



RUE MOUSTIER

DOM VENTRE

- Parcelles propriétés de la Ville de Marseille**
- Parcelles privées partiellement impactées par le projet**

Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2016

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 17 Octobre 2016

1573

■ Marseille - Grand Centre Ville – Opération Grand Centre-Ville - Pôle Ventre Lieutaud - Projet de Déclaration d'Utilité Publique d'un équipement socioculturel à vocation intergénérationnelle dans le quartier de Noailles - Habilitation à solliciter les enquêtes publiques et parcellaires préalables auprès du Préfet en vue de la maîtrise foncière.

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Par délibérations conjointes des 9 février 2009 et 19 février 2009, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ont approuvé un engagement renforcé pour le Centre-Ville de Marseille actant le cadre des actions à conduire pour dynamiser son attractivité et affirmer sa centralité.

Le Conseil Municipal de Marseille a approuvé, le 25 octobre 2010, la mise en place de l'Opération Grand Centre-Ville, pour contribuer à cette requalification avec pour objectif la création de 20 000 m² de locaux - activité, commerce, équipements - ; la production de 1 500 logements nouveaux ou restructurés ; l'amélioration de 2 000 logements privés ; le ravalement de 800 immeubles le long d'axes de circulation emblématiques ; la création de voiries et l'embellissement d'espaces publics.

Cette opération d'aménagement, portant sur 35 pôles de projets, a été concédée à la société publique locale d'aménagement SOLEAM,

Par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, cette concession a été transférée à l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent auquel s'est substituée la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à compter du 1er janvier 2016. La concession porte désormais le n°T1600914CO (ex-n°11/0136).

Les missions du concessionnaire prévoient la conduite des études et diagnostics nécessaires pour proposer des scénarios d'aménagement permettant de traiter les dysfonctionnements urbains et de

répondre aux objectifs de l'opération. C'est ainsi que la SOLEAM a conduit une étude urbaine multi-thématiques sur cinq des pôles du quartier Noailles. Cette étude, après diagnostics croisés partagés avec les usagers, a eu pour ambition de proposer un plan d'intervention chiffré et phasé s'inscrivant dans un projet d'aménagement d'ensemble. Il traite du bâti, des logements, de l'activité commerciale prégnante dans ce quartier, de l'espace public, de la gestion urbaine et des équipements publics de proximité.

Le diagnostic urbain réalisé dans le cadre de cette étude souligne entre autres caractéristiques :

- une forte densité du bâti, avec une quasi-absence de cœurs d'îlots aérés ou plantés, un espace public contraint, étroit, encombré, peu d'espace libre, de places publiques et de zones piétonnes pacifiées, une absence de parcs et de jardins ;
- un habitat vétuste et mal entretenu malgré des qualités architecturales, avec un taux de parc potentiellement indigne élevé;
- une population modeste, avec un taux de jeunes et d'enfants le plus important du 1^{er} arrondissement et supérieur à la moyenne marseillaise ;
- des équipements publics et sociaux insuffisants dans le quartier pour répondre à l'ensemble des besoins (un centre social pour 40 000 habitants sur le 1^{er} arrondissement)

Ce dernier constat est corroboré par le diagnostic territorial et thématique qui a contribué à l'élaboration du Contrat de Ville Intercommunal signé le 17 juillet 2015, qui a pointé l'insuffisance et la saturation des équipements scolaires, sociaux et associatifs sur le centre-ville de Marseille. Les enfants de Noailles en particulier, tout comme les associations, manquent de lieux de rencontre et d'animation. La création d'un équipement structurant, jouant le rôle de tête de réseau des associations du quartier, chargé de fédérer et de compléter l'offre existante, s'inscrit donc aujourd'hui comme une nécessité.

Compte tenu du besoin à satisfaire au sein du quartier, il est apparu que le pôle «Ventre - Lieutaud» de l'Opération Grand Centre Ville offrait un potentiel foncier dans des locaux municipaux vacants situés rue Moustier, dans le 1^{er} arrondissement.

