

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE DU 24 octobre 2019

Approbation de l'avant-projet d'acte de qualification de la Grande Opération d'Urbanisme du Centre Ville de Marseille - Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai – Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce – Chapitre – Autorisation donnée à la présidente de la Métropole de consulter la ville de Marseille

Par délibération du 20 juin 2019, la métropole Aix-Marseille-Provence a autorisé sa Présidente à signer le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille, dont l'objectif principal est de mettre en œuvre une stratégie d'intervention coordonnée et un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille. Ce contrat, conclu pour une durée de 15 ans, définit et organise le programme de travail et d'actions partenariales à engager.

Les interventions sur l'habitat privé ancien et dégradé seront menées dans le cadre d'une démarche de projet urbain, véritable ambition pour le centre ancien de Marseille en cohérence avec des politiques de développement économique et des actions en faveur de l'amélioration du cadre de vie.

Face aux enjeux de requalification du centre-ville de Marseille et les impératifs d'efficacité de la mise en œuvre du projet, le contrat de PPA prévoit comme action la mise en place d'une Grande Opération d'Urbanisme (GOU). La GOU devra traduire en termes opérationnels la stratégie de développement du centre-ville initiée dans le cadre du PPA sur le périmètre retenu pour sa mise en œuvre, principalement en vue de traiter la question du mal-logement de manière intégrée, dans une démarche de projet urbain global apportant également des réponses en termes d'attractivité résidentielle, de mobilité, de développement économique et commercial et d'offre en équipements publics de proximité. La GOU représente l'échelle d'action intermédiaire dans laquelle s'inscrit le projet urbain.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du conseil métropolitain l'avant-projet de GOU sur le périmètre incluant les secteurs Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai, Noailles, Opéra, Thiers, Belsunce et Chapitre. Par cet avant-projet, la Métropole propose à la ville de Marseille de :

- Qualifier de « Grande Opération d'Urbanisme » (GOU) le périmètre proposé en annexe 1, pour une durée de 15 ans
- Transférer à la Métropole la maîtrise d'ouvrage d'équipements publics nécessaires à la GOU et identifiés à l'annexe 2, en vue de leur réalisation, construction ou adaptation
- Mettre à disposition de la Métropole le personnel municipal en charge de l'instruction des autorisations droit des sols déposées dans le périmètre de la GOU, dans les conditions proposées par un projet de convention de mutualisation de services qui sera travaillé avec la ville de Marseille en vue de la qualification définitive de la GOU

Le présent rapport autorise par ailleurs la Présidente de la Métropole à saisir Monsieur le Préfet du département des Bouches du Rhône et la ville de Marseille en vue d'obtenir leur avis sur cet avant-projet.

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 24 octobre 2019

■ **Approbation de l'avant-projet d'acte de qualification de la Grande Opération d'Urbanisme du Centre Ville de Marseille (Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai – Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce – Chapitre – Autorisation donnée à la présidente de la Métropole de consulter la ville de Marseille**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération du 20 juin 2019, la métropole Aix-Marseille-Provence a autorisé sa Présidente à signer le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille, dont l'objectif principal est de mettre en œuvre une stratégie d'intervention coordonnée et un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille. Ce contrat, conclu pour une durée de 15 ans, définit et organise le programme de travail et d'actions partenariales à engager.

Les interventions sur l'habitat privé ancien et dégradé seront menées dans le cadre d'une démarche de projet urbain, véritable ambition pour le centre ancien de Marseille en cohérence avec des politiques de développement économique et des actions en faveur de l'amélioration du cadre de vie.

