

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 20 juin 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 164 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - André BERTERO - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriaty DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY-VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUCCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Michel MILLE - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI.

Signé le 20 Juin 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2019

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Jean-Pierre BAUMANN représenté par Sandra DUGUET - Moussa BENKACI représenté par Philippe DE SAINTDO - François BERNARDINI représenté par Eric CASADO - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Gérard CHENOZ - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Mireille JOUVE - Henri CAMBESSEDES représenté par Roger MEI - Christine CAPDEVILLE représentée par Luc TALASSINOS - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Gaby CHARROUX représenté par Florian SALAZAR-MARTIN - Jean-David CIOT représenté par Gaëlle LENFANT - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Monique CORDIER - Frédéric COLLART représenté par Solange BIAGGI - Auguste COLOMB représenté par Philippe GINOUX - Pierre COULOMB représenté par Régis MARTIN - Robert DAGORNE représenté par Maurice CHAZEAU - Sylvaine DI CARO représentée par Guy ALBERT - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Olivier FREGEAC représenté par Joël MANCEL - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Jacky GERARD représenté par Jean-Louis CANAL - Roland GIBERTI représenté par Roland MOUREN - Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI - Jean HETSCH représenté par Loïc GACHON - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Eliane ISIDORE représentée par Georges ROSSO - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Alexandre GALLESE - Nicole JOULIA représentée par Gilbert FERRARI - Nathalie LAINE représentée par Patrick BORÉ - Stéphane LE RUDULIER représenté par Nicolas ISNARD - Jean-Marie LEONARDIS représenté par Bernard DESTROST - Laurence LUCCIONI représentée par Julien RAVIER - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Yves MESNARD représenté par Christian PELLICANI - Marie-Claude MICHEL représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-France DROPY-OURET - Stéphane PAOLI représenté par Irène MALAUZAT - Stéphane PICHON représenté par Isabelle SAVON - Patrick PIN représenté par André JULLIEN - Roger PIZOT représenté par Guy ALBERT - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Maxime TOMMASINI - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Emmanuelle SINOPOLI représentée par René BACCINO - Jules SUSINI représenté par Francis TAULAN - Josette VENTRE représentée par Monique DAUBET-GRUNDLER - Patrick VILORIA représenté par Laure-Agnès CARADEC - Didier ZANINI représenté par Kheira ZENAFI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jacques BOUDON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN - Nadia BOULAINSEUR - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Claude FILIPPI - Samia GHALI - Bruno GILLES - Michel LAN - Eric LE DISSÈS - Jean-Pierre MAGGI - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Roger RUZE - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Etaient présents et représentés en cours de séance Messieurs :

Patrick MENNUCCI représenté à 16h00 par Eric SCOTTO - Richard MIRON représenté à 16h00 par Michèle EMERY.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Francis TAULAN à 14h40 - Bernard MARANDAT à 14h40 - Marie-Louise LOTA à 15h15 - Chrystiane PAUL à 15h15 - Sandra DALBIN à 15h15 - Sophie DEGIOANNI à 15h15 - Albert GUIGUI à 15h15 - André BERTERO à 15h26 - Patrick APPARICIO à 15h26 - Isabelle SAVON à 15h30 - Jean-Claude FERAUD à 15h30 - Frédéric VIGOUROUX à 15h35 - Georges ROSSO à 15h36 - André MOLINO à 15h36 - Kheira ZENAFI à 15h36 - Monique CORDIER à 15h36 - Frédéric DOURNAYAN à 15h37 - Jean-Louis CANAL à 15h40 - Patrick PADOVANI à 15h40 - Antoine MAGGIO à 15h41 - Odile BONTHOUX à 15h48 - Maxime TOMMASINI à 15h55 - David YTIER à 15h55 - Jean ROATTA à 15h55 - Didier PARAKIAN à 15h58 - Philippe CHARRIN à 15h55 - Sylvia BARTHELEMY à 15h55 - Olivier GUIROU à 15h57 - Frédéric BOUSQUET à 15h57 - Eric CASADO à 16h00 - Danielle MILON à 16h00 - Pierre DJIANE à 16h00 - Dominique FLEURY-VLASTO à 16h00 - Henri PONS à 16h07.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

#### **URB 001-6423/19/CM**

#### **■ Approbation du Plan Partenarial d'Aménagement du Centre-Ville de Marseille MET 19/11612/CM**

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

Le centre-ville de Marseille, un des cœurs majeurs de la Métropole, est confronté à des problèmes socio-urbains lourds, couplés à des problèmes d'aménité et de cadre de vie : une part importante de l'habitat privé ancien connaît des processus de dégradation multiples, remettant en cause les facteurs de cohésion et d'équilibre de la Ville.

