'article 7 de la convention, la gestion de chaque bien est conférée à la commune à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF PACA et jusqu'à la date :

- de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF PACA. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre les deux parties qui mentionnera :

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF PACA (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc),
- les éventuelles interventions à réaliser par la commune (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF PACA, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

Article IV : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION

La commune prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF PACA, à l'occasion de cette remise, d'interventions, remises en état ou réparations autres que celles précisées ci-après :

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF PACA procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes aux conditions d'habitabilité, l'EPF PACA procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécemment insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la commune actera d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la commune et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

- pour les biens non bâtis, l'EPF PACA procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

Durant la phase de réalisation des travaux à la charge de l'EPF PACA, ce dernier redeviendra de fait, gardien du bien.

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF PACA à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les présents contrats conclus avec les intervenants extérieurs prévoient un transfert de la garde du bien durant les travaux à l'entreprise.

Dès l'achèvement des travaux, l'EPF PACA adresse à la commune un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

Article V : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE

La commune ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

1. *Gestion par la commune des Biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :*

La remise en gestion d'un bien entrainera la substitution de la commune dans tous les devoirs et obligations de l'EPF PACA vis-à-vis des locataires et occupants existants, la commune faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien.

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la commune en informera les locataires et occupants.

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés aux occupants par l'EPF PACA conformément à la réglementation en vigueur.

Rapports avec les locataires et occupants :

La commune veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

La commune réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

La commune percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

Pour tous les biens, la commune est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

Si un locataire (d'un bien dont la commune a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la commune en informe l'EPF PACA dans les plus brefs délais et fera toute diligence (échanges amiables, mises en demeure par le Comptable Public de la commune aux fins de recouvrer le loyer non réglé.

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la commune informera l'EPF PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la commune aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de La commune restent infructueuses, l'EPF PACA fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF PACA engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

Gestion des biens occupés illégalement :

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : L'EPF PACA diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera la commune de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : La commune sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La commune devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la commune en informera l'EPF PACA qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF PACA mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF PACA sera représenté par la commune qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la commune procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La Commune devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

2. Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :

Les biens bâtis inoccupés pourront être démolis ou murés (sécurisés) au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident.

En conséquence, la commune informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, et procédera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF PACA procédera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF PACA donne son autorisation écrite, la commune pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire tripartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire tripartite dont l'EPF PACA sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La commune remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La commune sera en charge, comme précisé en point 1) de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, la commune informera l'EPF PACA des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS EN COURS DE PORTAGE DE L'OPERATION

1. A la charge de l'EPF PACA :

Pendant le portage de l'opération, l'EPF PACA conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert-et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

En sa qualité de gardien, la commune devra aviser immédiatement l'EPF PACA de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF PACA, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les

travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF PACA notifiera par écrit à la commune la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la commune devra alors :

- soit reloger les occupants s'il y en a ;
- soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien, conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

2. A la charge de la commune :

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la commune devra pendant toute la durée de gestion du bien assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tous les biens dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

La commune fera son affaire personnelle à compter de la remise en gestion, de la continuation ou de la résiliation de tous traités ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés relativement aux biens transférés.

La commune se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

La commune veillera à la sécurité des immeubles et des personnes, au maintien de l'ordre et au respect des lois et règlements.

La commune passe à cet effet tous les contrats (ligne de téléphone, chaudière, gaz) nécessaires à l'entretien des immeubles.

La commune assure à sa seule diligence les travaux d'entretien courant (Débroussaillage et curage notamment) et les réparations des biens transférés ainsi que de leurs équipements.

De manière exceptionnelle, la commune pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, dératissage et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La commune encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc....., à l'exclusion des biens dont les baux (essentiellement baux commerciaux) sont juridiquement gérés par l'EPF PACA).

La commune supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, la commune représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

L'EPF PACA acquittera uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant.

La commune acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'arrosage ...).