Face aux enjeux de requalification du centre-ville de Marseille et les impératifs d'efficacité de la mise en œuvre du projet, le contrat de PPA prévoit comme action la mise en place d'une Grande Opération d'Urbanisme (GOU). La GOU devra traduire en termes opérationnels la stratégie de développement du centre-ville initiée dans le cadre du PPA sur le périmètre retenu pour sa mise en œuvre, principalement en vue de traiter la question du mal-logement de manière intégrée, dans une démarche de projet urbain global apportant également des réponses en termes d'attractivité résidentielle, de mobilité, de développement économique et commercial et d'offre en équipements publics de proximité. La GOU représente l'échelle d'action intermédiaire dans laquelle s'inscrit le projet urbain

La GOU constitue un nouveau cadre juridique spécifique instauré par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN à travers les nouveaux articles L.312-3 à L.312-7 du code de l'urbanisme. Elle consiste dans l'instauration d'un périmètre au sein duquel ont vocation à être menées une ou plusieurs opérations d'aménagement dont la réalisation implique, en raison de leurs dimensions et caractéristiques, un engagement conjoint spécifique de l'Etat et des co-contractants du PPA, au titre desquels la métropole Aix-Marseille-Provence et la ville de Marseille.

Dans un périmètre géographique déterminé, la GOU permet ainsi d'adapter le droit de l'urbanisme opérationnel par des transferts de compétences et des possibilités dérogatoires. La loi prévoit ainsi

des effets juridiques attachés au périmètre de GOU, prévus notamment aux articles L.312-5 et L.312-6, et expressément rappelés à présent :

- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'intérieur d'une GOU est le président de l'intercommunalité à l'initiative de la GOU, et donc ici potentiellement le Président de la métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'intercommunalité co-contractante, et donc ici la métropole Aix-Marseille-Provence, sera potentiellement compétente pendant toute la durée de la GOU pour la réalisation, la construction, l'adaptation ou la gestion d'équipements publics relevant de la compétence de la commune de Marseille, nécessaires à la GOU et identifiés et localisés dans l'acte de qualification mentionné au même article L. 312-4. La métropole Aix-Marseille-Provence assurant alors la maîtrise d'ouvrage de ces équipements ;
- L'intercommunalité co-contractante, et donc ici la métropole Aix-Marseille-Provence, sera seule compétente pour conclure, par décision de son organe délibérant, une ou plusieurs conventions de projet urbain partenarial dans le périmètre de la GOU ;
- Le permis d'innover, prévu par l'article 88 II de la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine de juillet 2016, peut être utilisé pour déroger à des règles s'opposant à la réalisation des projets, sans qu'il soit pour autant porté atteinte aux objectifs poursuivis par les législations concernées ;
- Une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) particulière d'une durée exceptionnelle de 10 ans peut être instaurée sur tout ou partie du périmètre de la GOU ;
- Les Etablissements Publics d'Aménagement (EPA) de l'État peuvent être autorisés, après avis conforme de l'intercommunalité ayant décidé de la qualification de GOU, et donc ici la métropole Aix-Marseille-Provence, et avis conforme de la commune, à réaliser des opérations d'aménagement, ainsi que les acquisitions foncières nécessaires à ces opérations, dès lors qu'ils seront titulaires d'une concession d'aménagement ;
- La procédure intégrée prévue à l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme peut être utilisée pour mettre en compatibilité les documents de planification ou schémas avec les opérations présentant un caractère d'intérêt général menées.

Il est proposé dans un premier temps de limiter les effets juridiques de la GOU au transfert à la Métropole de la compétence droit des sols sur le périmètre retenu et au transfert de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics de compétence municipale nécessaires à la GOU, listés en annexe 2 du présent rapport.

Le présent rapport a pour objet de faire approuver par le Conseil de Métropole un avant-projet d'acte de qualification de GOU et d'autoriser la Présidente de la Métropole à solliciter l'avis de la ville de Marseille sur cet avant-projet. L'avis conforme de la ville de Marseille devra intervenir dans un délai de trois mois à compter de sa saisine par la Métropole, son avis étant réputé favorable s'il n'est pas intervenu avant l'expiration de ce délai. La qualification de la GOU pourra être délibérée par le Conseil de Métropole seulement après avis conforme de la Ville et avec l'accord du représentant de l'État dans le département.

Périmètre proposé (annexe 1) : Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai – Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce - Chapitre

La complexité et les grands enjeux urbains attachés au projet urbain Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai et aux secteurs Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce - Chapitre justifient leur intégration dans un périmètre de GOU afin de répondre aux besoins de ces quartiers prioritaires de centre-ville.

