

JUIN 2019



# CONTRAT DE PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE DE MARSEILLE





# SOMMAIRE

Résumé .....	5
<b>OBJET ET PARTIES DU CONTRAT .....</b>	<b>10</b>
Objectifs poursuivis par le contrat .....	10
Dénomination et localisation du projet .....	10
Signataires du contrat .....	10
<b>LE PROJET .....</b>	<b>14</b>
Insertion du projet dans son contexte .....	14
Périmètre du Projet.....	20
Ambitions générales et principaux objectifs.....	22
Modalités opérationnelles et financières.....	27
La gouvernance du contrat.....	61
<b>MISE EN ŒUVRE DU PPA ET ENGAGEMENT DES PARTIES .....</b>	<b>65</b>
Durée et actualisation du contrat.....	65
Modalités d'intervention .....	65
Liste des annexes.....	67
<b>SIGNATURES .....</b>	<b>71</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>75</b>
Annexe 1 : Études et démarches récentes et en cours concernant le Centre-Ville de Marseille.....	75
Annexe 2 : Situation des projets de secteurs et d'aménagement sur le centre-ville .....	81
Annexe 3 : Dispositifs d'accompagnement thématiques .....	86
Annexe 4 : Dispositifs d'accompagnement des ménages .....	96
Annexe 5: Propositions d'axes de travail pour faire évoluer la réglementation nationale en faveur du renforcement des outils de lutte contre l'habitat privé dégradé .....	103



## Résumé

Seconde ville de France, située au cœur d'une métropole de 1,8 million d'habitants, Marseille est appelée à occuper une place centrale dans les dynamiques européennes et méditerranéennes. La ville, et plus particulièrement son centre-ville, sont en capacité de jouer un rôle moteur pour l'ensemble de la Métropole Aix-Marseille Provence, en complémentarité avec ses territoires voisins. Fort de 200 000 habitants et premier pôle d'emploi de la Métropole, le centre-ville de Marseille participe directement à son attractivité et constitue un secteur de projets prioritaires. Même si la ville connaît depuis plusieurs années un renouveau indéniable, grâce à ses atouts économiques, touristiques et culturels, relayés par de grands projets de revitalisation urbaine, son centre-ville pâtit encore des difficultés marquées, socio-économiques et de fonctionnement urbain. La relance de son attractivité résidentielle et économique, la restauration de conditions d'habitat et de vie décentes pour tous ses habitants et la préservation de son patrimoine bâti urbain, vecteur de l'identité marseillaise, constituent des enjeux majeurs pour valoriser à sa pleine mesure le potentiel considérable du centre-ville.

Créée au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence s'est progressivement vue déléguer un ensemble de compétences inscrites dans la loi NOTRe : le développement et l'aménagement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain, la politique locale de l'habitat et la politique de la ville, la gestion des services d'intérêt collectif, la protection et mise en valeur de l'environnement et les politiques du cadre de vie.

De ce fait, la Métropole est dotée des compétences stratégiques au service de son projet, qui lui permettent d'orchestrer les projets transversaux de développement et d'aménagement urbain, dans la plupart de leurs domaines. La Métropole élabore et approuve notamment les documents stratégiques de planification urbaine et les schémas communautaires de développement, comme le SCOT, le PCAET, le PLUI, le PDU et ou PLH. Le pilotage unique de ces documents multiscalaires permet de développer une stratégie et cohérence d'ensemble, dans un objectif commun d'amélioration du cadre de vie des habitants et de développement de la métropole.

La problématique des centres anciens dégradés est récurrente à des degrés divers sur le territoire métropolitain et constitue un des axes d'intervention de la politique de développement urbain projetée. Cinq principaux 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.

Le centre-ville de Marseille présente à cet égard une des situations locales les plus aiguës.

L'investissement important engagé ces dernières années en matière de restructuration urbaine (OIN, PNRU et NPNRU,...), d'équipements, de services publics et d'aménagement d'espaces urbains (Vieux Port, Tramway, restructuration et apaisement d'infrastructures routières urbaines,...) ainsi que la mise en œuvre de programmes d'actions volontaristes en matière d'habitat (OPAH, Accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées, Engagement Municipal pour le Logement, Programmes de Restauration Immobilière, Protocole LHI...) n'ont permis d'obtenir qu'une amélioration encore insuffisante.

Une part significative du site patrimonial remarquable que constitue le centre historique poursuit un processus de dégradation profond aux causes multiples, remettant en cause les facteurs de cohésion et d'équilibre de la ville : les pathologies du bâti sont nombreuses et complexes en particulier par le lien physique des copropriétés qui partagent des murs mitoyens porteurs, les ménages souvent fragilisés et paupérisés, l'attractivité et la qualité tant résidentielles qu'économiques en retrait. A Marseille comme ailleurs, la ville historique, qu'on redécouvre après des décennies de développements urbains extensifs et industrialisés, constitue plus que jamais un enjeu de société. Mais, au-delà de sa richesse culturelle singulière et de la mémoire vivante de l'histoire du lieu, dont elle dessine les contours, elle révèle quotidiennement sa fragilité et l'extrême complexité des phénomènes qui la régissent.

Le drame de la rue d'Aubagne du 5 novembre 2018 signifie l'urgence à agir et impose d'accélérer les politiques publiques pour remédier aux phénomènes de dégradation du bâti privé ancien dans le centre-ville de Marseille. La Métropole Aix-Marseille Provence, compétente en matière d'habitat a présenté dès le 13 décembre 2018 une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé. Pilotée par la Métropole en étroite collaboration avec ses partenaires, cette stratégie traduit la prise de conscience collective qu'il faut agir vite et fort, traiter l'urgence, mais surtout chercher des solutions durables. Elle s'inscrit à ce dernier titre dans un cadre plus large de requalification du centre-ville de Marseille dont elle est indissociable.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN fournit le cadre de l'action en instaurant un contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) conclu entre l'État, un établissement public et une commune membre afin de favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement. C'est dans ce contexte renouvelé que la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et l'État souhaitent aujourd'hui fédérer et coordonner leurs efforts pour conduire un projet majeur de requalification urbaine du Centre-Ville de Marseille, indispensable pour ce territoire.

En effet, dès le 22 janvier 2019, la Métropole, la Ville de Marseille et l'État ont confirmé leur volonté commune de mobiliser tous les outils de la requalification de l'habitat et de l'aménagement par la signature d'un protocole de préfiguration du Projet Partenarial d'Aménagement.

Le Conseil Départemental, l'EPAEM, l'ANAH, l'ANRU, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'EPF PACA, l'ARHLM, s'engagent également à leur côté pour porter une démarche collaborative inédite.

Le contrat de PPA du centre-ville de Marseille est le cadre qui définit et organise le programme de travail et d'actions, et l'accord des différentes parties prenantes pour le mener à bien de manière partenariale, tel que détaillé ci-après. Ce contrat intégrateur unique a une durée de 15 ans et porte sur un périmètre de 1 000 hectares, identifiant le centre-ville de Marseille.

Ce périmètre d'intervention inclut les principaux dispositifs préexistants attachés aux objectifs du projet, à savoir :

- ▶ Les périmètres de 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 puis alternativement l'extérieur des périmètres OGCV et AVAP, la rue Charras jusqu'à la plage des Catalans.

