

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 15 Octobre 2020

15758

#### ■ Approbation de la création et de l'affectation de l'opération d'investissement n°2020102900 "NPNRU AIR BEL"

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

La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy, a réformé la politique de la ville en créant un nouveau cadre pour la politique de la ville et en renouvelant ses outils d'intervention, à travers :

- une nouvelle géographie prioritaire,
- un contrat unique intégrant les dimensions sociale, urbaine et économique,
- une action publique qui se déploie à l'échelle intercommunale et mobilise tous les partenaires concernés,
- la mobilisation prioritaire du droit commun de l'Etat et des collectivités territoriales,
- la participation des habitants à la co-construction des contrats et à leur pilotage.

Les contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) sont donc remplacés, par un contrat de ville unique mis en œuvre à l'échelle intercommunale. Par délibération 15/0500/UAGP du 29 juin 2015, le conseil communautaire de Marseille Provence Métropole approuvait le Contrat de Ville Intercommunal 2015-2020.

Signé le 17 juillet 2015 par plus de 50 partenaires, au rang desquels l'Etat, la Région, le Département, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, les villes de Marseille, La Ciotat, Septèmes-les Vallons et Marignane, divers acteurs économiques et sociaux, les bailleurs sociaux et leurs organisations, ce contrat de ville s'inscrit dans les orientations de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale et définit le cadre contractuel général des interventions à conduire pour les quartiers les plus en difficulté dans l'objectif d'y améliorer la cohésion sociale, le cadre de vie et le renouvellement urbain, de favoriser le développement économique et assier les valeurs de la République et la citoyenneté.

Le renouvellement urbain s'inscrit pleinement dans les ambitions du contrat de ville et en constitue un levier essentiel. La loi Lamy de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a défini le cadre, les

objectifs et les moyens du Nouveau Programme National du Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain cible à l'échelle nationale 200 Quartiers Politique de la Ville d'intérêt national et 200 Quartiers Politique de la Ville d'intérêt régional, avec un concours financier (répartis entre subventions et prêts bonifiés Action Logement) de 10 milliards d'euros.

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence ceux sont 21 Quartiers dont 11 d'intérêt national (9 à Marseille, 1 à Miramas et 1 à Port de Bouc) et 10 d'intérêt régional (5 à Marseille, 1 à Vitrolles, 1 à Aix, 1 à Port de Bouc, 1 à Martigues et 1 à Salon).

Les 11 quartiers d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain :

- Centre Nord / Saint-Mauront (Marseille PRIN)
- Air Bel (Marseille PRIN), faisant ici l'objet du présent rapport
- Saint-Paul / Malpassé / Oliviers / Lilas / Lauriers (Marseille PRIN)
- Frais Vallon / La Rose (Marseille PRIN)
- Flamants / Saint-Barthélemy / Font Vert (Marseille PRIN)
- Saint-Antoine / Bricarde / Castellane (Marseille PRIN)
- Solidarité / Kallisté (Marseille PRIN)
- La Savine (Marseille PRIN)
- La Cabucelle / Les Crottes (Marseille PRIN)
- La Maille I (Miramas PRIN)
- Les Aigues-Douce (Port-de-Bouc PRIN)

Un protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain relatif au territoire Marseille Provence, a été signé le 21 décembre 2017 avec l'ANRU. Il a permis de préciser l'ambition des projets à mettre en œuvre et de mobiliser les moyens d'ingénierie permettant la conception de projets urbains de qualité et la définition des conditions de leur faisabilité et de leur réalisation.

Une convention cadre pour la Métropole Aix Marseille Provence a été délibérée le 24 octobre 2019 en Conseil de la Métropole ; elle permet d'intégrer la définition du cadre stratégique et organisationnel métropolitain, ainsi que la définition et le financement des moyens dédiés, de la reconstitution de l'offre et les relogements dans le logement social neuf avec minoration de loyer dans l'ensemble des quartiers identifiés par le NPNRU.

Suite aux études conduites dans le cadre du protocole de préfiguration, le dossier de présentation du nouveau programme national de renouvellement urbain d'Air Bel a pu être présenté en Comité d'Engagement de l'ANRU le 19 décembre 2019.