Le périmètre proposé englobe ainsi des secteurs fortement touchés par la problématique de l'habitat indigne et dégradé, dont les 3 îlots situés dans les secteurs de Noailles et Belle de Mai et décrits au PPA, et l'élargit aux emprises des quartiers ou opérations d'ensemble dans lesquels ils se situent afin d'assurer la cohérence territoriale des interventions à venir.

Les interventions projetées sur les premiers îlots auront pour but de préfigurer les actions de plus long terme, décrites dans le contrat de PPA. Ces îlots feront l'objet d'un projet urbain ambitieux et

multithématique et proposeront des solutions innovantes (bâtiment zéro charge, bail réel solidaire...) visant à l'amélioration du cadre de vie dans le centre-ville. Les interventions se feront en priorité sur la thématique de l'habitat indigne et dégradé, mais également sur l'offre et la qualité des équipements publics (écoles, crèches, centres-sociaux, médiathèques, espaces publics et de loisirs), l'animation et l'attractivité commerciale, l'amélioration de la gestion urbaine de proximité, ou encore le confort urbain et la lutte contre les îlots de chaleur urbaine.

Le quatrième et dernier îlot décrit dans le contrat de PPA, intitulé Hoche-Versailles, situé dans le secteur d'aménagement Euroméditerranée, sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM, hors périmètre de la GOU.

Ces secteurs, compris dans le périmètre proposé pour la GOU ont des caractéristiques et enjeux communs. Quartiers denses et contraints générant souvent des conditions d'habitat difficile, ils sont marqués par une forte vacance et dégradation du bâti ancien.

L'amélioration de l'habitat, de l'animation et l'attractivité commerciale, de la gestion urbaine de proximité (livraisons/logistique urbaine, gestion et valorisation des déchets, circulation, stationnement, modes de déplacements, nettoyage, sécurité, gestion des espaces verts, mobilier urbain, etc.), du confort urbain et de lutte contre les îlots de chaleur (végétalisation, espaces de pleine terre, perméabilisation des sols, etc.) doivent être le vecteur prioritaire des projets d'aménagement à engager. Dans un souci de partage et d'association des habitants, des usagers et acteurs locaux, une démarche de concertation sera menée tout au long du projet. A travers la concertation, l'objectif est de partager la compréhension des enjeux du centre ville et des contraintes de l'action publique locale en favorisant les coopérations et les solidarités entre habitants et acteurs.

Ces secteurs sont par ailleurs particulièrement concernés par un déficit d'équipements publics et de loisirs, notamment à destination des enfants et des jeunes (écoles, crèches, centres-sociaux, espaces publics et de loisirs), qui affecte leur cadre de vie.

Pour chaque secteur sont listés les équipements publics de compétence municipale à créer/restructurer et classés selon trois catégories : ceux localisés et qui font l'objet d'une programmation technique et financière, ceux localisés sans programmation technique et financière, et enfin ceux dont seul le besoin est identifié à l'heure actuelle. Ces équipements structurants doivent répondre aux enjeux de développement social de ces quartiers prioritaires et jouer un rôle central pour l'amélioration du cadre de vie de leurs habitants pour contribuer à assurer une égalité de droits et d'accès à une offre de services sociaux, éducatifs, sportifs, de loisirs et culturels de qualité et adaptée aux besoins. Il s'agit également de répondre aux enjeux actuels de lutte contre les îlots de chaleur urbain auxquels sont confrontés ces secteurs par la création d'espace de respiration nécessaires participant à l'amélioration de la qualité de vie et au retour de la nature en ville.

Secteur Quartiers Libres Saint-Charles Belle de Mai

Depuis 2015, la métropole Aix-Marseille-Provence et la ville de Marseille se sont engagées dans un projet ambitieux de transformation urbaine baptisé « Quartiers Libres Saint-Charles Belle de Mai ». Il inclut dans son périmètre le projet de doublement de la gare Saint-Charles et 140 hectares des quartiers environnants, marquant ainsi la volonté de poursuivre le développement de ce secteur de centre-ville. L'ambition du projet est de répondre aux grands objectifs suivants :

- Elargir le centre-ville marseillais et conforter l'entrée métropolitaine de Marseille Saint Charles autour des anciennes casernes et du pôle ferroviaire Saint Charles ;
- Innover l'architecture et l'urbanisme au service de la qualité de vie ;
- Pérenniser et valoriser la diversité ;
- Insuffler une nouvelle dynamique économique au service de l'emploi ;
- Structurer le territoire au profit de l'équité sociale.