Le périmètre pertinent ainsi défini se confond avec celui de l'Opération Grand Centre-Ville, et ceux des OPAH-RU. De fait, le périmètre du projet présente l'avantage de bénéficier d'une importante capitalisation de connaissances de terrain, de retours d'expériences récents ou actualisés, et d'actions en cours, utiles à l'engagement rapide du projet global.

C'est à cette échelle qu'est élaborée la stratégie du projet, à traduire en Schéma d'orientations stratégiques, que seront ménagés les grands équilibres sociaux urbains, et que sont articulés les objectifs thématiques, dont le développement économique et la mobilité sont des axes majeurs.

La stratégie du PPA s'articule autour de 4 idées fortes permettant de répondre aux grands enjeux du Centre-Ville :

- ▶ un projet global intégré et évolutif, intégrateur des politiques publiques,
- ▶ un projet d'aménagement et de développement actif, étudié 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...

Appliquée à l'échelle du périmètre du PPA dans la durée, la stratégie se déclinera en une Grande Opération d'Urbanisme, représentant l'échelle d'action intermédiaire dans laquelle s'inscrit le projet urbain sectorisé.

Les îlots opérationnels de 1<sup>re</sup> phase sont au nombre de 4 au démarrage du PPA. Ils permettent d'aborder simultanément et concrètement tous les aspects du projet et

alimentent l'aménagement global dont ils contribuent à éprouver les méthodes d'intervention et de concertation. Ils permettent de développer une stratégie concentrée spatialement et temporellement sur des surfaces réduites avec l'objectif d'obtenir un taux de réhabilitation significatif et pérenne de ces îlots.

A ce stade d'élaboration du PPA, le plan d'actions opérationnel reste à préciser. Il convient pour ce faire:

- ▶ d'une part, de disposer d'une connaissance plus fine du contexte à toutes les échelles du projet ;
- ▶ d'autre part, d'engager le processus de concertation avec les parties prenantes du territoire.

En effet, si de nombreuses études ont d'ores et déjà été diligentées pour analyser précisément les mécanismes à l'œuvre et les dispositifs correctifs nécessaires, celles-ci ne couvrent pas l'intégralité du périmètre du PPA. Un programme d'études complémentaires doit ainsi être engagé rapidement afin d'étayer la déclinaison d'une stratégie opérationnelle et globale, coordonnée à l'échelle du centre-ville notamment en matière de foncier, de programmation d'habitat, d'équilibres résidentiels et de besoins en relogement, d'équipements publics, de commerce, de mobilité, de concertation...

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

La mise en œuvre de cette stratégie, qui vise essentiellement la concentration de l'intervention publique, organisée et cadencée dans le temps, doit également s'attacher à rechercher des effets leviers qui appellent d'importants moyens humains et financiers.

Un outil métropolitain d'aménagement dédié doit être créé fin 2019 sous forme d'une SPLA-IN, telle que prévue par la Loi n°2017-257 du 28 février 2017.

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 1ère phase ainsi qu'aux aménagements urbains et équipements publics associés s'élèvent en première estimation à 217 millions d'euros.

Les partenaires entendent porter cette ambition politique de façon forte et déterminée et s'investir dans ce projet indispensable à la cohésion sociale et au renforcement de l'attractivité du centre-ville de Marseille par la signature du Projet Partenarial d'Aménagement, défini ci-après.



# OBJET ET PARTIES DU CONTRAT

# A

# A. OBJET ET PARTIES DU CONTRAT

## A.1. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE CONTRAT

Le présent Projet Partenarial d'Aménagement a pour objectif principal de mettre en œuvre durant 15 ans une stratégie d'interventions coordonnées et intégrées sur les 1000 hectares du Centre-Ville de Marseille en faveur de sa revalorisation.

Piloté et financé dans le cadre d'un partenariat institutionnel, il tend à articuler l'ensemble des réflexions, études, dispositifs et projets pour en maximiser leur effet levier aux différentes échelles. Les interventions sur l'habitat privé dégradé constituent le cœur du projet. Elles viseront également à améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle, permettre aux habitants de se maintenir dans leurs quartiers, restaurer le patrimoine bâti et redynamiser la fonction économique.

## A.2. DÉNOMINATION ET LOCALISATION DU PROJET

Le projet se dénomme : « PPA du Centre-Ville de Marseille »

Il s'étend sur un périmètre de plus de 1000 hectares répartis en 7 arrondissements : le 1<sup>er</sup> et parties du 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 5<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup>, 7<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup>, et concerne près de 200 000 habitants.

## A.3 SIGNATAIRES DU CONTRAT

- ▶ Pour la Métropole, la Présidente ou son représentant,
- ▶ Pour la Ville de Marseille, Le Maire ou son représentant,
- ▶ Pour l'État, le Préfet ou son représentant,
- ▶ Pour le Conseil Départemental, la Présidente ou son représentant,
- ▶ Pour l'EPAEM, le Directeur Général ou son représentant,
- ▶ Pour l'ANAH, la Directrice Général ou son représentant,
- ▶ Pour l'ANRU, le Directeur Général ou son représentant,
- ▶ Pour la Caisse des Dépôts et Consignations (Direction Banque des Territoires), le Directeur Régional ou son représentant,
- ▶ Pour l'EPF PACA, la Directrice Générale ou son représentant,
- ▶ Pour l'AR HLM, le Président ou son représentant,





# LE PROJET

**# B**

# B LE PROJET

## B.1 INSERTION DU PROJET DANS SON CONTEXTE

### B.1 a) Un centre-ville à vocation résidentielle mais porteur de fragilités

Avec un peu plus de 200 000 habitants en 2015, le centre-ville de Marseille a le poids d'une grande commune française tout en ayant, par ses fonctions et son positionnement métropolitain, les spécificités d'une centralité, mais il reste porteur de grandes fragilités sociales.

Le centre-ville se caractérise par une forte vocation résidentielle puisqu'il concentre 80 % de la population des arrondissements centraux de la ville (du 1<sup>er</sup> au 6<sup>e</sup> arrondissement). En termes de dynamique démographique il s'inscrit dans la tendance avec une croissance annuelle de +0.27%/an.

C'est sur ses caractéristiques sociodémographiques que le centre-ville se démarque de la moyenne communale. Avec une part importante de personnes isolée (50% contre 41% à Marseille) et une surreprésentation des familles monoparentales puisqu'elles représentent 46% des ménages avec enfants.

Parallèlement, ce secteur de la ville connaît une forte spécialisation de l'offre de logements en termes de statuts d'occupations avec près de 70% de logements locatifs, essentiellement privés, et de typologies, puisque environ 80% du parc est composé de petits logements et de petits T3. La fonction résidentielle du centre-ville pèse donc fortement sur les dynamiques à l'œuvre et la fragilisation de celui-ci à un impact sur l'ensemble du fonctionnement du centre-ville, mais aussi de la ville.

Le parc privé potentiellement indigne y est fortement présent avec 31% des résidences principales classées «potentiellement indigne» (11% pour Marseille) et concentre un peu plus de 60% des PPPI de la ville dans son ensemble (Cat B1 à B3).