Le centre-ville abrite une grande partie de ménages fragilisés et paupérisés, qui trouvent des habitations à des prix abordables, dans des conditions d'habitabilité souvent douteuses tout en bénéficiant des avantages de la centralité.

Pourtant, ce centre-ville a été le lieu de plusieurs décennies d'une politique volontaire de revitalisation urbaine des secteurs centraux. L'investissement engagé a été important en matière de restructuration urbaine, d'équipements publics, d'aménagements d'espaces urbains ainsi que la mise en œuvre de programmes d'actions en matière d'amélioration de l'habitat ont permis d'obtenir une amélioration significative mais encore insuffisante.

Les causes sont profondes et la mobilisation des acteurs et des moyens est donc plus que jamais indispensable. Ces problématiques d'habitat doivent être travaillé concomitamment à la revitalisation des activités commerciales, au renforcement de l'attractivité économique et touristique, à l'amélioration du système viaire, au développement des mobilités, à l'organisation efficace de la gestion urbaine de proximité, au développement des espaces publics et des espaces verts, à la remise à niveau en équipements publics, en offres de services pour les habitants, tout en préservant les équilibres sociaux existants.

Ainsi, la problématique du développement de ce centre ancien dégradé se présente comme récurrente à des degrés divers et se retrouve à plusieurs endroits du territoire métropolitain. Il constitue assurément un des axes prioritaires d'intervention de la politique de développement urbain projetée et de manière aigue sur le centre-ville de Marseille. Cinq objectifs lui sont attachés :

- lutter contre l'habitat indigne
- améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle
- permettre aux habitants de se maintenir dans leurs quartiers
- restaurer le patrimoine bâti
- redynamiser la fonction économique

Suite au drame de la rue d'Aubagne, un courrier au Ministre Julien Denormandie daté du 27 novembre 2018 a signifié l'importance de consolider un partenariat avec l'Etat sur la politique à engager conjointement sur le centre-ville de Marseille afin que les actions soient renforcées avec la Métropole Aix Marseille Provence, compétente en matière d'aménagement et d'habitat depuis le 1er janvier 2018.

Le 13 décembre 2018, la Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvait une délibération précisant la stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé à mettre en œuvre.

Tout en sachant que la loi ELAN (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN) instaure le « Projet Partenarial d'Aménagement » (PPA) constituant une forme originale de contractualisation entre l'Etat, les collectivités et des partenaires identifiés, le 22 janvier 2019, un protocole de préfiguration du PPA a été signé entre l'Etat, la Métropole, la

**Signé le 20 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2019**

Ville de Marseille, et l'EPAEM signifiant l'engagement d'un projet commun et partenarial en faveur de la revitalisation du centre-ville de Marseille et notamment de la lutte contre l'habitat indigne.

C'est aujourd'hui l'approbation de ce « PPA Centre-Ville de Marseille » qui est présenté au Conseil Métropolitain.

Au travers de ce projet, il s'agit de proposer un modèle de développement alliant lutte contre l'habitat indigne à des actions en matière de développement économique, d'équipements publics, d'espaces publics ou encore de mobilité. Ciblé sur le grand centre-ville, le contrat de PPA est le cadre qui établit le programme de travail et d'actions et l'accord des différentes parties prenantes pour le mener à bien de manière partenariale.

Le PPA affirme le projet de développement du centre-ville regroupant des actions déjà engagées comme par exemple Euroméditerranée, le projet urbain Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai, ou encore l'Opération Grand Centre-Ville. Il précise également les actions à mettre en œuvre pour que le dessein du centre-ville prenne tout sa déclinaison.

