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

Mairie de Digne-Les-Bains (Maître d'Ouvrage)

**Projet de réhabilitation de l'îlot Pied de ville et de
l'îlot du Four**

Commune de Digne-Les-Bains (04)

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



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1 PIÈCE A : NOTICE EXPLICATIVE ET DE PRÉSENTATION DU PROJET	5
1.1 PRÉSENTATION DU DEMANDEUR : EPF.....	5
1.2 PRÉSENTATION DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE, SIGNÉE ENTRE LA COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS ET L'EPF	5
1.4 PRÉSENTATION GLOBALE DU PROJET	32
1.4.1 <i>Objectifs du projet de réhabilitation</i>	32
1.4.2 <i>Présentation du projet de réhabilitation</i>	33
1.4.3 <i>Note relative au financement du projet</i>	34
1.4.4 <i>Note relative au relogement et à l'accompagnement social des occupants</i>	34
1.5 JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU – BILAN AVANTAGES/INCONVÉNIENTS.....	36
2 PIÈCE B : MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DES DÉCISIONS QUI SERONT PRISES À SON ISSUE	43
2.1 OBJET DE L'ENQUÊTE	43
2.2 LES PRINCIPAUX TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE	
2.3 INSERTION DE L'ENQUÊTE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE	45
2.4 PROCÉDURES ET ÉTUDES APRÈS L'OBTENTION DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE	50
3 PIÈCE C : PLAN DE SITUATION DU PROJET	52
4 PIÈCE D : PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX	53
5 PIÈCE E : CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS	57
6 PIÈCE F : APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES	59
7 PIÈCE G : MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS NÉCESSAIRES	60
8 PIÈCE H : AVIS OBLIGATOIREMENT ÉMIS, ET NOTAMMENT LES AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE	60
9 ANNEXES	61
9.1 ANNEXE 1 : DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'EPF DU 09 MARS 2021 APPROUVANT LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE	62
9.2 ANNEXE 2 : DÉLIBÉRATION MUNICIPALE DU 1 ^{ER} AVRIL 2021, APPROUVANT LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE AVEC L'EPF	64
9.3 ANNEXE 3 : CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE.....	67
9.4 ANNEXE 4 : COURRIER DE L'ANAH EN DATE DU 23 FÉVRIER 2021 RELATIF À LA COMMISSION NATIONALE POUR LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE.....	89
9.5 ANNEXE 5 : COURRIER DE L'ANAH EN DATE DU 29 NOVEMBRE 2022 RELATIF À LA COMMISSION NATIONALE POUR LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE.....	93
9.6 ANNEXE 6 : DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 08 OCTOBRE 2024 RELATIVE À L'AUTORISATION DE DÉPÔT D'UN DOSSIER DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET DE CESSIBILITÉ AU BÉNÉFICIAIRE DE L'EPF SUR LE SITE ILOT PIED DE VILLE ET ILOT DU FOUR.....	96

PREAMBULE

Afin de marquer sa volonté politique en matière d'habitat et de préservation du patrimoine, la Mairie de Digne-Les-Bains, avec l'appui des partenaires institutionnels, a décidé d'intervenir sur l'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four (localisés dans le centre ancien historique-ville), composé de plusieurs immeubles imbriqués, dont la plupart des logements sont vacants et présentent un état de dégradation important.

Compte-tenu d'une part, de l'état dégradé des immeubles et d'autre part, de l'absence de réalisation des travaux par les propriétaires, et dans la mesure où cette situation perdure depuis plusieurs années, la Mairie de Digne-Les-Bains a décidé d'engager une démarche partenariale de réflexion sur le devenir de deux îlots ; puis, à l'issue de l'ensemble des investigations menées et sur la base des conclusions des études, de réaliser un projet de réhabilitation de l'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four, avec la création d'environ 20 logements et de 3 commerces.

Ce projet s'inscrit dans le cadre :

- de la démarche globale de requalification et de revitalisation du centre historique de la ville, et notamment des orientations faites dans le Projet Urbain (2017)
- de l'OPAH RU 2010-2015,
- du dispositif d'accompagnement étatique « Action Cœur de Ville »,
- de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT),
- du PIG LHI (Projet d'Intérêt Général et de Lutte contre l'Habitat Indigne) 2019/2022.

La quasi-totalité des immeubles de ces îlots n'appartiennent pas à la commune de Digne-Les-Bains. Afin d'acquérir le foncier et de permettre la réalisation du projet, la commune a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte-d'Azur, dénommé « EPF », par la signature d'une convention d'intervention foncière.

Les négociations menées par la Ville de Digne-Les-Bains et l'EPF, en vue d'acquérir les parcelles restantes, n'ont pas abouti par voie amiable.

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

Cette enquête publique conjointe portera simultanément :

- sur l'utilité publique du projet,
- sur la détermination foncière des parcelles concernées.

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations vis-à-vis du projet concerné.

La procédure de déclaration d'utilité publique a pour objet de permettre à l'EPF 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.

Dans ce contexte, le conseil municipal de la commune de Digne-Les-Bains a approuvé le dépôt d'un dossier d'enquête publique et de cessibilité au bénéfice de l'EPF.

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 pourra acquérir les terrains nécessaires à la réalisation du projet de réhabilitation de l'îlot Pied de Ville et de l'îlot du Four :

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

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

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 réhabilitation de l'îlot Pied de Ville et de l'îlot du Four à Digne-Les-Bains (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 :
 - délibération du Conseil d'administration de l'EPF,
 - délibération du Conseil Municipal,
 - convention d'intervention foncière signée avec l'EPF,
 - arrêtés de mise en sécurité ordinaire.

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 ».

1 PIÈCE A : NOTICE EXPLICATIVE ET DE PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 PRÉSENTATION DU DEMANDEUR : EPF

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

La personne représentant l'EPF est Mme Claude BERTOLINO (Directrice Générale).

Tél : 04 96 11 70 00

L'Etablissement Public Foncier (EPF) est un établissement public qui intervient par voie conventionnelle auprès des collectivités locales afin de les accompagner dans leurs projets, de réaliser les acquisitions foncières & immobilières, et de rendre les opérations d'aménagement faisables et économiquement raisonnables.

1.2 PRÉSENTATION DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE, SIGNÉE ENTRE LA COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS ET L'EPF

Afin d'assurer la concrétisation du projet, la commune de Digne-Les-Bains a engagé un partenariat avec l'EPF pour l'accompagner dans le cadre de ce projet.

La délibération du Conseil municipal en date du 1er avril 2021 a autorisé Mme Le Maire de Digne-Les-Bains à signer une convention d'intervention foncière avec l'EPF.

La convention d'intervention foncière, a été signée :

- le 20 avril 2021 par l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (opérateur foncier),
- le 29 avril 2021, par la Commune de Digne-Les-Bains (Maître d'Ouvrage du projet).

En résumé, sur l'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four, l'EPF agit dans le cadre d'une convention d'intervention foncière, signée en avril 2021, qui autorise notamment l'EPF de mener à bien la procédure d'acquisition des parcelles concernées.

Très concrètement, selon cette convention, l'EPF exécutera, dans cette phase d'impulsion/réalisation :

- dans une première phase : une mission d'impulsion foncière, afin d'assurer la maîtrise foncière totale nécessaire au projet par voie amiable ou par voie de préemption. A ce titre, par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2022, la ville de Digne-Les-Bains a délégué son droit de préemption urbain renforcé au profit de l'EPF sur le périmètre concerné,
- dans une seconde phase, une mission de réalisation sur les îlots concernés, avec notamment la constitution du dossier d'enquête publique.

NB : la délibération citée ci-dessus, ainsi que la convention d'intervention foncière figurent en annexe.

1.3 PRESENTATION DU CONTEXTE ACTUEL DU PROJET

Afin de comprendre les raisons qui ont motivé la commune de Digne-Les-Bains à concevoir le projet d'habitat en centre-ville de Digne-Les-Bains, il convient d'évoquer au préalable :

- la présentation globale de la commune,
- la présentation du SCOT et du PAS,
- la présentation du PLU,
- la présentation du PLH,
- la présentation du patrimoine local,
- la présentation des problématiques du territoire dignois,
- la présentation du contexte démographique, du parc de logements et du marché de l'immobilier,
- la présentation de la politique de la ville en matière d'habitat,
- la présentation du PIG LHI,
- la présentation de l'Action « Cœur de Ville »,
- la présentation de l'ORT,
- la présentation de l'opération RHI/THIRORI,
- la présentation de l'îlot Pied de Ville et de l'îlot du Four,
- la présentation du contexte foncier.

1.3.1 Présentation des dispositions et servitudes applicables au territoire communal et à la zone de projet

1.3.1.1 Présentation globale de la commune

La commune de Digne-Les-Bains est située au centre du département des Alpes de Haute Provence, en région Provence Alpes Côte d'Azur. Elle est le chef-lieu du département.

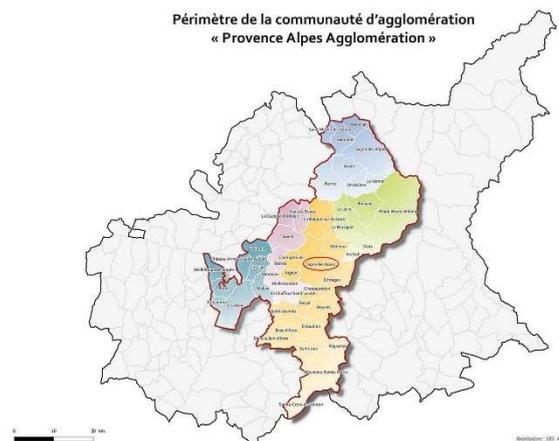
La commune de Digne-Les-Bains fait partie de la communauté d'agglomération Provence Alpes Agglomération (PAA).

La ville bénéficie d'une implantation dans un site remarquable, au pied des Préalpes, à la confluence de trois vallées où s'écoulent le torrent des Eaux chaudes, la Bléone et le Mardaric. Les contraintes physiques locales ont engendré le développement de la ville, le long des vallées et autour du cœur historique.

Digne-Les-Bains bénéficie d'un patrimoine culturel remarquable et d'un environnement naturel privilégié. Il s'agit d'une ville thermale.

La commune de Digne-Les-Bains compte près de 16 900 habitants (2020), la classant ainsi parmi les villes moyennes.

Présentation de la commune	
Région	Provence Alpes Côte d'Azur
Département	Alpes de Haute Provence
Communauté de communes	Communauté d'Agglomération Provence Alpes Agglomération





Vue sur Digne-Les-Bains

1.3.1.2 Présentation du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)

Le SCOT de Provence Alpes Agglomération, lancé par délibération en avril 2018, est en cours d'élaboration.

En revanche, le PAS (Projet d'Aménagement Stratégique), qui constitue un document du SCOT, a été élaboré.

Le PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Les objectifs visent à favoriser :

- *un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales,*
- *une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols,*
- *les transitions écologique, énergétique et climatique,*
- *une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptée aux nouveaux modes de vie,*
- *une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux,*

>>> tout en respectant et en mettant en valeur la qualité des espaces urbains & naturels et des paysages.

Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. »

Le PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) fixe les axes suivants :

- AXE A : asseoir le développement économique du territoire sur les spécificités économiques locales,
- AXE B : assurer une articulation équilibrée des différents pôles de vie du territoire,
- AXE C : préserver le territoire et ses composantes naturelles, agricoles et architecturales.

Parmi les objectifs définis dans le PAS, il convient de citer ceux-ci :

- assurer la lutte contre l'étalement urbain (Loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette »),
- améliorer, adapter et renouveler le parc de logements privés dans un objectif de réduction de la vacance,
- diversifier l'offre de logements de sorte à répondre aux besoins de la population actuelle et future du territoire,
- revitaliser les centres-villes,
- revitaliser les centres anciens (résidentiels et commerciaux),
- pérenniser les services de proximité essentiels au maintien de la population,
- revitaliser les commerces de proximité,
- renforcer le rôle commercial de Digne-Les-Bains, notamment au cœur du centre ancien, à travers le dispositif d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT),

- engager la transition écologique du bâti ancien : optimiser les besoins en énergie, lutter contre la précarité énergétique des ménages, accélérer la rénovation globale et thermique du bâti ancien, assurer la promotion des énergies renouvelables,
- préserver la qualité du cadre de vie.

1.3.1.3 Présentation du PLU (Plan Local d'Urbanisme)

La commune de Digne-Les-Bains est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui a été approuvé le 26 mars 2009 et modifié le 20 juin 2013.

Le PADD du PLU

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) établit quelques orientations générales pour l'aménagement de la commune :

- la maîtrise de l'urbanisation et la mise en valeur des espaces naturels,
- la promotion d'un développement économique équilibré, notamment dans le centre,
- la diversification de l'offre de logements.

Selon le PADD, parmi les ambitions pour l'aménagement durable du territoire, il convient :

- de poursuivre les efforts engagés en matière de politique de l'habitat avec une production et une réhabilitation de logements,
- de favoriser une mixité fonctionnelle entre habitats et activités économiques.

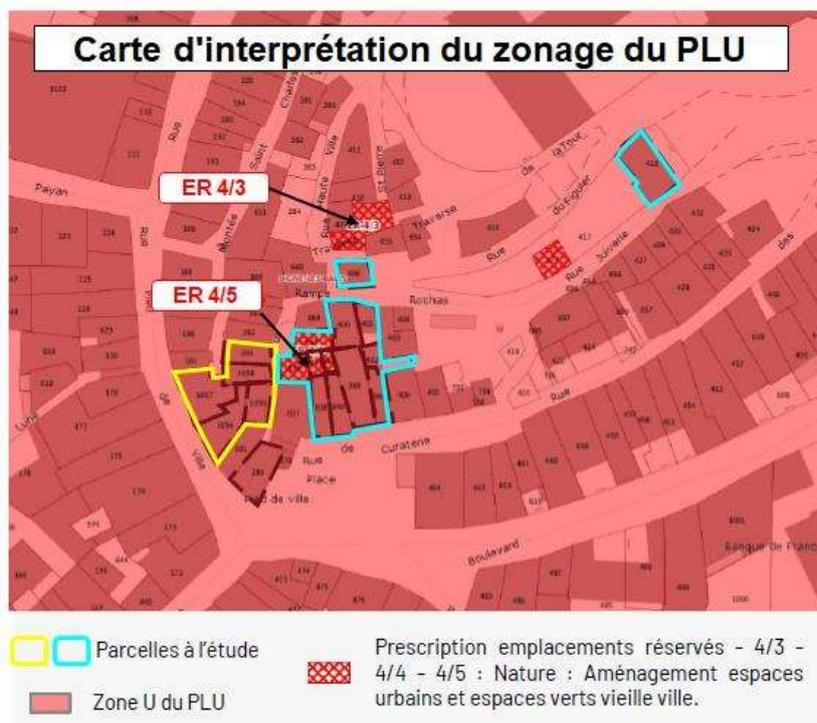
Le renouvellement urbain est aussi visé par le PADD, notamment afin de maintenir les populations plus défavorisées et âgées dans le centre ancien, par la réhabilitation et l'amélioration de l'accessibilité.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les îlots Pied de Ville et du Four ne s'inscrivent dans aucune OAP.

Zonage et règlement

Au regard du plan de zonage du PLU communal, le périmètre du projet se trouve en zone UAa relative aux quartiers du centre historique de la commune.



La zone urbaine UAa porte sur le centre ancien historique. Les constructions futures doivent veiller à une intégration respectueuse dans le tissu existant, notamment en raison de la présence de vestiges médiévaux intégrés dans le bâti, de façades du XIXème siècle, de Monuments Historiques classés ou inscrits (le centre ancien, la Cathédrale Saint-Jérôme et la Fontaine Monumentale) et de nombreux éléments patrimoniaux. Les constructions nouvelles ainsi que les extensions des bâtiments existants doivent également tenir-compte des alignements, des hauteurs maximales et minimales et de l'architecture de la zone.

Les principales prescriptions du règlement de la zone UAa sont synthétisées dans le tableau suivant :

>>> les bâtiments d'habitation et ceux intégrant des activités commerciales & de services sont autorisés par le règlement du secteur UAa.

NB : aucun autre emplacement réservé, ni espace boisé classé n'est présent dans la zone concernée par les projets.

	ZONE UAa
OCCUPATIONS AUTORISEES	Habitation, bureaux, commerces et services, hôtel, équipements, parc de stationnement
IMPLANTATION	Alignées aux voies publiques et privées sans être inférieure à 4 m d'autres limites séparatives
EMPRISE AU SOL	Non réglementé
HAUTEUR	5 m min - 16 m max à l'égout
STATIONNEMENT	Logement : 2pl / logement Logement locatif aidé : 1pl / logement Hôtels : 1pl / 40 m ² SDP Hôpitaux, cliniques, etc. : 1pl / 4 chambres Résidences services : 1pl / 60 m ² SDP Commerce < 200 m ² : pas d'obligation Commerce > 200 m ² : 1pl / 40 m ² SDP dès 200 m ² Commerce > 1500 m ² : 1pl / 20 m ² SDP dès 200 m ² Bureaux et activités tertiaires : 1pl / 80 m ² SDP Laboratoires : 1pl / 120 m ² SDP

Les tableaux ci-après suivants présentent en détail les prescriptions du règlement de la zone UAa :

Servitudes d'utilité publique

Les parcelles concernées par le projet de réhabilitation des îlots sont concernées par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- servitude relative au périmètre des abords d'un bâtiment classé monument historique. Il s'agit de la Cathédrale Saint-Jérôme classée monument historique en 1906. Cette servitude impose le recours à l'avis de l'ABF (Architecte des bâtiments de France) lors du dépôt d'un permis de construire sur le périmètre concerné,
- servitude relative au site inscrit dénommé « Centre ancien de la Ville de Digne ».

NB : le projet de réhabilitation de l'îlot Pied de Ville et de l'îlot du Four, objet de la présente enquête publique, est compatible vis-à-vis des règles du PLU, pour les raisons suivantes :

- le projet respecte les orientations et dispositions du PADD qui lui sont applicables,
- le projet respecte les prescriptions du règlement du PLU, notamment en termes d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques, d'implantation par rapport aux limites séparatives, de hauteur des constructions, de stationnement et d'espaces verts,
- les travaux prévus sont conformes au règlement de la zone UAa,
- les projets respectent les servitudes d'utilité publique.

1.3.1.4 Présentation du PLH 2023/2028

Le PLH (Plan Local de l'Habitat) a été approuvé en conseil communautaire le 13 décembre 2023. Le PLH a fixé 4 orientations, 14 actions, qui figurent dans le tableau ci-après :

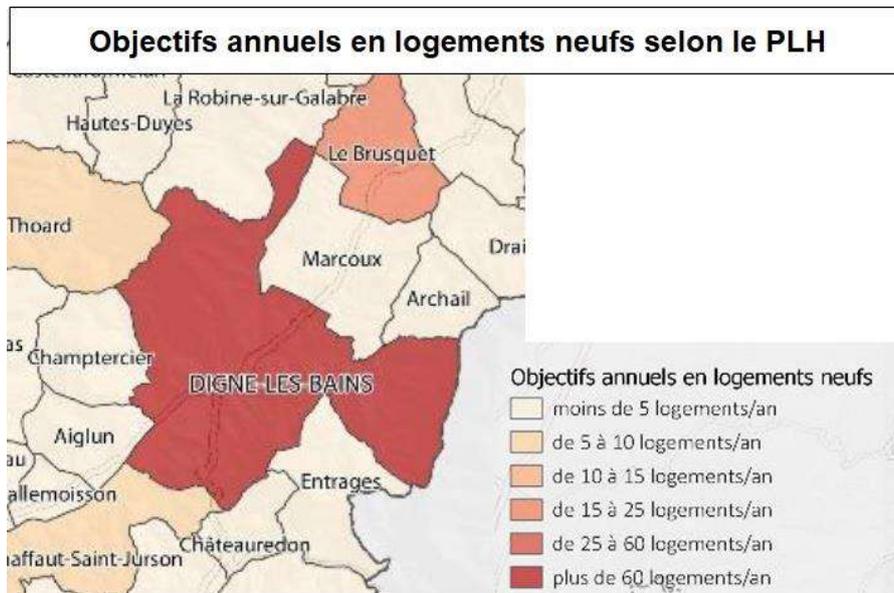
Orientations/Actions du PLH	
Orientations	Actions
ORIENTATION 1 Optimiser les capacités du parc existant et revitaliser les centres	Action 1 : Action 1 : Lutter contre la vacance dans le parc privé et résoudre les situations d'habitat indigne et de non-décence afin de revaloriser le parc existant et redynamiser le territoire
	Action 2 : Encourager la rénovation, notamment énergétique, du parc privé existant pour garantir de meilleures conditions d'habitabilité pour les occupants
	Action 3 : Conforter et accompagner la réhabilitation de l'offre locative sociale (parc des bailleurs, logements communaux)
	Action 4 : Se donner les moyens d'agir pour résoudre la problématique des « lits froids » (et « lits tièdes ») pour remettre sur le marché une partie de ces logements peu ou pas exploités
ORIENTATION 2 Accompagner un développement résidentiel vertueux	Action 5 : Répondre aux besoins actuels et à venir en termes de création de logements
	Action 6 : Développer une offre de logements diversifiée et de qualité à l'échelle des 46 communes, adaptée à leurs spécificités, en limitant la consommation foncière
	Action 7 : Maintenir une offre locative diversifiée pour répondre à la demande de la population en place et à venir
ORIENTATION 3 Répondre à la diversité des besoins en matière de logement et d'hébergement	Action 8 : Proposer une diversité de réponses aux besoins en logements des personnes âgées actuelles et futures ainsi qu'aux personnes en situation de handicap
	Action 9 : Améliorer la connaissance de l'offre existante et des besoins pour apporter des réponses au logement des travailleurs saisonniers
	Action 10 : Suivre l'évolution des besoins en hébergement temporaire, d'insertion et d'urgence et en logements pérennes pour les publics les plus fragiles
	Action 11 : Répondre aux objectifs de réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage
ORIENTATION 4 Piloter et animer la politique locale de l'habitat	Action 12 : Accompagner les communes dans la réalisation de leurs projets en matière d'habitat
	Action 13 : Adapter les documents d'urbanisme communaux aux objectifs du futur SCoT et du PLH
	Action 14 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier pour assurer le suivi et l'évaluation des actions du PLH pour chacune des communes et élaborer un bilan annuel et triennal de sa mise en œuvre

Les principaux objectifs attribués par le PLH à la ville de Digne sont résumés ci-dessous :



>>> la commune se doit de produire sur la période 2023/2028 :

- 415 nouveaux logements, soit 69 par an en moyenne,
- 63 nouveaux logements sociaux sur la période.



Le projet, objet du présent dossier, est bien identifié dans le PLH :

Programme Local de
l'Habitat Provence Alpes
Agglomération

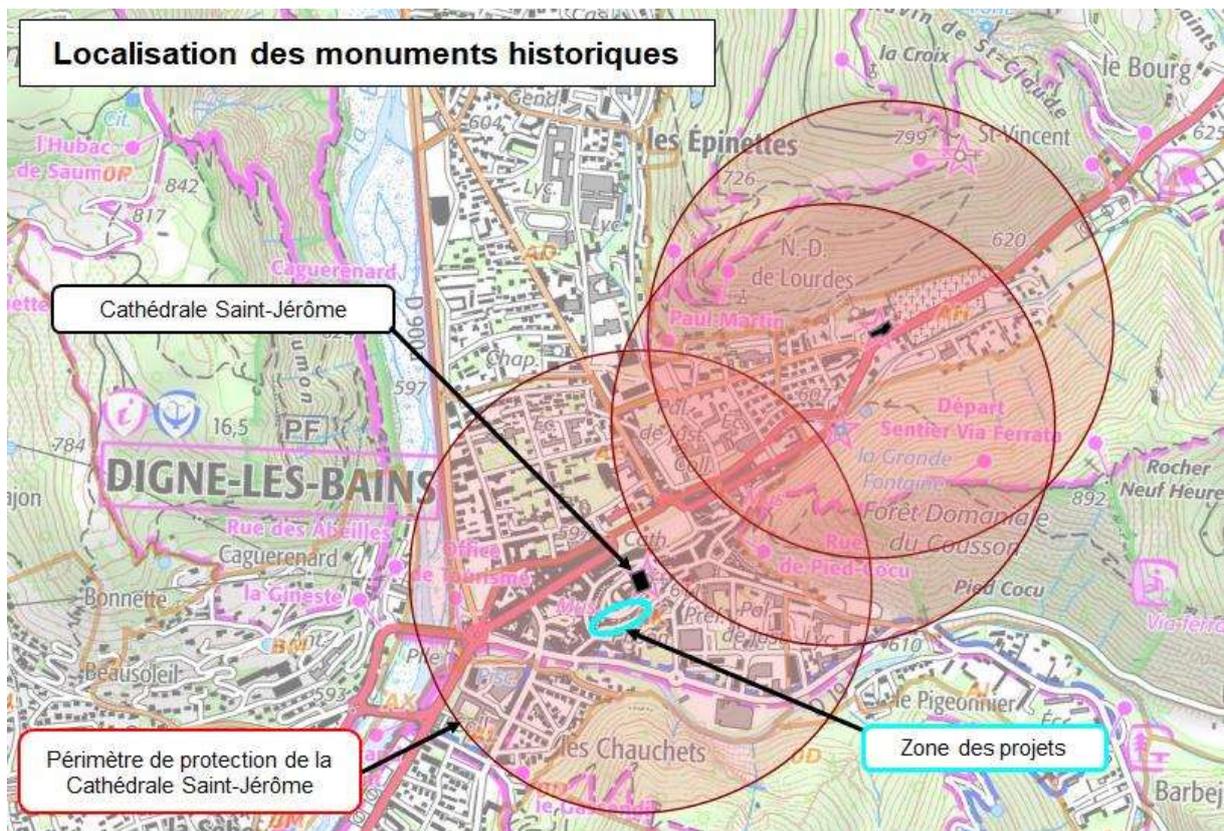
LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIES DANS L'HABITAT ANCIEN

- > La commune a été retenue au programme Action Cœur de Ville.
- > Lancement du dispositif RHI-THIRORI sur l'îlot Pied de Ville.
Environ 20 logements seront restructurés.