Disposant de véritables atouts le site d'Air Bel est souhaité comme une possible locomotive d'action s'inscrivant dans la dynamique territoriale du sud de la commune. Situé dans le 11ème arrondissement de Marseille, le QPV d'Air Bel d'environ 25ha regroupe plus de 5 932 habitants. L'habitat collectif social construit entre les années 1971 et 1973 comprend 1199 logements répartis entre trois entreprises sociales pour l'habitat (UNICIL, LOGIREM et ERILIA).

Les objectifs urbains prioritaires dans le cadre du NPNRU d'Air Bel ont été retenus :

- Améliorer l'offre résidentielle en confortant l'offre existante et en créant une nouvelle offre en diversification
- Adapter la densité du quartier à environnement et aux fonctions urbaines visées en démolissant des logements ciblés
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique, en

confortant notamment les équipements publics de proximité existants.

- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers, via la requalification du parc de logements existants et en créant un parc municipal à rayonnement inter-quartier.
- Réaliser des aménagements de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

La première phase majeure de programmation envisagée dans le NPNRU Air Bel comprend les opérations suivantes :

#### **Les opérations patrimoniales**

- 206 logements démolis ciblés (pour installer la trame urbaine publique)
- 851 logements réhabilités avec un haut niveau de performance énergétique (l'intégralité du parc non démolit)
- 69 logements restructurés (pour permettre une offre typologique en adéquation au marché)
- 222 logements neufs (jauge maximale). Le projet prévoit une part d'accession sociale, de locatif privé et d'accession à la propriété.

#### **Les opérations d'aménagement d'ensemble**

- La création d'un parc municipal. L'aménagement du foncier de la ville de Marseille existant en parc municipal et son extension aux entrées du quartier
- La création de la trame viaire et des espaces publics métropolitains. Ces opérations regroupent les rues de désenclavement (axe nord sud et est ouest), les places publiques, l'aménagement de l'avenue d'Air Bel et de ses giratoires.

#### **Les équipements publics et les équipements de proximité**

- La restructuration des équipements scolaires regroupés autour d'un parvis piéton (démolition, réhabilitation et extension de classes, création d'un gymnase au sein du groupe scolaire), autorisation de programme délibérée en conseil municipal de la Ville de Marseille le 16 septembre 2019.
- Le déplacement du centre social dans l'école maternelle existante réhabilitée, autorisation de programme délibérée en conseil municipal le 16 septembre 2019.
- L'installation d'une micro crèche associative (sous la MO du bailleur Eriia).

Le Comité d'engagement de l'ANRU rend un avis favorable sur le projet urbain et la stratégie d'ensemble sur le quartier.

Il est validé pour le PRIN d'Air Bel un montant total maximum de concours financiers de l'ANRU de 60 400 000 euros, dont 36 900 000 euros en subventions et 23 500 000 euros en prêts.

Le NPNRU d'Air Bel fera l'objet d'une contractualisation avec l'ANRU via une convention, dont l'objectif de signature est fixé fin 2020.

Seront concernés par les premiers démarrages opérationnels du NPNRU dès la fin de l'année 2020, les actions suivantes :

- les premières démolitions des logements sociaux (sous MO des trois bailleurs) auront lieu dès la fin de l'année,

- et la phase de relogement auprès des habitants (sous MO des trois bailleurs) démarrera dans les mêmes temps.

Les engagements financiers de la Métropole Aix-Marseille-Provence dans la convention NPNRU d'Air Bel représentent la somme de 30 000 000 € TTC sur 10 ans.

Sur la base de cette enveloppe, l'ANRU et ses partenaires s'engagent à une participation financière de 6 800 000 euros.

Il est donc proposé à la Métropole Aix-Marseille-Provence de permettre la poursuite de la mise en œuvre du projet NPNRU d'Air Bel.

A cet effet, l'opération d'investissement n°2020102900 « NPNRU AIR BEL », d'un montant de 30 000 000 euros TTC, inscrite au budget et enregistrée dans l'autorisation de programme 201240BP du programme 24, doit être affectée afin d'en permettre la réalisation.

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 ;
- 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 ;
- La loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociales ;
- Le décret 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la Ville ;
- L'arrêté du 29 avril 2015 fixant les quartiers prioritaires de la politique de la ville retenus dans le cadre du NPNRU ;
- La délibération 15/0500/UAGP du 29 juin 2015 approuvant le contrat de ville intercommunal 2015-2020 ;
- L'arrêté ministériel du 7 août 2015 portant approbation du RGA de l'ANRU relatif au NPNRU ;
- Le règlement financier de l'ANRU en vigueur ;
- L'avis du comité d'engagement de l'ANRU du 12 décembre 2016 ;
- La délibération DEVT 001-2799/17/CM du Conseil Métropolitain du 19 octobre 2017 approuvant le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour Marseille ;
- La délibération DEVT 008-6961/19/BM du Bureau de la Métropole du 24 octobre 2019 approuvant la convention cadre métropolitaine ;
- La délibération DEVT 009-6962/19/BM du Bureau de la Métropole du 24 octobre 2019 approuvant l'avenant n°1 au protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour Marseille ;
- L'avis du Comité d'engagement de l'ANRU du 19 décembre 2019 ;
- La lettre de saisine de la Président de la Métropole.
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence .

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- L'intérêt pour le quartier d'Air Bel retenu par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine dans le cadre du NPNRU de pouvoir développer le projet de renouvellement urbain ambitieux avec la participation financière de l'Agence ;
- Qu'il convient de procéder à l'affectation pour un montant total de 30 000 000 euros TTC de l'opération d'investissement afin d'en permettre sa réalisation ;
- Qu'il sera nécessaire aux exercices budgétaires concernés d'inscrire les crédits de paiement y afférents ;

**Délibère**

**Article 1 :**

Sont approuvées la création et l'affectation de l'opération d'investissement n° 2020102900 « NPNRU AIR BEL » pour un montant de 30 000 000 euros TTC, rattachée au programme 24 « ANRU », code AP 201240BP.

**Article 2 :**

Sont inscrits aux budgets 2020 et suivants de la Métropole les crédits de paiement nécessaires.

L'échéancier prévisionnel des crédits de paiement de l'opération affectée est établi comme suit :

Année 2020 :	100 000 euros TTC
Année 2021 :	980 000 euros TTC
Année 2022 :	1 995 000 euros TTC
Année 2023 :	2 345 000 euros TTC
Année 2024 :	3 890 000 euros TTC
Année 2025 :	5 345 000 euros TTC
Années suivantes :	15 345 000 euros TTC

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Logement, Habitat,  
Lutte contre l'habitat indigne

Frédéric GUINIERI



**ANNEXE NPNRU AIR BEL  
REPARTITION FINANCIERE PREVISIONNELLE**

- 1. Maître d'ouvrage du pilotage et de l'ingénierie du NPNRU.** En tant que porteur des projets NPNRU, la Métropole Aix Marseille Provence pilote les études et les moyens d'ingénierie associées au projet.
  - Un budget de 3 240 000€ TTC nécessaire au pilotage à l'ingénierie et la communication du projet NPNRU d'Air Bel a été estimée pour une période 10 ans.  
Sur la base de cette enveloppe, l'ANRU et ses partenaires s'engagent à une participation financière de 995 000 €.
  
- 2. Maître d'ouvrage d'opération en aménagement.** Par ses compétences métropolitaines, la Métropole est MO des opérations de voiries et d'espaces publics.
  - Un budget de 18 941 280 € TTC a été estimé pour conduire l'opération principale d'aménagement (études, acquisition foncière, travaux, réseaux, mobiliers et espaces verts). Sur la base de cette enveloppe, l'ANRU et ses partenaires s'engagent à une participation financière de 6 757 500 €.
  - Un budget de 4 586 720 € a été estimé pour les aménagements complémentaires.
  - Un budget de 600 000€ TTC a été estimé pour les opérations d'aménagement transitoire.
  
- 3. Maître d'ouvrage d'opération en investissement** pour l'installation de Maison du Projet dans le cadre de l'opération d'aménagement du NPNRU.
  - Un budget de à 240 000€ TTC a été estimée pour l'installation de la Maison du Projet ;  
Sur la base de cette enveloppe, l'ANRU et ses partenaires s'engagent à une participation financière de 110 000€.
  
- 4. Partenaire financier dans les projets NPNRU.** La Métropole accorde une subvention réglementée aux opérations de requalification du patrimoine au sein des NPNRU.

Les opérations de réhabilitation et de restructuration des logements locatifs sociaux sont sous la maîtrise d'ouvrage des trois bailleurs d'Air Bel. Les opérations de requalification concernant 920 logements et représente un coût estimé à 60 M€ TTC par les bailleurs.  
Sur la base de cette enveloppe, l'ANRU s'engage à une participation financière de 9,8M€.

  - Sur la base de cette enveloppe, la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence est de 2 392 000 €.



# METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

## NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### APPROBATION DE LA CRÉATION ET DE L'AFFECTATION DE L'OPÉRATION D'INVESTISSEMENT N°2020102900 "NPNRU AIR BEL"

La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy, a réformé la politique de la ville en créant un nouveau cadre pour la politique de la ville et en renouvelant ses outils d'intervention, à travers :

- une nouvelle géographie prioritaire,
- un contrat unique intégrant les dimensions sociale, urbaine et économique,
- une action publique qui se déploie à l'échelle intercommunale et mobilise tous les partenaires concernés,
- la mobilisation prioritaire du droit commun de l'Etat et des collectivités territoriales,
- la participation des habitants à la co-construction des contrats et à leur pilotage.

Les contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) sont donc remplacés, par un contrat de ville unique mis en œuvre à l'échelle intercommunale. Par délibération 15/0500/UAGP du 29 juin 2015, le conseil communautaire de Marseille Provence Métropole approuvait le Contrat de Ville Intercommunal 2015-2020.

Signé le 17 juillet 2015 par plus de 50 partenaires, au rang desquels l'Etat, la Région, le Département, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, les villes de Marseille, La Ciotat, Septèmes-les Vallons et Marignane, divers acteurs économiques et sociaux, les bailleurs sociaux et leurs organisations, ce contrat de ville s'inscrit dans les orientations de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale et définit le cadre contractuel général des interventions à conduire pour les quartiers les plus en difficulté dans l'objectif d'y améliorer la cohésion sociale, le cadre de vie et le renouvellement urbain, de favoriser le développement économique et assoir les valeurs de la République et la citoyenneté.

Le renouvellement urbain s'inscrit pleinement dans les ambitions du contrat de ville et en constitue un levier essentiel. La loi Lamy de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a défini le cadre, les objectifs et les moyens du Nouveau Programme National du Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain cible à l'échelle nationale 200 Quartiers Politique de la Ville d'intérêt national et 200 Quartiers Politique de la Ville d'intérêt régional, avec un concours financier (répartis entre subventions et prêts bonifiés Action Logement) de 10 milliards d'euros.

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence ceux sont 21 Quartiers dont 11 d'intérêt national (9 à Marseille, 1 à Miramas et 1 à Port de Bouc) et 10 d'intérêt régional (5 à Marseille, 1 à Vitrolles, 1 à Aix, 1 à Port de Bouc, 1 à Martigues et 1 à Salon).

Les 11 quartiers d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain :

- Centre Nord / Saint-Mauront (Marseille PRIN)
- Air Bel (Marseille PRIN), faisant ici l'objet du présent rapport
- Saint-Paul / Malpassé / Oliviers / Lilas / Lauriers (Marseille PRIN)
- Frais Vallon / La Rose (Marseille PRIN)
- Flamants / Saint-Barthélemy / Font Vert (Marseille PRIN)
- Saint-Antoine / Bricarde / Castellane (Marseille PRIN)
- Solidarité / Kallisté (Marseille PRIN)
- La Savine (Marseille PRIN)
- La Cabucelle / Les Crottes (Marseille PRIN)
- La Maille I (Miramas PRIN)
- Les Aigues-Douce (Port-de-Bouc PRIN)

Un protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain relatif au territoire Marseille Provence, a été signé le 21 décembre 2017 avec l'ANRU. Il a permis de préciser l'ambition des projets à mettre en œuvre et de mobiliser les moyens d'ingénierie permettant la conception de projets urbains de qualité et la définition des conditions de leur faisabilité et de leur réalisation.

Une convention cadre pour la Métropole Aix Marseille Provence a été délibérée le 24 octobre 2019 en Conseil de la Métropole ; elle permet d'intégrer la définition du cadre stratégique et organisationnel métropolitain, ainsi que la définition et le financement des moyens dédiés, de la reconstitution de l'offre et les relogements dans le logement social neuf avec minoration de loyer dans l'ensemble des quartiers identifiés par le NPNRU.

Suite aux études conduites dans le cadre du protocole de préfiguration, le dossier de présentation du nouveau programme national de renouvellement urbain d'Air Bel a pu être présenté en Comité d'Engagement de l'ANRU le 19 décembre 2019.

Disposant de véritables atouts le site d'Air Bel est souhaité comme une possible locomotive d'action s'inscrivant dans la dynamique territoriale du sud de la commune. Situé dans le 11ème arrondissement de Marseille, le QPV d'Air Bel d'environ 25ha regroupe plus de 5 932 habitants. L'habitat collectif social construit entre les années 1971 et 1973 comprend 1199 logements répartis entre trois entreprises sociales pour l'habitat (UNICIL, LOGIREM et ERILIA).

Les objectifs urbains prioritaires dans le cadre du NPNRU d'Air Bel ont été retenus :

- Améliorer l'offre résidentielle en confortant l'offre existante et en créant une nouvelle offre en diversification
- Adapter la densité du quartier à environnement et aux fonctions urbaines visées en démolissant des logements ciblés
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique, en confortant notamment les équipements publics de proximité existants.
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers, via la requalification du parc de logements existants et en créant un parc municipal à rayonnement inter-quartier.
- Réaliser des aménagements de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

La première phase majeure de programmation envisagée dans le NPNRU Air Bel comprend les opérations suivantes :

#### **Les opérations patrimoniales**

- 206 logements démolis ciblés (pour installer la trame urbaine publique)
- 851 logements réhabilités avec un haut niveau de performance énergétique (l'intégralité du parc non démolit)
- 69 logements restructurés (pour permettre une offre typologique en adéquation au marché)
- 222 logements neufs (jauge maximale). Le projet prévoit une part d'accession sociale, de locatif privé et d'accession à la propriété.

#### **Les opérations d'aménagement d'ensemble**

- La création d'un parc municipal. L'aménagement du foncier de la ville de Marseille existant en parc municipal et son extension aux entrées du quartier
- La création de la trame viaire et des espaces publics métropolitains. Ces opérations regroupent les rues de désenclavement (axe nord sud et est ouest), les places publiques, l'aménagement de l'avenue d'Air Bel et de ses giratoires.

#### **Les équipements publics et les équipements de proximité**

- La restructuration des équipements scolaires regroupés autour d'un parvis piéton (démolition, réhabilitation et extension de classes, création d'un gymnase au sein du groupe scolaire), autorisation de programme délibérée en conseil municipal de la Ville de Marseille le 16 septembre 2019.
- Le déplacement du centre social dans l'école maternelle existante réhabilitée, autorisation de programme délibérée en conseil municipal le 16 septembre 2019.
- L'installation d'une micro crèche associative (sous la MO du bailleur Erilia).

Le Comité d'engagement de l'ANRU rend un avis favorable sur le projet urbain et la stratégie d'ensemble sur le quartier.

Il est validé pour le PRIN d'Air Bel un montant total maximum de concours financiers de l'ANRU de 60 400 000 euros, dont 36 900 000 euros en subventions et 23 500 000 euros en prêts.

Le NPNRU d'Air Bel fera l'objet d'une contractualisation avec l'ANRU via une convention, dont l'objectif de signature est fixé fin 2020.

Seront concernés par les premiers démarrages opérationnels du NPNRU dès la fin de l'année 2020, les actions suivantes :

- les premières démolitions des logements sociaux (sous MO des trois bailleurs) auront lieu dès la fin de l'année,
- et la phase de relogement auprès des habitants (sous MO des trois bailleurs) démarrera dans les mêmes temps.

Les engagements financiers de la Métropole Aix-Marseille-Provence dans la convention NPNRU d'Air Bel représentent la somme de 30 000 000 € TTC sur 10 ans.

Sur la base de cette enveloppe, l'ANRU et ses partenaires s'engagent à une participation financière de 6 800 000 euros.

Il est donc proposé à la Métropole Aix-Marseille-Provence de permettre la poursuite de la mise en œuvre du projet NPNRU d'Air Bel.

A cet effet, l'opération d'investissement n°2020102900 « NPNRU AIR BEL », d'un montant de 30 000 000 euros TTC, inscrite au budget et enregistrée dans l'autorisation de programme 201240BP du programme 24, doit être affectée afin d'en permettre la réalisation.