Celui-ci précise :

- Le périmètre d'intervention : Il s'étend sur plus de 1000 hectares du centre-ville de Marseille, périmètre représentant le secteur d'extension du centre-ville allié aux préoccupations patrimoniales ;
- Les orientations d'aménagement et objectifs de développement ainsi que les déclinaisons opérationnelles existantes ou à mener ;
- 4 premiers îlots opérationnels répartis sur au sein du PPA ;
- Le pilotage et la gouvernance
- Les bilans et estimations financiers du projet avec engagement des parties
- Le calendrier d'exécution et de mise en œuvre opérationnel

#### 1. Le périmètre d'intervention :

Le « PPA Centre-Ville de Marseille » porte sur un périmètre de 1000 hectares, près de 200 000 habitants, représentant le centre-ville de Marseille élargi. Ce périmètre d'intervention inclut les principaux dispositifs préexistants attachés à des objectifs du projet, à savoir :

- Les périmètres de la lutte contre l'habitat dégradé et l'amélioration de la qualité résidentielle des quartiers (OPAH),
- Les périmètres des Quartiers Prioritaires centraux du Contrat de Ville,
- La valorisation du patrimoine bâti, avec le périmètre de l'AVAP.

La première ceinture de contournement du centre-ville, celui de l'OGCV/OPAH-RU et le périmètre de l'AVAP terrestre en définissent les limites, avec au Nord, le Boulevard Lesseps prolongé par le Boulevard Plombières, à l'Est le Boulevard Françoise Duparc et au Sud, le Boulevard Baille, la place Castellane, le cours Puget, puis alternativement l'extérieur des périmètres OGCV/AVAP jusqu'à la plage des Catalans.

#### 2. Les orientations d'aménagement et objectifs de développement :

C'est à l'échelle du PPA qu'est élaborée la stratégie de développement du centre-ville, dans laquelle devront être ménagés les grands équilibres sociaux urbains, en s'articulant avec les objectifs thématiques.

Les premiers constats mettent en évidence plusieurs dynamiques de projet à l'œuvre depuis plusieurs années mais des résultats encore trop insuffisants, notamment en faveur de l'amélioration de l'habitat, du développement économique ou encore de l'amélioration du cadre de vie.

Ces diagnostics impliquent de traiter la question du mal logement de manière intégrée dans une démarche de projet urbain global.

Sa conception et sa gestion stratégique devront veiller aux équilibres, complémentarités et synergies à promouvoir entre les différents secteurs du centre-ville (centre historique, Euroméditerranée, Quartiers

**Signé le 20 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2019**

Libres, quartiers périphériques, ...), notamment en termes d'attractivité résidentielle, de mobilité, de développement économique et commercial, et à la satisfaction simultanée des besoins des habitants et des grandes fonctions métropolitaines inhérentes au cœur d'une Métropole de 1,8 millions d'habitants.

La stratégie du PPA s'articule autour d'idées fortes permettant de répondre aux grands enjeux du Centre-Ville :

- Un projet global et intégré, intégrateur des politiques publiques,
- Un projet d'aménagement et de développement à toutes les échelles, agissant en rattrapage de situations dégradées et en expérimentation de nouvelles solutions,
- Une gouvernance partagée entre les acteurs du projet et des financements croisés,
- Une concertation permanente des acteurs du territoire, institutions, habitants, entreprises, organismes professionnels, associations...

Après analyse des connaissances existantes, des projets engagés et des orientations choisies, il convient de disposer d'une part de données plus fines du contexte à toutes les échelles du projet et d'autre part d'engager le processus de concertation avec les parties prenantes du territoire.

Un programme d'études complémentaires doit être ainsi engagé rapidement afin d'étayer la déclinaison d'une stratégie opérationnelle et globale coordonnée à l'échelle du Centre-Ville notamment en matière de stratégie foncière, de programmation habitat, d'équilibres résidentiels et de besoins en relogement, d'équipements publics, de commerce, de mobilité et de concertation avec les parties prenantes du projet.