Le site des 7 hectares d'anciennes friches militaires constitue aujourd'hui la première opération d'aménagement du secteur. Sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, elle décline les ambitions et les enjeux du Plan Guide des 140 hectares.

Le projet urbain Quartiers Libres est un projet permanent mené depuis 2014 en concertation avec les habitants et acteurs du territoire. Ils sont associés en continu à la définition et à la mise en œuvre du projet sur l'ensemble des thématiques abordées : habitat, mobilité, espaces publics,

équipements publics, stratégie environnementale ; et ce sous diverses formes (balades urbaines, exposition participative, journal du projet, ateliers de travail thématiques, réunions publiques, site internet dédié).

L'îlot Clovis Hugues - Belle de Mai, compris dans le périmètre de projet Quartiers Libres, concentre d'importantes difficultés caractéristiques du secteur et notamment une importante dégradation du bâti ancien. En 2017, une étude pré-opérationnelle pour la définition d'un dispositif d'intervention pour l'amélioration de l'habitat du quartier a permis d'identifier différentes pathologies du bâti résultant d'un manque d'entretien manifeste. Les interventions à venir sur cet îlot constitueront un des leviers de la dynamique de développement en accompagnement des actions plus globales en matière de mobilité, d'espaces publics et d'équipements publics menées à l'échelle du projet Quartiers Libres.

Il est par ailleurs à préciser que le périmètre proposé pour la future GOU sur ce secteur se superpose pour partie avec le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée. Pour assurer la cohérence et l'opérationnalité de la future GOU, la métropole Aix-Marseille-Provence sollicite donc auprès de l'Etat une dérogation opérationnelle à l'OIN pour plusieurs années, le temps de la mise en œuvre, notamment, des actions engagées dans le cadre du projet urbain Quartiers Libres.

Sont identifiés ci-dessous équipements publics de compétence municipale, à créer, restructurer ou dont le besoin est identifié sur le secteur Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai.

Seuls les équipements décrits en annexe 2 du rapport sont concernés par une proposition de transfert de maîtrise d'ouvrage au profit de la métropole Aix-Marseille-Provence.

1/ Equipements publics localisés et chiffrés, objets d'une programmation technique et financière

Education :

- Groupe Scolaire Marceau (13003) : en cours de réalisation sous maîtrise d'ouvrage publique ville de Marseille, 22 classes, livraison prévisionnelle rentrée 2022
- Groupe Scolaire et le parc Jolie Manon (13003) : consultation de maîtrise d'œuvre en cours sous maîtrise d'ouvrage publique ville de Marseille, 17 classes, livraison prévisionnelle 2023 pour un montant prévisionnel de 10 millions d'euros
- Groupe scolaire Jobin (13003) : construction d'un groupe scolaire en lieu et place du groupe scolaire existant, livraison prévisionnelle 2024 pour un montant prévisionnel de 7,5 millions d'euros.
- Groupe scolaire Bernard Cadenat (13003) : restructuration et agrandissement du groupe scolaire existant, livraison prévisionnelle 2023 pour un montant global prévisionnel de 5,5 millions d'euros
- Groupes scolaires Pommier et National (13003) : restructuration des deux groupes scolaires avec fonctionnement urbain associé, livraison prévisionnelle 2024 pour un montant prévisionnel de 18 millions d'euros.