1.3.1.5 Présentation du patrimoine local

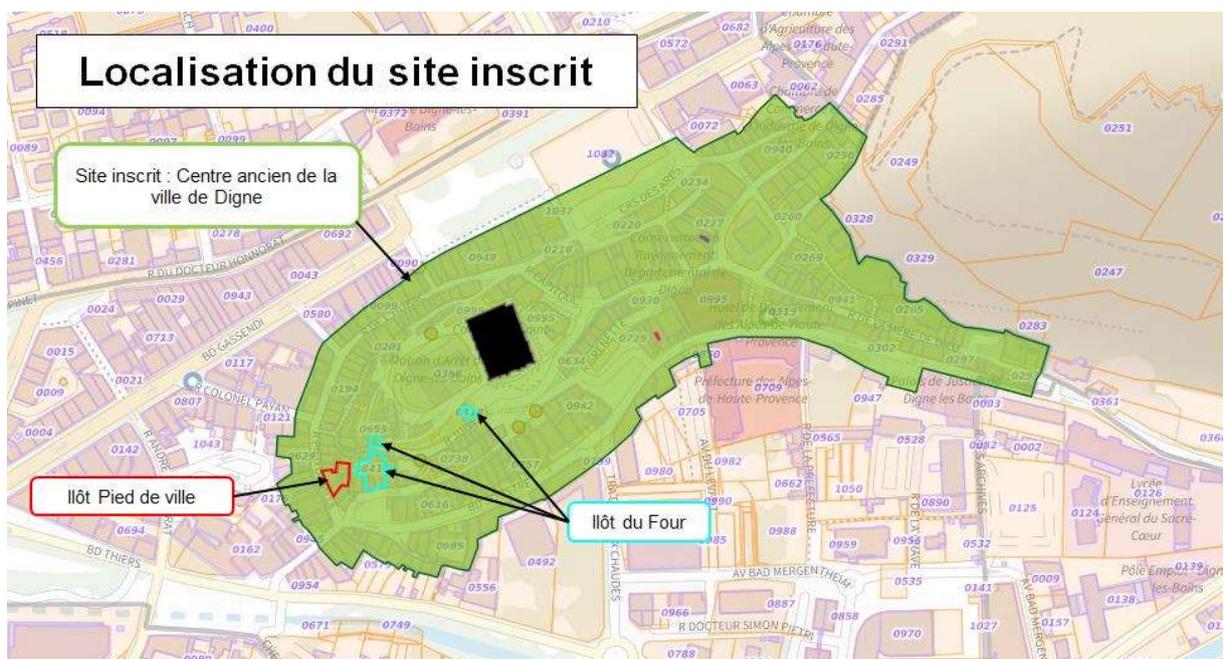
La ville de Digne-Les-Bains garde les traces d'un passé historique riche (essentiellement médiéval) et présente un patrimoine de caractère, notamment une structure urbaine concentrique autour de la colline du Rochas et la présence d'un habitat dense enserré dans des remparts dont il reste localement quelques traces.

En effet, le centre ancien de Digne-Les-Bains est concerné par la présence de monuments classés au patrimoine architectural et historique, notamment la Cathédrale Saint Jérôme classée en 1906, qui se trouve au Nord-Est des îlots concernés. Les parcelles de ces îlots sont donc situées dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques.

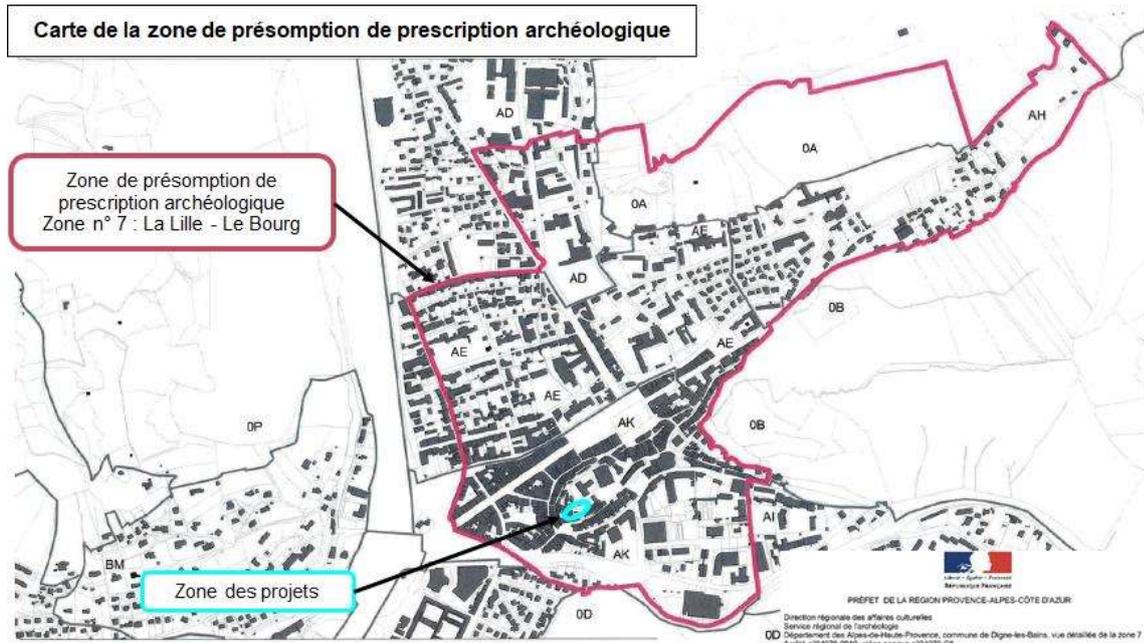


Pour rappel, cette protection de monument historique constitue une servitude d'utilité publique qui impose le recours à l'avis de l'architecte des bâtiments de France lors du dépôt d'un permis de construire sur le périmètre concerné. Le projet est compatible avec cette servitude d'utilité publique.

Par ailleurs, les îlots concernés sont inclus au sein d'un site inscrit, dénommé « Centre ancien de la Ville de Digne ».



Enfin, sur le plan archéologique le périmètre concerné est inclus dans une zone de présomption de prescription archéologique.



Le centre ancien de Digne-Les-Bains recèle de richesses patrimoniales, dont la Cathédrale Saint Jérôme. Le cœur de la ville a conservé en plusieurs endroits (tout comme dans sa morphologie) les traces de son passé médiéval (rempart avec tours de guet).

La loi Montagne codifiée aux articles L. 122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de Digne-Les-Bains.

L'article L 122-5 du Code de l'urbanisme dispose que :

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

L'article L 122-5-1 précise que :

« Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux. »

Les projets objet du présent dossier sont situés au cœur du centre ancien de Digne-Les-Bains, sans aucune coupure avec le reste des habitations, proche de la Mairie et de la cathédrale St Jérôme. Ils ne concernent que du bâti existant, et n'augmentent pas l'emprise des immeubles. Il ne peut donc être estimé que les projets constituent une extension, et qu'ils ne sont pas situés en continuité du bourg existant.

Le projet d'aménagement de l'îlots Pied de Ville et l'îlot du Four, situé en centre ancien, constituant une urbanisation en continuité avec le bourg existant, est conforme avec la loi Montagne.

1.3.1.6 Présentation du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

La commune de Digne les Bains est couverte par un PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels). Les projets sont situés dans une zone à aléa faible d'effondrement de terrain (zone bleue - F1). Cette zone F1 permet une constructibilité, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- une étude géotechnique et hydrologique doit être réalisée préalablement à toute construction, spécifiant :

- les modalités de la construction du bâti (fondations, terrassements, superstructures...),
- l'adaptation des accès et du drainage des parcelles concernées par le projet,
- une étude de stabilité doit être réalisée préalablement à toute construction spécifiant les techniques à mettre en œuvre pour la stabilisation des terrassements,
- aucun rejet d'eau ne doit se faire dans la pente (les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales).

NB : les projets respecteront ces contraintes.

1.3.2 Présentation des problématiques en cause et des politiques dans lesquelles s'inscrit le projet.

1.3.2.1 Présentation des problématiques du territoire dignois sur le plan de l'habitat et du commerce

Jusqu'à un passé récent, Digne-Les-Bains a constitué une ville attractive en raison :

- de son patrimoine naturel,
- de son patrimoine culturel,
- de son rôle de ville thermale,
- de son statut de Préfecture.

Cependant, l'essoufflement démographique, constaté à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Provence Alpes Agglomération, affecte particulièrement la ville de Digne-Les-Bains.

Ainsi, le centre-ville peine à développer une offre commerciale attrayante et fait face à une vacance conséquente, entachant l'image de l'offre locale. Ceci est couplé à des bâtis dégradés et/ ou offrant des logements mal configurés, peu conformes aux attentes actuelles, et des espaces publics peu fonctionnels, peu lisibles (du fait de l'omniprésence de la voiture) et peu valorisés, à requalifier.

>>> ces éléments ne contribuent pas à développer une image attractive du centre-ville de Digne-Les-Bains.

Les paragraphes suivants permettent d'explicitier :

- le contexte démographique de Digne-Les-Bains,
- le parc de logements,
- le marché de l'immobilier.

1.3.2.2 Présentation du contexte démographique, du parc de logements et du marché de l'immobilier

Source : PLH + INSEE 2024

L'analyse de la population et du parc de logements de Digne-Les-Bains ainsi que de leurs dynamiques, sur la base du recensement INSEE de 2019, révèle plusieurs aspects :

- une relative stabilité de la population, mais qui fait suite à un léger ralentissement de la démographie (2009/2014),
- une tendance au vieillissement de la population (un tiers de la population a plus de 60 ans),
- une diminution de la taille des ménages (les couples sans enfant et les personnes seules représentent respectivement 23% et 49,1 % des ménages),
- un parc de logements en croissance depuis 1968, mais qui reste peu diversifié, et principalement composé de logements individuels,
- une grande majorité de résidences principales (82,3%), un taux de vacance important (10,8 %), et environ 6,9 % de résidences secondaires,
- un parc composé majoritairement d'appartements (63,6%),

- un parc de logements moyennement ancien (26,2 % du parc a été réalisé sur la période 1946-1970 et 31,6% entre 1971 et 1990),
- une majorité de locataires (51,1%),
- un manque de rotation au niveau des emménagements : 46% des ménages ont emménagé il y a plus de 10 ans,
- des logements énergivores, de surcroît mal configurés et mal éclairés, en partie délaissés dans le centre-ville.

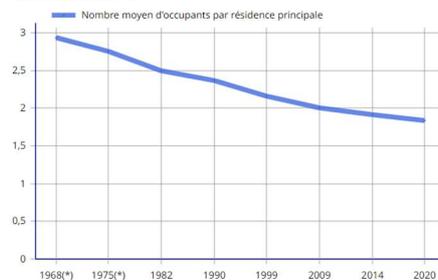
L'impression de vacance se fait sentir localement. Ceci s'explique de la façon suivante :

- on note une forte dégradation du bâti : en 20 ans, la ville de Digne-Les-Bains a pris plus de 65 arrêtés de péril,
- on recense plus de 6% de résidences secondaires, ce qui renforce cette impression de vacance.

Les chiffres précédents sont extraits des tableaux INSEE ci-après :

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	14 722	15 416	15 149	16 087	16 064	17 172	16 304	16 864
Densité moyenne (hab/km ²)	125,8	131,7	129,4	137,4	137,2	146,7	139,3	144,1

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	10 175	100,0	10 451	100,0	10 811	100,0
Résidences principales	8 212	80,7	8 235	78,8	8 896	82,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	734	7,2	732	7,0	748	6,9
Logements vacants	1 229	12,1	1 483	14,2	1 167	10,8
Maisons	3 658	36,0	3 589	34,3	3 871	35,8
Appartements	6 453	63,4	6 778	64,9	6 881	63,6

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2018	8 833	100,0
Avant 1919	725	8,2
De 1919 à 1945	832	9,4
De 1946 à 1970	2 311	26,2
De 1971 à 1990	2 794	31,6
De 1991 à 2005	1 491	16,9
De 2006 à 2017	681	7,7

	2009		2014		2020		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Ensemble	8 212	100,0	8 235	100,0	8 896	100,0	16 349
Propriétaire	3 356	40,9	3 762	45,7	4 042	45,4	7 893
Locataire	4 425	53,9	4 183	50,8	4 544	51,1	7 827

En ce qui concerne le marché de l'immobilier, celui-ci demeure particulièrement tendu pour les raisons suivantes :

- le marché locatif est tendu en raison du manque d'offres adaptées aux attentes. En effet, on constate dans le parc de logements de nombreux dysfonctionnements : précarité énergétique, mauvais état des logements, indignité, voire insalubrité. Les immeubles et logements ont été insuffisamment entretenus par leurs propriétaires, que ce soit en tant que bailleurs ou en tant qu'occupants. Le centre-ancien concentre ainsi une grande part des situations d'indignité repérées et déclarées à l'échelle de la ville,
- le marché local de l'accession est également tendu. En effet, la majeure partie des ventes au sein de la collectivité concerne Digne-Les-Bains et la vallée de la Bléone. Si le prix reste relativement bas à Digne-Les-Bains comparé à certaines communes plus au Nord, le marché est tendu. Ceci s'explique d'une part, par l'état du bâti, d'autre part, par l'offre faible, le taux de rotation des ménages sur les logements « habitables » étant faible.

>>> les études réalisées ces dernières années sur le centre ancien ont mis en avant les points suivants :

- des offres nouvelles essentiellement en habitat individuel dans la périphérie de la ville,
 - un nombre important de logements dégradés,
 - des logements inadaptés aux modes de vie actuels,
 - l'affaiblissement de l'offre commerciale en centre-ville,
 - un centre-ville tendant à se dégrader, à se vider et se paupériser ; le parc immobilier, devenu social de fait, attire des populations dites captives, en situation de précarité,
- >>> ces phénomènes ont engendré l'affaiblissement et une perte de vitalité du centre ancien, le rendant moins attractif.

Au fil des ans, le centre historique dont le parc immobilier privé ancien (peu adapté aux attentes des ménages de catégorie moyenne qui hésitent à l'intégrer dans leur parcours résidentiel) s'est progressivement dégradé et sa population résidente s'est lentement paupérisée.

1.3.2.3 Présentation de la politique de la ville en matière d'habitat

Au début des années 2000, constatant une perte d'attractivité du centre ancien et conscients de l'importance que revêt le centre ancien pour la dynamique et l'animation de l'ensemble du bassin de vie, les élus de la commune ont souhaité y engager une démarche de revitalisation et de requalification.

La Ville de Digne-Les-Bains, en partenariat avec la communauté d'agglomération, a lancé plusieurs études urbaines et des actions diverses, afin de revitaliser et requalifier le centre ancien. Elles sont explicitées ci-après :

- en 2004, mise en place d'un premier dispositif - Maîtrise d'œuvre Sociale et Urbaine (MOUS) - de traitement de l'habitat indigne et dégradé en lien avec le Département des Alpes de Haute Provence, la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale (devenue Agence Régionale de Santé) et la Direction Départementale de l'Équipement (devenue Direction Départementale des Territoires).
- en 2007, lors de la mise en place du PLU (Plan Local d'Urbanisme), la Ville a défini plusieurs objectifs, afin de satisfaire les besoins en matière d'offres de logement et de qualité du cadre de vie,
- en 2010, afin de compléter les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne en actionnant le levier des aides financières à l'amélioration de l'habitat, la Ville a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) établie sur la période 2010/2015,
- en 2016, dans le cadre de l'évaluation de l'OPAH RU, la Ville a engagé une étude de centralité dont les conclusions se sont, notamment, traduites par la définition, en 2017, d'un Projet Urbain, véritable outil de planification destiné à orienter l'intervention des acteurs du centre ancien (élus, techniciens, partenaires institutionnels...) en faveur de la

revitalisation du cœur historique de la ville. Les axes du projet se décomposent en plusieurs actions :

- actions mobilités >>> entrée de ville + modes doux,
- actions paysagères et urbaines >>> axe médiéval à construire (et jardins en restanques) + plan vert,
- actions sur l'habitat >>> définition d'une stratégie d'ensemble et renouvellement des modes d'intervention.

>>> ce travail a mis en exergue plusieurs enjeux importants du centre-ville tels que :

- réaffirmer l'identité du noyau historique en mettant en valeur le patrimoine architectural du quartier,
- intégrer l'axe médiéval Sud à son environnement,
- améliorer le cadre de vie et le lien social.



>>> ce projet global lui a permis de préciser son plan d'actions et les priorités.

- la Ville a également confié à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional (IUAR) la réalisation d'un diagnostic et de préconisations pour la valorisation de l'axe médiéval Sud, reliant la place Pied de Ville à la place de l'Évêché,
- en février 2018, la ville s'est portée candidate au programme national Action Cœur de Ville et a été retenue. Cela s'est traduit par une convention signée avec l'Etat et PAA en septembre 2018 et un avenant en décembre 2019, actant du lancement de la phase opérationnelle ainsi que la formalisation du lancement de l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT).
- en 2019, la ville s'est engagée dans un Projet d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne (PIG-LHI) établi sur la période 2019-2022.

>>> toutes ces actions ont défini l'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four comme des secteurs stratégiques sur lequel le bâti, dégradé, doit être traité en priorité, de même que ses espaces publics environnants (jardins en restanques, places et placettes, ruelles).

- en 2020, puis, par la suite, de mai 2021 à novembre 2022, la Ville a fait réaliser sur les îlots concernés (Pied de Ville + Four) respectivement une étude de faisabilité puis des études de calibrage RHI/ THIRORI (Résorption de l'Habitat Insalubre/Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière) qui ont mis en exergue la nécessité d'intervenir sur ces deux îlots en vue de restructurer une vingtaine de logements.

C'est dans ce contexte que la Ville a fait réaliser par le cabinet CIDECO, sur l'ensemble des îlots concernés (Pied de Ville + Four), des expertises sur la structure de la totalité des immeubles inclus dans le périmètre RHI/THIRORI, dont l'état était considéré comme préoccupant. Ces expertises ont confirmé l'état de dégradation des bâtiments et les imbrications fortes entre les immeubles >>> En s'appuyant sur ces données, pour des raisons de sécurité, la ville a pris des arrêtés de mise en sécurité et de péril ordinaire adaptés à chaque cas.

Les principaux outils cités dans cet historique sont explicités ci-après :

1.3.2.4 Présentation du PIG LHI 2019/2022

La Ville a mis en place un Programme d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne (PIG LHI), pour la période 2019/2022.

Ce PIG, qui s'est adressé aux propriétaires bailleurs, aux propriétaires occupants, ainsi qu'aux locataires du parc privé du secteur centre ancien / centre-ville, présentait les objectifs suivants :

- effectuer un repérage (spontané ou sur la base de signalements) des situations d'habitat indigne,
- dans le cadre de comités de suivi technique réguliers, définir les interventions que chacun des partenaires (DDT, ARS, CAF, CCAS), doit engager selon son domaine de compétences (information et sensibilisation des propriétaires et des locataires, lancement d'actions coercitives ou incitatives...),
- accompagner les occupants dans l'engagement des démarches administratives,
- accompagner les propriétaires dans l'établissement d'un programme de travaux adaptés aux dysfonctionnements constatés,
- accompagner les propriétaires dans l'identification des aides financières pouvant être mobilisées pour réaliser les travaux nécessaires,
- soutenir les propriétaires, occupants ou bailleurs, dans le montage des dossiers de demandes de subvention,
- assurer le suivi de la réalisation des travaux,
- assurer la coordination des acteurs publics dans la mise en place des procédures coercitives.

1.3.2.5 Présentation de l'Action Cœur de Ville 2023-2026

En février 2018, la Ville de Digne-Les-Bains s'est portée candidate au programme national Action Cœur de Ville et a été retenue (signature de la convention cadre en septembre 2018).

Il s'agit d'un dispositif d'accompagnement par les services de l'Etat, visant à aider à la revitalisation de centres-villes, notamment sur :

- la réhabilitation du bâti,
- la réduction de la vacance commerciale et de logement.

Le programme vise à reconquérir et redynamiser le centre-ville par la mise en place d'actions opérationnelles qui s'articulent autour de 5 axes :

- Axe 1 - Développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
- Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.

	Période 2023-2026
Axe 1	De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat : 3 fiches actions
Axe 2	Favoriser un développement économique et commercial équilibré : 7 fiches actions
Axe 3	Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées: 3 fiches actions
Axe 4	Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager: 7 fiches actions
Axe 5	Constituer un socle de services dans la ville: 6 fiches actions

La Ville a souhaité bénéficier de ce programme pour poursuivre les actions en termes de développement urbain, en faveur d'une réelle revitalisation de son centre ancien. Au total, 28 actions ont ainsi été engagées par la Ville. Le coût total estimé des actions présentées au sein de la convention s'élève à 10 898 627 euros.

Le projet de revitalisation du centre ancien s'est formalisé via une convention multi partenariale signée pour une durée de 5 ans. En 2023, en raison de la crise sanitaire qui a retardé la mise œuvre des projets, la convention a été prolongée jusqu'en 2026 par voie d'avenant.

Les objectifs 2023/2026 sont les suivants :

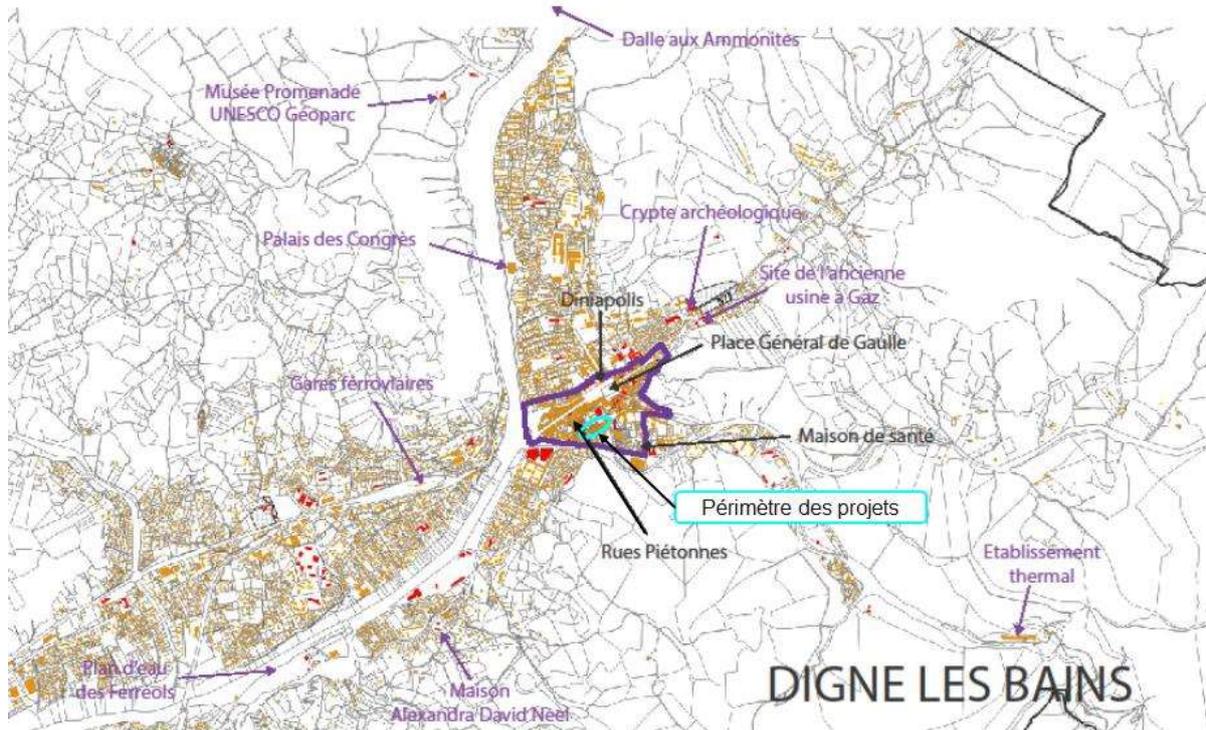
- 1 - Poursuivre et valoriser les opérations en cours,
- 2 - Adapter la stratégie aux attentes du programme et au contexte économique et social,
- 3 - Développer de nouvelles opérations.

