

5 – APPROBATION DE LA CONVENTION D'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE DE SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME À INTERVENIR SUR LA PÉRIODE 2018-2023, ENTRE LA COMMUNE, L'ÉTAT, LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA PROVENCE VERTE ET LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Le développement de la ville de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume a profondément modifié son organisation urbaine.

Le « village des anciens » connaît depuis quelques années de véritables mutations liées à la politique de l'Habitat, au développement des infrastructures et de trois Parcs d'activités entre 2006 et 2009.

Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est une commune qui maîtrise son développement urbain et qui souhaite affirmer son centre-ville en privilégiant la densification en centre urbain déjà pourvu des équipements et réseaux et en maîtrisant le développement des zones périphériques.

Le centre-ville doit rester l'épicentre du rayonnement urbain qui concentre l'essentiel des services de la commune et accueille des espaces de vie très dynamiques.

Ces dernières années l'on observe que les 2/3 de la production de logement se concentrent en zone urbaine avec la réalisation d'opérations d'habitats groupés sur des greffes urbaines. Ces opérations sont très attractives mais rendent encore plus nécessaire la mise en place d'actions pour l'adaptation et l'amélioration du Parc de logements anciens.

En effet des ilots en centre-ville concentrent des situations de forte dégradation et de pauvreté.

Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est une commune qui protège et valorise son patrimoine architectural et culturel.

La commune souhaite orchestrer l'ensemble de ses éléments patrimoniaux par la création du Centre d'interprétation de l'architecture et du Patrimoine (CIAP) dans le bâtiment de l'Hôtel Dieu., en plein cœur du centre ancien.

Les élus ont souhaités mettre en œuvre un Projet Urbain Global pour le centre-ville de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume

Une étude pré opérationnelle a été engagée avec le soutien de l'intercommunalité.

Elle a permis de définir en concertation avec l'ensemble des acteurs, un projet global de redynamisation du centre ancien permettant de répondre à la fois aux enjeux urbains, sociaux, économiques et de développement durable.

Elle a abouti à la décision de mettre en œuvre une OPAH RU sur le périmètre du centre ancien, véritable feuille de route opérationnelle pour le centre-ville.

Cette intervention publique renforcée permettra d'enrayer le processus de déqualification à l'œuvre et de restaurer l'attractivité du centre-ville.

L'étude pré-opérationnelle nécessaire à la mise en place du dispositif, a permis de définir en concertation avec l'ensemble des acteurs, un projet global de redynamisation du centre ancien

permettant de répondre à la fois aux enjeux urbains, sociaux, économiques et de développement durable.

Elle a abouti à la définition d'une feuille de route opérationnelle pour le centre-ville de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.

Le périmètre d'intervention de l'OPAH RU est défini comme suit :

- au nord, par le boulevard du Docteur Bonfils,
- à l'ouest, par le boulevard Jean Jaurès et Place Malherbe,
- au sud, par le boulevard Victor Hugo et Boulevard Rey,
- à l'est, par le boulevard Rey et la rue des Ecoles.

Il couvre dans le centre ancien 1 044 logements, qui regroupent un peu moins de 1 600 habitants et doit permettre de répondre aux enjeux d'intervention déclinés ci-après :

- Développer une offre locative privée, diversifiée, avec notamment un parc locatif à loyers maîtrisés qui réponde à la demande et aux besoins des habitants actuels ;
- Amener les bailleurs privés à améliorer l'état de leur patrimoine et le confort de vie des locataires, notamment en réduisant leurs charges énergétiques ;
- Permettre aux propriétaires occupants d'améliorer leurs conditions de vie, réduire les charges énergie et ainsi valoriser leur patrimoine ;
- Encadrer l'ensemble des projets de réhabilitation de ce parc privé, dans le respect de la préservation du patrimoine historique ;
- Améliorer et adapter l'habitat pour les personnes âgées et ou à mobilité réduite.
- Mettre en place des mesures coercitives pour intervenir sur les secteurs les plus dégradés et ceux dont l'enjeu dépasse l'échelle de la parcelle,
- Diversifier l'offre d'habitat en favorisant une offre de logements neufs,
- Relancer l'offre commerciale en particulier en lien avec l'attractivité touristique du centre-ville ;
- Adapter les espaces publics aux nouveaux usages et attentes de la population
- Limiter l'emprise de l'automobile dans l'hypercentre historique

Afin de coordonner ce plan d'actions entre les différents partenaires de la Commune, la municipalité souhaite conclure, sur la période 2018-2023, la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain du centre-ville de saint Maximin, jointe en annexe.

Sur cette période de 5 ans, le montant prévisionnel des aides aux travaux s'élève à 3 218 926 €

	AIDE AUX TRAVAUX	INGÉNIERIE
ANAH	1 839 071 €	740 250 €
Prime Habiter Mieux	242 500 €	
Commune	787 405 €	250 000 €
Région PACA	150 000 €	
CAPV	199 950 €	
TOTAUX	3 218 926 €	990 250 €

Une équipe pluridisciplinaire désignée par appel d'offres, sera chargée d'assister la Commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume pour le suivi et animation de l'opération sur le périmètre identifié.

Le projet de convention a été mis à disposition du Public au secrétariat général du 5 Octobre au 9 novembre 2018.

Une information a été faite sur le site internet de la ville.

Ceci étant exposé, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- approuver les termes de la convention d’Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat et de Renouvellement Urbain du centre-ville de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume à intervenir, sur la période 2018-2023 entre la Commune, l’État la Communauté d’Agglomération de la Provence Verte et, la Région Provence-Alpes-Côte d’Azur jointe en annexe ;
- d’approuver les modalités de mise à disposition de la convention au public.
- d’autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention ainsi que tout document y afférent.