Social/loisirs :

- Couvent et Jardin Levat (13003) : aménagement d'un équipement socioculturel avec réhabilitation du bâtiment et remise en état du jardin, réalisation prévisionnelle 2022 pour un montant prévisionnel de 5,5 millions d'euros
- Gymnase Busserade (13003) : construction d'un gymnase, réalisation prévisionnelle 2025 - livraison 2027 pour un montant prévisionnel de 4 millions d'euros

Lutte contre les îlots de chaleur/ développement durable :

- Forêt urbaine sur le site des casernes (13003) : réalisation d'une forêt urbaine de 2 hectares, réalisation prévisionnelle 2022 - livraison 2025 pour un montant prévisionnel de 6 millions d'euros (chiffage AVP)

2/ Equipements publics localisés, sans programmation technique et financière arrêtée

Social/loisirs :

- Maison Pour Tous Belle de Mai et son annexe : restructuration et réhabilitation lourde
- Centre d'Animation et de Loisirs (CAL) Busserade (13003) : requalification et restructuration
- Centre de loisirs sportifs en accompagnement de l'école Jolie Manon (13003) : création d'un centre de loisirs sportifs par réhabilitation du bâtiment situé 32, rue Loubon

- Bibliothèque sur le site de la caserne du Muy (13003) : construction d'une bibliothèque dans une aile du Muy
- Crèche Cadenat (13003) : restructuration de la crèche municipale
- Crèche Ceylan (13003) : restructuration de la crèche municipale

3/ Equipements publics dont le besoin est identifié (à localiser, programmation technique et financière à définir)

Education :

- Groupe scolaire à créer sur le périmètre Quartiers Libres : foncier en cours d'identification pour la réalisation de 20 classes

Social/loisirs :

- Bureau municipal de proximité rue Léon Perrin (13003) : repositionnement du bureau municipal de proximité dans un nouveau lieu à localiser à proximité des transports en commun et d'autres équipements publics, au cœur du projet Quartiers Libres ou de la gare Saint-Charles

Secteur Noailles - Opéra – Thiers – Belsunce - Chapitre

Le sud du périmètre de GOU proposé correspond aux limites élargies des quartiers administratifs Noailles, Opéra, Thiers, Belsunce et Chapitre situés dans le 1^{er} arrondissement ainsi qu'une partie du 6^{ème} arrondissement de Marseille. Ces quartiers d'hyper-centre sont caractérisés par des conditions d'habitat difficiles principalement liées à la densité du bâti et aux interactions complexes avec une forte densité commerciale. Le patrimoine bâti de ces secteurs fait par ailleurs l'objet d'une protection au titre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), devenue « Site Patrimonial Remarquable » (SPR) suite à la promulgation de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Le quartier Noailles en particulier a déjà fait l'objet d'une étude urbaine multithématique, afin de définir des orientations d'intervention et d'identifier les leviers d'actions nécessaires à la requalification de ce quartier historique. La phase diagnostic de cette étude s'est appuyée sur une véritable démarche participative associant habitants du quartier, associations, commerçants et services techniques gestionnaires (forum ouvert et balades urbaines) qui a permis d'affiner le diagnostic et de faire évoluer les propositions en concertation avec les habitants, les usagers et les services. Les grandes orientations de ce projet sont notamment d'améliorer la qualité de l'habitat, de requalifier, d'apaiser et de libérer l'espace public (principalement en réduisant à l'essentiel à la place de la voiture), de repenser la gestion urbaine de proximité (gestion des déchets et organisation des livraisons) et de doter le quartier d'équipements publics de proximité notamment à destination des enfants et des jeunes.

Les autres secteurs qui rencontrent des problématiques similaires, feront l'objet d'études à venir en concertation avec la population et les acteurs du territoire afin d'identifier les orientations d'intervention et les leviers d'actions nécessaires à la requalification de ces quartiers.

Sont compris dans ce périmètre :

- Les deux îlots de Noailles, décrits dans le PPA : l'îlot Noailles-Ventre (3 îlots bâtis – 640 logements) et l'îlot Noailles-Delacroix (4 îlots bâtis – 320 logements)
- Le périmètre du permis de louer de Noailles, instauré par délibération du Conseil métropolitain du 28 février 2019 (autorisation préalable de mise en location sur le quartier, outil de lutte contre les marchands de sommeil et le mal-logement), mis en application depuis le 15 octobre 2019.