1.3.2.6 Présentation de l'ORT (Opération de Revitalisation du territoire)

Les Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) ont été créées par l'article 157 de la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Élan) du 23 novembre 2018. L'ORT, portée par le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, constitue un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, qui vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres villes. L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire. L'ORT se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes-membres volontaires, l'État et ses établissements publics. L'ORT est mise en œuvre pour une durée de 5 ans à la date de signature.

La Commune de Digne-Les-Bains s'est engagée dans une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). La démarche de requalification de son centre ancien par la Commune de Digne-Les-Bains est inscrite dans le cadre de cette ORT, incluant une revitalisation de son centre, qui présente des constructions dégradées.

Localisation du périmètre ORT



1.3.2.7 Présentation de l'opération RHI/THIRORI

Aujourd'hui, l'état de dégradation de l'îlot Pied de Ville et de l'îlot du Four est tel qu'il impacte négativement la place Pied de Ville et plus globalement le secteur urbain sis sur le versant sud de la colline du Rochas, à proximité immédiate de la cathédrale Saint-Jérôme. Situés le long de l'axe médiéval (sur lequel une opération de requalification est programmée depuis 2018), secteur très fréquenté reliant la place Pied de Ville d'une part, à la Place du Mitan par les rues Curaterie et Chapeliers, d'autre part, à la cathédrale et à la ville haute par les rues du Figuier et Juiverie, ces îlots sont très visibles.

Donnant sur la place Pied de ville, ancienne porte médiévale, sur les rues Pied de Ville, du Four et Curaterie, les logements de ces immeubles ont fait l'objet de nombreux signalements d'insalubrité, d'infractions au Règlement Sanitaire Départemental ou de dangerosité. Les visites engagées dans le cadre du PIG LHI depuis 2019 ont également permis de repérer des immeubles très dégradés et pour certains, faiblement occupés. Les expertises réalisées dans un premier temps à l'initiative de la Ville, d'une part, par un bureau d'études des structures et d'autre part, par un architecte expert auprès du Tribunal Administratif ont pointé la dangerosité de certains bâtiments en cœur d'îlot susceptibles d'impacter, du fait d'une forte imbrication, les autres immeubles, dont certains sont occupés. Ce constat alarmant a amené la commune à prendre des arrêtés de mise en sécurité et de péril ordinaire adaptés à chaque cas et à engager parallèlement, dans le cadre d'un financement au titre des dispositifs RHI et THIRORI de l'ANAH, une démarche de réflexion sur le devenir de ces îlots.

L'état du bâti et la paupérisation de ce secteur de la ville contribuent indéniablement à noircir l'image de ce quartier et ne sécurisent pas les dignois ou les ménages qui hésitent à s'y installer. Or, cette image est difficile à changer sans une réelle intervention sur le bâti.

Afin de définir un projet plus global, la commune a souhaité engager une réflexion partenariale qui s'est traduite par la réalisation, en 2020, d'une première étude portant sur un périmètre élargi afin de déterminer la faisabilité d'une intervention publique de nature à compenser l'inertie de propriétaires privés impécunieux ou non volontaires, de disposer d'une esquisse d'aménagement et ainsi, d'appréhender ce que pourrait devenir ce quartier et comment il

pourrait être requalifié durablement. Elle a missionné les bureaux d'études Le Creuset Méditerranée et Atelier Skala pour définir ce projet de recomposition de l'ensemble du périmètre inclus entre la rue Pied de Ville et la Cathédrale. Sur la base des conclusions de cette première étude, dite de faisabilité, cet îlot a fait l'objet d'un dossier d'éligibilité au dispositif RHI / THIRORI, qui a reçu un avis favorable de la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CN LHI) en février 2021.

Par la suite (2021 / 2022), bénéficiant d'une aide financière de l'ANAH, des études dites de calibrage, plus exhaustives, ont été engagées et ont confirmé le projet proposé initialement. Afin de définir le projet, les deux bureaux d'études Le Creuset Méditerranée et Atelier Skala ont travaillé en cohérence avec les orientations du plan guide (2017), en tenant également compte du caractère patrimonial de ce secteur, celui-ci étant situé dans le centre ancien, site inscrit depuis 1986 et dans l'emprise d'un Périmètre de Délimitation aux Abords (PDA) de monuments historiques classés, en l'occurrence la cathédrale St Jérôme, classée en janvier 1906.

Ces études se sont inscrites dans la valorisation de l'axe médiéval Sud, mais aussi dans la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'offre de logements en centre-ville.

La validation en CN LHI (novembre 2022) du dossier financier établi à l'issue de la phase de calibrage a, en confirmant la réservation des financements de l'ANAH, permis d'envisager l'engagement, fin 2022 / début 2023, de la phase opérationnelle.

Le projet prévoit de conserver tous les bâtiments historiques, d'une part pour leur qualité patrimoniale et pour permettre de conserver la trame viaire historique, d'autre part, car leur démolition risquerait de fragiliser tous les bâtiments mitoyens. Il a été également retenu de réouvrir le cœur d'îlot entre la rue du Placet et la rue du Four, pour rétablir une ancienne liaison piétonne supprimée par des constructions successives.

La recomposition de ces îlots a été proposée et validée ; elle a pour objectifs :

- la réhabilitation lourde des immeubles pour aménager des logements avec cellier et, pour certains, avec de petits espaces extérieurs privatifs en pieds d'immeuble,
- le maintien des cellules commerciales en rez-de-chaussée, le long de la rue Pied de Ville,
- la valorisation de la place Pied de Ville et l'ouverture de l'espace et de la vue vers la Cathédrale à partir de la Place du Placet et de la Rue Juiverie, espaces publics qui seront désormais essentiellement affectés au cheminement piétonnier (suppression des véhicules en stationnement et en circulation),
- la valorisation de petits espaces publics destinés aux habitants, espaces de convivialité.

1.3.3 Présentation des îlots Pied de Ville et du Four et contexte foncier.

1.3.3.1 Présentation de l'îlot Pied de Ville et de l'îlot du Four

Source : Atelier Skala (cabinet d'architecte) + Cabinet d'expertise structure CIDECO + Mairie

L'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four sont situés au Sud-Est du centre historique de Digne-Les-Bains, proche de la Mairie et de la cathédrale St Jérôme. Le site s'inscrit dans une zone d'habitation urbaine de densité moyenne.

Ces îlots disposent d'une desserte aisée, à la fois piétonne et routière.

L'îlot du Four est accessible par les rues de Provence et Curaterie, au Sud, par la place du Placet à l'Est, et par la rampe du Rochas au Nord.

L'îlot Pied de Ville, qui abrite d'anciens fours banaux (qui devront faire l'objet d'une valorisation), est accessible au Sud par la rue de Provence (accessible aux véhicules), la rue Pied de Ville (zone piétonne), par une impasse accessible par le Nord via la Montée Saint Charles, ainsi que par la rue du Four au Nord également, qui est connectée à la Rampe du Rochas.

Les deux îlots sont très proches l'un de l'autre, et ne sont séparés que par la petite ruelle du Four ainsi que par un immeuble central donnant sur la place et la rue Pied de Ville.

L'occupation actuelle du site se compose d'îlots presque totalement bâtis, excepté une cour intérieure et un espace vide, au cœur du centre historique de Digne-Les-Bains.

Les documents et photos ci-après permettent de présenter l'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four :



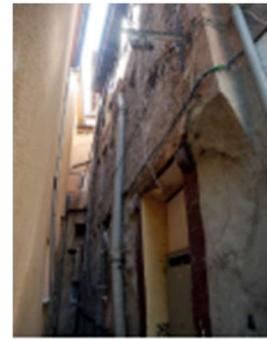
Vues sur les bâtiments de l'îlot Pied de Ville



Vues sur les bâtiments de l'îlot Pied de Ville



Vues sur les bâtiments de l'îlot du Four



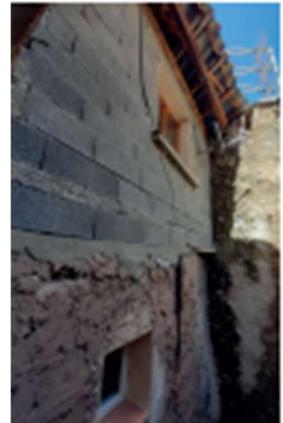
Les diagnostics techniques réalisés sur ces deux îlots ont fait ressortir les points suivants :

- l'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four sont composés de plusieurs bâtiments, contenant des habitations et, côté rue Pied de Ville, des commerces en rez-de-chaussée,
- la plupart des bâtiments sont imbriqués les uns dans les autres,
- la plupart des bâtiments sont dégradés et présentent des désordres importants (notamment sur le plan structurel) engendrant une instabilité et un problème d'habitabilité du bâti :
 - o nombreuses fissures traversantes sur les façades,
 - o fissures structurelles présentes sur de nombreux murs intérieurs,
 - o éléments de charpente dégradés (poutres pourries ou attaquées par des insectes xylophages),
 - o nombreux désordres au niveau des toits,
 - o nombreuses traces d'humidité et d'infiltration (cage d'escalier, murs extérieurs), montrant des défauts d'étanchéité,

- présence de planchers instables,
- nombreux logements en mauvais état,
- la plupart des parcelles ont fait l'objet d'arrêtés de péril ordinaire (ou de mise en sécurité).



Des fonds d'impasse inutilisés et dégradés



Désordres observés (non exhaustifs)

1.3.3.2 Présentation du contexte foncier

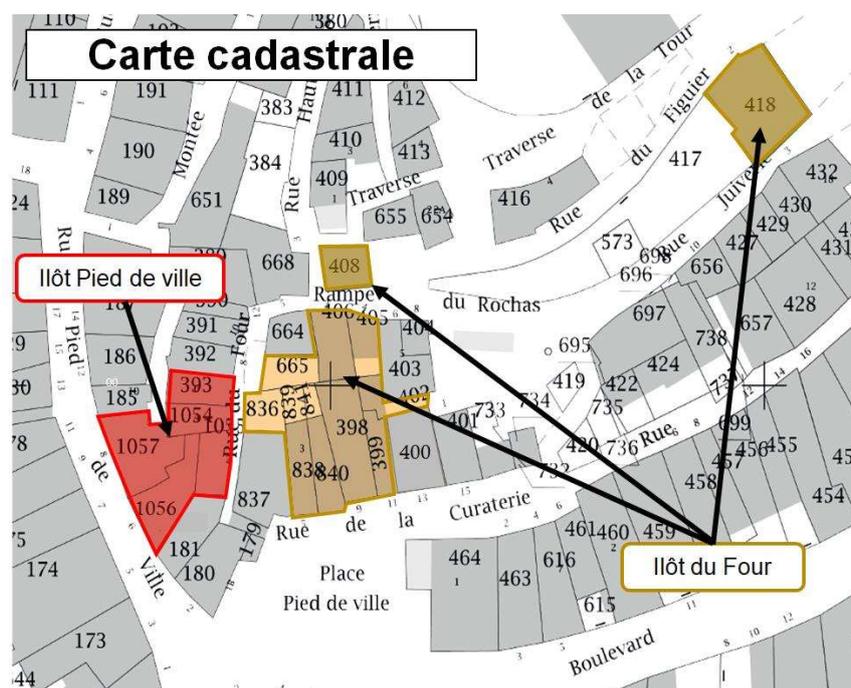
L'îlot Pied de Ville est composé des parcelles suivantes :

Ilot Pied de Ville				
Parcelle	Type	Surface parcelle entière (m ²)	Emprise bâtie (m ²)	Niveau du bâti
AK393	Immeuble collectif	41	41	R+3
AK1054	Immeuble collectif	41	41	R+3
AK1055	Immeuble collectif	53	53	R+3
AK1056	Immeuble collectif + commerce RDC	59	59	R+4
AK1057	Immeuble collectif + commerce RDC	94	94	R+4
Total		288	288	

L'îlot du Four est composé par les parcelles suivantes :

Ilot du Four				
Parcelle	Type	Surface parcelle entière (m ²)	Emprise bâtie (m ²)	Niveau du bâti
AK398	Immeuble collectif	94	94	R+3
AK399	Immeuble collectif	40	40	R+3
AK402	Immeuble collectif	30	30	R+2
AK405	Immeuble collectif	35	26	R+1
AK406	Immeuble collectif	51	51	R+2
AK408	Immeuble collectif	41	41	R+2
AK418	Immeuble collectif	138	95	R+3
AK 665	Terrain nu	36	36	
AK836	Terrain nu	33	0	
AK838	Immeuble collectif	46	46	R+4
AK 839	Terrain nu	16	16	
AK840	Immeuble collectif	44	44	R+3
AK841	Terrain nu	10	10	R+3
Total		614	529	

Les îlots sont composés d'un total de 18 parcelles (17 en réalité car les 2 parcelles - AK 1054 et AK 1055 - constituent un immeuble unique ; 4 non bâties), dont 5 (2 fusionnées, 4 en réalité) dans l'îlot Pied de Ville et 13 (dont 4 non bâties) dans l'îlot du Four. Ces îlots présentent une superficie d'environ 288 m² pour l'îlot Pied de Ville et 614 m² pour l'îlot du Four, ce qui équivaut à une superficie totale de 902 m².



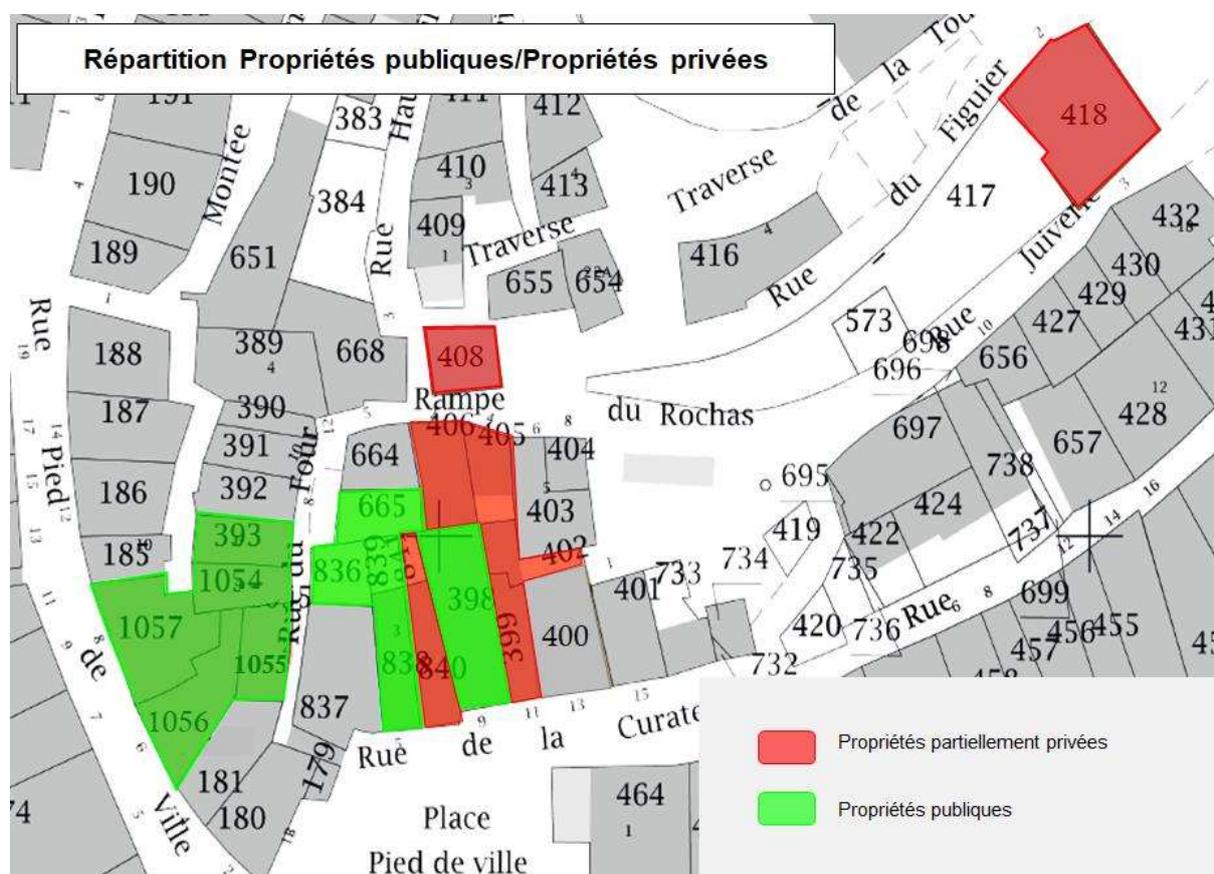
Les cartes ci-dessous permettent de compléter les informations relatives aux parcelles concernées

Ilot	Parcelle Cadastreale	Adresse	Surface cadastrale
FOUR	AK 398	9 RUE DE LA CURATERIE	94 m ²
FOUR	AK 399	11 RUE DE LA CURATERIE	40 m ²
FOUR	AK 402	PLACE DU PLACET	30 m ²
FOUR	AK 405	4 VC DU ROCHAS	35 m ²
FOUR	AK 406	2 VC DU ROCHAS	51 m ²
FOUR	AK 408	2 TRA DE LA TOUR	41 m ²
FOUR	AK 418	2 RUE DU FIGUIER 3 RUE JUIVERIE	138 m ²
FOUR	AK 665	5 RUE DU FOUR	36 m ²
FOUR	AK 836	RUE DE LA CURATERIE	33 m ²
FOUR	AK 838	3 RUE DU FOUR 5 RUE DE LA CURATERIE	46 m ²
FOUR	AK 839	RUE DE LA CURATERIE	16 m ²
FOUR	AK 840	RUE DE LA CURATERIE	44 m ²
FOUR	AK 841	RUE DE LA CURATERIE	10 m ²
PIED DE VILLE	AK 393	6 RUE DU FOUR	41 m ²
PIED DE VILLE	AK 1054	4 RUE DU FOUR	41 m ²
PIED DE VILLE	AK 1055	2 RUE DU FOUR	53 m ²
PIED DE VILLE	AK 1056	6 RUE PIED DE VILLE	59 m ²
PIED DE VILLE	AK 1057	8 RUE PIED DE VILLE	94 m ²

📌 Analyse de la répartition entre propriétaires privés et publics

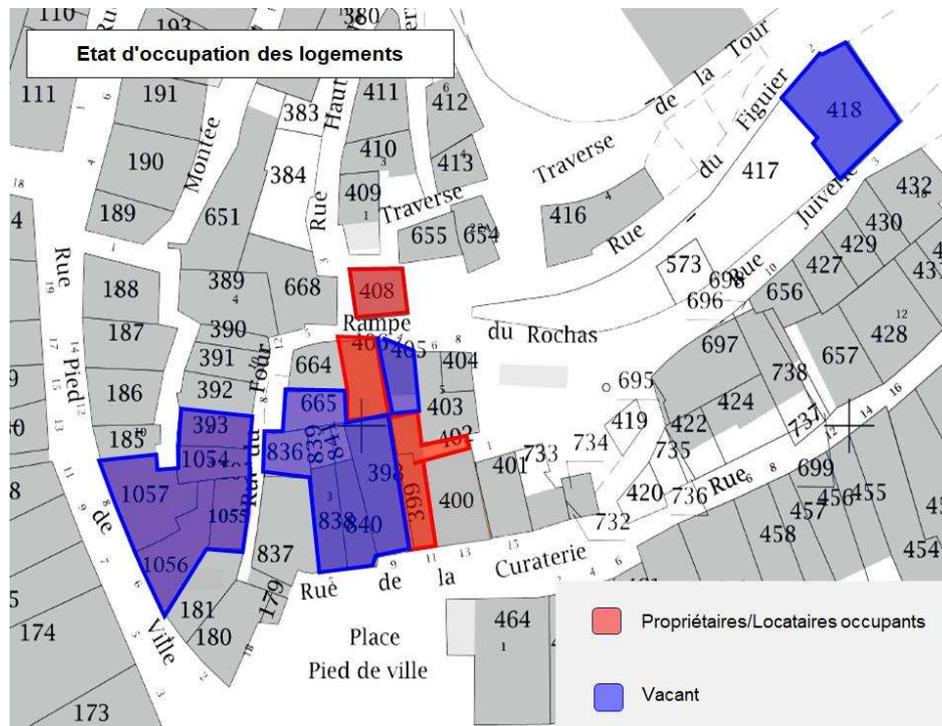
Sur l'ensemble du périmètre d'étude, les parcelles concernées sont détenues en majorité par des propriétaires privés.

La Ville de Digne-Les-Bains est propriétaire de deux parcelles non bâties (AK 665 et AK 839) et de locaux dans l'immeuble AK 1054 / 1055.



📊 Analyse de l'état d'occupation des logements

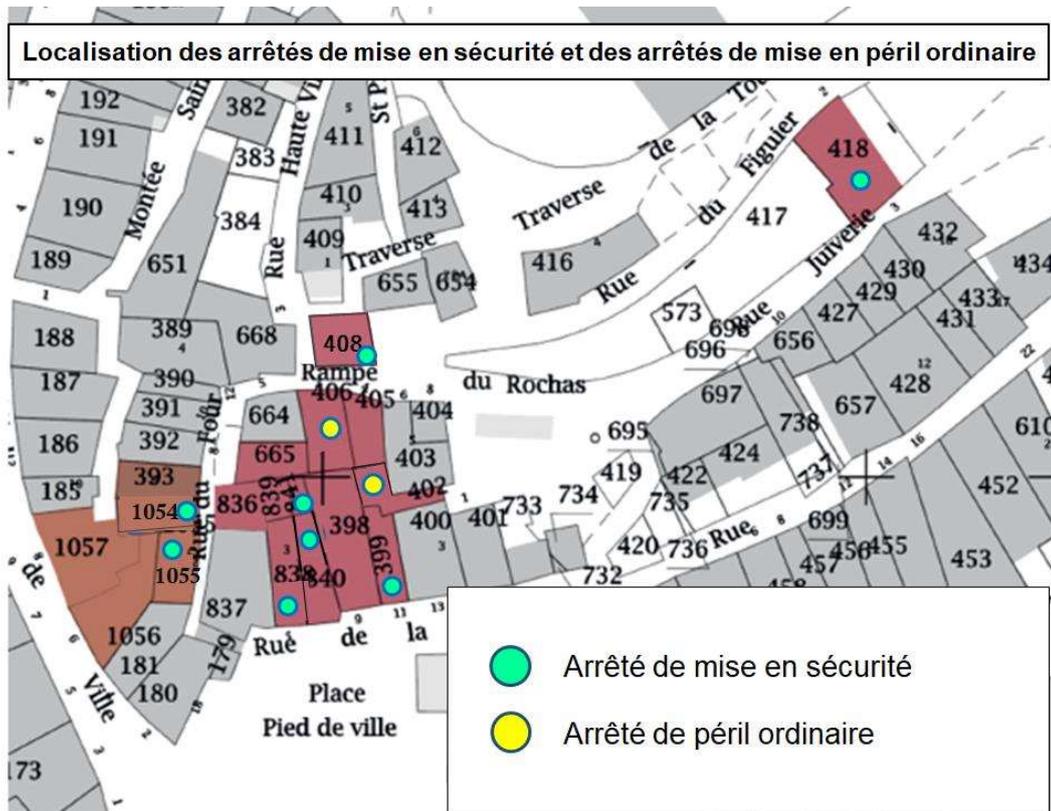
Sur l'ensemble du périmètre, il a été identifié les lots occupés par leur propriétaire, loués (logements, caves, garages, greniers) ou encore vacants.