Directement en lien, le centre-ville est fortement marqué par la présence d'une population paupérisée. Le taux de ménages sous le seuil de pauvreté y est en moyenne supérieur à 40% (26% pour Marseille), et peut atteindre 75% sur certains secteurs du 3<sup>e</sup> arrondissement. Les prix immobiliers, en seconde main, comptent parmi les plus faibles de la ville avec en moyenne 2000€/m<sup>2</sup> de surface habitable avec un seuil bas pouvant descendre jusqu'à 1200€/m<sup>2</sup>. Ces niveaux de prix extrêmement bas constituent pour des propriétaires bailleurs indécents une réelle

«opportunité» lucrative au regard des niveaux de loyers qui, eux restent élevés sur le centre-ville (12€ voire 17,5€/m<sup>2</sup> sur les petites typologies dans le 2<sup>e</sup>me).

Massivement présente, la précarité apparaît donc sous toutes ses formes dans le centre-ville, plus particulièrement pour les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> arrondissements, et pèse sur les fonctions du centre-ville que celles-ci soient économique ou résidentielle et nuit à leur qualité.

### B.1 b) Les politiques croisées engagées sur le territoire

#### Le centre de Marseille, au cœur des stratégies métropolitaines

La stratégie territoriale énoncée dès 2012 dans le SCoT de Marseille Provence Métropole positionne Marseille et son centre comme «cœur du territoire métropolitain», et maillon indispensable sur lequel doit reposer une attractivité élargie. La nécessité d'y envisager les interventions au sein d'un projet urbain global pour l'hypercentre y est clairement mentionnée.

A l'exception du SCoT métropolitain en cours d'élaboration, plusieurs documents de stratégie territoriale et sectorielle (PLUI, PLH et PDU, stratégie métropolitaine de l'immobilier de bureaux, SDUC, etc.) doivent être approuvés d'ici fin 2019. Les orientations et/ou actions qui y sont envisagées viennent encore renforcer la nécessité de conforter ce rôle de cœur métropolitain du centre-ville de Marseille. Il s'agit également de préserver et d'améliorer la qualité de vie à l'échelle de la proximité, pour ses habitants, aussi bien dans une dimension économique que résidentielle, ou d'amélioration du cadre de vie (gestion urbaine, espaces et équipement publics d'ampleur ou de proximité).

Le centre de Marseille se trouve au centre de différentes stratégies métropolitaines essentiellement sectorielles :

► Dès le 30 mars 2017, la Métropole Aix-Marseille Provence est devenue l'une des toutes premières métropoles à s'engager en faveur du commerce de proximité à travers son agenda du développement économique, voté en conseil métropolitain. L'une de ses orientations stratégiques consistait à construire une métropole de proximité proche de ses habitants en accompagnant notamment tous les territoires dans leurs politiques en faveur du commerce de proximité et de l'artisanat. A ce titre, la Métropole a décidé d'accompagner la Ville de Marseille et accélérer la redynamisation commerciale de son centre-ville à travers notamment différents outils de lutte contre la vacance commerciale. En complément à cette démarche de redynamisation des commerces, une stratégie de redynamisation du secteur tertiaire dans le centre-ville de Marseille est également en cours d'élaboration au sein de la Métropole.

- ▶ L'Agenda de la Mobilité Métropolitaine validé en décembre 2016, positionne le centre-ville comme un point essentiel de la stratégie métropolitaine de mobilité via le rôle pivot de la Gare Saint-Charles au sein du réseau MétroExpress, des lignes premium et du projet LNPCA. En parallèle, l'apaisement du centre-ville dans un objectif d'amélioration de la qualité de vie et de développement durable est pressenti comme prioritaire lors des réflexions en cours du Plan de Déplacements Urbains Métropolitain.
- ▶ En termes d'habitat, c'est bien l'intervention sur le parc existant (amélioration et la lutte contre l'habitat dégradé et indigne) qui devra constituer la priorité du 1er PLH métropolitain. Concernant les arrondissements centraux de Marseille (objets de ce présent PPA), il vise à cibler les futurs dispositifs sur les territoires de renouvellement urbain dans une logique «d'approche globale» en articulation avec des interventions sur le cadre de vie (aménagement espaces et équipements publics, services aux habitants,...). De telles interventions globales seront à rechercher également sur d'autres territoires le nécessitant sur Marseille comme sur le reste du territoire métropolitain.

### **Le Centre-Ville, territoire de convergence de stratégies territoriales**

La première phase d'Euroméditerranée aujourd'hui quasiment achevée, constitue le point de départ d'un élargissement du centre-ville de Marseille. Au-delà des nombreuses réflexions et stratégies sectorielles engagées, le centre-ville constitue aussi le support d'opérations d'aménagement publiques et/ou privées d'ampleur.

Le projet urbain «Quartiers Libres Saint-Charles Belle de Mai», initiée en 2016, incluant dans son périmètre le projet de doublement de la Gare Saint-Charles, et 140 hectares des quartiers environnants en est l'illustration et marque la volonté de poursuivre le développement de ce secteur de centre-ville. Projet urbain permanent et intégré, «Quartiers libres Saint-Charles Belle de Mai» doit permettre à ce quartier central défavorisé de trouver un développement. Il trouve son fondement dans un plan guide régisseur décliné en opérations d'aménagement le tout porté dans une démarche concertée. Parmi les actions fortes de ce projet, la reconversion de la caserne du Muy, dont les conditions de mutation sont en cours de négociation entre l'État et la Métropole, sera déterminante comme lieu d'articulation de l'échelle métropolitaine du pôle gare et l'échelle de proximité du quartier Belle de Mai.

Initiée en 2013, la charte Ville/Port et son Masterplan en cours d'élaboration visent à favoriser les synergies entre développements portuaires et urbains. Partie intégrante du Centre-Ville, la séquence SUD (J4-Arenc) faisant face à Euroméditerranée,

doit constituer à terme une vitrine du rayonnement portuaire et urbain, en favorisant l'ouverture sur le Port, d'un point de vue programmatique mais aussi scénique dont le projet de réaménagement du J1 constitue l'un des premiers éléments.

En matière d'habitat, le Premier Programme de Rénovation Urbaine (PNRU1) initié sur le périmètre en 2010 via les «ZUS Saint-Mauront» et «Centre-Nord» marque une intervention forte de l'État sur le périmètre ; le protocole de préfiguration du NPNRU signé fin 2017, dont le contrat de ville 2015-2020 de Marseille constitue le socle, insiste sur la nécessité d'une échelle d'intervention plus large que les seuls périmètres contractuels en distinguant les enjeux communs à la ville de Marseille, des enjeux spécifiques du QPV Grand Centre-Ville.

Dès 2009, la ville de Marseille et la communauté urbaine Marseille Provence Métropole s'inscrivent dans cette logique et approuvent par délibérations un engagement renforcé pour le centre-ville de Marseille. La création de l'Opération Grand Centre Ville (OGCV), dont la réalisation est confiée par concession d'aménagement à la SPL SOLEAM donne forme à cette ambition. Au-delà de la priorité donnée à l'amélioration du cadre bâti, cette opération s'appuie sur un investissement en matière d'urbanisme commercial, d'équipements et d'espaces publics, de tourisme et de vie étudiante. L'Engagement Municipal pour le Logement renouvelé en 2017, vise à démultiplier l'efficacité de ces interventions et en particulier celles relevant de la lutte contre l'habitat indigne dont le 3ème protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne a été signé à la même période.