Sont identifiés ci-dessous équipements publics de compétence municipale, à créer, restructurer ou dont le besoin est identifié sur le secteur Noailles – Opéra - Thiers– Belsunce - Chapitre.

Seuls les équipements décrits en annexe 2 du rapport sont concernés par une proposition de transfert de maîtrise d'ouvrage au profit de la métropole Aix-Marseille-Provence.

1/ Equipements publics localisés et chiffrés, objets d'une programmation technique et financière

Social/ loisirs :

- Centre Municipal d'Animation (CMA) Providence – Belsunce (13001) : création d'un centre municipal d'animation, livraison prévisionnelle 2022 pour un montant prévisionnel de 4 millions d'euros

- Locaux associatifs/sportifs 5/7 rue Maurice Korsec et réalisation du parvis – Belsunce (13001) : création de locaux rattachés au city-stade de Korsec et de locaux d'activités sportives (salles de danse et de boxe), livraison prévisionnelle 2020 pour un montant prévisionnel de 3 millions d'euros
- Equipement socioculturel à vocation intergénérationnelle Noailles - Domaine Ventre (accueil intergénérationnel et accueil collectif de mineurs 6-12 ans) et 44, rue d'Aubagne (accueil jeunes 12-18 ans) - Noailles (13001) : création d'un équipement socioculturel, livraison prévisionnelle 2022 pour un montant prévisionnel global de 5,5 millions d'euros

Education :

- Groupe scolaire des Abeilles – Chapitre (13001) : extension du groupe scolaire avec création de 7 classes supplémentaires et des locaux pédagogiques servants, livraison prévisionnelle 2022 pour un montant prévisionnel de 4,9 millions d'euros

2/ Equipements publics localisés, sans programmation technique et financière arrêtée

Social/loisirs :

- Crèche Noailles : relocalisation et extension d'une crèche municipale dans le quartier Noailles, faisabilité à l'étude, sous maîtrise d'ouvrage SPL SOLEAM

3/ Equipements publics dont le besoin est identifié (à localiser, programmation technique et financière à définir)

Education :

- Groupe scolaire à créer - Noailles (13001)

Social/ loisirs :

- Espaces publics de proximité/ jeux d'enfants à créer – Noailles et Chapitre (13001)
- Equipements sportifs à créer – Noailles et Chapitre (13001)
- Espace Julien (13006) : salle de spectacle à restructurer
- Conservatoire National à rayonnement régional (13001) : équipement culturel à restructurer
- Opéra (13001) : équipement culturel à restructurer

Certains de ces équipements identifiés sont des équipements réalisés pour le compte de la Métropole et de la ville de Marseille dans le cadre de l'opération « Grand Centre-Ville » (OGCV), Ces équipements et aménagements à vocation municipale sont destinés à être remis à la Ville, laquelle en assurera la gestion. Une convention tripartite entre la Métropole Aix-Marseille Provence, la SOLEAM et la Ville, approuvée par délibération du conseil municipal du 3 octobre 2016, organise contractuellement le financement des investissements à vocation municipale réalisés dans ce cadre. Une seconde convention, pour la création d'équipements et la gestion de services, prise au titre des articles L5215-17 et L5217-7 du Code général des collectivités territoriales, approuvée par délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2018, permet à la Ville de confier à la Métropole Aix-Marseille-Provence les attributions pour concéder à la SOLEAM la réalisation du programme des équipements municipaux et gestion de services prévus dans le cadre de l'OGCV.

Pour les équipements publics de compétence municipale dont il est proposé de transférer la maîtrise d'ouvrage à la Métropole dans le cadre de la GOU, il est précisé que ce transfert concernera uniquement la réalisation, la construction ou l'adaptation de ces équipements. Les équipements restructurés ou créés par la Métropole feront l'objet d'une remise d'ouvrage systématique au profit de la Ville, qui en prendra alors la gestion.

Modalités de remise des équipements

Comme prévu par la loi (article L312-5 4^e du code de l'urbanisme), le délai et les modalités de remise à la ville de Marseille des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est transférée à la métropole Aix-Marseille-Provence pendant toute la durée de la GOU, doivent faire l'objet d'un accord entre la commune et la Métropole.

