



MAIRIE  
DE  
VOLONNE

( 0 4 2 9 0 )

Afférents au C. Municipal... : 19  
En exercice..... : 19  
**PRÉSENTS..... : 07**  
Qui ont pris part à la DCM. : 12  
**Date de la CONVOCATION :**  
**11 mars 2025.**

dcm 07 / 250318

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 004-210402442-20250318-DCM\_07\_250318-DE

## REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL (Séance du 11 mars 2025)

L'an deux mille vingt-cinq et le 18 mars, à 17 Heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué à l'issue de la réunion du 10 mars qui n'a pu se tenir faute de quorum, s'est réuni, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Sandrine COSSERAT, Maire.

Conformément à la Loi, le Conseil Municipal délibère quel que soit le nombre de membres présents.

. **PRÉSENTS (07)** : Sandrine COSSERAT, Marie-Anne MULLER, Claude FARGETON, Christian HERPIN, Nathalie BOURRIEL, Emmanuel MULLER, Adrien ETIENNE.

. **ABSENTS (12 – 5 Représentés)** : Nathalie VANNI, Patricia PERONA-MENA, Michel BLASZCZYK, Renée VIARD-SIRI, Jean-François POPIELSKI, Anne VANCAUWENBERGHE, Thomas OLIATI, David FERRIGNO, Jacques BONTE, Anne PIOLI, Frédéric ESCUYER, Catherine BALP.

. **SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : Marie-Anne MULLER

. **OBJET** : Lancement d'une opération de Résorption de l'Habitat Indigne (RHI) : demande d'éligibilité et de financement des études de calibrage.

Madame le Maire expose :

### I) Le contexte

L'étude pré-opérationnelle OPAH-RU réalisée par le bureau Urbanis a permis d'identifier un certain nombre de dysfonctionnements en matière d'habitat.

En parallèle, l'étude de faisabilité menée par ce même bureau d'étude sur plusieurs îlots dégradés de la commune a conclu à l'opportunité de lancer une opération de requalification avec Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) sur l'îlot « ROFRITSCH », Parcelles AI324, AI325 et AI307 à Volonne.

Un dossier d'éligibilité et de demande de financement des études de calibrage sera transmis à l'ANAH centrale. Celui-ci permettra de valider l'éligibilité de l'opération et d'obtenir un financement pour les études de calibrage à hauteur de 70% du montant TTC estimé.

### II) Le déroulé de l'opération

- L'étude de faisabilité (déjà réalisée par le bureau d'étude Urbanis)
- **La demande d'éligibilité et de financement de l'étude de calibrage auprès de l'ANAH – mars 2025**
- La réalisation de l'étude de calibrage courant 2025  
Cette étude comprendra la définition de la stratégie d'intervention, le programme prévisionnel des travaux et son coût, les produits de sortie souhaités par la collectivité et les pistes de montage opérationnel et financier.
- À l'issue de l'étude de calibrage, la collectivité effectuera, avec l'appui de l'équipe sélectionnée, la demande de subvention du déficit de l'opération auprès de l'ANAH
- Maîtrise foncière de l'îlot – mi-2026
- Mise en œuvre de la phase opérationnelle avec travaux – 2027
- Installation des futurs occupants – mi 2028
- Clôture de l'opération – 2029

Dans le cadre de cette opération, Mme le Maire de Volonne s'appuiera sur ses pouvoirs de police, notamment en matière de procédure de mise en sécurité.

### III) Le budget et les financements

#### Le financement des études / Montants prévisionnels

Le budget prévisionnel de l'étude de calibrage RHI s'élève à 58 150 € HT (soit 69 780 € TTC).

Si l'ANAH subventionne au taux maximal (70%) soit 48 846 € TTC, le reste à charge pour la collectivité serait de 20 934 € TTC.