Malgré la multiplicité de gouvernance, ces différentes opérations convergent néanmoins vers des objectifs communs qui sont de structurer le territoire au profit d'une équité sociale en mobilisant les diversités existantes pour en faire des atouts de développement et de création de richesse urbaine, sociale et économique.

### **Le Centre-Ville, une multitude d'interventions et mesures «opérationnelles»**

La déclinaison opérationnelle de l'ensemble des ambitions, stratégies sectorielles et opérations d'aménagement conduit à un foisonnement d'interventions relevant de thématiques croisées, portées par des acteurs divers. En avril 2017, le lancement du plan «Ambition Centre-ville» vise à assurer une cohérence globale à ces réalisations en déclinant les principes et programme d'actions autour de 5 axes stratégiques sur l'hyper-centre (espace public, qualité de vie/sécurité, économie/commerce, logement/habitat et culture/animation).

En complément, l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) créée en 2018 couvre un périmètre de 480 ha

qui constitue, au-delà de sa fonction première de préservation patrimoniale, le support principal d'interventions plus larges et complémentaires aux dispositions réglementaires du PLUi. A travers un dispositif souple, favorisant l'initiative privée et la réponse aux attentes contemporaines, l'AVAP vise en effet à contribuer à l'attractivité du centre-ville et à l'amélioration de ses performances environnementales. Les autres dispositions du futur PLUi de Marseille Provence favoriseront l'insertion urbaine des projets de façon adaptée à la morphologie et au patrimoine spécifiques des différents quartiers.

La Charte de qualité urbaine des espaces publics du centre-ville de Marseille, actualisée en 2013, puis le programme de requalification des espaces publics de l'hypercentre acté fin 2017 marquent la poursuite d'interventions importantes sur ce secteur d'hyper centre en termes d'amélioration des espaces publics.

En parallèle, d'autres mesures comme la régulation des livraisons dans les zones de centralités ou les interventions sur le stationnement viennent également contribuer à cet objectif d'amélioration de la qualité de vie sur une partie du secteur central.

La mise en place d'un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité avec l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux voté en juin 2017 par la ville de Marseille ou les mesures de reconversion des locaux vacants traduisent la volonté d'intervenir sur l'ensemble des thématiques permettant de d'intervenir globalement sur l'hyper centre-ville.

Enfin, l'enjeu d'amélioration et de diversification de l'habitat reste central. Le secteur du centre-ville élargi est le lieu de convergence de nombreuses interventions et/ou mesures incitatives et coercitives depuis plus de 20 ans. Plusieurs dispositifs s'y sont succédés (PRI Centre-Ville de 1997 à 2009, plusieurs OPAH successives jusqu'en 2009, OAHD à partir de 2010, PIG MPM, Plans de sauvegarde...). Néanmoins, le bilan tiré de l'ensemble de ces dispositifs a conduit, en lien avec l'Opération Grand Centre-Ville (OGCV), à la mise en place d'une « OPAH-RU multisites à volet copropriété dégradées » pour la période 2016-2021 sur 5 pôles (Opéra, Mazagran, Coutellerie, Fonderie Vieille et Korsec/Velten). Ce mode opératoire, inspiré de l'approche en renouvellement urbain permet de rompre avec une intervention « diffuse » et « mono orientée » qui a montré ses limites.

Par ailleurs, en plus du volet incitatif, des mesures coercitives tels que les dispositifs RHI/ORI, en complément des interventions de maîtrise foncières (DUP) « portées » par le 3<sup>e</sup> protocole LHI (2 concessionnaires), l'OGCV mais aussi du NPNRU peuvent y être adjointes. En parallèle, l'inscription de 3 copropriétés dé-

gradées du secteur centre-ville au NPNRU (suite à l'accord partenarial Plan Initiative Copropriétés signés en 2017 / Cité Bellevue, Bel Horizon et secteur rue de Versailles) vient renforcer les interventions multipartenariales sur l'habitat dégradé.

Au-delà des interventions « opérationnelles », d'autres dispositifs d'accompagnement visent à faciliter la mixité sociale au sein des quartiers centraux de Marseille. Ainsi la mise en place du Chèque Accession Rénovation (CAR) dans l'ancien s'inscrit dans cette logique. La modulation des aides à la pierre pour les opérations d'acquisitions amélioration ou la mise en place d'un dispositif de Veille et Observation des Copropriétés (VOC) convergent vers la nécessité d'une intervention forte, mais elles plaident en même temps pour une meilleure coordination et cohérence entre opérations et partenaires.

Ainsi, une politique volontaire de revitalisation du centre-ville de Marseille est conduite depuis plusieurs décennies et inscrite dans les documents de planification et d'urbanisme. L'investissement important engagé 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.

La tragédie de la rue d'Aubagne le 5 novembre 2018 impose une réponse immédiate mais également une stratégie à moyen terme aux effets pérennes. Les causes sont profondes et dans un contexte institutionnel en conversion, la mobilisation et la coordination des acteurs de même que le renforcement des moyens apportés sont plus que jamais indispensables.

L'engagement de la Métropole pour la Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé voté le 13 décembre 2018 initie ce changement de stratégie.



## B.1 c). La stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé

Un protocole d'Eradication de l'Habitat indigne a été signé par la Métropole et la Ville de Marseille le 21 décembre 2017. Il place la lutte contre l'habitat indigne au cœur de l'intervention privé dans le cadre du renouvellement urbain et de l'intervention sur l'habitat privé, selon une priorisation coordonnée avec les autres politiques publiques et leurs pilotes: l'État (Préfecture, Préfecture de Police, Ministère public), l'ARS, la Métropole, la Ville, la CAF; et les financeurs (État, Ville, Métropole, Région et Département, ANRU, ANAH et Banque des Territoires).

Complémentaire de l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées et du protocole de préfiguration du nouveau programme national de renouvellement urbain, ce protocole vise à améliorer les immeubles et îlots dégradés des tissus anciens centraux et de faubourgs.

La Métropole Aix-Marseille Provence, compétente en matière d'habitat depuis sa création en 2016 et pilote de la politique de l'habitat, a approuvé en décembre 2018 une stratégie durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne qui prévoit la mise en place d'un cadre d'intervention global avec pour objectif de traiter 10 000 logements en 10 ans sur Marseille (délibération DEVT 012-5206/18/CM du 13 décembre 2018).

Ce plan d'actions pose les axes de réforme nécessaires pour corriger les blocages et multiplier les effets des actions en matière de lutte contre l'habitat indigne. **La mise en place de cette stratégie repose à la fois sur des actions à moyen et long terme sur l'ensemble du territoire métropolitain, mais également sur des mesures immédiates à mettre en œuvre dans un contexte d'urgence à Marseille.**

### Les interventions à court terme (2019- 2021)

Sans attendre la mise en place effective de ce cadre opérationnel, la Métropole a décidé d'engager sur le territoire marseillais des mesures immédiates en vue d'acquérir les immeubles les plus dégradés par le biais de procédures de Déclarations d'Utilité Publique (DUP). L'objectif est multiple: rénover les immeubles les plus dégradés, produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, remettre sur le marché des logements vacants, mais aussi améliorer les conditions d'habitabilité de certains îlots bâtis.