📊 Arrêtés de mise en sécurité

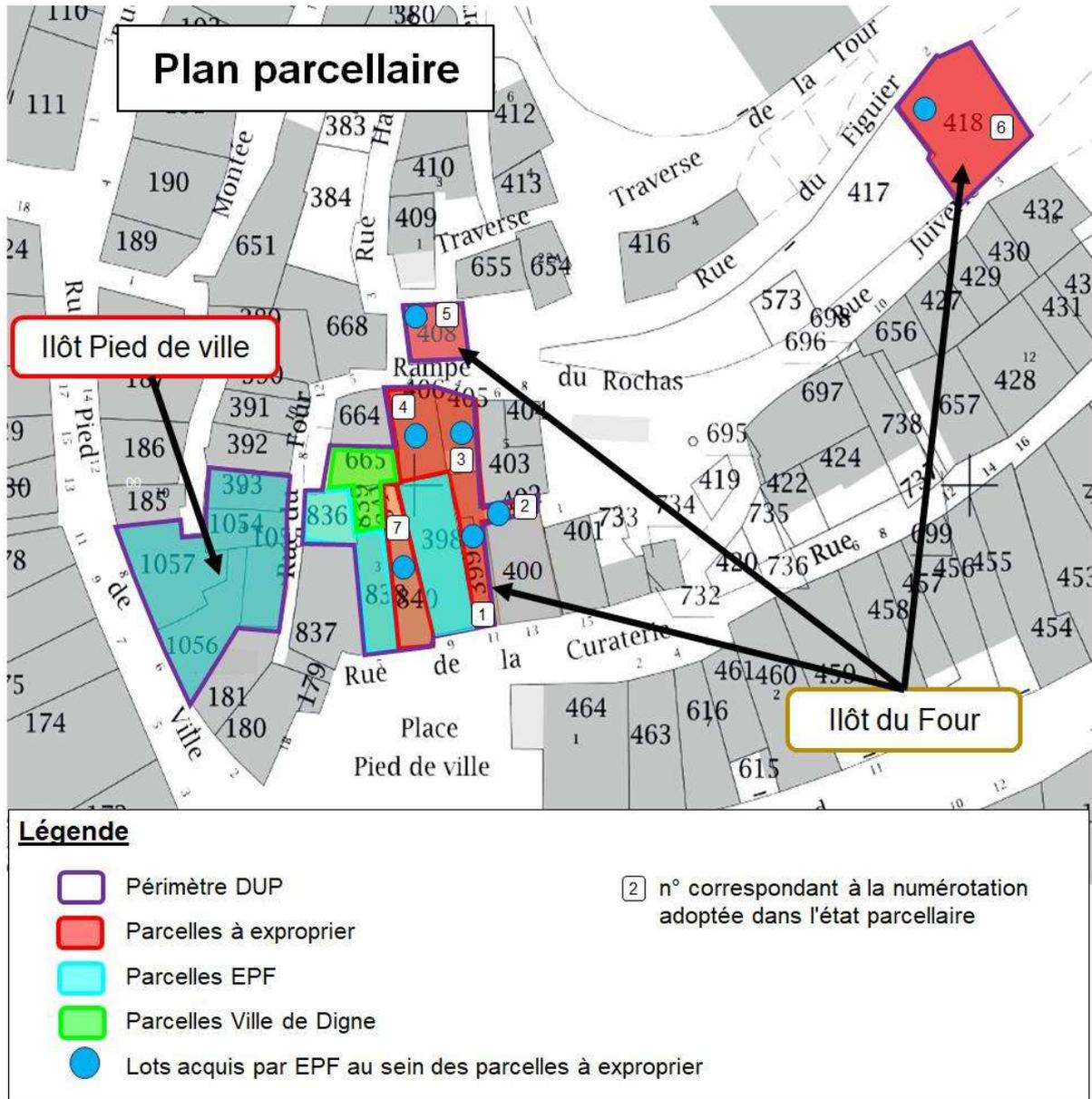
Sur la carte ci-dessous figurent :

- les arrêtés de mise en sécurité,
- les arrêtés de péril ordinaire.



Immeubles restant à acquérir

Sur la carte ci-dessous figurent les immeubles restant à acquérir :



La commune est propriétaire de 2 parcelles non bâties (AK 665 et AK 839), de locaux dans l'immeuble AK 1054 / 1055 (lots 6, 8 et 9) et d'un lot sur la parcelle AK 1056 (les locaux commerciaux (lot 7) du rez-de-chaussée).

L'EPF et la commune sont propriétaires de l'intégralité des lots sur les 5 parcelles de l'îlot Pied de Ville, à savoir les parcelles AK 1054/1055 (les lots 6, 8 et 9 appartenant à la commune) /1056 (dont le lot 7, appartenant à la commune) /1057/393.

L'EPF est également propriétaire des parcelles AK 836 et 838 ainsi que de l'ensemble des lots de la parcelle AK398 sur l'îlot du Four et est propriétaire de 17 lots sur les parcelles restant à exproprier.

Des négociations ont été engagées par l'EPF auprès de tous les propriétaires privés identifiés au fichier immobilier hypothécaire et n'ont pu toutes aboutir à des acquisitions à l'amiable. 21 lots répartis sur 8 parcelles appartenant à 7 propriétaires privés restent à acquérir. L'EPF assurera, pour le compte de la commune de Digne-Les-Bains, l'entière maîtrise foncière nécessaire à l'opération retenue. Ainsi, intervenant comme opérateur foncier, l'EPF se portera acquéreur, soit par voie amiable, soit par voie de préemption, soit par voie d'expropriation, des biens restant à acquérir. Aussi, l'EPF sollicite une Déclaration d'Utilité Publique afin d'assurer une maîtrise foncière complète des immeubles nécessaires au projet et non encore maîtrisés.

1.4 PRESENTATION GLOBALE DU PROJET

Engagée depuis de nombreuses années dans une démarche de lutte contre l'habitat indigne et de redynamisation de son centre ancien, la ville de Digne-Les-Bains a élaboré plusieurs études et engagé plusieurs actions afin de revitaliser ce quartier comprenant l'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four. Ci-après figurent :

- les objectifs du projet,
- une présentation des projets de réhabilitation.

1.4.1 Objectifs du projet de réhabilitation

Les principaux objectifs du projet de réhabilitation de l'îlot Pied de Ville et de l'îlot du Four, sont les suivants :

Objectifs à l'échelle de la commune :

- respecter les objectifs/préconisations du PLU en matière :
 - o d'accueil de la population,
 - o de diversification de son offre de logement,
 - o de limitation de l'extension urbaine,
 - o de préservation du patrimoine.
- marquer la volonté politique de la ville, en matière :
 - o de requalification urbaine,
 - o d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne.

Objectifs à l'échelle du centre ancien :

- préserver la sécurité et la santé des personnes (habitants + usagers), dans un secteur urbain très fréquenté en période touristique,
- lutter contre l'habitat indigne et dangereux,
- poursuivre le premier travail engagé par la ville et les services de l'Etat (ORT, Action Cœur de Ville, RHI/THIRORI), et être en cohérence avec l'ensemble des réflexions menées,
- **contribuer à la requalification et à la revitalisation de ce secteur urbain** aujourd'hui très dégradé, et notamment :
 - o redonner de l'attrait au versant sud de la colline du Rochas, plus spécifiquement au bas de la rue du Four,
 - o dédensifier partiellement, aérer le tissu pour supprimer l'effet « boyau » de la rue du Four et pour créer de petites liaisons piétonnes et des lieux de convivialité en pieds d'immeubles,
- diligenter une politique de lutte contre l'habitat indigne, en engageant une démarche de résorption de l'habitat vétuste et dangereux,
- réaliser une opération de réhabilitation des logements du centre ancien parallèlement à l'engagement d'interventions programmées sur la requalification de l'espace public environnant,
- améliorer et diversifier l'offre de logements, accessible à la population et répondre en partie à la demande locale en logements en proposant une diversité de logements (T2, T3, T4), à destination des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite, des jeunes ménages (voire de nouvelles familles), en leur permettant de résider en centre-ville, à proximité des commerces et des services,
- produire des logements sociaux, en location ou en accession (100 % des 20 logements créés après intervention de réhabilitation sur les deux îlots),
- remplacer 40 logements exigus, mal configurés, mal éclairés et ne répondant pas aux attentes par environ 20 logements de qualité, créés après restructuration de l'ensemble,
- lutter contre une vacance qui perdure,

- favoriser une certaine mixité sociale, fonctionnelle, en « attirant » de nouvelles populations et en intégrant le principe «du mieux vivre ensemble» (d'où l'intérêt de traiter non seulement l'habitat, mais également son environnement),
- contribuer à la préservation du patrimoine local (mise en valeur des fours et du rempart, à la création de cheminements en prenant soin de favoriser les modes de déplacement doux, de privilégier le paysage en développant les points de vue sur l'environnement, urbain et naturel),
- revitaliser le centre ancien, en intervenant notamment sur son offre commerciale,
- contribuer à l'attractivité du centre-ancien, notamment en proposant une image attrayante de ce quartier.

Objectifs à l'échelle du projet :

- réhabiliter des immeubles, au sein de deux îlots dégradés, localisés au cœur du centre historique de la commune, tout en s'inscrivant dans la politique globale de requalification de ce secteur urbain,
- résoudre les désordres concernant l'état du bâti :
 - o en reprenant les structures fragilisées (façades, murs, planchers, toits),
 - o en traitant et en remettant en valeur les façades de la totalité des immeubles du périmètre opérationnel,
 - o en démolissant des parties d'immeubles instables et inesthétiques (masquant les remparts médiévaux et occultant la vue sur la cathédrale Saint Jérôme) ; ce faisant, créer une liaison piétonne en cœur d'îlot entre la placette du Placet et la rue du Four,
- aménager des locaux pour des commerces et des services de proximité,
- s'inscrire dans la dynamique de la transition écologique du bâti ancien (optimiser les besoins en énergie, lutter contre la précarité énergétique des ménages, accélérer la rénovation globale et thermique du bâti ancien, assurer la promotion des énergies renouvelables),
- réaliser des logements de qualité, spacieux, confortables, lumineux, économes en énergie, accessibles et conformes aux normes de construction,
- améliorer le cadre de vie des résidents et des usagers occasionnels en valorisant les espaces publics.

L'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four, particulièrement dégradés, localisés au cœur du centre historique de la commune, constituent donc pour la ville de Digne-les-Bains, une cible prioritaire pour atteindre ces objectifs.

1.4.2 Présentation du projet de réhabilitation

Source : PLO Architectes + Atelier Skala

La Mairie de Digne-Les-Bains a décidé de réaliser un projet de réhabilitation complète des bâtiments de l'îlot Pied de Ville et de l'îlot du Four, localisés dans le centre ancien historique de Digne-Les-Bains.

L'opération prévue consiste en la réalisation :

- d'environ 20 logements (17 logements - de type T2, 2 T3, 3 T4 - dont 3 inclus dans des maisons de ville),
- de 3 locaux commerciaux, en rez-de-chaussée,
- de 2 locaux en rez-de-chaussée (atelier, espace fours),
- d'équipements annexes (caves, celliers, ateliers, local à vélos),
- de petits espaces publics aménagés en cœur d'îlot (liaison piétonne, pieds d'immeubles), notamment sur les espaces libérés par la dédensification,
- d'espaces privatifs extérieurs (création d'une terrasse côté Rue du Four - qui sera accessible à partir de l'une des maisons de ville - sur un espace libéré par le curetage des étages sis au-dessus des fours, sur l'immeuble AK 1054 / 1055).

Le projet se bornera principalement à de la réhabilitation.

La surface de plancher est d'environ 1400 m².

NB : aucune place de stationnement ne sera produite dans le cadre de ce projet.

1.4.3 Note relative au financement du projet

Le coût prévisionnel de la phase opérationnelle est de 6,5 M€ TTC.

Ce projet a été rendu éligible aux dispositifs RHI / THIRORI (Résorption de l'Habitat Insalubre/Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière) de l'ANAH, après validation en Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne le 29 novembre 2022 et notification, le 22 décembre 2022, des aides financières correspondantes (1 : RHI / 2 : THIRORI / 3 : Accompagnement des démarches de relogement).

Les subventions (ANAH) obtenues s'élèvent à 3 902 982 €.

1.4.4 Note relative au relogement et à l'accompagnement social des occupants

Tous les propriétaires ont été contactés en vue du projet.

Suite aux acquisitions amiables réalisées par l'EPF, 7 personnes ont été relogées (6 personnes relogées, 1 personne, peu autonome, hébergée en foyer dans l'attente de l'amélioration de sa situation).

Le local commercial acquis par la Commune (restaurant) sera soit relocalisé, soit conservé sur place sous conditions que les travaux le permettent.

Le projet impliquera le départ de 12 ménages, dont 2 propriétaires occupants et 10 locataires. Une des propriétés est vacante. A ce jour, 9 ménages ont été relogés. Il reste 2 propriétaires occupants et 1 locataire à reloger pour lesquels plusieurs offres de relogement ont déjà été proposées.

Les logements occupés devront être libérés avant le démarrage de la phase opérationnelle ; les logements de l'îlot Pied de Ville sont, à présent, totalement vacants.

Depuis l'engagement de la phase pré-opérationnelle, les occupants de ces logements font 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.

La ville s'est, en effet, engagée à accompagner et à reloger les locataires et les propriétaires occupants qui le souhaitent, et ce avant le démarrage de la phase opérationnelle.

Afin de rendre cette démarche de relogements aussi peu traumatisante que possible pour les ménages impactés, une mission d'accompagnement au relogement a été confiée courant 2023 à un organisme compétent (LOGIAH 04).

Cela permet également à la Ville d'être assurée que ces relogements sont réalisés de façon conforme aux souhaits des ménages et aux textes applicables.

Pour mener à bien sa mission, le prestataire est en contact régulier avec les travailleurs sociaux qui suivent ces ménages, mais également, si cela s'avère nécessaire, avec leurs familles.

Parallèlement, eu égard au profil des ménages éligibles à ce relogement (personnes isolées, avec des faibles moyens financiers) et aux logements recherchés (petits logements, de type T1 ou T2, à loyers peu élevés, préférentiellement implantés en centre-ville), une démarche de sensibilisation a été menée par la Ville auprès des bailleurs sociaux.

Les ménages concernés sont relogés après réalisation d'une enquête sociale à partir de laquelle sont établis des plans de relogement individuels.

Il est prévu que le prestataire fasse jusqu'à trois propositions de logements qui devront nécessairement correspondre aux besoins, attentes et capacités financières de chaque ménage concerné.

Un accompagnement social, effectué par des Conseillères en économie sociale et familiale est parallèlement prévu, en amont et durant le déménagement ainsi que, pour les ménages les plus en difficulté, après.

La ville veillera à ce que les autres logements ne soient pas reloués (ni squattés).

1.5 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 :

1.5.1 *La localisation du site est optimale pour un projet de réhabilitation*

La localisation du site en centre-ville de Digne-Les-Bains est optimale, pour les raisons suivantes :

- localisé dans le centre ancien, le projet répond à la fois aux politiques d'aménagement urbain de la commune, mais également à sa volonté de rendre attractif et de donner une nouvelle image au centre ancien, et également de préserver le patrimoine au cœur du centre historique,
- le projet est idéalement placé pour accueillir une population de personnes âgées et de jeunes ménages, en leur permettant de rester en centre-ville, proche des commerces et des services de proximité.

1.5.2 *Le site constitue une opportunité importante sur le plan foncier et urbain*

L'état général de dégradation des bâtiments concernés, le taux de vacance des logements, la publication de nombreux arrêtés de mise en sécurité et de péril ordinaire restés sans effet face à l'inertie des propriétaires, leur position au cœur du centre ancien historique, ont conduit la commune à intervenir, et notamment à envisager des actions de réhabilitation sur ces deux îlots, afin d'une part de lutter contre l'habitat indigne et dangereux et d'autre part de revitaliser ce secteur du centre ancien.

Ces immeubles sont imbriqués entre eux, justifiant d'autant plus une approche globale de réhabilitation.

Le dispositif Action Cœur de Ville, pour lequel Digne-Les-Bains a été sélectionné, contient les immeubles concernés dans son périmètre, ce qui peut permettre de faciliter une intervention directe de la Commune, portant un projet d'intérêt public de requalification de ces bâtiments.

L'opération vise l'apport de solutions en matière de réhabilitation de logements, de commerces et d'accueil, en centre ancien, de populations de catégorie moyenne de jeunes ménages ou de populations âgées, avec une accessibilité pensée pour les personnes à mobilité réduite.

Sur le plan foncier, il convient de rappeler que la totalité des parcelles du site appartenaient initialement à des propriétaires privés (la commune ne possédait que deux petites parcelles non bâties ainsi que quelques locaux dans l'immeuble AK 1054 / 1055, qu'elle avait acquis dans une volonté de préserver deux fours présentant un indéniable intérêt patrimonial). La commune et l'EPF ont, depuis, acquis plusieurs parcelles, ce qui va faciliter les actions de réhabilitation.

La prise en compte de tout ce périmètre, dans sa globalité est essentielle au projet de restructuration des îlots pour permettre d'optimiser la qualité architecturale et urbaine du programme envisagé.

Identifié depuis de nombreuses années comme devant être traité en priorité, ce site localisé au cœur du centre ancien historique présente des enjeux, tant sur le plan de l'habitat, que de la sécurité ou du patrimoine. Or, ce secteur n'a jamais pu faire l'objet d'un projet de requalification homogène et sécurisé. Mais la commune a la possibilité de maîtriser les conditions de réhabilitation de ce site, c'est-à-dire d'assurer la production de logements sociaux, en location ou en accession, et la création de commerces, tout en préservant le patrimoine.

Le site constitue donc une opportunité importante sur le plan foncier et urbain.

1.5.3 La commune de Digne-Les-Bains se doit de veiller à la sécurité des personnes

Rappelons qu'une expertise technique a été menée en 2019, en amont ainsi que dans le cadre des études de calibrage financées par l'ANAH sur les structures de l'ensemble des bâtiments. Globalement, elle a démontré que ces immeubles présentent des désordres structurels préoccupants, nécessitant de définir des actions pour la mise en sécurité provisoire du site. Il a ainsi été constaté, dans certains immeubles visités, une dégradation des charpentes, des planchers, des façades.

De même, la plupart des logements ne présentent pas des conditions d'habitabilité nécessaires (absence d'équipements de confort, infractions aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental) et sont proches de l'habitat indigne.

Partant de ce constat, la commune de Digne-Les-Bains se doit de veiller à la sécurité et à la santé des personnes (résidents potentiels, habitants de Digne-Les-Bains, usagers des voiries, touristes...), en limitant les risques de tous types (chutes de tuiles ou d'autres éléments, risques d'incendie, risques liés aux équipements électriques, risques d'effondrement...).

1.5.4 La commune de Digne-Les-Bains 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 vieillissant, bien souvent énergivore, parfois très dégradé, comme sur l'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four,
- sur le plan quantitatif, le parc de logements de la commune est insuffisant avec une sous-représentation de logements de tailles modestes (T2/T3),
- l'offre de logements - à fortiori en logements de qualité - est donc limitée, alors que la demande continue de s'accroître,
- la demande locative sur Digne-Les-Bains est principalement constituée par des personnes à revenus modestes, notamment des personnes âgées, des jeunes ménages ; or ces demandeurs sollicitent souvent des petits logements adaptés (de type T2/T3).

La commune de Digne-Les-Bains doit donc poursuivre son développement en menant toute intervention de nature à apporter une réponse adaptée aux besoins en logements.

Ce projet est donc important afin de diversifier le parc de logements et de satisfaire les demandes locales formulées.

1.5.5 La commune de Digne-Les-Bains se doit de réaliser des logements sociaux

La commune ne compte que près de 20,6 % 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 Digne-Les-Bains 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 locatifs ou en accession.

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

1.5.6 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 au niveau du centre historique de la ville, à proximité de la Cathédrale Saint-Jérôme (monument historique),
- dans le cadre de sa politique d'aménagement et de requalification urbaine, la Mairie a engagé au cours des deux dernières décennies, 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,
- malgré les actions engagées par la commune depuis plusieurs années, le patrimoine bâti de l'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four reste extrêmement dégradé.

Compte-tenu des éléments qui précèdent, le retour d'expérience de la commune montre son investissement à la préservation du patrimoine du centre ancien de Digne-Les-Bains.

Le projet de réhabilitation de l'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four sera réalisé en vue de mettre en valeur le patrimoine et dans le respect de l'architecture environnante.

1.5.7 Le site présente peu de contraintes urbanistiques et environnementales.

Ce projet est localisé au sein d'un milieu urbain dense. Actuellement, les parcelles sont toutes bâties. Il s'agit bien d'un projet de réhabilitation et il n'y aura pas de démolition complète. De ce fait, sur le plan environnemental, le site ne présente pas particulièrement de contraintes ou d'enjeux environnementaux importants (notamment sur le plan faunistique et floristique).

Le projet ne va pas générer d'impacts négatifs sur les milieux naturels.

De la même façon, le projet n'est pas de nature à induire un impact significatif sur la gestion des eaux pluviales, car il n'y aura pas d'augmentation des superficies imperméabilisées.

Enfin, la mise en place des réseaux (eaux usées, eau potable, eaux pluviales, électricité, téléphone, Telecom, gaz) ne constituera pas non-plus une contrainte importante, car ils sont déjà existants.

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).

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

Il est important de préciser que le projet va avoir un impact positif et significatif sur l'environnement humain, notamment :

- sur l'habitat, en proposant des logements réhabilités 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 éléments, risques d'incendie, risques liés aux équipements électriques, risques d'effondrement...), grâce à la création de logements conçus et rénovés dans les règles de l'art,

- 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, au cœur du centre historique, en débarrassant le rempart des bâtiments vétustes et inesthétiques qui le masquent, en démolissant un immeuble instable dont la suppression permettra d'ouvrir la vue sur la cathédrale depuis la Place du Placet et la Rue Juiverie,
- sur le cadre de vie du quartier, en le rendant plus attrayant (préservation du patrimoine, embellissement des façades, aménagement d'espaces publics de qualité avec création de cheminements piétonniers).

1.5.9 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 conserver l'intégralité des structures des bâtiments (car leur démolition risquerait de fragiliser les bâtiments mitoyens),
- de contribuer à la résorption de l'habitat indigne,
- de proposer des logements et des équipements en adéquation avec les besoins des futurs résidents,
- de contribuer à la préservation du patrimoine local,
- de favoriser une certaine mixité sociale et fonctionnelle.

D'autre part, les immeubles inclus dans le périmètre opérationnel étant très dégradés et fortement imbriqués, avec des logements très mal configurés, le traitement des bâtiments sous arrêtés de péril ou de mise en sécurité ordinaire puis la requalification de l'ensemble à des fins de restituer des logements de qualité ne peut s'envisager qu'à l'échelle de l'îlot.

Enfin, le parti d'aménagement retenu est en adéquation avec les objectifs du PLU, de l'ORT, du PIG LHI, du RHI/THIRORI et de l'Action Cœur de Ville.

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

Dans l'hypothèse où aucune action n'était entreprise, voici les conséquences que cela engendrerait pour ce projet :

- les dysfonctionnements actuels continueraient d'exister - et s'aggraveraient - au niveau des bâtiments (fuites, fissures, défauts d'étanchéité...), les propriétaires ou copropriétaires faisant preuve, malgré les arrêtés de péril et de mise en sécurité frappant leurs biens immobiliers, d'une inertie évidente,
- les risques de tous types seraient aggravés : risques d'incendie, risques d'accidents liés aux équipements électriques, risques de chutes de tuiles ou d'éléments, et enfin à moyen terme, une importante probabilité d'effondrement à l'échelle des deux îlots, accentuée par la forte imbrication des bâtiments,
- 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 n'engagent pas de travaux,
- les logements seraient susceptibles d'être squattés,
- les éléments d'architecture et du patrimoine finiraient par se dégrader.

Pour l'ensemble des raisons énumérées précédemment, la non-réalisation du projet s'avérerait fortement préjudiciable vis-à-vis du centre ancien et de ses habitants.

1.5.11 Conclusion relative à l'utilité publique du projet

En préambule, il convient de rappeler que la conception de ce projet 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 collectivité,
- sur des textes réglementaires (Loi SRU, Code de la Construction et de l'Habitation, Loi ALUR),
- sur une forte volonté politique locale de l'habitat.

Ce projet de réhabilitation d'îlots implique inévitablement des travaux de réhabilitation qui seront quelque peu impactants pour les activités et les occupants du voisinage en période de chantier. De la même façon, le recours à l'expropriation porte nécessairement atteinte à la propriété privée et impliquera des indemnités. Mais ces deux points ont bien été pris en compte dans le cadre du projet, grâce à des mesures adaptées (cahier des charges imposé aux entreprises, financements des travaux, indemnités financières).

En ce qui concerne les points positifs, il est important de préciser que la concrétisation de ce projet permettrait :

- de préserver la sécurité et la santé des personnes (habitants + usagers + touristes), notamment au niveau de la Rue du Four*,
- de poursuivre le premier travail engagé par la ville et les services de l'Etat (ORT + PIG LHI + RHI/THIRORI + Action Cœur de Ville),
- de contribuer à la réhabilitation de ces îlot urbains aujourd'hui très dégradés,
- de lutter contre l'habitat indigne, en engageant une intervention globale de recyclage foncier, fondée sur les dispositifs RHI / THIRORI de l'ANAH,
- de réaliser une opération de réhabilitation des logements du centre ancien de Digne-Les-Bains en complément des interventions programmées sur la requalification de l'espace public,
- de répondre en partie à la demande locale en logements en proposant une diversité de logements (T2, T3), à destination des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite, des jeunes ménages, en leur permettant de résider en centre-ville, à proximité des commerces et des services,
- de proposer une offre de logements de qualité, spacieux, confortables, lumineux, économes en énergie, accessibles et conformes aux normes de construction,
- de produire des logements locatifs sociaux,
- de remettre sur le marché des logements restés vacants depuis des années,
- de contribuer à développer l'offre commerciale de proximité,
- de favoriser une certaine mixité sociale, fonctionnelle, en intégrant le principe «du mieux vivre ensemble»,
- de contribuer à la préservation du patrimoine historique local, au cœur du centre historique,
- de contribuer à l'attractivité du centre-ancien, notamment en proposant une image attrayante de ce quartier,
- de renforcer l'attractivité touristique de la commune,
- de contribuer à la requalification urbaine et à la revitalisation de ce secteur du centre ancien.