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF PACA :

En sa qualité de propriétaire, l'EPF PACA assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

Convention d'intervention foncière – V.20-03 -17



16/19

Incendie et événements naturels, dégâts des eaux, détériorations immobilières consécutives à un vol ou une tentative de vol, bris de glaces, catastrophes naturelles, attentats.

Assurances de la COMMUNE :

La commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La commune devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

La commune déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF PACA qu'elle a en gestion : Responsabilité civile locative (lots de copropriété ou immeuble entier et tout type de bien géré pour le compte du propriétaire), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La commune procédera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque événement climatique exceptionnel.

La commune informera l'EPF PACA de tout accident, incident, dysfonctionnement, litige, mise en demeure ou injonction de l'Administration relatifs aux biens qu'elle gère appartenant à l'EPF PACA.

D'une manière générale, La commune devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la commune désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF PACA.

Préalablement à la **cession** d'un bien, l'EPF PACA demandera à la commune de lui fournir un rapport dans lequel est indiqué l'occupation dudit bien ainsi que l'état technique de ce dernier avant la vente (document type : rapport annuel joint à chaque remise en gestion).

Annexe n° 3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

(PPI 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 Juillet 2015)

1. Détermination du prix de cession :

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF PACA définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

L'établissement du prix de cession se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de cession sont notamment les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes.
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage, à l'exception des taxes foncières.
- Les dépenses de remise en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondant à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité...).
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- Les frais d'actualisation le cas échéant (cf. ci-après). A noter que les opérations qui supportent des charges financières liées à un emprunt spécifique sont exonérées de cette actualisation.

Les recettes de gestion locative perçues par l'EPF PACA ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession pour couvrir les taxes foncières qu'il conserve à sa charge.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix tel que défini ci-dessus, diminué des subventions éventuelles perçues par l'EPF PACA pour la réalisation du projet considéré.

Pour assurer une péréquation des prix de cession notamment dans le cas de programmes mixtes pour le logement, ce calcul peut s'entendre à l'échelle d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention.

Modalités de calcul de l'actualisation :

Rappelons que l'actualisation des prix de cession (qui permet de tenir compte de l'érosion monétaire) avait été supprimée pendant la première partie du PPI 2010-2015 afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière

Elle a ensuite été réintroduite dans les modalités de cessions à partir du 1^{er} janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5% par an.

Sur la période du PPI 2016-2020, l'actualisation continue d'être appliquée avec un taux uniforme de 1,5% par an.

A noter que la délibération n°2015/52 du 16/11/15 autorise la Directrice Générale à exonérer certaines opérations de cette actualisation : il s'agit des projets à dominante habitat en renouvellement urbain ou des projets prévoyant la réalisation d'un programme à 100% Logements Locatifs Sociaux (LLS)

pour lesquels une promesse de vente ou un acte de vente serait signé entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31/12/2020.

Cette actualisation sera calculée par application à chaque dépense de la formule suivante :

$$\text{Valeur finale} = \text{Valeur initiale} \times (1 + 1,5\% \times \text{années})$$

Avec :

Valeur initiale = montant initial de la dépense

Valeur finale = montant « actualisé » de la dépense

Nombre d'années = temps écoulé calculé au prorata temporis entre la date de paiement de la dépense (décaissement) et la date prévisionnelle de cession (date prévisionnelle acte de vente)

Pour les acquisitions réalisées avant le 1^{er} janvier 2013, la date de paiement de la dépense sera fixée à cette date pour le calcul de l'actualisation.

Taux = cf. « Modalités de cession - PPI en vigueur » soit 1,5% par an.

Le prix de cession est établi en fonction d'une date prévisionnelle de signature de l'acte de vente (qui doit correspondre à la date de la caducité de la promesse de vente le cas échéant) et en cas de dépassement de ce délai, le prix de cession pourra être réajusté pour tenir compte de dépenses éventuelles intervenues entre le calcul du prix de cession et la signature de l'acte.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. **La collectivité s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention.** Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte (avec une franchise de 6 mois).