► **Cession d'une centaine d'immeubles dégradés du patrimoine public et para-public aux bailleurs sociaux** dans l'objectif de

réhabiliter et remettre sur le marché des logements locatifs à loyer maîtrisé au bénéfice des ménages du centre-ville,

► **Maîtrise de 100 immeubles par le biais des 2 concessions d'Eradication de l'Habitat Indigne (EHI)** prorogées jusqu'en 2021. Il s'agit d'engager les procédures devant aboutir à l'acquisition de ces immeubles par voie amiable, d'expropriation ou par préemption en vue de reconstituer une nouvelle offre de logement social: avenant n° 21 à la concession EHI Lot 2 passée avec Urbanis Aménagement (délibération n° DEVT 002-5508/19/CM) et avenant n°22 à la concession EHI Lot 1 passée avec Marseille Habitat (délibération n° DEVT 001-5507/19/CM du 28 février 2019);

► **Engagement de la maîtrise de 50 immeubles** par l'Etablissement Public Foncier dans le cadre de conventions foncières, notamment via la signature d'avenants à la convention Grand Centre-Ville et la mise en place de la convention foncière Hoche-Versailles. Délibérations n° URB 001-5378/19/BM du conseil métropolitain du 28 février. Cette action qui privilégie l'intervention à l'îlot doit préparer les futures opérations de renouvellement urbain et contribuer à la production de logements, locaux d'activités et équipements;

► **Mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale:** l'action de Soliha Provence, au sein de l'espace d'accueil Beauvau, a démarré le 11 décembre 2018 pour assurer une mission de 300 relogements temporaire et 100 relogements définitifs, des ménages évacués depuis le 5 novembre 2018 et hébergés en hôtel. Cette mission est régie par un contrat de 12 mois passé au titre de l'urgence impérieuse et cofinancée à parité par la Ville et l'État pour un coût total de 2.9 millions d'euros, un avenant en cours de signature portera son champ d'action à 500 logements temporaires et 200 définitifs pour un montant de 4,4 millions d'euros. Pour assurer la continuité de ce dispositif de logement relais mais également pour le pérenniser au-delà de la gestion de crise, un marché va être lancé sous forme de groupement de commande pour offrir le même type de « parc relais diffus » mais à l'échelle du projet métropolitain. Ce dispositif a vocation à diversifier la capacité des pouvoirs publics à répondre par des moyens adaptés aux divers besoins en relogement temporaire générés par la lutte contre l'habitat indigne et le renouvellement urbain.

► **OPAH-RU transitoire «Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre», volet «copropriétés dégradées» 2019-2021:** afin de soutenir l'action publique à la suite des effondrements d'immeubles d'habitation privés survenus le 5 novembre 2018 rue d'Aubagne, le conseil d'administration de l'Agence natio-

nale de l'habitat (Anah) a délibéré le 28 novembre 2018 des mesures exceptionnelles pour Marseille. Une convention d'OPAH-RU transitoire «Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre» a été élaborée dans le but de mettre en application ces dispositions qui visent à répondre à l'urgence de traiter les désordres des immeubles évacués et faciliter le retour des occupants. Cette convention revêt donc un caractère dérogatoire et exceptionnel dans l'attente de la mise en place d'OPAH-RU territorialisées.

En, effet, au fur et à mesure de leur entrée en vigueur, les futures OPAH-RU territorialisées viendront se substituer à la présente OPAH-RU transitoire au fur et à mesure sur les secteurs identifiés comme pertinents lors des études pré-opérationnelles. La qualification en OPAH-RU permettra de mobiliser d'autres outils, plus coercitifs, comme les Opérations de Restauration Immobilière étendues à l'échelle d'un îlot..

► **La mise en place du permis de louer** : la Métropole met en place a titre expérimental un régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement sur le quartier Noailles marqué par une importante part du logement locatif privé (1588 logements locatifs privés pour 2226 résidences principales ) ainsi qu'un taux de rotation élevé (25% de rotation soit 390 logements/an). Lorsqu'un logement est situé dans ce périmètre, une autorisation avant toute mise en location du logement doit être obligatoirement obtenue. Celle-ci est délivrée à l'issue d'une visite technique et sous réserve de conformité pour une durée de 2 ans. L'Espace Accompagnement Habitat sera le lieu de réception et d'instruction des demandes d'autorisation préalable.

► **L'espace Accompagnement Habitat** : ouvert depuis fin janvier 2019, la mission de ce poly-service est de mettre en synergie plusieurs acteurs de l'habitat, afin de centraliser dans un même lieu les principaux services dédiés aux ménages : accueillir, informer, traiter, prévenir, accompagner pour répondre à la recherche de logement des ménages, au souhait de rénovation ou d'adaptation de leur logement, d'acquisition et rénovation en centre ancien, d'acquérir en vente état futur de logement, de réaliser des économies d'énergie, d'obtenir une aide pour réaliser un projet de rénovation, de répondre aux questions juridiques ou financières liées au logement, et surtout de permettre aux ménages de procéder au signalement d'habitat non décent, non conforme au RSD voire au code de la Santé Publique pour prévenir et éviter que les logements basculent dans la non décence ou insalubrité.

Au-delà de l'aspect pratique pour les ménages, l'Espace

Accompagnement Habitat est l'occasion pour la Métropole de mobiliser et regrouper autour d'elle et de sa stratégie en matière d'habitat, les acteurs publics et privés. Elle regroupe les acteurs spécialisés dans l'information et le conseil, dans les domaines du logement, de l'amélioration de l'habitat et de l'habitat durable et de l'énergie. Ainsi l'ensemble des partenaires s'engagent au côté de la Métropole dans le développement de l'Espace Accompagnement Habitat, s'adressant à un large public (locataires, propriétaires occupants et propriétaires bailleurs et privés).

Ce nouveau lieu d'accueil est un guichet unique pour des démarches facilitées. Le demandeur est reçu en accueil général après analyse de sa demande, puis il est orienté vers les services de l'Espace Accompagnement Habitat qui apporte une réponse ou qui le dirige vers d'autres compétences ou vers des services externes. Pour pouvoir faire fonctionner l'Espace Accompagnement Habitat des compétences et des partenaires seront mobilisés.

## B.2 PÉRIMÈTRE DU PROJET

### B.2 a) Cartographie délimitant le périmètre du PPA





## B.3 AMBITIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPAUX OBJECTIFS

### B.3 a) La stratégie générale du projet

Quelles que soient les interventions et politiques menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, un des enjeux stratégiques majeurs pour le centre-ville de Marseille est de préserver sa diversité sociale et urbaine historiques. Ce territoire urbain bénéficie d'un patrimoine bâti remarquable dont une part importante du périmètre est incluse dans une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le Centre-Ville fait l'objet de multiples interventions urbaines et de valorisation patrimoniale depuis une vingtaine d'années. Pourtant, malgré de nombreuses réalisations emblématiques (piétonisation du Vieux Port, front de mer d'Euroméditerranée, rue de la République,...), et une action volontaire en faveur de l'amélioration de l'habitat, il conserve une image négative et une faible attractivité tant économique que résidentielle.