**l'intégration dans le projet de la rue du Four, étroite et peu engageante, permet d'améliorer grandement l'habitabilité des logements proposés dans les étages en élargissant la rue en partie haute des immeubles. Cette configuration permet en outre d'offrir des pièces de vie de qualité.*

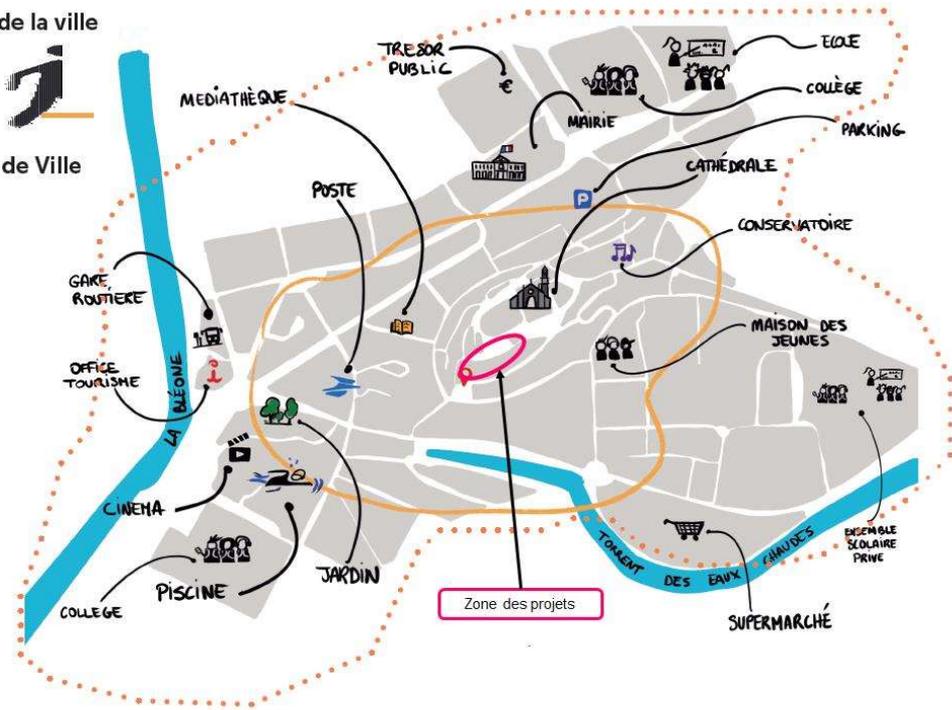
La carte ci-dessous montre les équipements et les services facilement accessibles (notamment à pied) à partir de la zone des projets.

un îlot au cœur de la ville

Isochrone de 5min à

Départ Place Pied de Ville

rayon de 10min



25 atelier skala

architecture w/urbanisme

Rappelons que le projet n'induit pas d'incidences négatives pour l'environnement naturel, mais que, a contrario, il engendre de nombreux impacts positifs pour l'environnement humain.

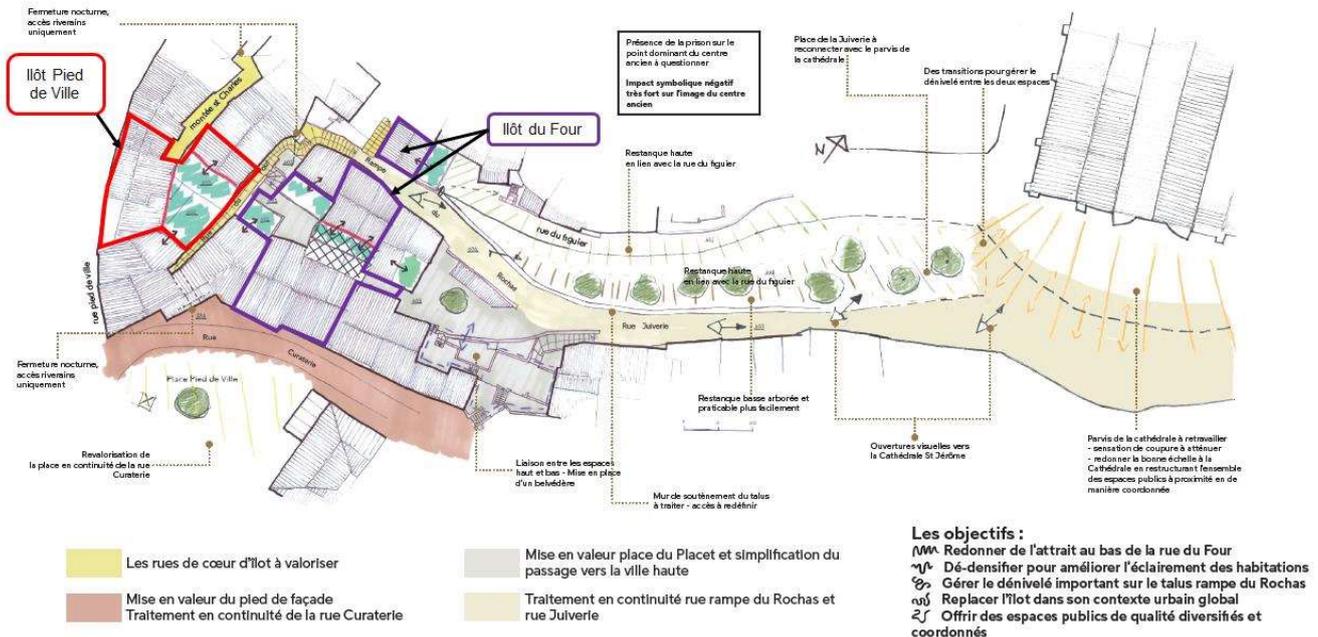
Par ailleurs, rappelons que, compte tenu de l'état très dégradé des bâtiments de cet îlot, et de l'imbrication des immeubles, seule une intervention publique peut permettre de réaliser une réhabilitation de qualité.

Au final, il apparaît que ce projet de réhabilitation de l'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four présente de multiples impacts positifs, car il permettra :

- d'améliorer l'offre de logements accessibles à la population locale,
- de contribuer à la requalification du secteur,
- de préserver le patrimoine dans le centre ancien historique.

La carte ci-dessous montre l'intégration des projets de réhabilitation au cœur des autres projets d'aménagement urbain :

Pistes pour le projet urbain



En conclusion, au regard des arguments présentés précédemment, il apparaît que le bilan coût/avantages de cette opération est clairement positif. En effet, les avantages que représente la réhabilitation de l'îlot Pied de Ville et de l'îlot du Four, notamment en matière d'offres de logements, de résorption de l'habitat indigne, de préservation du patrimoine local, de cadre de vie, de sécurité, sont incontestablement de nature à lui conférer un caractère d'utilité publique.

Compte-tenu des avantages précités que représente cette opération de réhabilitation de l'îlot Pied de Ville et de l'îlot du Four, et dans le but de réaliser cette opération dans des délais raisonnables, il a été décidé de solliciter une déclaration d'utilité publique et de recourir, le cas échéant, à la procédure d'expropriation afin de pouvoir acquérir les parcelles concernées.

2 PIÈCE B : MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DES DÉCISIONS QUI SERONT PRISES À SON ISSUE

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

- de mentionner les textes qui régissent :
 - o l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP),
 - 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 OBJET DE L'ENQUÊTE

Afin de marquer sa volonté politique en matière d'habitat et de préservation du patrimoine, la Mairie de Digne-Les-Bains, avec l'appui des partenaires institutionnels, a décidé d'intervenir sur l'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four (localisés au niveau du centre ancien historique), composé de plusieurs immeubles imbriqués, dont les logements sont vacants et présentent un état de dégradation important.

Compte-tenu d'une part de l'état des immeubles et d'autre part de l'absence de réalisation des travaux par les propriétaires, et dans la mesure où cette situation perdure depuis plusieurs années, la Mairie de Digne-Les-Bains a décidé de réaliser un projet de réhabilitation de l'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four, avec la création d'environ 20 logements, de commerces, d'équipements annexes (cave, cellier, ateliers, local à vélos...).

Actuellement, plusieurs parcelles de cet îlot n'appartiennent pas à la commune de Digne-Les-Bains. 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, via la signature d'une convention d'intervention foncière.

Les négociations menées par la Mairie de Digne-Les-Bains et l'EPF, afin d'acquérir auprès des propriétaires, les parcelles restantes, n'ont pas pu toutes aboutir par voie amiable.

En vue de l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet, l'EPF 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 conformément aux dispositions de l'article R.131-4 du code de l'expropriation.

NB : pour rappel, la mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique a été déléguée à l'EPF.

Cette enquête publique conjointe portera simultanément :

- sur l'utilité publique du projet,
- sur la détermination foncière des parcelles concernées.

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations vis-à-vis du projet concerné.

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

Dans ce contexte, le conseil municipal de la commune de Digne-Les-Bains en date du 08 octobre 2024 a approuvé le dépôt d'un dossier d'enquête publique et de cessibilité au bénéfice de l'EPF.

2.2 LES PRINCIPAUX TEXTES REGISSANT L'ENQUETE

2.2.1 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.

Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale et relève donc effectivement des dispositions du code de l'expropriation.

2.2.2 Rappel des principaux textes législatifs et réglementaires

Les principaux textes relatifs à l'enquête publique qui s'appliquent dans le cadre de ce projet sont les suivants :

- le Code de l'expropriation et notamment les articles suivants :
 - L'article L.110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, relatif à l'enquête publique,
 - L'article L.112-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatif au déroulement de l'enquête,
 - Les articles L.121-1 à L.121-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatifs à la déclaration d'utilité publique,
 - L'article L.131-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatifs à l'enquête parcellaire,
 - Les articles L.132-1 à L.132-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatifs à la cessibilité,
 - Les articles R.111-1 et R.131-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et R.123-5 du code de l'environnement relatifs à la désignation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête,
 - Les articles R.111-2 et R.131-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatifs à l'indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête,
 - Les articles R.112-1 à 24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, relatifs au déroulement de l'enquête, et notamment l'article R.112-4 concernant le contenu du dossier d'enquête préalable à déclaration d'enquête publique,
 - Les articles R.131-3 à R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, relatifs à l'enquête parcellaire,
 - Les articles R.132-1 à R.132-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, relatifs à la cessibilité.

2.3 INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

2.3.1 Les études préalables

Le projet d'habitat au centre-ville de Digne-Les-Bains a fait l'objet d'études/dossiers préalables, qui ont porté successivement sur :

- une étude de centralité (2016) donnant lieu à la définition d'un document de planification à l'échelle du secteur centre ancien / centre-ville, le Projet urbain (2017),
- un diagnostic et des préconisations pour la valorisation de l'axe médiéval Sud, par des étudiants de l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional (IUAR) - 2018 / 2019,
- une étude de revitalisation commerciale dans le quartier politique de la ville (QPV),
- une étude de faisabilité du projet (2020), financée par l'ANAH (délégation locale) et réalisée par les bureaux d'études Le Creuset Méditerranée / Atelier Skala,
- à l'issue de l'étude faisabilité, établissement d'un dossier d'éligibilité (Dossier de demande de financement auprès de l'ANAH nationale afin d'obtenir des subventions pour la réalisation des études de calibrage),
- la réalisation d'investigations complémentaires (2021 / 2022) (relevés de géomètre, étude des structures réalisée par le bureau d'études CIDECO, étude architecturale) menées dans le cadre des études de calibrage, suivies de l'établissement du dossier financier pour l'obtention de crédits de l'ANAH sur le déficit d'opération,
- une démarche d'accompagnement social menée auprès des ménages à reloger.

2.3.2 Le bilan de la concertation publique

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

2.3.3 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.

2.3.4 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.

2.3.5 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.

2.3.6 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 L.131-1 et R.131-2 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, quinze 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,
- devra être affiché sur les lieux de l'enquête (ou un lieu situé au voisinage des aménagements et travaux projetés, et visible depuis la voie publique).

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,
- 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, sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées.

Un commissaire enquêteur sera désigné par le Président du Tribunal Administratif saisi par le Préfet. Son rôle sera de recueillir les observations du public et d'établir un rapport à l'issue des enquêtes, avec des conclusions motivées au regard du projet. Les observations peuvent lui parvenir directement lors de ses permanences aux jours et heures fixés par l'arrêté préfectoral susvisé, ou être consignées dans les registres d'enquête ouverts à cet effet, ou être envoyées par courrier, ou par voie électronique aux adresses indiquées dans l'arrêté préfectoral d'enquête.

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.

A l'issue de l'enquête, le registre de l'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, conformément à l'article R.112-22 du code de l'expropriation.

Dans le délai de 1 mois après la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera au Préfet son rapport ainsi que ses conclusions motivées. Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur doit préciser si ces dernières sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet. Cet avis sera transmis avec l'ensemble du dossier et des registres, au Préfet et au Président du Tribunal administratif.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera envoyée à l'EPF (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.

2.3.7 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.

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, (mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département),

- 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).

Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant d'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée, lorsque celle-ci n'est pas supérieure à cinq ans. Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

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.

2.3.8 L'enquête parcellaire - L'arrêté de cessibilité

L'EPF sollicitera l'ouverture d'une 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.

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).

2.4 PROCEDURES ET ETUDES APRES L'OBTENTION DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

2.4.1 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, 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 éventuels ayants-droits 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.

L'arrêté de déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité seront libellés au profit de l'EPF en vertu des dispositions de l'article R.311-10 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de ce projet, l'EPF, après prise de possession des terrains expropriés, en réalisera la rétrocession au profit de la commune de Digne-Les-Bains qui a confié la maîtrise d'ouvrage déléguée au bailleur social H2P.

2.4.2 Les études techniques complémentaires

La commune de Digne-Les-Bains poursuivra dans un premier temps les études techniques nécessaires à la réalisation du projet.

2.4.3 Les procédures d'urbanisme

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de ce projet, la commune de Digne-Les-Bains, en tant que Maître d'ouvrage sera en charge de solliciter les autorisations d'urbanisme nécessaires, en élaborant le ou les dossiers réglementaires correspondants.

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

2.4.4 Les procédures environnementales

La réalisation du projet ne nécessite pas :

- une procédure d'examen au cas par cas, ni 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,
- de dossier 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,
- 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.

2.4.5 Les procédures relatives à l'archéologie préventive

Rappel : sur le plan archéologique le périmètre concerné est inclus dans une zone de présomption de prescription archéologique.

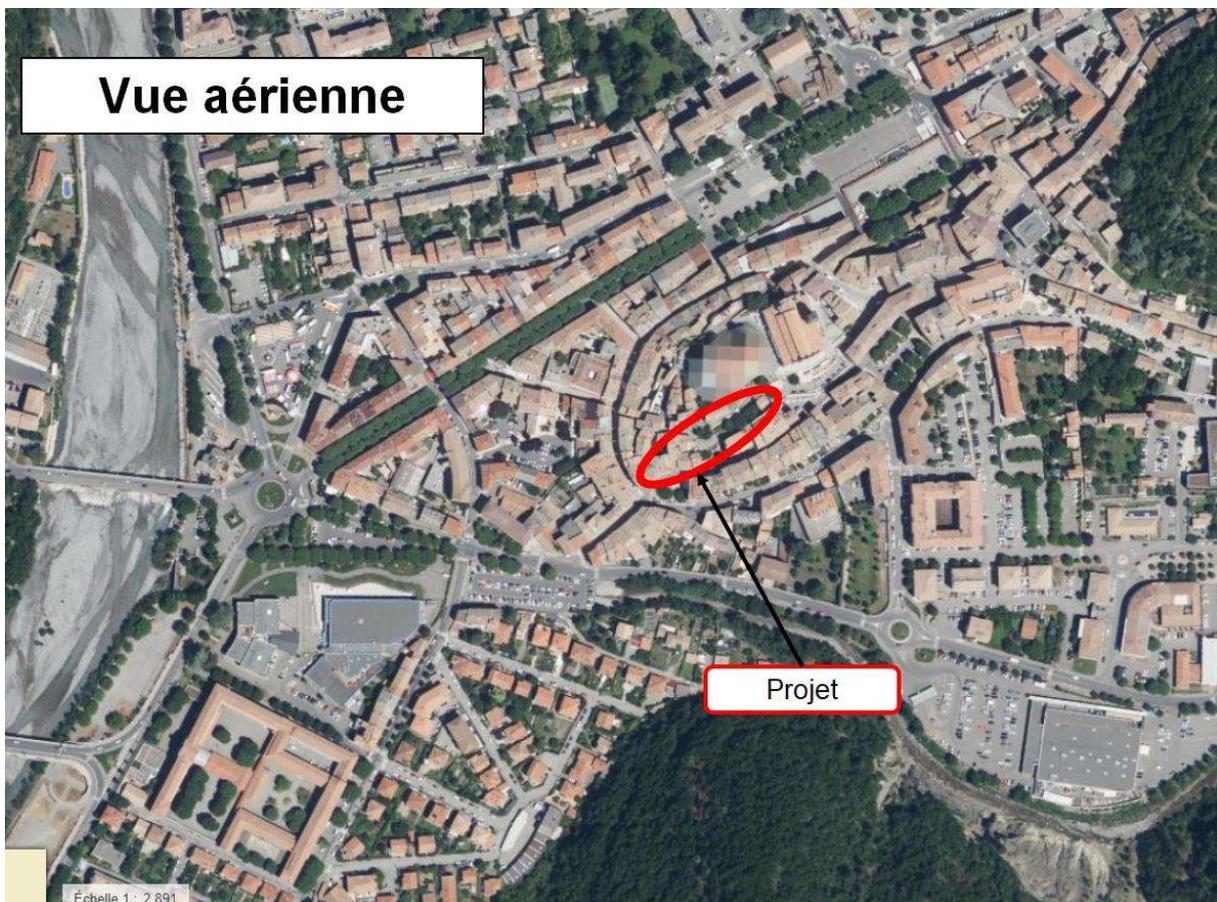
Dans le cadre de ce projet, la commune de Digne-Les-Bains, en tant que maître d'ouvrage, saisira le Préfet, qui transmettra la demande à la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) qui sera ainsi informée de la nature des travaux.

Le Service Régional d'Archéologie (SRA) de la DRAC pourra alors :

- imposer des prescriptions en matière d'archéologie,
- solliciter un diagnostic archéologique,
- le cas échéant, solliciter des fouilles archéologiques.

Dans tous les cas, toute découverte fortuite à caractère archéologique qui surviendrait durant les travaux fera l'objet d'une déclaration immédiate auprès du Service Régional de l'Archéologie.

3 PIECE C : PLAN DE SITUATION DU PROJET



4 PIECE D : PLAN GENERAL DES TRAVAUX

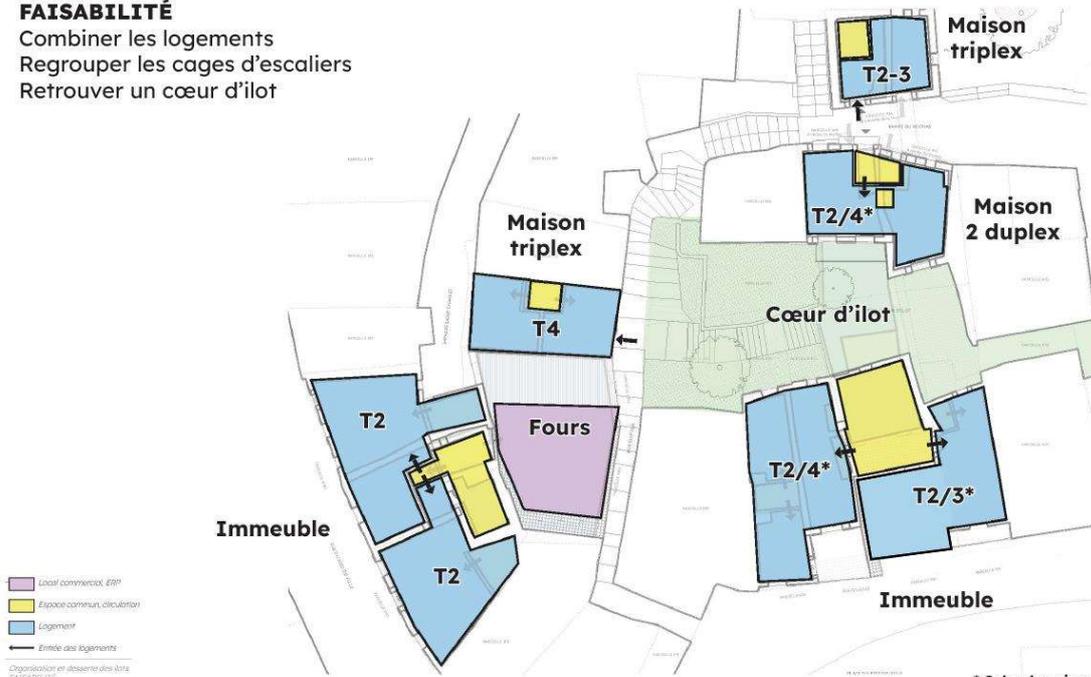
Source : Cabinet d'architectes SKALA

Les documents ci-dessous permettent d'illustrer le projet de réhabilitation des îlots. Afin d'en faciliter la lecture, les plans des travaux sont présentés ci-après, étage par étage :

NB : les documents ci-après constituent des esquisses non-définitives susceptibles d'adaptations ultérieures.