#### Le budget et le financement des acquisitions et des travaux / Montants prévisionnels

<b>Îlot Centre Ancien - Rofrischt</b>	
Achats des terrains et ruines	20 000 €
Etudes diverses - AMO - MOE - Bureaux de contrôle	25 000 €
Démolitions - sécurisations - renaturation	140 000 €

Les montants ci-dessus sont issus de l'étude pré-opérationnelle et sont des budgets estimatifs. L'étude de calibrage doit permettre de fiabiliser le montant des acquisitions et des travaux au regard d'un programme de travaux détaillé et d'une analyse des charges foncières affinées notamment en lien avec l'évaluation du service des domaines.

Trois scénarios ont été étudiés au stade l'étude de faisabilité :

- Scénario 1 : Démolition et reconstruction (parcelles 324 et 307) et réhabilitation (parcelle 325) - Création de 4 maisons de ville sur 2 niveaux
- Scénario 2 : Démolition et reconstruction (Parcelles 324, 325 et 307) - Construction de maisons de ville sur 2 niveaux ;
- Scénario 3 : Démolition des parcelles 324, 325 et 307 et reconstruction sur la seule parcelle 307 - Création de 2 appartements sur 2/3 niveaux, pouvant évoluer à 3 ou 4 appartements. Création d'une placette végétalisée pour une amélioration de cadre de vie du secteur.

Afin d'optimiser le plan de financement, d'autres subventions (AMI Friche Région, ...) seront recherchées pour financer le déficit d'opération (acquisitions, démolitions, ...)

**VU** Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L5211-1, L2121-7 et suivants, L 5216-5,

**VU** Le Code de l'urbanisme et ses articles L300-1 et L 313-4,

**VU** Le code de l'habitat et de la construction et ses articles L. 303-1, L321 et suivants, R 321-1 et suivants et R 523-1 ;

**VU** Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Provence Alpes Agglomération, adopté en décembre 2023 pour la période 2023-2028 ciblant le renouvellement urbain des centres anciens avec la remobilisation des logements vacants dans son programme d'actions notamment, à travers s actions 5 et 6 sur la production de logements neufs, adaptée aux besoins locaux, diversifiée, de qualité, s'inscrivent dans un objectif de sobriété foncière en favorisant la réutilisation de bâtiments inoccupés et de friches.

.../...

**CONSIDERANT** que la Commune de Volonne, en application des articles L 3216-9 du code général des collectivités Territoriales et de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, est compétente en matière d'actions ou d'opérations d'aménagement permettant de lutter contre l'habitat indigne, insalubre ou dangereux ;

**CONSIDERANT** que la lutte contre l'habitat indigne et dégradé fait pleinement partie des objectifs du Programme local de l'Habitat et des objectifs spécifiques pour la commune de Volonne ;

**CONSIDERANT** que l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et l'étude de faisabilité RHI réalisées par Urbanis ont permis d'identifier l'îlot « ROFRITSCH » dans les opérations prioritaires et que la faisabilité de sa requalification a été étudiée dans le cadre d'une étude de faisabilité

Ayant entendu l'exposé de Mme le Maire,

Après en avoir délibéré, le **CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité des votants (12 voix POUR) :**

- **approuve le lancement d'une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) sur l'îlot « ROFRISCHT » situé au 51 rue centrale dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la commune de Volonne ;**
- **autorise Mme le Maire à déposer la demande d'éligibilité auprès de l'ANAH ;**
- **autorise Mme le Maire à solliciter les subventions nécessaires à la réalisation de ces opérations auprès de l'ANAH et d'éventuels autres partenaires et à prendre en charge le montant restant ;**
- **autorise Mme le Maire à engager les procédures afférentes à cette opération, de confier les acquisitions foncières le cas échéant et la réalisation des études techniques à un bureau d'étude qui sera désigné.**

Fait et délibéré à VOLONNE, les jour, mois et an que dessus.

Le Maire,  
Sandrine COSSERAT



La Secrétaire de séance,



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de MARSEILLE, dans un délai de deux (02) mois à compter de son affichage et de sa transmission au Contrôle de Légalité.

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 004-210402442-20250318-DCM\_07\_250318-DE

Publié le : 17/04/2025