Il est précisé que les équipements qui seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole ou de son opérateur dédié, seront financés par les partenaires du PPA avec une participation financière de la ville de Marseille, à fixer dans le cadre de conventions prises au titre des articles

L.5215-27 du code général des collectivités territoriales ou L.2422-12 du code de la commande publique.

Durée proposée

Eu égard aux enjeux précités, et au fait que leur déclinaison nécessite une compétence technique avérée du fait des multiples procédures pouvant être conduites, une ingénierie renforcée, des financements importants pour mobiliser le foncier ou sa requalification, et pour développer les équipements publics nécessaires à l'accueil de nouvelles populations ou aux opérations de requalification, une durée de 15 ans calée sur celle du contrat de PPA semble en adéquation avec les enjeux.

Il est à préciser que la future GOU pourra évoluer dans le temps, au fur et à mesure de l'avancée des études à venir pour s'adapter aux besoins des projets, mais également en fonction des besoins identifiés par les différents partenaires, notamment par la métropole Aix-Marseille-Provence au regard des enjeux décrits dans le contrat de PPA.

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 Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Les articles L. 312-3 à L. 312-7 du code de l'urbanisme ;
- 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 ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Vu la délibération DEVT 012-5206/18/CM du Conseil de Métropole en date du 13 décembre 2018, approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- Vu le contrat de projet partenarial d'aménagement du centre-ville de Marseille approuvé par délibération du Conseil de Métropole en date du 20 juin 2019 entre la métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille, l'Etat, l'ANRU, l'Anah, la Banque des Territoires, le conseil départemental des Bouches du Rhône, l'EPAEM, l'EPF PACA, l'AR HLM et signé le 15 juillet 2019 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence du 22 octobre 2019.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Grande Opération d'Urbanisme (GOU) constitue un nouveau cadre juridique spécifique instauré par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN à travers les nouveaux articles L.312-3 à L.312-7 du code de l'urbanisme ;

- Que face aux enjeux de la requalification du grand centre-ville de Marseille et les impératifs d'efficacité liés à la mise en œuvre du projet décrit dans le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA), l'instauration d'un périmètre de GOU est nécessaire ;
- Considérant qu'il convient, en application de l'article L. 312-7 du code de l'urbanisme, de solliciter l'avis de la ville de Marseille qui doit intervenir par délibération de son organe délibérant sur la qualification de GOU dans un délai de trois mois à compter de sa saisine par la métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Considérant qu'il convient, en application de l'article L. 312-4 du code de l'urbanisme, de solliciter l'avis du représentant de l'Etat dans le département ;
- Considérant que la Présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence doit être autorisée à exercer une telle sollicitation ;
- Considérant que l'avis de la commune de Marseille pourra être assorti de prescriptions relatives au projet de qualification, que la métropole Aix-Marseille-Provence pourra prendre en compte afin de modifier ledit projet ;
- Considérant que la commune de Marseille pourra conditionner son avis favorable au respect de ces prescriptions ;
- Considérant qu'en cas d'avis conforme de la ville de Marseille, la délibération marquant son accord fera explicitement mention de l'accord de la commune sur :
 - La qualification de GOU, le périmètre et la durée de ladite GOU ;
 - Le transfert à la présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence de la compétence de délivrance des permis de construire, d'aménager ou de démolir et de la compétence pour se prononcer sur une déclaration préalable, lorsque ces autorisations d'urbanisme visent des projets situés dans le périmètre de la GOU,
 - Le transfert à la métropole Aix-Marseille-Provence de la compétence de réalisation, de construction ou d'adaptation d'équipements publics nécessaires à la GOU, identifiés et localisés dans l'acte de qualification.