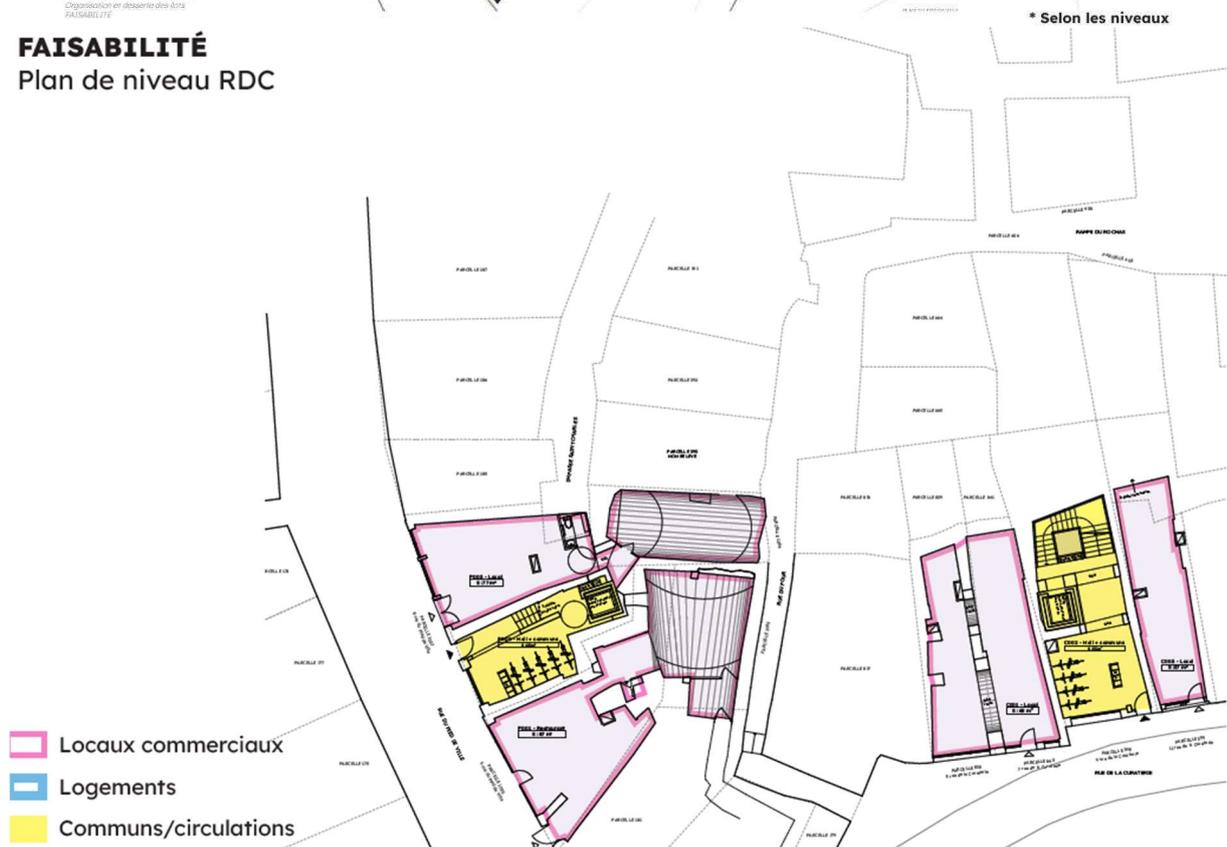
FAISABILITÉ

Combiner les logements
Regrouper les cages d'escaliers
Retrouver un cœur d'îlot



FAISABILITÉ

Plan de niveau RDC



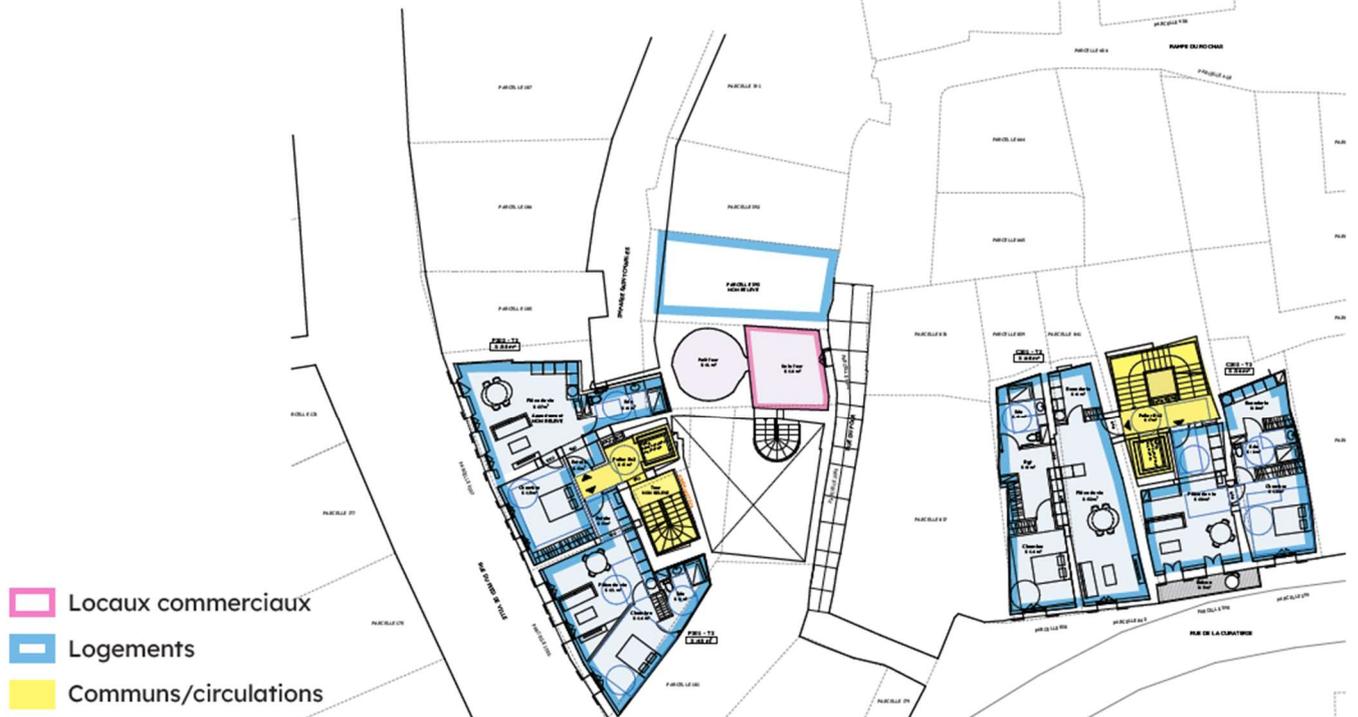
FAISABILITÉ

Plan de niveau R+1



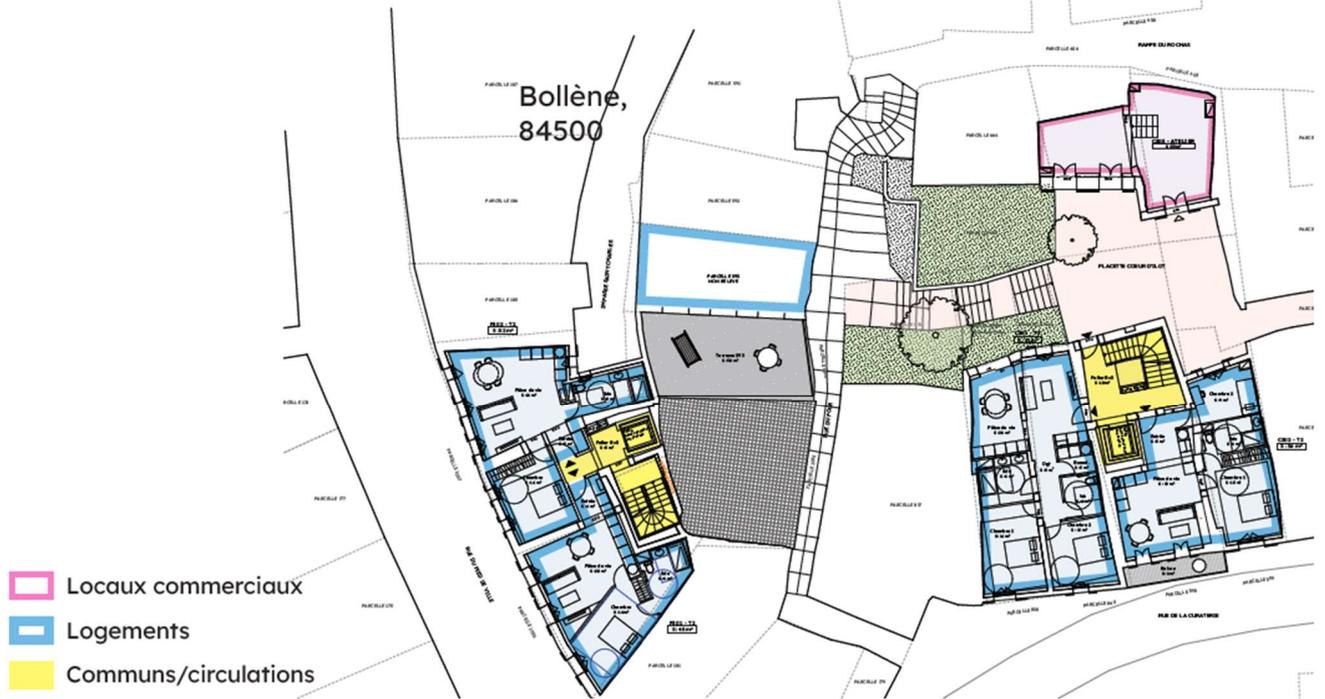
FAISABILITÉ

Plan de niveau R+2



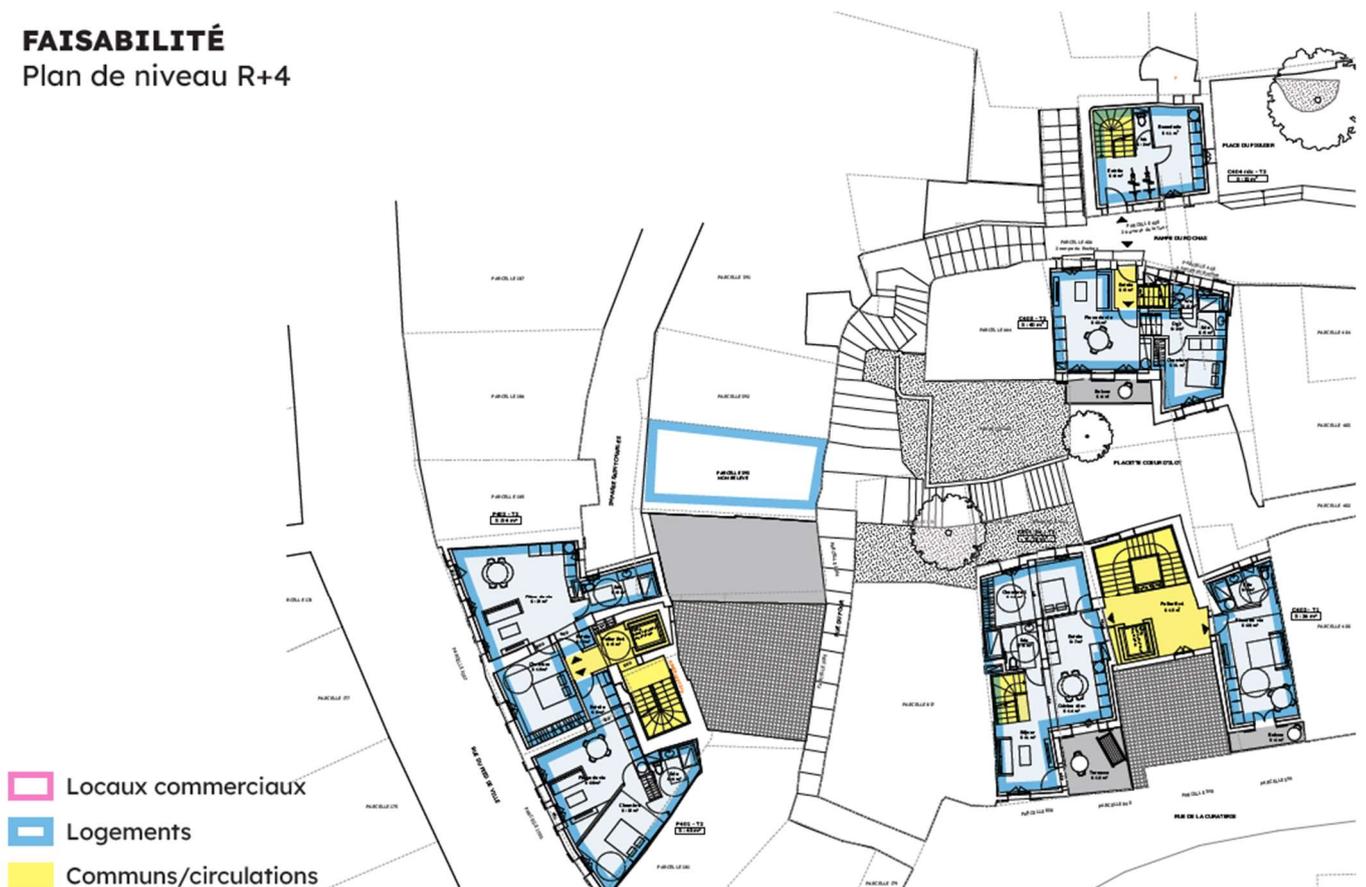
FAISABILITÉ

Plan de niveau R+3



FAISABILITÉ

Plan de niveau R+4



FAISABILITÉ

Plan de niveau R+5

- Locaux commerciaux
- Logements
- Communs/circulations



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 se doit de prendre en compte la préservation du caractère patrimonial du secteur (présence proche de la Cathédrale),
- l'hypothèse de démolition/reconstruction a été écartée pour des raisons techniques : en effet, l'ensemble des bâtiments sont étroitement imbriqués les uns aux autres, et les murs porteurs demeurent indissociables. La simple démolition d'un de ces murs déstabiliserait l'ensemble des immeubles. Par ailleurs, le coût de la réhabilitation envisagée reste plus économique que celui d'une démolition.

Le projet de recomposition de l'îlot Pied de Ville se traduit par une déconstruction partielle des cœurs d'îlot, et une réhabilitation des immeubles existants en conservant la trame urbaine et la volumétrie générale.

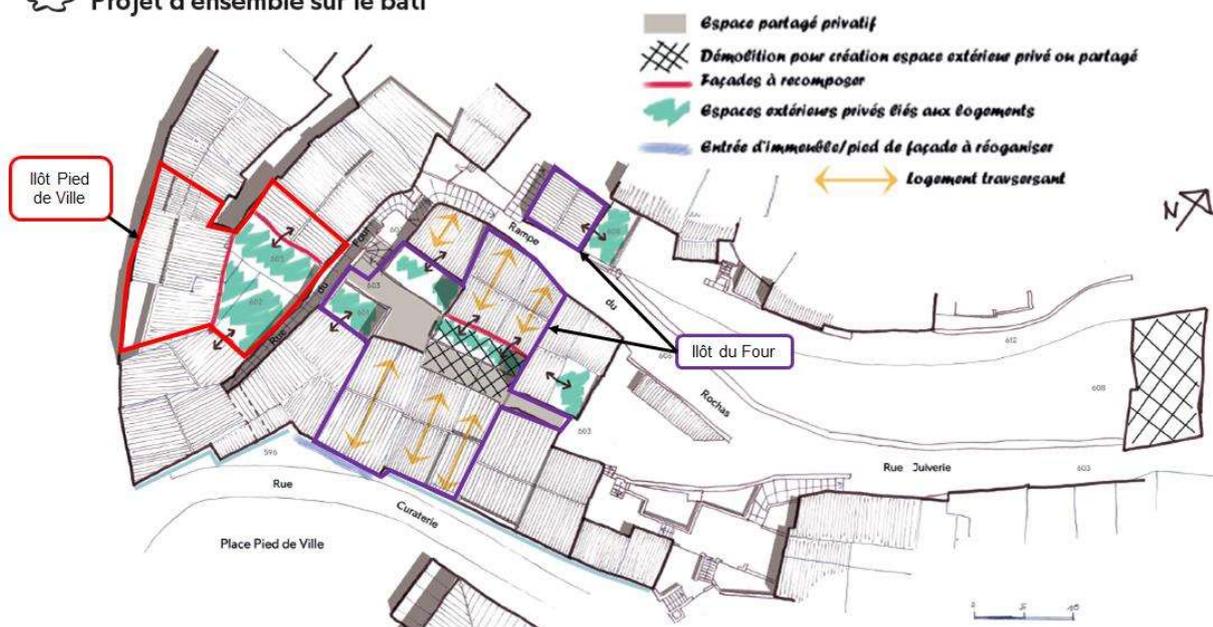
Les travaux envisagés sont les suivants :

- déconstruction de certaines parties des bâtiments,
- suppression des éléments en ruine (charpentes moisies, planchers instables),
- reprise complète des toitures,
- reprise et confortement des éléments structurels (murs, planchers),
- traitement des façades, en conservant les ouvertures existantes,
- réhabilitation des logements,
- réalisation des annexes aux logements (caves, celliers, ateliers, terrasses, local à vélos),
- aménagements des espaces extérieurs,
- travaux de raccordement du projet aux réseaux (secs et humides).

Les travaux de déconstruction concernent la totalité des parcelles AK 418 et AK 402, ainsi qu'une partie de la parcelle AK 398. Par ailleurs, l'aménagement envisagé, visant la création d'une liaison piétonne reliant la place du Placet à la rue du Four et la création d'un cœur d'îlot, nécessiterait le traitement des parcelles non bâties AK 665, AK 836, AK 839 et AK 841.

Pendant les travaux, la consolidation et la conservation des immeubles mitoyens seront assurées par tous les moyens appropriés, étaielements, butonnages. Toutes les précautions seront prises pour la protection et conservation des fours.

Projet d'ensemble sur le bâti



Source : Atelier Skala

Les maçonneries seront consolidées par l'exécution de coulis de mortier de chaux hydraulique en régénération de cœurs de maçonneries.

Dans la mesure où le projet se situe dans le périmètre de protection de monument historique, les travaux seront réalisés dans le respect de l'architecture environnante.

Au niveau des bâtiments, l'ensemble des charpentes et des couvertures sera repris. Il sera mis en place une isolation adaptée sous les charpentes/couvertures.

Les niveaux de planchers seront uniformisés de manière à optimiser la fonctionnalité des logements ; ils seront soit renforcés, soit remplacés.

Les façades seront confortées, avec notamment un traitement des fissures, et ce dans le respect du style et de l'ordonnancement des façades. Les ouvertures existantes seront globalement maintenues. La teinte sera choisie en accord avec les couleurs du patrimoine local du centre ancien. La réalisation des enduits extérieurs sera réalisée au mortier de chaux naturelle.

La réalisation des travaux du second œuvre pour l'aménagement des logements concernera la mise en place des dispositifs d'isolation, d'équipements collectifs de chauffage et de production d'eau chaude.

6 PIÈCE F : APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

L'estimation globale et sommaire des dépenses (EGS) dans le cadre de ce projet, comprend :

- 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 acquisitions foncières futures nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée (indemnités de réemploi et d'éviction incluses),
- le coût des travaux et des aménagements projetés (dont le coût des démolitions des bâtiments avec tri puis évacuation des matériaux).

L'estimation globale et sommaire des dépenses (EGS) dans le cadre de ce projet a été estimé à un montant total de 5,31 MEHT et est présentée par grands postes, dans le tableau ci-après :

Projet de réhabilitation de l'îlot Pied de Ville et de l'îlot du four à Digne (04)	
Estimation sommaire des dépenses	
Désignation	Total € H.T.
Acquisitions foncières déjà réalisés par l'EPF et la Commune	990 000,00 €
Frais notaire	30 000,00 €
Estimation sommaire et globale des biens à exproprier	470 000,00 €
Constitution dossier DUP/honoraires avocat	35 000,00 €
Plan de relogement	172 800,00 €
Etudes préalables et de faisabilité	229 020,00 €
Etudes préalables aux travaux (yc assurances)	112 443,00 €
Travaux de déconstruction et de démolition	574 442,00 €
Travaux de réhabilitation	2 061 688,00 €
Honoraires + Frais financiers + Taxes	636 918,00 €
COUT TOTAL DES DEPENSES	5 312 311,00 €

7 PIECE G : MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES

Autorisations d'urbanisme

Les travaux réalisés dans le cadre du projet seront soumis à permis de démolir, permis de construire (voire permis d'aménager ou encore 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 un périmètre de protection de monument historique (Cathédrale Saint-Jérôme), 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).

Préalablement à toute autorisation, l'avis de l'ABF sera sollicité.

Autorisations environnementales

La réalisation du projet ne nécessite pas :

- 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,
- de dossier 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,
- un 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 PIECE H : AVIS OBLIGATOIREMENT EMIS, ET NOTAMMENT LES AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Aucun avis de l'autorité environnementale n'est requis pour le projet.

9 ANNEXES

9.1 ANNEXE 1 : DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'EPF DU 09 MARS 2021 APROUVANT LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE



DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 9 mars 2021

POINT N° 10.1 DE L'ORDRE DU JOUR

Délibération n° 2021/ 7

**Objet : Commune de DIGNES-LES-BAINS (04)
Convention d'intervention foncière sur les sites Ilots « Pied de Ville » et « Four » en phase Impulsion/réalisation**

Vu les dispositions du Code de l'urbanisme et notamment les articles L.213-3 et L.321-1 à L.321-13,

Vu le décret n°2016-1386 du 12 octobre 2016 modifiant le décret n°2001-1234 du 20 Décembre 2001 portant création de l'Etablissement Public Foncier Provence – Alpes - Côte d'Azur,

Vu la délibération n°2020/36 du Conseil d'Administration 26 novembre 2020 approuvant le Programme Pluriannuel d'Interventions pour la période 2021-2025,

Vu la délibération n°2020-34 du Conseil d'Administration du 26 novembre 2020 actualisant le règlement intérieur de l'Etablissement Public Foncier de Provence – Alpes - Côte d'Azur,

Vu la délibération n°2020-02 du Conseil d'Administration du 05 mars 2020 portant sur la délégation par le Conseil d'Administration de l'exercice des droits de préemption et de priorité,

Vu le rapport de la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Provence – Alpes -Côte d'Azur relatif au dossier cité en objet,

**Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier,
sur proposition du Président**

Approuve la convention d'intervention foncière sur les sites « Pied de Ville » et « Four » annexée aux présentes,

Autorise Madame la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier à signer ladite convention,

Autorise l'engagement financier de **DEUX MILLIONS** d'euros hors taxes,

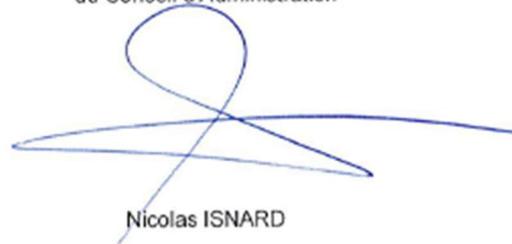
Autorise Madame la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier à conduire les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation des sites « Pied de Ville » et « Four », en sollicitant l'ouverture des enquêtes publiques correspondantes auprès de Monsieur Le Préfet du Département des Alpes de Haute Provence et solliciter les arrêtés concomitants au bénéfice de l'EPF.

La Directrice Générale
de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur



Claude BERTOLINO

Le Président
du Conseil d'Administration

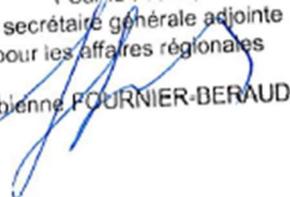


Nicolas ISNARD

7 MARS 2021

Le Préfet de Région

Pour le Préfet,
La secrétaire générale adjointe
pour les affaires régionales
Fabienne FOURNIER-BERAUD



9.2 ANNEXE 2 : DELIBERATION MUNICIPALE DU 1^{ER} AVRIL 2021, APPROUVANT LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE AVEC L'EPF



Année 2021

Séance du 1^{er} avril

SERVICE : URBANISME
ET FONCIER

N°8

Objet :
**Îlots Pied de Ville
et Four
convention
d'intervention
foncière avec
l'EPF PACA**

EXTRAIT
Du registre des délibérations du conseil municipal

L'an deux mille vingt et un et le premier du mois d'avril, à 18 heures, le conseil municipal de la ville de Digne-les-Bains, régulièrement convoqué le vingt-six du mois de mars, s'est réuni à l'hôtel de ville, sous la présidence de Madame Patricia GRANET-BRUNELLO, Maire.

Conseillers présents :

GRANET-BRUNELLO Patricia – KUHN Francis - OGGERO-BAKRI Céline - BLANC Michel –THIEBLEMONT Martine - SANCHEZ Pierre-Bernard – VOLLAIRE Nadine – MOULARD Damien - PIERI Bernard – TEYSSIER Bernard – TEYSSIER Eliane – AIGROT Bernard – QUENETTE Pascale – PARIS Mireille – DUMOND Bernard – PEREIRA Georges – MISSIMILLY Margaret - COULANGE Gwenola – ESTEVE Matthieu - CHALVET Gilles – MAGAUD Nathalie – REYNAUD Patrice – HONNORAT Michelle – GALLY France – BREST Gilles - RAPONI Sandra – CATILLON Pierre.

Etaient représentés :

ISNARD-AUBERT Laurence par MOULARD Damien
ISNARD Mireille par THIEBLEMONT Martine
CHABALIER Sandrine par OGGERO-BAKRI Céline
MODJINO William par GRANET-BRUNELLO Patricia
PILMANN Eric par REYNAUD Patrice

Était absente : BAUDOU Marie-Anne

Est nommée secrétaire de séance : MISSIMILLY Margaret

Madame Nadine VOLLAIRE rapporte à l'assemblée ce qui suit :

Pour faire face aux enjeux de cohésion sociale, de développement local et d'emploi, de sécurité ainsi que de cadre de vie et de renouvellement urbain, l'Etat a mis en place des dispositifs partenariaux destinés à encadrer l'action publique sur les quartiers en difficulté pour la période 2015-2020.

La mise en œuvre de la politique de la ville repose sur le volet « renouvellement urbain » du contrat de ville conclu à l'échelle intercommunale.

La Ville de Digne les Bains a déposé sa candidature début février 2018.

Retenue parmi les 222 villes dans le cadre du plan national « Action cœur de ville », la commune de Digne-Les-Bains souhaite bénéficier de ce programme pour poursuivre les actions en termes de développement urbain en faveur d'une réelle revitalisation de son centre ancien.

Ce dispositif national a pour objectif de faciliter l'émergence de projets et de programmes urbains innovants en centre-ville, adaptés aux marchés et besoins locaux, favorisant la transition écologique et l'inclusion sociale et valorisant le patrimoine architectural paysager et urbain.

Le Programme Action Cœur de Ville se décline en 5 axes thématiques obligatoires dans lesquels l'habitat tient tout naturellement une place prépondérante :

1. développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
2. favoriser un développement économique et commercial équilibré,
3. développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
4. mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
5. améliorer le cadre de vie, fournir l'accès aux équipements et services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.

La conjonction sur ce même territoire des dispositifs « Action cœur de ville », « OPAH-RU » (Opération programmée à l'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain) et « PIG LHI » (Programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne) permettra d'articuler et d'amplifier les modalités d'intervention sur le centre-ville de la commune et ainsi de conforter l'ambition du projet.

Par conséquent, la commune de Digne-Les-Bains appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités bénéficiaires, l'Etat et les partenaires financiers, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

Dans ce cadre, la commune de Digne-Les-Bains sollicite l'Etablissement Public Foncier pour initier une mission d'intervention foncière en phase d'impulsion/réalisation sur les îlots « Pied de Ville » et « Four ». Les objectifs prévisionnels consistent en la restauration et la restructuration de 23 immeubles pour la création d'environ 30 logements, commerces et services.

L'EPF, 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 en vigueur.

Cette intervention s'inscrit dans le deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'interventions de l'EPF : Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace.