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de cession partielle du site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF PACA à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

2 - Paiement du prix, fin de portage financier par l'EPF PACA

La collectivité (ou toute personne morale mandataire qui s'y substituerait), rembourse la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente y compris les délais légaux de mandatement.

En cas de résiliation ou de caducité de la convention avant toute acquisition, la collectivité remboursera les frais engagés par l'EPF PACA.

3 - Modalités de paiement

La collectivité se libérera du montant des sommes dues à l'EPF PACA par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF PACA.

8.7 ANNEXE 7 : DELIBERATION MUNICIPALE DU 07 MAI 2021 RELATIVE A L'AUTORISATION DE DEPOT D'UN DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET DE CESSIBILITE AU PROFIT DE L'EPF

DÉPARTEMENT
des ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE



OBJET :

AUTORISATION DE DEPOT D'UN
DOSSIER DE DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE ET DE
CESSIBILITE AU BENEFICE DE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER DE PROVENCE ALPES
COTE D'AZUR

N° 37-2021/04

MAIRIE DE RIEZ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille-vingt-un

Le sept Mai à treize heures trente

Le conseil Municipal,

Légalement convoqué, s'est réuni dans la salle de la Mairie, en séance publique, sous la

Présidence de Monsieur BIANCHI Christophe - Maire -

Présents : BONDIL Claude - ARNOUX Chantal - MARIN Caroline - ARNAUD Claude - MOSSO Anne-Marie - FAUCON Jean-Paul - GIORDANENGO Isabel - LAGARDE Gérard - DUMAY Chantal - REIGNIER Jean-Luc - FAGET Solange - BONDIL Jean-Philippe - PERNIN Valérie - VALIER Karine - ESCUDIER Jacqueline - DUBOIS Christophe

Formant la majorité des membres en exercice.

Excusés : CLERC Alain donne procuration à ARNAUD Claude
LOYER Bernard donne procuration à ESCUDIER Jacqueline

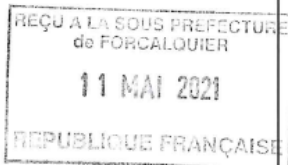
Mme MARIN Caroline est élue secrétaire de séance à l'unanimité

DATE de CONVOCATION
Le 3 Mai 2021

DATE d'AFFICHAGE
Le 3 Mai 2021

NOMBRE DE
CONSEILLERS

En exercice : 19
Absent(s) : 2
Présents : 17
Pouvoir(s) : 2
Votants : 19



Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme,
Vu le Code de l'expropriation et notamment ses articles R. 112-4 et suivants, et R. 131-3 et suivants
Vu la délibération du Conseil Municipal n° 98-2017/05 du 30 Octobre 2017-Convention d'intervention foncière en centre-ancien (îlot ouest rue du marché) entre la commune de RIEZ et l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF PACA)
Vu ladite convention d'intervention foncière en centre ancien sur l'îlot ouest rue du marché en phase impulsion - réalisation entre la commune de RIEZ et l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF PACA)
Vu le lancement de l'opération RHI-THIRORI (résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux et du traitement de l'habitat insalubre rémédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière),

Considérant que la Commune de RIEZ a engagé une action de revitalisation de son centre bourg afin de marquer sa volonté politique d'agir sur le centre ancien. Dans ce cadre, la Mairie de Riez, avec l'appui des partenaires institutionnels, a décidé d'intervenir sur un îlot extrêmement dégradé composé de 6 immeubles imbriqués. Sur cet îlot, situé 8 à 14 rue basse et 18 à 26 rue du Marché, dans une rue commerciale très fréquentée en période touristique, 3 arrêtés préfectoraux d'insalubrité ont été pris en juillet 2013 sur des immeubles présentant des désordres structurels importants. Ces arrêtés prescrivent des interdictions temporaires ou définitives d'habiter.