Si la question du mal logement est déterminante, elle ne peut être abordée que dans le cadre d'une **démarche de projet urbain en cohérence avec des politiques de développement économique et des actions en faveur de l'amélioration du cadre de vie.**

Le projet urbain à engager doit pour cela reposer sur des orientations générales, qui assureront la cohérence et le rééquilibrage de la programmation urbaine entre les différents secteurs du centre-ville élargi, et sur des actions opérationnelles mobilisant des outils et dispositifs transversaux à l'échelle de secteurs d'intervention, d'îlots ou d'immeubles.

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 Libres St Charles Belle de Mai, quartiers périphériques,...), notamment en termes d'attractivité résidentielle, économique et commerciale, de développement durable 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.

Au-delà, le centre-ville se situe au croisement de politiques sectorielles et constitue le lieu de plusieurs opérations d'envergure qui appellent une vision, une gouvernance et un pilotage unique. La question de l'efficacité de l'action et de l'euro public investis est centrale, non seulement pour les partenaires engagés, mais surtout pour l'amélioration rapide du cadre de vie et de l'attractivité de secteur. Les opérations programmées (QPV, OPAH-RU,

requalification des espaces publics, redynamisation commerciale...) doivent converger pour une meilleure articulation et complémentarité et accélérer l'effet levier des interventions.

La stratégie du PPA s'articule ainsi autour de quatre idées fortes permettant de répondre aux grands enjeux du centre-ville :

- ▶ Le projet global intégré et évolutif, traitant simultanément de l'ensemble des fonctions urbaines. Il est également intégrateur des politiques publiques sur son périmètre afin de fédérer et construire en s'appuyant sur les dynamiques en cours,
- ▶ Le projet d'aménagement et de développement agissant à toutes les échelles dans des temporalités différenciées (PPA, GOU, secteurs urbains-quartiers, îlots opérationnels de 1ère phase) en rattrapage de situations dégradées et en expérimentation de nouvelles solutions pour s'ancrer dans une démarche prospective,
- ▶ Le projet comme outil de concertation permanente des acteurs du territoire, habitants institutions, entreprises, organismes professionnels, associations...
- ▶ Le projet comme outil de gouvernance et de financement, négocié et partagé entre les partenaires institutionnels et de la société civile.

Essence même du partenariat autant que guide pour l'action, le projet et sa stratégie de déploiement sur une première phase de quinze ans déclinent l'ensemble des objectifs, outils et moyens matériels et organisationnels utiles pour engager durablement la transformation raisonnée du Centre-Ville de Marseille.

## B.3 b) Les principaux objectifs du projet

### Les objectifs sont portés par cinq thématiques :

#### La requalification et l'attractivité de l'habitat

- ▶ Intégrer au projet les actions de la stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé du 13 décembre 2018,
- ▶ Amplifier les interventions sur l'habitat privé dégradé et accélérer les politiques engagées en matière de lutte contre l'insalubrité et d'éradication de l'habitat indigne en les intégrant dans une approche globale, en complément du traitement des seuls symptômes,
- ▶ Rééquilibrer l'offre de logements en termes de typologies, de statuts d'occupation et de niveau de loyer en vue d'améliorer les conditions d'habitat et de rendre possible une mixité, une mobilité sociale et résidentielle et ainsi permettre aux habitants le maintien dans leurs quartiers.
- ▶ Développer de manière raisonnée et planifiée une politique importante de réutilisation de l'immobilier et du foncier d'îlots de logements dégradés en prenant en compte en amont, dans la programmation stratégique, la difficulté opérationnelle liée aux relogements, à l'économie des opérations et aux filières nécessaires,
- ▶ Développer des opérations intégrées et concentrées (îlots et groupes d'îlots) de réutilisation immobilier et de construction neuve dans une perspective d'étayage mutuel et de cercle vertueux de valorisation économique et sociale,
- ▶ Retravailler les îlots d'habitat dégradé, aérer les cœurs d'îlots et adapter la typologie des logements en sortie en vue d'en améliorer l'attractivité et le fonctionnement résidentiels, en prenant appui sur l'ensemble du périmètre du centre-ville,
- ▶ Consolider les projets urbains en cours comme Quartiers Libres Saint-Charles-Belle de Mai permettant de créer les conditions de la réussite notamment par un travail conjoint avec l'État en vue de la mutation de la caserne du Muy pour accompagner le projet,
- ▶ Engager rapidement la mise en œuvre de la stratégie sur des îlots opérationnels de 1ère phase identifiés pour leur exemplarité et leur diversité, pour mesurer ses effets et optimiser les interventions dans une logique de suivi et d'évaluation en continue,

- ▶ En complément d'actions volontaristes sur les îlots particulièrement dégradés, soutenir l'ensemble du parc du centre-ville dans une dynamique de réhabilitation via un soutien technique et financier (OPAH-RU par exemple),
- ▶ Réaliser des opérations de réhabilitation exemplaire pour ensuite sensibiliser, former, informer, conseiller et accompagner le plus grand nombre ainsi que tous les professionnels sur les techniques de restauration du bâti ancien,
- ▶ Intervenir simultanément sur les copropriétés de petites tailles caractéristiques des tissus urbains centraux mais aussi sur les grandes copropriétés les plus problématiques, sur lesquelles des actions fortes doivent être conduites,
- ▶ Mettre en place des actions d'accompagnement ciblées en direction des ménages les plus fragiles, anticiper la gestion du relogement ou de l'hébergement transitoire et expérimenter des dispositifs dérogatoires plus efficaces,
- ▶ Intervenir envers les propriétaires récalcitrants en utilisant les différentes polices,
- ▶ Renforcer les services chargés des polices de l'habitat par la création d'un service unifié «Habitat - Hygiène - Péril» qui permettra de coordonner les dispositifs incitatifs et coercitifs.

#### La revitalisation économique et la création d'emplois

- ▶ Organiser et développer une gamme de sites économiques complémentaires s'appuyant sur des positionnements et produits immobiliers et fonciers spécifiques : immeubles de bureau, rez-de-chaussée et premiers niveaux actifs en tissu urbain dense à destination commerciale, tertiaire et de services, rez-de-chaussée pour activités productives compatibles en tissu intermédiaire, immobilier dédié aux activités dans les espaces à vocation économique,
- ▶ Renforcer l'offre de bureaux sur 3 pôles : Euroméditerranée, pour le renforcement des fonctions métropolitaines supérieures de la place d'affaires, le secteur gare Saint-Charles / Quartiers Libres, qui bénéficiera d'une attractivité renforcée avec le doublement de la gare, et l'hyper-centre de Marseille, pour qu'il redevienne une destination recherchée,
- ▶ Développer en priorité l'enseignement supérieur sur le centre-ville, sur et autour du pôle de Saint-Charles, et une offre de logements et de services urbains répondant aux attentes des jeunes et étudiants sur un secteur Porte d'Aix, Saint-Charles, Noailles, La Plaine.