En conséquence, il vous est proposé :

- d'approuver la convention d'intervention foncière sur l'îlot Pied de Ville et îlot du Four, en vue de l'acquisition et la rétrocession foncières destinées à la mise en œuvre du programme de réalisation de projets d'ensemble économe d'espace,
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer la convention foncière à intervenir et tout document s'y rapportant,
- de déléguer ponctuellement à l'EPF PACA, sur l'ensemble du périmètre du site Pied de Ville, Four, le droit de préemption urbain renforcé,

Après avoir entendu l'exposé qui précède,

Après en avoir délibéré,



Envoyé en préfecture le 02/04/2021
Reçu en préfecture le 02/04/2021
Affiché le 12/04/2021
ID : 004-210400701-20210401-01AVRIL202108-DE

Le conseil municipal, par 27 voix pour et 5 abstentions

À L'UNANIMITÉ des membres présents et représentés

APPROUVE la convention d'intervention foncière sur l'îlot Pied de Ville et îlot du Four, en vue de l'acquisition et la rétrocession foncières destinées à la mise en œuvre du programme de réalisation de projets d'ensemble économe d'espace,

AUTORISE Madame le Maire ou son représentant à signer la convention foncière à intervenir et tout document s'y rapportant,

DÉCIDE de déléguer ponctuellement à l'EPF PACA, sur l'ensemble du périmètre du site Pied de Ville, Four, le droit de préemption urbain renforcé,

Et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme
Pour le maire de Digne-les-Bains
L'adjointe déléguée à l'urbanisme et habitat

Nadine VOLLAIRE



9.3 ANNEXE 3 : CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE EN CENTRE ANCIEN

SUR LES SITES ILOTS « PIED DE VILLE » ET « FOUR » EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

Commune de Digne Les Bains
(Département des Alpes de Haute Provence)

Entre

La **Commune de Digne-Les-Bains** représentée par son Maire, Madame Patricia GRANET-BRUNELLO, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} avril 2021,

Désigné ci-après par «La COMMUNE» ,

Et

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, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2021/7 en date du 09 mars 2021,

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

PGB 1/22

CB

Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention.....	4
Article 2. - Rôle des partenaires	4
Article 3. - Périmètre(s) d'intervention.....	5
Evolution exceptionnelle des périmètres	5
Article 4. Conditions d'intervention de l'EPF	5
Article 5. - Démarches et financement des études préalables.....	6
Études foncières et techniques :.....	6
Frais d'études.....	6
Article 6. - La démarche d'acquisition.....	7
Article 7. - La démarche de cession.....	7
Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement	7
L'EPF cède à un concessionnaire désigné par la Commune.	7
Cession à un opérateur avec consultation préalable	8
Cession directe à /aux opérateurs	8
Conditions juridiques de la cession :	8
Modalités de suivi du projet après cession :	8
Article 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation	9
Article 9. - Les données numériques	9
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	10
Article 12. - Communication.....	10
Article 13. - Montant de la convention.....	10
Article 14. - Durée de la convention.....	11
Article 15. - Détermination du prix de cession	11
Article 16. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	12
Article 17. - Contentieux	12
Article 18. - Annexes.....	13
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	15
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF	16
Annexe n°3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours	21

Préambule

Pour faire face aux enjeux de cohésion sociale, de développement local et d'emploi, de sécurité ainsi que de cadre de vie et de renouvellement urbain, l'Etat a mis en place des dispositifs partenariaux destinés à encadrer l'action publique sur les quartiers en difficulté pour la période 2015-2020.

La mise en œuvre de la politique de la ville repose sur le volet « renouvellement urbain » du contrat de ville conclu à l'échelle intercommunale.

La Ville de Digne les Bains a déposé sa candidature début février 2018.

Retenue parmi les 222 villes dans le cadre du plan national « Action cœur de ville », la commune de Digne-Les-Bains souhaite bénéficier de ce programme pour poursuivre les actions en termes de développement urbain en faveur d'une réelle revitalisation de son centre ancien.

Ce dispositif national a pour objectif de faciliter l'émergence de projets et de programmes urbains innovants en centre-ville, adaptés aux marchés et besoins locaux, favorisant la transition écologique et l'inclusion sociale et valorisant le patrimoine architectural paysager et urbain.

Le Programme Action Cœur de Ville se décline en 5 axes thématiques obligatoires dans lesquels l'habitat tient tout naturellement une place prépondérante :

1. développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
2. favoriser un développement économique et commercial équilibré,
3. développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
4. mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
5. améliorer le cadre de vie, fournir l'accès aux équipements et services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.

La conjonction sur ce même territoire des dispositifs « Action cœur de ville », « OPAH-RU » (Opération programmée à l'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain) et « PIG LHI » (Programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne) permettra d'articuler et d'amplifier les modalités d'intervention sur le centre-ville de la commune et ainsi de conforter l'ambition du projet.

Par conséquent, la commune de Digne-Les-Bains appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités bénéficiaires, l'Etat et les partenaires financeurs, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

Dans ce cadre, la commune de Digne-Les-Bains sollicite l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase d'impulsion/réalisation sur les îlots « Pied de Ville » et « Four ». Les objectifs prévisionnels consistent en la restauration et la restructuration de 23 immeubles pour la création d'environ 30 logements, commerces et services.

L'EPF, 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 en vigueur.

Cette intervention s'inscrit dans le deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

L'EPF réalise toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques 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.

Les objectifs poursuivis par l'EPF étant communs à la Commune, et en lien avec les services publics dont elles ont la charge, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention d'intervention foncière.

En conséquence, l'EPF exécutera **dans une première phase, une mission d'impulsion foncière, et dans une seconde phase, une mission de réalisation** sur les îlots « Pied de Ville » et « Four », Secteur désigné à l'article « Périmètre d'intervention » de la présente convention dans l'objectif d'accompagner les programmes Action Cœur de Ville – OPAH-RU - PIG LHI qui prévoient la refonte de cet ensemble immobilier autour d'une offre mixte de 23 logements.

Sur cet ensemble immobilier, l'EPF exécutera de manière prioritaire la mission d'impulsion et de réalisation dans l'objectif de préparer la mutation de ces îlots.

Dans ce contexte, l'EPF engagera les études foncières ayant pour objectif de déterminer les modalités d'une maîtrise totale des deux îlots et de lancer les procédures afférentes.

Article 2. - Rôle des partenaires

Les rôles respectifs des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention sont synthétisés ci-après.

L'EPF

- réalisera toute étude nécessaire à la connaissance de ces deux îlots (référentiel 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 suivi dans les conditions définies à l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article « La démarche d'acquisition »,
- procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- Pourra procéder à la démolition des bâtiments dès que la maîtrise totale de ces derniers sera réalisée,
- procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention.

La Commune, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF

- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- validera les interventions de l'EPF 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,

- 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, notamment prévenir des éventuelles occupations illicites et la mise en sécurité de chacun des lots acquis préalablement à la maîtrise totale des deux îlots.
- coordonnera 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 du programme ou de résiliation de la présente convention.
- prendra à sa charge la mission de relogement des habitants de l'îlot (propriétaires ou locataires) et de relocalisation des locaux d'activités économiques rendu nécessaire par l'intervention de l'EPF. Elle pourra déléguer cette mission auprès du bailleur qu'elle aura désigné.
- Mettra en œuvre les pouvoirs de police générale et spéciale du Maire en matière d'habitat et notamment de péril, d'insalubrité et de carence des propriétaires, et informera régulièrement les partenaires de l'avancée des procédures menées.

Article 3. - Périmètre(s) d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en **annexe « Plan de situation du périmètre d'intervention »** de la présente convention.

Ce périmètre concerne les sites sur lequel sont situés les îlots « Pied de Ville » et « Four » couvrant une superficie totale d'environ 2000 m², et situé Vieille-Ville.

Ces deux ensembles immobiliers se situent en zonage UAa du PLU.

Ces îlots sont composés de 23 immeubles.

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 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

L'EPF 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,
- La réalisation des enquêtes sociales par un bureau d'études agréé et dont le pilotage ainsi que le financement seront assurés par la Commune,
- Les actions de relogement des occupants par l'intermédiaire du bailleur social qui sera désigné par la Commune, et qui assurera le relogement des occupants,
- Les études techniques et diagnostics du bâtiment, inhérents aux travaux à mettre en œuvre, par l'intervention de bureaux d'études qui seront désignés par la Commune et l'EPF et dont le financement sera assuré par l'EPF dans le cadre des acquisitions.

- La Commune assurera en régie dans le cadre d'un partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et la Caisse des Dépôts et Consignations, la prise en charge les problématiques des commerces et notamment la possibilité de relocalisation.

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

Article 5. - Démarches et financement des études préalables

Études urbaines :

Sur la base d'investigations exhaustives - diagnostics techniques réalisés par le prestataire intervenant sur le PIG LHI et expertises confiées à un bureau d'études des structures - mettant en exergue non seulement l'état structurel préoccupant des immeubles mais également des mitoyens avec lesquels une forte imbrication était constatée, il a été décidé d'engager une réflexion sur le devenir de cet ensemble immobilier de l'îlot Pied de Ville / Curaterie.

L'engagement d'une démarche ciblée dans le cadre du dispositif RHI / THIRORI de l'Agence Nationale de l'Habitat est alors apparu comme une perspective intéressante pour remédier à la problématique posée par cet ensemble immobilier et lutter, de fait, contre l'habitat indigne. L'occasion est donnée à la Ville d'engager une opération lourde de requalification sur des immeubles dégradés, présentant des problèmes d'occupation, une configuration souvent peu favorable (éclairage insuffisant voire pièces aveugles). L'objectif est de revaloriser ce secteur urbain en perte de vitesse, notamment d'un point de vue démographique et au niveau de son attractivité (notamment résidentielle), répondant en cela aux orientations définies dans le Programme National Action Cœur de Ville.

A l'heure actuelle, le dossier d'éligibilité est en cours d'élaboration par le prestataire chargé de la réalisation de l'étude de faisabilité.

Sur la base de ce document, l'objectif est, à présent, d'obtenir une validation de l'opération de recyclage foncier de l'îlot Pied de Ville / Curaterie lors de la Commission Nationale LHI programmée le 6 février 2021.

Si cet avis est favorable, les études de calibrages seront engagées sous les meilleurs délais, dès la fin du 1^{er} trimestre 2021.

Études foncières et techniques :

Pour l'accomplissement de sa mission l'EPF 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 pollution.

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

Frais d'études

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

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur ou à un concessionnaire,
- 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** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

Article 6. - La démarche d'acquisition

L'EPF 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 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 « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».

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

La délégation du droit de préemption à l'EPF 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 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 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 leur Conseil Municipal à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF.

À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la COMMUNE, l'EPF 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 et financière des projets.

Cf. : Annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement

L'EPF cède à un concessionnaire désigné par la Commune.

1. Dans le cas où **l'EPF est propriétaire de la totalité de l'emprise** au moment de la contractualisation avec l'Aménageur, la cession est réalisée au prix de revient du foncier.

Il existe une possibilité de péréquation des différentes tranches au sein du périmètre global de l'opération d'aménagement et l'EPF peut céder directement à l'aménageur à la condition que les modalités soient traduites dans le traité de concession.

2. Dans le cas où **l'EPF n'est pas propriétaire de la totalité de l'emprise** :

Cas n°1 :

Il peut céder au concessionnaire en réduisant le périmètre de l'opération au foncier maîtrisé. L'EPF cède au concessionnaire le foncier acquis au prix de revient.

Cas n°2 :

Il peut s'engager à céder la totalité du périmètre foncier (acquis et en cours d'acquisition) uniquement si l'opérateur est in house. L'EPF poursuit la maîtrise foncière totale avec un prix de revient du foncier égal au prix prévisionnel à terme.

L'EPF ne pouvant pas signer de promesse si le foncier n'est pas totalement maîtrisé, il sera donc signé un protocole (avec calendrier).

Cession à un opérateur avec consultation préalable

L'EPF 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 :

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.

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

Cession directe à /aux opérateurs

A la demande du Maire de la Commune, 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 l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la Commune, celui-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'il aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles « Conditions juridiques de la cession », « Modalités de suivi du projet après cession » et « Détermination du prix de cession » de la présente convention. Pour ce faire, il 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.

Conditions juridiques de la cession :

Selon les modalités fixées dans l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » 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, l'aménageur, l'opérateur désigné ou à défaut la collectivité compétente acquerra les droits et accessoires du bien.

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

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

Modalités de suivi du projet après cession :

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en coopération avec la COMMUNE au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2021-2025, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

À ce titre, la COMMUNE s'engage à informer l'EPF 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 la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF.

L'EPF 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 de rendre compte au Conseil d'administration.

Article 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

L'EPF pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que la COMMUNE valide un périmètre opérationnel et d'intérêt général s'inscrivant dans le projet de coopération des parties 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 de l'accession aidée), 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,

- valide, par délibération du Conseil Municipal le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation et :
- décide, l'engagement par délibération de leur Conseil à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF. À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la COMMUNE, l'EPF constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique correspondant,
- approuvent les dossiers d'enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et valident le montant financier nécessaire aux acquisitions, établi sur la base de l'estimation globale et sommaire des domaines.

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, telles que :

- les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF),
- les zonages du document d'urbanisme,
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

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

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

- Shapefile (.shp)
- Les flux WFS/WMS

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

L'EPF s'engage à remettre à la COMMUNE une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...) sous format numérique et les couches SIG correspondantes au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

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 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

L'EPF 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 conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la COMMUNE et l'EPF 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).

Pour assurer cette gestion directe et pour faire face aux situations exceptionnelles où la COMMUNE ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, le choix de l'EPF a été de déléguer la gestion de ses biens en phase de portage à un spécialiste externe dans le cadre d'un mandat de gestion dans le respect des dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des textes la complétant ou la modifiant.

A ce titre, le titulaire du marché ou mandataire participe à une « gestion dynamique » du patrimoine de l'EPF grâce à une politique d'occupation temporaire des biens dès que l'état le permet, une maîtrise et optimisation des coûts des prestations et la sauvegarde des intérêts de l'Etablissement en sa qualité de propriétaire et de bailleur. Les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF.

Les modalités de gestion sont définies à l'**annexe** « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF », 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.

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.

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF et la COMMUNE, les biens sont remis en gestion à la COMMUNE dès que l'EPF 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 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 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. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

Par ailleurs, l'EPF pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la COMMUNE, et de l'EPF (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 **2 000 000 EUROS (DEUX MILLIONS D'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 dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

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

Article 14. - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2026**; 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 et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession s'achève au terme de la convention.

Article 15. - Détermination du prix de cession

Les modalités de cessions applicables sont définies dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n° 2020/36 en date du 26 novembre 2020 et sont présentées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » de la présente convention.

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

Modalités particulières sur la prise en compte des recettes locatives et des taxes foncières :

- Recettes Locatives

Les recettes locatives perçues par l'EPF seront comptabilisées en allègement des prix de cession.

- Taxes foncières

Les taxes foncières ne seront pas imputées au prix de revient de l'opération.

Enfin, il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration de l'EPF n°2011/24 en date du 17/06/2011).

Article 16. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

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 mettra ainsi en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Commune.

Dans ce contexte, l'EPF produira :

- Un prix de cession pour le ou les biens restant en stock qui devront être rachetés par la collectivité garante,

Et/ou

- Lorsqu'aucune acquisition n'a été concrétisée mais que des dépenses ont été réalisées (dépenses d'études notamment), un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées visé par l'Agent comptable de l'Etablissement pour remboursement de la collectivité garante.

Dans ces deux cas, les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (cf. annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »). La collectivité s'engage notamment à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention, le terme étant la date de caducité ou de résiliation amiable).

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 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

Il est précisé que la présente clause ne pourra plus s'appliquer à l'encontre des biens objet d'une procédure, engageant définitivement les parties cocontractantes de la convention : promesse de vente en cours ou définitive, bien acquis par voie de préemption depuis moins de 5 ans ou opération ayant fait l'objet d'un arrêté de cessibilité ou d'une ordonnance d'expropriation par exemple. Dans ces hypothèses les accords et procédures devront être exécutés.

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

Ces annexes ont valeur contractuelle.

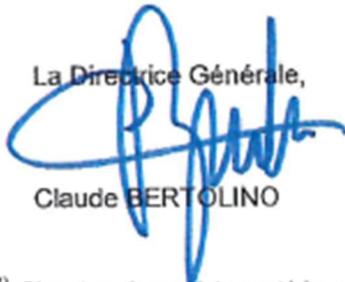
Fait à Marseille, le 20 avril 2021

En 2 exemplaires originaux

Fait à Digne-les-Bains le 29 avril 2021

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

La Directrice Générale,



Claude BERTOLINO

La Commune de DIGNE-LES-BAINS
représentée par son Maire,



Madame Patricia GRANET-BRUNELLO ⁽²⁾

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

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

Annexes

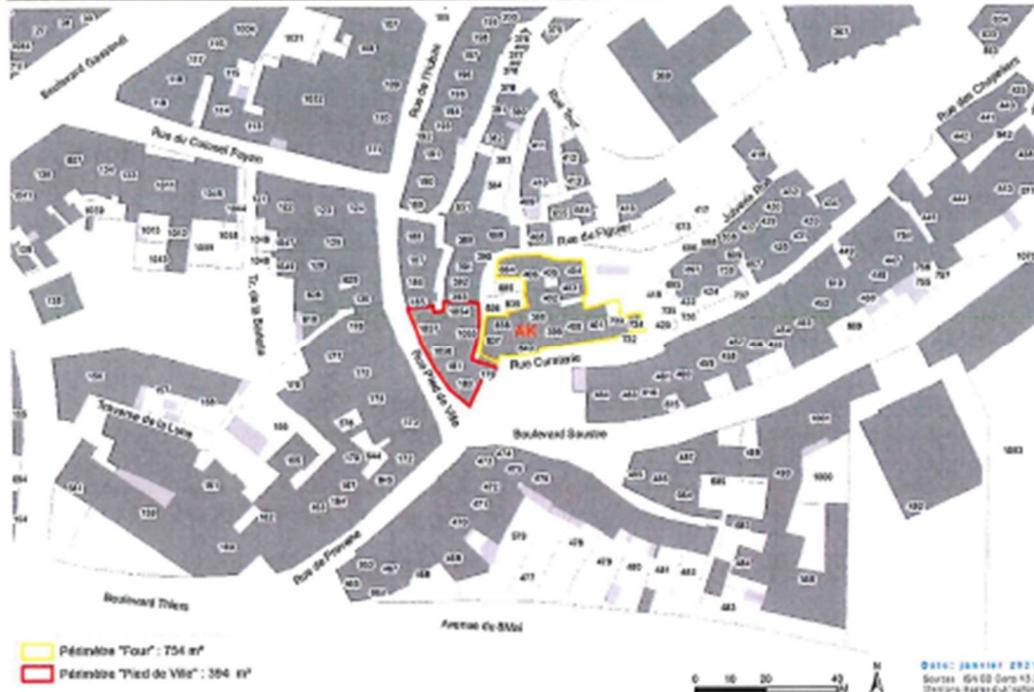
Convention d'intervention foncière sur les sites Ilots Pied de Ville et Four

PGB 14/22

CB

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

(04) COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS - Convention d'intervention Foncière en Centre Ancien



(04) COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS - Convention d'intervention Foncière en Centre Ancien



Convention d'intervention foncière sur les sites Ilots Pied de Ville et Four

PGB 15/22

CP&C

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

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 pour le compte de la Commune, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la Commune, l'EPF 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

La gestion de chaque bien est conférée à la Commune à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF et jusqu'à la date :

- o de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- o ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF, 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. 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 (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, 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, 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 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 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 ou 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 procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

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

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF 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 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 entraînera la substitution de la Commune dans tous les devoirs et obligations de l'EPF 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, ils seront reversés aux occupants par l'EPF 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 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 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 fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF 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 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 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 qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF 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 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 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 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 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 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 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 :

Pendant le portage de l'opération, l'EPF 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 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, 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 notifiera par écrit à la Commune la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Convention d'intervention foncière sur les sites Ilots Pied de Ville et Four

PGB 18/22 

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.

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, 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).

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 aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

L'EPF 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:

En sa qualité de propriétaire, l'EPF 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 :

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.

Convention d'intervention foncière sur les sites Ilots Pied de Ville et Four

PGB 19/22 

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

D'une manière générale, la Commune devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF 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.

Préalablement à la **cession** d'un bien, l'EPF 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 et remboursement des débours

Application des modalités du PPI 2021 – 2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n°2020/36 du 26 Novembre 2020

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

Règle générale : Prix de cession = Prix de revient prévisionnel

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

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

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes (droits de mutation, frais de notaire, commissions, indemnités d'éviction ou d'expropriation, etc.),
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage (sécurisation, gardiennage, débroussaillages, travaux, assurances, frais de gestion, frais de relogement, etc.),
- 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, indemnités, etc.).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- 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.

Modalités particulières sur la prise en compte des taxes foncières et des recettes locatives :

- Recettes Locatives

Au vu de la nature de l'opération (opération avec équilibre financier contraint), les recettes locatives viendront en déduction du calcul du prix de revient sur la base des montants comptabilisés (titres émis).

- Taxes foncières

Au vu de la nature de l'opération (opérations avec équilibre financier contraint), les taxes foncières ne seront pas imputées au prix de revient. Elles resteront donc à la charge de l'EPF.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix de revient prévisionnel tel que défini ci-dessus, diminué le cas échéant des produits rattachables à l'opération : subventions éventuelles perçues par l'EPF pour la réalisation du projet, fonds de minoration SRU, etc.

Il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration n°2011/24 du 17/06/2011).

La mutualisation pour la cession de plusieurs biens est possible. Dans ce cas, le calcul du prix de cession s'entend à l'échelle d'un terrain, d'un bien bâti, d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention sur une commune ou un EPCI. Cette mutualisation devra se faire avec l'accord du garant et des collectivités concernées.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme. Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménagement 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.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. Dans ce cas, la collectivité s'engage à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé 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 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

A noter que d'une manière générale, les actes de cession aux collectivités locales seront mis au point en tenant compte de la réglementation appliquée par les Services des Domaines

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

Enfin, dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession. Toute demande exceptionnelle de différé de paiement sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration. Ces demandes ont pour objectif de faciliter les cessions aux collectivités, lorsqu'elles sont rendues nécessaires. Toute demande devra être accompagnée d'un calendrier, et de la justification du différé proposé et de son montant. Il sera rendu compte annuellement au Conseil d'Administration du contrôle effectué sur les différés de paiement accordés durant l'exercice N-1.

Convention d'intervention foncière sur les sites Ilots Pied de Ville et Four

PGB 22/22



9.4 ANNEXE 4 : COURRIER DE L'ANAH EN DATE DU 23 FEVRIER 2021 RELATIF A LA COMMISSION NATIONALE POUR LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Utile ?



La Directrice générale

Dossier suivi par :
Florence DESILLE
Chargée de mission Habitat indigne
Direction de l'Expertise et des Politiques Publiques

*→ L. Baeriswiler
- C. Brunel
- M. Vallain
- M. Empthalter*

Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire
Hôtel de Ville
1 Boulevard Martin Bret
04000 Digne-les-Bains

Paris, le 23 FEV. 2021

LRAAR n° 1A 160 162 8911 7
Adresse de l'opération : RHI-THIRORI ilot pied de ville, Digne-les-Bains
N° Y2 : 004R05-01, 004R05-02
N° EJ : **2021 800 167 - 2021 000 163**
Programme : 2021-05

Objet : Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) du 09/02/2021

Madame la Maire,

Dans le cadre du projet Action Cœur de Ville de Digne-les-Bains, vous souhaitez agir contre l'habitat indigne.

A ce titre, vous sollicitez l'Anah afin d'obtenir l'éligibilité et la subvention d'études de calibrage pour l'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de traitement de l'habitat insalubre rémissible et des opérations de restauration immobilière (THIRORI), située ilot pied de ville (parcelles AK 1054/1055, AK 1056, AK 1057, AK 398, AK 399, AK 402, AK 405, AK 406, AK 408, AK 418, AK 838, AK 840, AK 179/836/837) et dont les caractéristiques principales sont rappelées dans l'annexe jointe.

A la suite de l'avis de la CNLHI, je vous informe de l'éligibilité des parcelles mentionnées ci-dessous. En conséquence, il vous est accordé deux subventions au titre des études de calibrage :

- pour la parcelle AK 179/836/837 : d'un montant de 25 704 € (taux de 70 % appliqué à une assiette de dépenses subventionnables de 36 720 € TTC) ;
- pour les parcelles AK 1054/1055, AK 1056, AK 1057, AK 838, AK 840, AK 398, AK 399, AK 402, AK 405, AK 406, AK 408, AK 418 : d'un montant de 128 016 € (taux de 70 % appliqué à une assiette de dépenses subventionnables de 182 880 € TTC).

8, Avenue de l'Opéra
75001 PARIS
Tél : 01 44 77 39 39
Mél : direction.generale@anah.gouv.fr
www.anah.fr

1

La commission alerte le porteur de projet sur deux points qui devront être communiqués lors du prochain passage en CNLHI, afin de permettre une prise en charge du déficit d'opération en RHI :

- les arrêtés pris sur les parcelles AK 838 et AK 840 doivent être des arrêtés de mise en sécurité ordinaire avec interdiction définitive d'habiter ;
- les études de calibrage devront confirmer l'imbrication structurelle entre les parcelles AK 402, AK 398, AK 405, AK 406, AK 838, AK 840; AK 399, comme il est conseillé par le rapport technique structurel du 23 septembre 2019. Les conclusions devront être communiquées à la CNLHI.

Je vous invite à vous reporter à l'annexe réglementaire jointe à ce courrier qui rappelle le cadre dans lequel s'inscrivent les subventions RHI-THIRORI, notamment sur les délais de solde de la subvention déficit d'opération si celle-ci est demandée en plusieurs étapes.

Pour tout complément d'information, les services du délégué de l'Agence dans le département des Alpes-de-Haute-Provence, auxquels vous transmettez un bilan annuel de l'opération, se tiennent à votre disposition.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'assurance de toute ma considération.