Ces locaux présentent toutefois l'inconvénient d'être enclavés au sein de l'ensemble immobilier complexe dénommé «Domaine Ventre», ce qui impose de compléter la maîtrise foncière sur des tènements mitoyens afin d'assurer un fonctionnement autonome et un accès indépendant à ces locaux.

Les études de programmation conduites par la SOLEAM concluent à la faisabilité d'un équipement de quartier d'environ 600 m² à vocation pluraliste et intergénérationnelle permettant :

- l'accueil collectif d'une soixantaine d'enfants de la tranche d'âge 6-12 ans (centre aéré, soutien scolaire, etc.).
- l'accueil d'activités et de services de proximité pour les habitants du quartier Noailles et un espace d'écoute des attentes, des demandes et des sollicitations des personnes qui favorisera l'élaboration de démarches innovantes et participatives, le développement d'actions en faveur des habitants et la médiation entre partenaires.

Plus globalement, cet équipement constituera un lieu :

- à vocation sociale globale, ouvert à l'ensemble de la population habitant à proximité, offrant accueil, animation, activités et services à finalité sociale (par exemple permanences sociales de la Caisse d'Allocations Familiales et/ou du Conseil Départemental, ateliers d'alphabétisation, etc.) ;

- à vocation familiale et intergénérationnelle. Lieu de rencontres et d'échanges, il favorise le développement des liens familiaux et sociaux (tout type d'ateliers socio-éducatifs comme, par exemple, des sorties, des ateliers culinaires, etc.) ;

- d'animation de la vie associative, il prend en compte l'expression des demandes et des initiatives des usagers et des habitants et favorise le développement de la vie associative (coopération avec tout type d'associations, notamment du quartier) ;

- d'interventions sociales concertées et novatrices. Compte tenu de son action généraliste et innovante, concertée et négociée, il contribue au développement du partenariat (montage possible de coopération inter-associations comme, par exemple, des jardins de rue, des événements festifs, etc.) ;

Pour permettre la réalisation du programme visé et notamment créer un accès direct du futur équipement depuis la rue Moustier, il est nécessaire de compléter le foncier déjà maîtrisé par l'acquisition de biens sis sur les parcelles n°201803 B0322, n°201803 B0246 et n°201803 B0251, mitoyennes des parcelles n°201803 B0247 et n°201803 B0248 propriétés publiques.

Compte tenu des acquisitions nécessaires à la réalisation de ce projet d'intérêt général, il nous est proposé d'habiliter le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son concessionnaire à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe au profit de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou de son concessionnaire en vue de maîtriser les emprises foncières nécessaires pour mettre en œuvre cette opération, au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° HN 01-003/16/CM portant élection du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence ;

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur, Considérant

- Que l'opération d'aménagement « Grand Centre-Ville » concédée à la SOLEAM et transférée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à compter du 1^{er} janvier 2016 relève d'une logique de renouvellement urbain ;
- Qu'il convient de maîtriser une partie des parcelles n°201803 B0322, n°201803 B0246 et n°201803 B0251, mitoyennes des parcelles n°201803 B0247 et n°201803 B0248 propriétés publiques, pour mettre en œuvre une opération d'aménagement au titre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme ;

- Qu'il convient de demander au Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe au profit de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou de son concessionnaire ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la conformité aux objectifs de l'opération Grand Centre Ville concédée à la SOLEAM au titre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, du programme d'équipement public socioculturel à vocation intergénérationnelle sur l'ensemble des parcelles n°201803 B247, n°201803 B0248 et parcelles n°201803 B0322, n°201803 B0246 et n°201803 B0251 pour partie (plan de repérage annexé) sises à Marseille, rue Moustier, dans le 1^{er} arrondissement.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est habilité à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de Région, Préfet des Bouches-du-Rhône, l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe, prévues aux articles L.110-1, R.112-4, R.131-1 et suivants du Code de l'Expropriation, au profit de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou de son concessionnaire, en vue de la maîtrise des biens nécessaires à la mise en œuvre l'opération objet de l'article 1.

Article 3 :

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

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS