

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Approbation de la création et de l'affectation de l'opération d'investissement "NPNRU - Grand Saint Barthélemy - Grand Malpassé"

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 NPNRU 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 ce programme concerne 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-en-Provence, 1 à Port de Bouc, 1 à Martigues et 1 à Salon-de-Provence).

La présente convention porte sur les quartiers prioritaires du Grand Saint-Barthélemy situé dans le 14^{ème} arrondissement de Marseille et du Grand Malpassé situé dans le 13^{ème}, identifiés parmi les quartiers d'intérêt national dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) : QPV Malpassé Corot (QP013042) et QPV Bon secours/Les Rosiers/Marine Bleue/Grand Saint-Barthélemy/Saint-Jérôme (QP013049), Marseille.

Le Grand Saint-Barthélemy et le Grand Malpassé forment un vaste territoire de 500 ha, regroupant 50 000 habitants, situé à cheval sur les 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements de Marseille, constituant l'ancienne ZUP N°1.

Compte-tenu de leurs difficultés sociales, économiques et urbaines, ces quartiers sont classés dans les années 80 en zones prioritaires de la Politique de la Ville où d'importants projets de rénovation ont vu le jour. Lancés entre 2005 et 2011, les PRU des Flamants/Iris, du Vallon de Malpassé, de Saint-Paul et de Saint-Barthélemy-Picon-Busserine ont amorcé de vastes transformations (1 500 démolitions, 400 reconstructions de logements sur site, 2 000 réhabilitations) qui se traduisent par une multiplicité d'opérations dont certaines sont désormais visibles.

En parallèle, le projet de la L2 a permis notamment d'envisager de nouvelles coutures entre les quartiers tout en souffrant d'une intégration urbaine non aboutie.

Ces investissements massifs ont permis d'améliorer ponctuellement le cadre de vie sur les secteurs concernés et d'engager un processus de diversification

fonctionnelle et résidentielle.

Le secteur reste cependant encore fortement marqué par une masse de logements sociaux ou copropriétés dégradées qui font l'objet d'une dépréciation lourde impactant l'ensemble des cités.

En 2018, dans le cadre du nouveau conventionnement avec l'ANRU, il s'avère nécessaire de développer une stratégie globale d'intervention en passant d'une multiplicité de projets éparpillés à un projet de territoire qui poursuit et rassemble les dynamiques en cours.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc mené depuis 2018 une réflexion multiscalair (de la grande échelle avec la vision stratégique sur les 500 hectares à une échelle plus fine, résolument tournée vers l'opérationnel sur ce territoire) en vue d'un conventionnement. Les études ont permis d'aboutir à :

- Une vision stratégique du renouvellement urbain construite sur l'ensemble du territoire,
- Des projets urbains définis sur des territoires de projets.

Le projet s'articule autour de 4 objectifs :

Rendre attractif l'habitat

Adapter la densité des quartiers, notamment en supprimant les « monstres » urbains

Améliorer le confort d'habiter dans le patrimoine appartenant aux bailleurs

Traiter l'habitat privé dégradé en intervenant fortement sur les copropriétés dégradées

Libérer le foncier pour la diversification

Désenclaver les quartiers

Créer un maillage de rues publiques et transformer les routes en rues

Développer l'accessibilité aux transports en commun en s'appuyant notamment sur la voie ferrée et le BHNS B4 (Bus à Haut Niveau de Service).

Affirmer/Mettre en valeur le paysage du territoire

Révéler le grand paysage et le rendre plus accessible

Développer la trame verte de la grande échelle aux pieds d'immeubles

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique et d'emploi

Développer l'activité commerciale sur les flux

Requalifier les équipements publics comme base d'une attractivité retrouvée

La mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain sur le territoire du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé est portée par secteur de projet.

3 grands secteurs de projet opérationnels sont identifiés et comportent d'ores et déjà des opérations inscrites dans la présente convention :

- Raimu/Flamants/Copropriété du Mail
- Font-Vert / Cité SNCF
- Malpassé / Bellevue / Villecroze / Corot

Trois autres secteurs font l'objet d'études dans le cadre du NPNRU et pourront faire l'objet d'interventions de la part des bailleurs ou des collectivités à moyen-long terme, en fonction de la capacité des acteurs à pouvoir intervenir :

- Oliviers A / Lilas / Mimosas
- Le Merlan
- Les Rosiers

La convention cadre métropolitaine, approuvée par délibération DEVT 008-

6961/19/BM 24 octobre 2019 intègre la définition du cadre stratégique et organisationnel métropolitain ainsi que les moyens et les financements dédiés en complément aux politiques de droit commun en matière d'habitat (reconstitution de l'offre et relogement dans le neuf avec minoration de loyer).

La convention pluriannuelle du Grand Saint-Barthélemy-Grand Malpassé a été rédigée sur la base du dossier de présentation élaboré dans le cadre du protocole de préfiguration de la Métropole Aix-Marseille-Provence relatif au NPNRU qui a été examiné par le Comité d'Engagement de l'ANRU le 27 février 2020.

L'ANRU et ses partenaires ont rendu un avis favorable sur le projet urbain et la stratégie d'ensemble sur le quartier. Pour un montant global du projet estimé à 252 000 000 euros TTC, il a été validé pour le PRIN du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé un montant total maximum de concours financiers de l'ANRU de 96 400 000 euros, dont 69 900 000 euros en subventions et 26 500 000 euros en prêts.

Les engagements financiers de la Métropole Aix-Marseille Provence dans la convention NPNRU du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé représentent une somme estimée à 61 600 000 euros TTC sur 10 ans.

Sur la base de cette enveloppe, il sera sollicité auprès de l'ANRU et ses partenaires une participation financière de 34 000 000 euros.

Les engagements financiers de la Métropole Aix-Marseille-Provence sont répartis en trois familles distinctes d'intervention financières au sein du PRIN du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé:

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 9 800 000 euros TTC nécessaire au pilotage à l'ingénierie et la concertation-communication du projet NPNRU du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé a été estimée pour une période 10 ans.
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 49 500 000 euros TTC a été estimé pour conduire cette opération (études, acquisition foncière, travaux, réseaux, mobiliers).
3. **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 bailleurs. Les opérations de requalification concernant 900 logements et représente un coût estimé à 60 000 000 euros TTC par les bailleurs.

 - Sur la base de cette enveloppe, la participation de la Métropole-Aix Marseille Provence est de 3 300 000 euros.

L'opération d'investissement n°2022100200 "NPNRU - Grand Saint Barthélémy - Grand Malpassé" d'un montant de 61 600 000 euros TTC, inscrite au budget et enregistrée dans l'autorisation de programme 221240BP du programme 24, doit être affectée pour en permettre la réalisation.

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 16 décembre 2021

9238

■ **Approbation de la création et de l'affectation de l'opération d'investissement n°2022100200 "NPNRU - Grand Saint Barthélémy - Grand Malpassé"**

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

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 NPNRU 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 ce programme concerne 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-en-Provence, 1 à Port de Bouc, 1 à Martigues et 1 à Salon-de-Provence).

La présente convention porte sur les quartiers prioritaires du Grand Saint-Barthélemy situé dans le 14^{ème} arrondissement de Marseille et du Grand Malpassé situé dans le 13^{ème}, identifiés parmi les quartiers d'intérêt national dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) : QPV Malpassé Corot (QP013042) et QPV Bon secours/Les Rosiers/Marine Bleue/Grand Saint-Barthélemy/Saint-Jérôme (QP013049), Marseille.

Le Grand Saint-Barthélemy et le Grand Malpassé forment un vaste territoire de 500 ha, regroupant 50 000 habitants, situé à cheval sur les 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements de Marseille, constituant l'ancienne ZUP N°1.

Compte-tenu de leurs difficultés sociales, économiques et urbaines, ces quartiers sont classés dans les années 80 en zones prioritaires de la Politique de la Ville où d'importants projets de rénovation ont vu le jour. Lancés entre 2005 et 2011, les PRU des Flamants/Iris, du Vallon de Malpassé, de Saint-Paul et de Saint-Barthélemy-Picon-Busserine ont amorcé de vastes transformations (1 500 démolitions, 400 reconstructions de logements sur site, 2 000 réhabilitations) qui se traduisent par une multiplicité d'opérations dont certaines sont désormais visibles.

En parallèle, le projet de la L2 a permis notamment d'envisager de nouvelles coupures entre les quartiers tout en souffrant d'une intégration urbaine non aboutie.

Ces investissements massifs ont permis d'améliorer ponctuellement le cadre de vie sur les secteurs concernés et d'engager un processus de diversification fonctionnelle et résidentielle. Le secteur reste cependant encore fortement marqué par une masse de logements sociaux ou copropriétés dégradées qui font l'objet d'une dépréciation lourde impactant l'ensemble des cités.

En 2018, dans le cadre du nouveau conventionnement avec l'ANRU, il s'avère nécessaire de développer une stratégie globale d'intervention en passant d'une multiplicité de projets éparpillés à un projet de territoire qui poursuit et rassemble les dynamiques en cours.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc mené depuis 2018 une réflexion multiscale (de la grande échelle avec la vision stratégique sur les 500 hectares à une échelle plus fine, résolument tournée vers l'opérationnel sur ce territoire) en vue d'un conventionnement. Les études ont permis d'aboutir à :

- Une vision stratégique du renouvellement urbain construite sur l'ensemble du territoire,
- Des projets urbains définis sur des territoires de projets.

Le projet s'articule autour de 4 objectifs :

Rendre attractif l'habitat

Adapter la densité des quartiers, notamment en supprimant les « monstres » urbains
Améliorer le confort d'habiter dans le patrimoine appartenant aux bailleurs
Traiter l'habitat privé dégradé en intervenant fortement sur les copropriétés dégradées
Libérer le foncier pour la diversification

Désenclaver les quartiers

Créer un maillage de rues publiques et transformer les routes en rues
Développer l'accessibilité aux transports en commun en s'appuyant notamment sur la voie ferrée et le BHNS B4 (Bus à Haut Niveau de Service).

Affirmer/Mettre en valeur le paysage du territoire

Révéler le grand paysage et le rendre plus accessible
Développer la trame verte de la grande échelle aux pieds d'immeubles

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique et d'emploi

Développer l'activité commerciale sur les flux
Requalifier les équipements publics comme base d'une attractivité retrouvée

La mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain sur le territoire du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé est portée par secteur de projet.

3 grands secteurs de projet opérationnels sont identifiés et comportent d'ores et déjà des opérations inscrites dans la présente convention :

- Raimu/Flamants/Copropriété du Mail
- Font-Vert / Cité SNCF
- Malpassé / Bellevue / Villecroze / Corot

Trois autres secteurs font l'objet d'études dans le cadre du NPNRU et pourront faire l'objet d'interventions de la part des bailleurs ou des collectivités à moyen-long terme, en fonction de la capacité des acteurs à pouvoir intervenir :

- Oliviers A / Lilas / Mimosas
- Le Merlan
- Les Rosiers

La convention cadre métropolitaine, approuvée par délibération DEVT 008-6961/19/BM 24 octobre 2019 intègre la définition du cadre stratégique et organisationnel métropolitain ainsi que les moyens et les financements dédiés en complément aux politiques de droit commun en matière d'habitat (reconstitution de l'offre et relogement dans le neuf avec minoration de loyer).

La convention pluriannuelle du Grand Saint-Barthélemy-Grand Malpassé a été rédigée sur la base du dossier de présentation élaboré dans le cadre du protocole de préfiguration de la Métropole Aix-

Marseille-Provence relatif au NPNRU qui a été examiné par le Comité d'Engagement de l'ANRU le 27 février 2020.

L'ANRU et ses partenaires ont rendu un avis favorable sur le projet urbain et la stratégie d'ensemble sur le quartier. Pour un montant global du projet estimé à 252 000 000 euros TTC, il a été validé pour le PRIN du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé un montant total maximum de concours financiers de l'ANRU de 96 400 000 euros, dont 69 900 000 euros en subventions et 26 500 000 euros en prêts.

Les engagements financiers de la Métropole Aix-Marseille Provence dans la convention NPNRU du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé représentent une somme estimée à 61 600 000 euros TTC sur 10 ans.

Sur la base de cette enveloppe, il sera sollicité auprès de l'ANRU et ses partenaires une participation financière de 34 000 000 euros.

Les engagements financiers de la Métropole Aix-Marseille-Provence sont répartis en trois familles distinctes d'intervention financières au sein du PRIN du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé:

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 9 800 000 euros TTC nécessaire au pilotage à l'ingénierie et la concertation-communication du projet NPNRU du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé a été estimée pour une période 10 ans.
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 49 500 000 euros TTC a été estimé pour conduire cette opération (études, acquisition foncière, travaux, réseaux, mobiliers).
3. **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 bailleurs. Les opérations de requalification concernant 900 logements et représente un coût estimé à 60 000 000 euros TTC par les bailleurs.
 - Sur la base de cette enveloppe, la participation de la Métropole-Aix Marseille Provence est de 3 300 000 euros.

L'opération d'investissement n°2022100200 "NPNRU - Grand Saint Barthélémy - Grand Malpassé" d'un montant de 61 600 000 euros TTC, inscrite au budget et enregistrée dans l'autorisation de programme 221240BP du programme 24, doit être affectée pour 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence ;

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'intérêt pour le quartier du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé 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 ;
- La nécessité de traduire les engagements de la Métropole au titre de la Convention du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé ;
- Qu'il convient de procéder à l'affectation pour un montant total de 61 600 000 euros TTC de l'opération d'investissement afin de 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°2022100200 "NPNRU - Grand Saint Barthélémy - Grand Malpassé" pour un montant de 61 600 000 euros TTC, rattachée au programme 24, code AP 221240BP.

Article 2 :

Sont inscrits aux budgets 2022 de l'Etat Spécial du Territoire Marseille Provence les crédits de paiement nécessaires.

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

Année 2022 :	640 000 euros TTC
Année 2023 :	2 000 000 euros TTC
Année 2024 :	7 000 000 euros TTC
Années suivantes :	51 960 000 euros TTC

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

David YTIER