Délibère

Article 1 :

Le Conseil de la Métropole propose à la ville de Marseille :

- De qualifier l'opération Quartiers Libres Saint Charles - Belle de Mai – Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce – Chapitre de Grande Opération d'Urbanisme (GOU), en application de l'article L.312-4 du code de l'urbanisme ;
- Que le périmètre de l'opération mentionné à l'article 1^{er} soit délimité par le plan qui le précise, établi pour la ville de Marseille, joint en annexe 1 à la présente délibération ;
- Que la Grande Opération d'Urbanisme ait une durée de 15 ans ;
- Que les équipements publics nécessaires à la GOU et identifiés en annexe 2 de la présente délibération seront, selon les cas, réalisés, construits ou adaptés par la métropole Aix-Marseille-Provence, qui en sera le maître d'ouvrage pendant la durée de la GOU ;
- Que le personnel en charge de l'instruction des autorisations droit des sols de la ville de Marseille soit mis à disposition de la métropole Aix-Marseille-Provence pour l'instruction des permis de construire, de démolir, déclaration préalable de travaux déposés dans le périmètre de la GOU proposé, dans les conditions proposées par un projet de convention de mutualisation de services qui sera travaillé avec la ville de Marseille en vue de la qualification définitive de la GOU.

Article 2 :

Le Conseil de la Métropole autorise la Présidente à saisir la ville de Marseille sur le fondement de l'article L. 312-7 du code de l'urbanisme afin que la Ville puisse donner son avis sur le présent projet de Grande Opération d'Urbanisme.

Article 3 :

Le Conseil de la Métropole autorise la Présidente à saisir Monsieur le Préfet du département des Bouches du Rhône sur le fondement de l'article L. 312-4 du code de l'urbanisme afin que ce dernier puisse donner son avis sur le présent projet de Grande Opération d'Urbanisme.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer tout document concourant à la mise en œuvre de la présente délibération.

Annexe 2

Proposition d'une liste d'équipements publics municipaux dont la compétence serait transférée à la métropole Aix Marseille Provence pour la réalisation, la construction, l'adaptation d'équipements publics nécessaires à la future Grande Opération d'Urbanisme du centre-ville de Marseille

- **Couvent et Jardin Levat (13003)** : réalisation d'un équipement socioculturel avec réhabilitation du bâtiment et remise en état du jardin, livraison prévisionnelle 2022 pour un montant prévisionnel de 5,5 millions d'euros
- **Gymnase Busserade (13003)** : construction d'un gymnase, réalisation prévisionnelle 2025 - livraison 2027 pour un montant prévisionnel de 4 millions d'euros
- **Forêt urbaine sur le site des casernes (13003)** : réalisation d'une forêt urbaine de 2 hectares, livraison prévisionnelle 2025 pour un montant prévisionnel de 6 millions d'euros
- **Groupe scolaire Jobin (13003)** : construction d'un groupe scolaire en lieu et place du groupe scolaire existant, livraison prévisionnelle 2024 pour un montant prévisionnel de 7,5 millions d'euros.
- **Groupe scolaire Bernard Cadenat (13003)** : restructuration et agrandissement du groupe scolaire existant, livraison prévisionnelle 2023 pour un montant global prévisionnel de 5,5 millions d'euros
- **Groupes scolaires Pommier et National (13003)** : restructuration des groupes scolaires existants avec fonctionnement urbain associé, livraison prévisionnelle 2024 pour un montant prévisionnel de 18 millions d'euros.
- **Centre Municipal d'Animation (CMA) Providence – Belsunce (13001)** : création d'un centre municipal d'animation, livraison prévisionnelle 2022 pour un montant prévisionnel de 4 millions d'euros
- **Locaux associatifs/sportifs 5/7 rue Maurice Korsec et réalisation du parvis – Belsunce (13001)** : création de locaux rattachés au city-stade de Korsec et de locaux d'activités sportives (salles de danse et de boxe), livraison prévisionnelle 2020 pour un montant prévisionnel de 3 millions d'euros
- **Equipement socioculturel à vocation intergénérationnelle Noailles - Domaine Ventre (accueil intergénérationnel et accueil collectif de mineurs 6-12 ans) et 44, rue d'Aubagne (accueil jeunes 12-18 ans) - Noailles (13001)** : création d'un équipement socioculturel, livraison prévisionnelle 2022 pour un montant prévisionnel global de 5,5 millions d'euros