- ▶ Conforter l'armature commerciale de l'hyper-centre et des quartiers, notamment en maîtrisant le développement des implantations périphériques, et développer des espaces de logistique urbaine adaptés aux différents contextes urbains,
- ▶ Favoriser l'accueil dans le parc ancien d'entreprises innovantes, d'indépendants, TPE et startup, notamment dans les secteurs du numérique et des activités créatives, et de tiers lieux et espaces de coworking,
- ▶ Favoriser la mobilisation des locaux vacants du parc ancien et leur mise à disposition temporaire avant leur rénovation et/ou mise aux normes et développer une politique importante de réutilisation d'immobilier (réhabilitation-restructuration) voire foncier (démolition-déensification-construction neuve) des bureaux, commerces et locaux d'activités dégradés ou inadaptés, de façon complémentaire à l'offre neuve développée sur Euroméditerranée,
- ▶ Développer l'activité touristique en visant à la diffuser au-delà des seuls sites emblématiques, dans une logique de parcours et en s'appuyant sur les projets d'espaces publics.
- ▶ Favoriser l'insertion économique des habitants et la formation des jeunes.

### **L'accessibilité et des mobilités apaisées**

- ▶ Renforcer l'accessibilité du centre-ville en desservant par le tramway les secteurs enclavés de la Belle de Mai au 7ème arrondissement, en prolongeant le réseau de tramway et métro vers le Sud, le Nord et l'Est, en renouvelant les rames de métro et en rendant accessibles les stations,
- ▶ Compléter l'armature des pôles d'échange aux niveaux de la gare Saint-Charles et des pôles concernés par les projets de transport en commun et réorganiser le réseau de bus pour tenir compte de ces évolutions et des zones apaisées,
- ▶ Poursuivre la requalification des grands boulevards structurant en y apaisant la circulation, favorisant les modes doux et transports en commun et améliorant leur qualité paysagère (Baille, Plombières, Dames, National...) et favoriser l'intégration urbaine des infrastructures qui segmentent le territoire (A7, voies ferrées, passerelle,...),
- ▶ Donner la priorité aux piétons dans l'hyper-centre et apaiser l'ensemble du centre-ville par réduction des vitesses à 30 km/h, partage de la voirie avec les vélos, piétonisation de polarités, réglementation de l'usage des véhicules les plus polluants (Zone à Faibles Emissions) et réduction du transit,

- ▶ Constituer un réseau cyclable et de parcours piétons, sûr et lisible, reliant les principaux pôles, et libérer la voirie et les trottoirs du stationnement des voitures et deux-roues motorisés par une tarification incitative et le développement des parkings relais périphériques,
- ▶ Harmoniser les tarifs de l'ensemble des parkings métropolitains en poursuivant une logique zonale tout en intégrant au sein de tous les contrats de délégation de service public, des abonnements dédiés aux usagers résidents très bas afin d'accompagner la requalification de l'espace et la suppression de places de stationnement sur voirie. De même, la collectivité intégrera des tarifs spécifiques pour les deux roues motorisées, les vélos et un tarif de nuit favorisant l'usage des parkings et la fréquentation des générateurs économiques et de loisirs (bars, restaurants, opéra, cinémas, salle de spectacles, discothèques...). Enfin, afin d'accompagner la démotorisation des ménages, des tarifs spécifiques seront proposés aux entités labellisées organisant un service d'autopartage. L'objectif poursuivi consiste à libérer l'espace public des véhicules motorisés en les incitant à se stationner en souterrain, au profit des modes doux contribuant à l'apaisement général de la ville. Cela passera aussi par des actions conduites en lien avec les commerces et l'introduction d'une demi heure gratuite de stationnement au sein de tous les parcs.

- ▶ Favoriser le développement de points de rupture de charge et de points relais dans le centre-ville, afin de faciliter sa desserte, en véhicules plus propres et adaptés, notamment en terme de gabarit, en lien avec la réglementation (horaires de livraisons, accès aux aires piétonnes...). L'objectif est de maille le centre-ville avec des consignes automatiques, des espaces logistiques de proximité, afin de répondre notamment aux différents besoins de livraison liés à l'activité économique, commerciale et à ses habitants (livraison e-commerce).

### **La qualification du cadre de vie**

- ▶ Valoriser l'héritage historique et améliorer la qualité architecturale et l'insertion urbaine des projets et réhabilitations en affirmant l'identité des différents quartiers et secteurs du centre-ville et les axes de composition urbaine,
- ▶ Adapter le bâti ancien aux attentes contemporaines et améliorer les performances environnementales des bâtiments en contexte climatique méditerranéen: réhabilitation énergétique, gestion passive du confort d'été, végétalisation des cœurs d'îlots et lutte contre les îlots de chaleur en tenant compte des qualités environnementales intrinsèques des constructions traditionnelles...

- ▶ Poursuivre la requalification des espaces publics au profit des piétons et des mobilités douces, en renforçant le maillage fin des espaces de respiration et du végétal et le confort bio-climatique, dans le cadre d'une stratégie paysagère et de valorisation patrimoniale et d'une trame circulaire repensée,
- ▶ Déployer un réseau de grands parcs et espaces de promenade sur l'ensemble du centre-ville (promenade littorale Joliette-Vieux Port- chaîne des parcs, hyper-centre/Canebière, place Jean-Jaurès, parc Bougainville, Forêt du Muy, parvis gare Saint-Charles, jardin du couvent Levat, parc Jolie Manon, voie verte le long des voies ferrées,...) en accueillant à proximité prioritairement les grands événements et équipements de rayonnement,
- ▶ Poursuivre l'implantation ou requalification des équipements de proximité en lien avec les nouvelles opérations et évolutions démographiques, en particulier les équipements scolaires, périscolaires, sportifs de quartiers et culturels de secteurs,
- ▶ Renforcer l'efficacité de la gestion urbaine de proximité pour améliorer la propreté, l'entretien, la praticabilité et la sécurité des espaces publics, en optimisant l'organisation des compétences et initiatives mobilisables des citoyens et services publics.

#### **Les concertations et informations régulières des acteurs du territoire**

- ▶ Mettre en place les modalités d'une participation en continue de tous les acteurs concernés (habitants, société civile organisée? usagers, associations, entreprises, institutions, opérateurs,...), en recherchant les équilibres entre les enjeux sociaux, économiques et environnementaux du centre-ville,
- ▶ Présenter et échanger suffisamment en amont sur les opérations, leurs enjeux et leur déploiement dans le temps,
- ▶ A travers la concertation, partager la compréhension des enjeux du centre-ville et des contraintes de l'action publique locale et favoriser les coopérations et solidarités entre habitants et acteurs,
- ▶ Adapter les modes de participation à la nature des opérations en s'accordant sur leurs objectifs le plus en amont possible,
- ▶ Mettre en place des supports de diffusion de l'information accessibles au public de manière permanente: constituer des lieux d'échange permettant d'expliquer et d'échanger avec les habitants et acteurs sur les opérations.