En l'absence de réalisation des travaux prescrits par les propriétaires et eu égard à l'état des immeubles, la Mairie de Riez a donc décidé de réaliser un projet de résorption de l'habitat insalubre, au centre-ville de Riez, (rue Basse/rue du Marché), avec la création d'une quinzaine de logements, de deux salles communales, d'un local commercial (soit une surface totale de plancher d'environ 1150 m²). Ce projet permet d'une part de résoudre cette problématique d'insalubrité et d'autre part, de répondre aux besoins des habitants de la commune.

Actuellement, plusieurs terrains de cet îlot n'appartiennent pas à la commune de Riez. Afin d'acquérir le foncier et permettre la réalisation du projet, la commune a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte-d'Azur (dénommé « EPF PACA » par ailleurs dans ce présent document), par la signature d'une convention d'intervention foncière. Les négociations menées par la Mairie de Riez et EPF PACA, afin d'acquérir auprès des propriétaires, les parcelles restantes, n'ont pas abouti.

En vue de l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet, l'opérateur foncier désigné par la Mairie, doit engager une procédure conjointe d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire, sur le périmètre du projet.

En effet, préalablement à l'acquisition des parcelles nécessaires, il est nécessaire de recourir à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique. Simultanément, il sera organisé une enquête parcellaire.

Considérant que l'opération vise d'une part à remédier à la problématique d'habitat dégradé et insalubre par l'acquisition progressive des bâtiments situés dans le périmètre de programmation afin de mettre en œuvre le projet de restructuration précité. La commune de RIEZ a retenu un parti d'aménagement pour la recomposition urbaine de l'îlot ouest rue du marché incluant notamment:

- La réalisation d'environ 15 logements locatifs sociaux dans le projet ;
- La création de deux salles communales. Ces salles auront l'avantage d'être accessible aux personnes à mobilité réduite. Elles auront pour but de remplacer deux salles situées au 2^{ème} étage du bâtiment de la Mairie et qui ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- La création d'un local commercial pour permettre le maintien d'un commerce présent actuellement au sein de la rue du marché

Considérant la complexité du projet de restructuration de l'îlot ouest rue du marché et le partenariat entre la commune et l'EPF PACA

Considérant que la pleine maîtrise foncière des biens situés au sein du périmètre de l'opération impose de recourir à l'expropriation.

Considérant la nécessité de la Commune de RIEZ de bénéficier à cet effet d'une déclaration d'utilité publique et d'un arrêté de cessibilité.

Considérant qu'en application des dispositions de l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation, une enquête parcellaire peut être menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour procéder à des acquisitions par voie d'expropriation et garantir l'entière maîtrise foncière de l'opération.

Considérant qu'il est d'ores et déjà possible de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires et titulaires de droits réels, et qu'il sera donc procédé à une enquête publique conjointe.

Considérant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire.

**Entendu cet exposé,
Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité,**

Article 1^{er} :

APPROUVE le recours à l'expropriation pour l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération de restructuration de l'îlot ouest rue du marché Commune de RIEZ

Article 2 :

APPROUVE le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité annexé à la présente délibération

Article 3 :

AUTORISE l'Etablissement Public Foncier de Provence Alpes Côte d'Azur à solliciter du Préfet du Département des Alpes de Haute Provence l'ouverture d'une enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité

Article 4 :

DEMANDE que la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité soient prononcés au bénéfice de L'Etablissement Public Foncier de Provence Alpes Côte d'Azur

Article 5 :

AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer au nom du Conseil municipal, toutes les pièces assurant la mise en œuvre des articles qui précèdent, ainsi que toutes les pièces qui en seraient le préalable ou la conséquence.

Article 6 :

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois.

Elle sera exécutoire à compter de sa transmission au Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Certifié exécutoire,
Compte tenu de la transmission
En Préfecture le 11/05/2021
De la publication le 11/05/2021
Le Maire



Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
FAIT à RIEZ, le 7 Mai 2021



Le Maire de Riez,

Christophe BIANCHI