Valérie MANCRET-TAYLOR

P.J. : fiche de synthèse et annexe réglementaire

Copie :

- Monsieur Christophe MIRMAND, préfet de la région PACA, délégué de l'Anah dans la région
- Madame Violaine DEMARET, préfète du département des Alpes-de-Haute-Provence, déléguée de l'Anah dans le département

8, Avenue de l'Opéra
75001 PARIS
Tél : 01 44 77 39 39
Mél : direction.generale@anah.gouv.fr
www.anah.fr

2

RHI THIRORI Ilot pied de ville, Digne-les-Bains (Alpes de Haute Provence)	
Eligibilité, études de calibrage	
Demandeur :	commune Digne les Bains
compétence RHI-THIRORI	attestation du délégué de l'Anah dans le département du 7/01/2021
Opération	
Cohérence du projet avec la politique LHI et de requalification	<p>Lauréate Action Cœur de Ville, ilot pied de ville prévu dans l'avenant à la convention (fiche actions) 2020 : études réalisées avec préconisation d'une intervention publique sur le secteur pied de ville Curaterie (trame médiévale, dense, imbriqué) La convention ACV prévoit * de la réhabilitation à la restructuration - vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville* et de "mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public, le patrimoine" 2019 : étude de faisabilité et lancement de l'Opération de revitalisation territoriale (ORT) 2017 : étude de centralité et définition d'un plan guide Depuis 2004 : 4 PIG LHI dont un en cours '2019-2022) et 1 OPAH RU, avec 54 arrêtés préfectoraux et 65 arrêtés de péril pris.</p> <p>commune chef lieu du département, située dans le Géoparc créé en 2000 par l'Unesco regroupant 67 communes 16 500 habitants, vieillissement de la population, tourisme avec plus de 6% de résidences secondaires commune centre de la nouvelle communauté d'agglomération (46 communes, 47 000 habitants)</p>
Natures des immeubles	<p>2 ilots séparés par une ruelle étroite "rue du Four" et 2 immeubles isolés. Des logements exigus, mono-orientés, humides avec des dégradations des maçonneries et des bois des structures</p> <p>ilot du Four AK 1054/1055, 4 rue du Four, 1 immeuble de 3 logements, attestation APO IDH du 21/12/20 AK 1056, 6 rue du Pied de ville, 1 immeuble de 5 logement, 1 commerce, imbrication 1054/1055 AK 1057, 8 rue du Pied de ville, 1 immeuble de 7 logements, 2 commerces, imbrication 1054/1056</p> <p>ilot Pied de ville AK 402, rue du Placet, élément annexe non destiné à l'habitation, desservant en RDC les immeubles mitoyens (AK 398, 399, 405, 406) compris dans l'ilot traité dont la suppression est techniquement nécessaire - API 27/11/19, APO avec IDH 10/03/20 - Le rapport technique du 23/09/19 précise que l'immeuble est enclavé par AK 403 (hors périmètre, non mitoyenne), AK 399 (planchers et cloison commun avec AK 402) et AK 398 (fragilité des plachers accolés à AK 402). L'ensemble des structures de l'immeuble menace ruine (à vérifier pour la toiture et la charpente) et nécessite des travaux d'urgence de déconstruction avec la nécessité au préalable d'expertiser l'état structurel des immeubles sur les parcelles voisines AK 399, AK 398 et d'élargir notamment aux parcelles AK 405, AK 406, AK 838, AK 840. AK 398, 9 rue Curaterie, 1 immeuble de 4 logements, immeuble salubre accessible par AK 402, 1 logement situé sur AK 402 et 406, démolition techniquement nécessaire rapport technique du 23/09/19 AK 405, 4 rampe du Rochas, 1 immeuble d'1 logement, immeuble salubre démolition techniquement nécessaire rapport technique du 23/09/19 AK 406, 2 rampe du Rochas, 1 immeuble de 2 logements, APO IDH 20/04/2020 sur les étages accessibles depuis AK 402, immeuble salubre démolition techniquement nécessaire rapport technique du 23/09/19 AK 838, 5 rue Curaterie, 1 immeuble de 7 logements, Arrêté Préfectoral interdiction louer d'1 pièce 16/12/04, attestation APO du 21/12/20, démolition techniquement nécessaire rapport technique du 23/09/19 AK 840, 7 rue Curaterie, 1 immeuble de 3 logements, attestation APO du 21/12/20, démolition techniquement nécessaire rapport technique du 23/09/19 AK 399, 11 rue Curaterie, 1 immeuble de 5 logements, Arrêté Préfectoral interdiction louer du local en RDC 08/08/19, immeuble salubre, cave commune avec AK 402, démolition techniquement nécessaire rapport technique du 23/09/19 AK 408, 2 traverse de la Tour, 1 immeuble de 2 logements, attestation APO IDH du 21/12/20 AK 418, 3 rue Juiverie et 2 rue du Figuier, 1 immeuble de 3 logements, attestation procédure contradictoire APO IDH du 21/12/20 AK 179/836/837, 3 rue Curaterie, 1 immeuble de 8 logements, All 11/12/00 d'1 logement, attestation APO du 21/12/20</p> <p>=> 16 parcelles, 13 immeubles, 50 logements, 3 cellules commerciales</p>
Occupation	<p>ilot du Four AK 1054/1055, 4 rue du Four, vacant AK 1056, 6 rue du Pied de ville, occupation du local commercial par un restaurant AK 1057, 8 rue du Pied de ville, 5 logements occupés dont 2 PO</p> <p>ilot Pied de ville AK 402, rue du Placet, vacant AK 398, 9 rue Curaterie, 2 logements occupés, 1 PO, 1 Loc AK 405, 4 rampe du Rochas, vacant AK 406, 2 rampe du Rochas, 1 logement occupé, 1 PO AK 838, 5 rue Curaterie, 1 logement occupé, 1 Loc AK 840, 7 rue Curaterie, 1 logement occupé, 1 Loc AK 399, 11 rue Curaterie, 2 logements occupés, 2 Loc AK 408, 2 traverse de la Tour, 1 logement occupé, 1 PO AK 418, 3 rue Juiverie et 2 rue du Figuier, 1 logement occupé, 1 PO AK 179/836/837, 3 rue Curaterie, 4 logements occupés, 3 Loc, 1 PO</p> <p>=> 15 logements occupés (7 ménages PO et 8 ménages locataires) - taux de rotation important</p>

Antériorité d'acquisition	Attestation du maire du 21/12/2020, s'engageant à acquérir les immeubles - 12 logements seraient à vendre Intention de lancer une DUP pour convaincre les propriétaires à vendre à l'amiable (au regard de la volonté politique sur ce projet) et d'avoir recouru à l'expropriation si nécessaire
Projet social	Enquête partielle réalisée, les études de calibrage, en lien avec le PIG LHI, permettront de mieux cerner les besoins de logement. Partenariat prévu avec le bailleur social départemental pour créer des logements tiroirs afin de reloger les locataires et propriétaires dans les futurs logements de l'opération. Mobilisation du CCAS et du département pour accompagner les ménages le nécessitant.
Destination des immeubles en sortie d'opération	<p>Dans le cadre d'un projet d'ensemble, avec une ouverture du quartier sur la cathédrale et une dédensification Démolition partielle pour aérer le tissu urbain et restructuration des immeubles en LLS avec celliers et certains logements avec des espaces extérieurs privatifs Portage prévu par le bailleur départemental Habitations de Haute Provence</p> <p>îlot du Four AK 1054/1055, 4 rue du Four : démolition des étages et conservation des fours (étages inférieurs) permettant d'amener de la lumière sur AK 1056, 1K 1057, AK 837 AK 1056, 6 rue du Pied de ville : réhabilitation lourde, restructuration de 4 logements (3T2, 1T3) et 1 local "micro-écomusée" avec l'ancien four à bois de la boulangerie inactif depuis 20 ans pour l'activité touristique AK 1057, 8 rue du Pied de ville : réhabilitation lourde, restructuration de 6 logements (3T1, 1T2, 2T3) et 2 locaux pour les commerces existants</p> <p>îlot Pied de ville AK 402, rue du Placet : démolition sèche, création d'un espace public AK 398, 9 rue Curaterie, AK 399, 11 rue Curaterie, AK 838, 5 rue Curaterie, AK 840, 7 rue Curaterie : réhabilitation lourde, restructuration de 7 logements (4T2, 3T3) et 2 locaux suite à l'étude menée avec l'EPARECA dans le cadre d'ACV démontrant la possibilité d'implanter 6 commerces en centre-ville à l'année dont 2 sur cet îlot AK 405, 4 rampe du Rochas, AK 406, 2 rampe du Rochas : réhabilitation lourde, restructuration d'1T5 et 1 atelier AK 408, 2 traverse de la Tour : réhabilitation lourde, restructuration d'1T3 AK 418, 3 rue Juiverie et 2 rue du Figuier : démolition sèche projet de jardin AK 179/836/837, 3 rue Curaterie : réhabilitation lourde, restructuration de 4 logements (1T2, 3T3)</p> <p>=> 50 logements et 3 cellules commerciales actuellement, 23 logements et 5 cellules commerciales prévus La commune dispose d'un parc de 1 791 LLS gérés par plusieurs bailleurs sociaux régionaux et le bailleur départemental Habitations de Haute Provence</p>
Avis CNLHI	
Remarques	La parcelle AK 402 est un immeuble sans habitation imbriqué à des immeubles d'habitation. La fragilité structurelle de l'immeuble AK 402 nécessite d'après le rapport structure du 23/09/19, une démolition de cette dernière et en raison "du caractère imbriqué des constructions et des effets dominos découler de tous travaux de modification des structures", le bureau d'étude conseille une "expertise poussée des structures de l'ensemble de l'îlot bâti (AK 664, 406, 405, 403, 404, 837, 838, 840, 398, 399, 402, 400, 401, 733, 732, 734)."
Avis CNLHI 09/02/2021	<p>La CNLHI émet un avis favorable sur l'éligibilité des parcelles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - AK 1054/1055 ainsi que AK 1056 et AK 1057 - AK 402, AK 398, AK 405, AK 406, AK 838, AK 840, AK 399, - AK 408, AK 418 et AK 179/836/837. <p>Toutefois, la commission alerte le porteur de projet sur deux points essentiels qui devront être communiqués lors du prochain passage en CNLHI afin de permettre une prise en charge du déficit d'opération par la RHI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les arrêtés pris sur les parcelles AK 838 et AK 840 doivent être des arrêtés de mise en sécurité ordinaire avec interdiction définitive d'habiter - les études de calibrage devront confirmer l'imbrication structurelle entre les parcelles AK 402, AK 398, AK 405, AK 406, AK 838, AK 840, AK 399, comme il est conseillé par le rapport technique structurel du 23/09/2019. Les conclusions devront être communiquées à la CNLHI. <p>Avis favorable à l'attribution des subventions études de calibrage suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 704 € (70% appliqué à une assiette de 36 720 € TTC) pour l'immeuble 3 rue curaterie (AK 179/836/837) - 128 016 € (70% appliqué à une assiette de 182 880 € TTC) pour les immeubles des parcelles AK 1054/1055, AK 1056, AK 1057, AK 838, AK 840, AK 398, AK 399, AK 402, AK 405, AK 406, AK 408, AK 418. <p>La commission rappelle que les subventions de déficit d'opération doivent être demandées pour tout ou partie, dans un délai de 2 ans à compter de la date de notification des présentes subventions, et l'ensemble de l'opération doit être achevée dans un délai de 8 ans à partir de la notification des subventions de déficit d'opération. La maîtrise foncière doit donc être menée durant ce délai.</p>

9.5 ANNEXE 5 : COURRIER DE L'ANAH EN DATE DU 29 NOVEMBRE 2022 RELATIF A LA COMMISSION NATIONALE POUR LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Utile ?


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

La Directrice générale

Dossier suivi par :
Florence DESILLE
Chargée de mission Habitat indigne
Direction de l'Expertise et des Politiques Publiques


Agence nationale de l'habitat

ARRIVÉE
14 JAN. 2023

S. Trocard
Paul Brion
U. Bourdeau
DPG
F. Dulac
A. Vallon
A. Esp. Laffont
F. Noe
DN

Patricia GRANET
Maire
Commune de Dignes les Bains
Hôtel de Ville 1 boulevard Martin
Bret BP 50214
04990 Digne les Bains

Paris, le 22 DEC. 2022

LRAAR n° 1A 176 204 3098 8
Adresse de l'opération : RHI-THIRORI Ilot Pied de Ville, Digne les Bains
N° Y2 : 004R35-03 / 004R35-04 / 004R35-05
N° EJ : 2022001311 / 2022001312 / 2022001313

Programme : 2021-35

Objet : Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) du 29/11/2022

Madame la Maire,

Dans le cadre du projet Action Cœur de Ville (ACV) de Digne les Bains, vous souhaitez agir contre l'habitat indigne.

A ce titre, vous sollicitez l'Anah afin d'obtenir les subventions d'accompagnement social relogement et pour le déficit de l'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) située îlot Pied de ville (parcelles 393, 398, 399, 402, 405, 406, 408, 418, 1054/1055, 1056 et 1057, 180p) ; et la subvention pour le déficit de l'opération traitement de l'habitat insalubre remédiable et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) située îlot Pied de ville (parcelles 836, 838, 839, 840 et 841), et dont les caractéristiques principales sont rappelées dans l'annexe jointe.

Cet îlot a reçu, le 23 février 2021, l'éligibilité aux financements RHI/THIRORI et les notifications suivantes :

- subventions d'études de calibrage d'un montant de 25 704 € pour les parcelles AK 179, 836, 837 et d'un montant de 128 016 € pour les parcelles AK 1054/1055, 1056, 1057, 838, 840, 398, 399, 402, 405, 406, 408 et 418.

A la suite de l'avis de la CNLHI du 29 novembre 2022, je vous informe qu'il vous est accordé :

- au titre de la RHI, une subvention d'accompagnement social et relogement de 126 000 € (taux de 70% appliqué à une assiette de dépenses subventionnables de 180 000 € TTC).

8, Avenue de l'Opéra
75001 PARIS
Tél : 01 44 77 39 39
Mél : direction.generale@anah.gouv.fr
www.anah.fr

- au titre de la RHI, une subvention pour le déficit d'opération de 3 366 496 € (taux de 70% appliqué à une assiette de dépenses subventionnables de 4 809 280 € TTC),
- au titre du THIRORI, une subvention pour le déficit d'opération de 410 486 € (taux de 40 % appliqué à un déficit d'opération de 1 026 215 € TTC).

Je vous précise que, dans le cadre de la subvention pour le déficit d'opération, la conduite de projet doit correspondre au coût d'un chargé de mission dédié à l'opération. Les contrats correspondants à l'embauche de personnels spécifiquement dédiés, ou à défaut une attestation signée précisant le temps passé, seront présentés lors des demandes de paiements. Sans cela, ces frais ne pourront pas être pris en compte pour le paiement d'acomptes et du solde.

Je vous invite à vous reporter à l'annexe réglementaire jointe à ce courrier qui rappelle le cadre dans lequel s'inscrivent les subventions RHI-THIRORI.

Pour tout complément d'information, les services du délégué de l'Agence dans le département des Alpes-de-Haute-Provence, auxquels vous transmettez un bilan annuel de l'opération, se tiennent à votre disposition.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'assurance de toute ma considération.



Valérie MANCRET-TAYLOR

P.J. : fiche de synthèse et annexe réglementaire

Copie :

- Monsieur Christophe MIRMAND, préfet de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, délégué de l'Anah dans la région
- Monsieur Marc CHAPPUIS, préfet du département des Alpes-de-Haute-Provence, délégué de l'Anah dans le département

8, Avenue de l'Opéra
75001 PARIS
Tél : 01 44 77 39 39
Mél : direction.generale@anah.gouv.fr
www.anah.fr

Annexe réglementaire

Les conditions de délai d'exécution des financements de résorption de l'habitat insalubre et de traitement de l'habitat insalubre rémissible et des opérations de restauration immobilière (RHI-THIRORI) sont définies par les articles 59 et 62 du RGA et R.522-6 du CCH. Il existe 3 types de subvention : étude de calibrage, accompagnement social et relogement, déficit d'opération. Chaque subvention est indépendante, il n'y a pas de fongibilité entre les subventions.

- **Le délai maximum pour commencer l'opération** est de 2 ans à compter de la date de notification pour chaque subvention, en transmettant au délégué de l'Agence dans le département une demande de paiement (accompagnée de tous les justificatifs requis). Le commencement de la réalisation de l'opération est constaté par le dépôt d'une demande de paiement (acompte ou solde). Passé ce délai, la subvention est annulée.
- **Le délai maximum pour demander la subvention suivante** est de 2 ans. La demande de subvention pour le déficit d'opération doit être réalisée au plus tard 2 ans après la notification de subvention d'étude de calibrage ou d'accompagnement social (s'il n'y a pas de notification de subvention d'étude de calibrage).
- **Le maintien de la subvention d'étude de calibrage ou d'accompagnement social** est également lié au dépôt d'une demande de subvention pour le déficit d'opération dans un délai de 2 ans à compter de la notification de la subvention d'étude de calibrage ou de la subvention d'accompagnement social lorsqu'il n'y a pas de notification de subvention d'étude de calibrage. Passé ce délai, la décision d'octroi de la subvention devient caduque et le reversement des sommes déjà versées peut être exigé. Ce délai peut être prorogé pour une durée d'un an maximum par le délégué de l'agence dans le département, sur demande motivée.
- **Le solde des subventions études de calibrage, accompagnement social et relogement** doit être effectué au plus tard lors du solde de la subvention **déficit d'opération** et celle-ci doit être soldée au plus tard 8 ans à compter de sa notification. Pour une opération multi-sites, la date de la première notification de subvention déficit est retenue pour le délai des 8 ans.
- Le solde de la subvention déficit d'opération fait l'objet d'un passage en Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI).

Chaque subvention versée ne peut dépasser le montant notifié.

En cas de non-respect des délais ou des engagements souscrits lors de la demande de subvention, ou de non-conformité de l'opération au projet présenté et aux conditions posées par l'Agence nationale pour l'habitat (Anah), la subvention est susceptible d'être retirée en tout ou partie, avec le cas échéant reversement des sommes déjà perçues. Les services de l'Anah pourront procéder à tout contrôle des engagements et des conditions d'exécution de l'opération.

Si la décision fait l'objet d'un refus partiel ou total de la demande, celle-ci peut faire l'objet, dans le délai de deux mois suivant sa notification :

- d'un recours gracieux auprès de la Directrice générale de l'Anah (8, avenue de l'Opéra – 75 001 Paris) en joignant une copie du courrier de notification,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans le ressort duquel l'opération est située.

9.6 ANNEXE 6 : DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 08 OCTOBRE 2024 RELATIVE A L'AUTORISATION DE DEPOT D'UN DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET DE CESSIBILITE AU BENEFICE DE L'EPF PACA SUR LE SITE ILOT PIED DE VILLE ET ILOT DU FOUR



Envoyé en préfecture le 14/10/2024
Reçu en préfecture le 14/10/2024
Publié le 15/10/2024
ID : 004-210400701-20241008-08OCTOBRE202435-DE

EXTRAIT
Du registre des délibérations du conseil municipal

Année 2024

Séance du 8
octobre

SERVICE : urbanisme
et foncier

N°35

Objet :

Autorisation de
dépôt d'un
dossier de
déclaration
d'utilité publique
et de cessibilité au
bénéfice de l'EPF
PACA sur les îlots
Pied de Ville et
Four

L'an deux mille vingt-quatre et le huit du mois d'octobre, à 18 heures, le conseil municipal de la ville de Digne-les-Bains, régulièrement convoqué le deux du mois d'octobre, s'est réuni à l'hôtel de ville, sous la présidence de Madame Patricia GRANET-BRUNELLO, Maire.

Conseillers présents :

GRANET-BRUNELLO Patricia – KUHN Francis - BLANC Michel – THIEBLEMONT Martine - SANCHEZ Pierre - VOLLAIRE Nadine – MOULARD Damien – SERY Marie-José – PIERI Bernard – TEYSSIER Bernard – SOLTANI Boularès – TEYSSIER Eliane – DUMOND Bernard – ARBOUX-TROMEL Corinne – THOUROUDE Antoine – PEREIRA Georges – CHABALIER Sandrine – MARTINEZ Jérôme – ESTEVE Matthieu – MEZZANO Gérard – FATIO Léon - ABALHATE Fatima – ANDRÉ Samuel – CHANDRE Bernadette - CHALVET Gilles – HONNORAT Michelle – MARGUERITTE Françoise – PAIRE Marie-Claude – de SOUZA Benoît – SAMB Clémence – SEJOURNÉ Daniel.

Etaient représentées :

PARIS Mireille par THIEBLEMONT Martine
TSALAMLAL Nadia par HONNORAT Michelle

Est nommé secrétaire de séance : SOLTANI Boularès

Madame Nadine VOLLAIRE rapporte à l'assemblée ce qui suit :

VU le Code Général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'expropriation et notamment ses articles R. 112-4 et suivants, R. 131-3 et suivants, L.121-1 et suivants, et L.131-1 et suivants,

VU la Convention d'intervention foncière du 20 avril 2021 entre l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur et la commune de Digne-les-Bains,

VU la délibération n°32, approuvée par le conseil municipal du 7 décembre 2023 ;

VU le dossier d'utilité publique ci-annexé,

VU le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé,

CONSIDÉRANT que ce projet s'inscrit dans le cadre :

- de la démarche globale de requalification et de revitalisation du centre historique de la ville, et notamment, des orientations faites dans le Projet Urbain (2017),
- de l'OPAH RU 2010-2015,
- du dispositif d'accompagnement étatique « Action Cœur de Ville »,
- de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT),
- du PIG LHI (Projet d'Intérêt Général et de Lutte contre l'Habitat Indigne) 2019-2022,

CONSIDÉRANT que toutes les actions menées ont permis de définir l'îlot Pied de Ville et l'îlot du Four comme des secteurs stratégiques sur lequel le bâti, dégradé, doit être traité en priorité, de même que ses espaces publics environnants (jardins en restanques, places et placettes, ruelles).

CONSIDÉRANT l'état très dégradé des immeubles dont certains ont fait l'objet d'arrêtés de péril et de mise en sécurité,

CONSIDÉRANT que la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CN LHI) a émis un avis favorable en février 2021 sur le dossier d'éligibilité du dispositif RHI/THIRORI sur les îlots Pied de Ville et Four et a validé, par la suite, le dossier financier en novembre 2022,

CONSIDÉRANT les objectifs poursuivis par la commune :

- réhabilitation lourde des immeubles pour aménager des logements avec cellier et, pour certains, avec de petits espaces extérieurs privatifs en pieds d'immeuble,
- maintien des cellules commerciales en rez-de-chaussée, le long de la rue Pied de Ville,
- valorisation de la place Pied de Ville et l'ouverture de l'espace et de la vue vers la Cathédrale à partir de la Place du Placet et de la Rue Juiverie, espaces publics qui seront désormais essentiellement affectés au cheminement piétonnier (suppression des véhicules en stationnement et en circulation),
- valorisation de petits espaces publics destinés aux habitants, espaces de convivialité.

CONSIDÉRANT qu'au regard des arguments présentés précédemment, il apparaît que le bilan coût/avantages de cette opération est clairement positif. En effet, les avantages que représente la réhabilitation de l'îlot Pied de Ville et de l'îlot du Four, notamment en matière d'offres de logements, de résorption de l'habitat indigne, de préservation du patrimoine local, de cadre de vie, de sécurité, sont incontestablement de nature à lui conférer un caractère d'utilité publique.

CONSIDÉRANT que la réalisation du projet pour atteindre les objectifs de la commune nécessite la pleine maîtrise foncière des îlots,

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

CONSIDÉRANT que la convention avec l'EPF lui confie la conduite de l'acquisition et la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour obtenir la pleine maîtrise foncière,

CONSIDÉRANT la nécessité 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 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.

Au vu de ces éléments il vous est proposé :

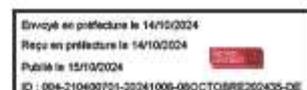
D'APPROUVER le recours à l'expropriation pour l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération de réhabilitation des îlots Pied de Ville et du Four ;

D'APPROUVER le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité ;

D'AUTORISER l'Etablissement Public Foncier 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

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

D'AUTORISER Madame 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.



DE DIRE 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.

Après avoir entendu l'exposé qui précède,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

À L'UNANIMITÉ des membres présents et représentés

APPROUVE le recours à l'expropriation pour l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération de réhabilitation des îlots Pied de Ville et du Four ;

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 ;

AUTORISE l'Etablissement Public Foncier 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

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

AUTORISE Madame 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.

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.

Pour le maire de Digne-les-Bains
l'adjointe déléguée à l'urbanisme et habitat



Nadine VOLLAIRE

Le secrétaire de séance

SOLTANI Boularès

Envoyé en préfecture le 14/10/2024
Reçu en préfecture le 14/10/2024
Publié le 15/10/2024
ID : 004-210400701-20241008-08OCTOBRE202435-DE