De manière opérationnelle, comme le prévoit la loi ELAN, il sera instauré, sur tout ou partie du périmètre du PPA, une Grande Opération d'Urbanisme (GOU) qui est un nouvel outil d'aménagement dont les dimensions et caractéristiques requièrent un engagement conjoint et spécifique de l'Etat aux côtés des collectivités. La GOU représente l'échelle d'action intermédiaire dans laquelle s'inscrit le projet urbain sectorisé.

### 3. Le choix de 4 îlots opérationnels de première phase

Il a été proposé de définir 4 îlots opérationnels de première phase intégrés au PPA, introduisant la notion de proximité. Ces secteurs doivent tester l'efficacité des actions et politiques publiques pour répondre au mieux aux attentes des habitants. Le choix s'est porté sur des îlots suivants :

- Ilot Noailles-Ventre
- Ilot Noailles-Delacroix
- Ilot Clovis Hugues-Belle de Mai
- Ilot Hoche-Versailles

L'objectif sur ces îlots est d'engager à court terme les études et actions opérationnelles visant le développement global multithématique.

### 4. Le pilotage et la gouvernance

Le « PPA du Centre-Ville de Marseille » doit bénéficier d'un portage politique et technique fort qui garantit la réussite de la mise en œuvre dans la durée de cette opération complexe et étalée sur un temps long. Deux instances sont nécessaires au pilotage et à l'organisation de la mise en œuvre du PPA:

- un comité de pilotage politique, qui est une instance de validation composé des élus métropolitains et communaux, des représentants de l'Etat et des Partenaires signataires du présent protocole. Ce comité de pilotage est co-présidé par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence et le Préfet de Région, Préfet du département des Bouches du Rhône ou leurs représentants et animé par la Métropole.
- un comité technique qui assure la bonne coordination et le suivi de l'ensemble des dispositifs constituant le PPA.

Aux côtés de la Métropole Aix-Marseille-Provence, les partenaires signataires du PPA sont l'Etat, la Ville de Marseille, l'EPAEM, le Conseil Départemental 13, l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF), l'ANAH, l'ANRU, l'ARHLM, la Banque des Territoires chacun prenant des engagements dans le cadre du contrat.

#### **5. Les bilans et estimations financiers du projet avec engagement des parties**

Les évaluations financières pour engager ces études qui restent à mener sur l'ensemble du périmètre des 1000 hectares du PPA sont estimées à 2 millions d'euros par an.

Les dépenses en investissement destinées à amorcer significativement le renouvellement urbain et la requalification de ces quartiers devront être précisées, dont l'action foncière qui constitue le levier indispensable à la mise en œuvre de la stratégie inscrite au PPA et des opérations qui y sont attachées.

Celles consacrées aux 4 îlots opérationnels de 1<sup>ère</sup> phase ainsi qu'aux aménagements urbains et équipements publics associés s'élèvent en première estimation à 217 000 000 d'euros.

#### **6. Le calendrier d'exécution**

Le Projet Partenarial d'Aménagement a pour objectif principal de mettre en œuvre durant 15 ans une stratégie d'intervention coordonnée et intégrée sur les 1000 hectares du Centre-Ville de Marseille, de manière à articuler l'ensemble des réflexions, études et projets et à maximiser leur effet levier aux différentes échelles.

Les opérations devront être conçues et conduites de façon transversale, se coordonner avec l'intervention sociale et être construites avec les habitants.

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 ;
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN ;
- La délibération DEVT 012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 précisant la stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 18 juin 2019.

#### **Où le rapport ci-dessus,**

#### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Est proposé un Projet Partenarial d'Aménagement sur 1000 hectares du Centre-Ville de Marseille comme une des premières actions de déclinaison du Plan Stratégique.

**Article 2 :**

Ce contrat est conclu entre l'Etat, la Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, le Conseil Départemental, l'Etablissement Public Foncier, l'ANAH, l'ANRU, l'ARHLM, la Caisse des Dépôts et Consignations.

**Article 3 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer le Plan Partenarial d'Aménagement du Centre-Ville de Marseille.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
La Présidente de la Métropole  
Aix-Marseille-Provence

Martine VASSAL