### **B.3 c) Le schéma d'intention**

Il présente certaines des orientations principales du projet. Il servira de base à l'élaboration du futur Schéma d'Orientations Stratégiques du centre-ville de Marseille. (voir page suivante)



## B.4 MODALITÉS OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES

### B.4 a) Actions à mener

Les actions à mener pour atteindre les objectifs du projet s'organisent ainsi :

- 1/ Compléter le corpus d'études existantes pour construire le schéma d'orientations stratégiques d'une intervention globale sur le centre ville de Marseille à la hauteur des enjeux
- 2/ Élaborer et mettre en œuvre un dispositif de concertation à l'échelle du PPA.
- 3/ Construire une stratégie pour le relogement et l'hébergement temporaire pour les anticiper.
- 4/ Élaborer et mettre en œuvre une stratégie foncière à l'échelle du PPA
- 5/ Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de redynamisation économique et commerciale.
- 6/ Instaurer une Grande Opération d'Urbanisme (GOU), prévue par les articles L 312-3 à L312-5 du code de l'urbanisme, au sein du périmètre du projet partenarial d'aménagement.
- 7/ Créer un nouvel outil d'aménagement, une Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National, expert du traitement global de l'habitat privé dégradé, dans un partenariat alliant la Métropole et l'État et chargé de réaliser les études pré opérationnelles et les opérations d'aménagement.
- 8/ Élaborer et mettre en œuvre plusieurs opérations d'aménagement, dont les premières concernent des îlots de 1ère tranche et sont détaillées dans le présent contrat, et les suivantes seront déterminées en application du schéma d'orientations stratégiques d'intervention; en parallèle, poursuivre les actions opérationnelles engagées.
- 9/ Travailler sur des mesures dérogatoires ou faisant évoluer la réglementation nationale pour renforcer les outils de lutte contre l'habitat privé dégradé.
- 10/ Construire une organisation interne à la Métropole pour porter le projet global et conduire une réorganisation entre la ville et la Métropole en matière de police de l'habitat.
- 11/ Établir et mettre en œuvre les modalités opérationnelles de prise en compte du patrimoine bâti dans les opérations dès l'amont des projets.

## CONDUIRE DES ÉTUDES ET DES RÉFLEXIONS COMPLÉMENTAIRES POUR CONSTRUIRE LE SCHÉMA D'ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Le projet du centre-ville pourra s'appuyer sur un ensemble d'études, réalisées et en cours, listées pour la plupart en annexe. Ces études portent sur différentes échelles :

- ▶ la métropole et la ville de Marseille, en lien avec les démarches de planification et programmation en cours,
- ▶ le centre-ville de Marseille, les études couvrant l'ensemble du périmètre du PPA restant encore peu nombreuses,
- ▶ les secteurs de projets, dont certains bénéficient déjà de plans guides ou documents équivalents et de programmes d'études : Opération d'Intérêt National Euroméditerranée, Quartiers Libres incluant la gare Saint-Charles, quartiers prioritaires du Contrat de Ville et du Programme National de Renouvellement urbain,
- ▶ les sites d'aménagement opérationnel, dont certains ont fait l'objet de projet urbain sur des ensembles d'îlots, en particulier les 25 pôles de projets de l'Opération Grand Centre-Ville, le secteur Moulins-Docks Libres-Villette, l'opération des casernes Belle de Mai

La situation actuelle de ces secteurs de projets et sites opérationnels est présentée de façon synthétique en annexes.

Les études à conduire dans le cadre du PPA viseront ainsi :

- ▶ étendre ou recoller celles conduites ou en cours sur des secteurs de projet du centre-ville (ne couvrant qu'imparfaitement le périmètre du PPA),
- ▶ approfondir les connaissances et organiser et développer les propositions d'intervention sur des thématiques stratégiques,
- ▶ concevoir les futures opérations d'aménagement opérationnel.

Elles s'organisent comme suit :

- ▶ Extension à l'ensemble du périmètre du PPA de certaines études (outil cohérence programmatique, stratégie habitat/peuplement, ambition ville durable,...) programmées dans le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain :
  - Stratégies patrimoniale et de peuplement / marché immobilier et diversification (A1), en vue de définir une stratégie résidentielle globale, au-delà du seul logement social,
  - Stratégie de concertation et de communication (A6),
  - Gestion Urbaines de Proximité : méthode et organisation (A7),
  - Suivi des dynamiques urbaines et de la cohérence programmatique des grands secteurs (B1),

- Optimisation des équipements et services publics et mutualisations (B3),
- Cohérence et programmation des projets du secteur Grand Centre Ville / GPMM (B5-B6), en cours.
- Enjeux de mobilité propres aux quartiers NPNRU (A9)

Ces compléments d'études seront engagés sur l'ensemble du périmètre du PPA après rendu des études NPNRU en cours.

- ▶ Autres études et démarches de planification et programmation à l'échelle du Centre-Ville :
  - Schéma de Cohérence et de Développement du centre-ville de Marseille, définissant les orientations et perspectives sur les enjeux stratégiques et les équilibres à renforcer entre les différents secteurs,
  - Plans guides détaillés pour les secteurs non pourvus, du centre historique et des franges Est et Sud du centre-ville,
  - Approfondissement de la connaissance des profils des habitants, analyse des tendances et perspectives résidentielles, définition des équilibres et produits logements à développer sur le centre-ville,
  - Plan Local de Mobilités du centre-ville de Marseille, déclinant de façon opérationnelle le Plan de Déplacements Urbains métropolitain,
  - Extension du schéma directeur de requalification des espaces publics sur l'ensemble du périmètre du PPA en lien avec le schéma directeur des transports,
  - Programme d'intervention pour la redynamisation économique et commerciale, intégrant recensement permanent des locaux vacants, préfiguration d'opérations de rénovation, élaboration de nouvelles propositions d'intervention,
  - Identification des nouveaux secteurs de renouvellement urbain et réhabilitation, avec analyse des potentiels de mutation du foncier,
  - Projet de développement et d'aménagement du campus urbain d'enseignement supérieur et d'innovation du centre-ville, intégrant lieux de formations et de vie étudiante et logement,
  - Analyse fine des usages quotidiens des habitants en vue d'organiser les secteurs de proximité du centre-ville,
  - Production d'argumentaires, supports et outils de communication en direction des habitants sur le projet et les opérations.
  - Plan Ecole d'Avenir : programme de rénovation des groupes scolaires et prospective des besoins sur Marseille
  - Étude Prospective des Équipements Publics à 15 ans / Schéma Directeur des équipements publics du Centre-Ville (Scolaires, Sociaux, Culturels, Loisirs, Sportifs, Administratifs).

## UN DISPOSITIF DE CONCERTATION À L'ÉCHELLE DU PPA

La multiplicité des maîtrises d'ouvrage et des interventions publiques sur le périmètre du centre-ville élargi nécessite des explications et des présentations afin d'apporter lisibilité et visibilité de l'action publique.

À l'échelle du PPA, l'enjeu principal sera de gérer la diversité des échelles et des temporalités.

Au-delà d'informer les habitants, l'objectif est aussi de leur permettre de renforcer leur intérêt à la chose publique, de s'impliquer et ainsi de développer une adhésion commune au projet.

**La phase de définition et de mise en œuvre d'un programme de concertation** est le point essentiel sur le périmètre du PPA à définir dès le départ entre les partenaires.

Cette stratégie s'accompagnera bien évidemment d'un plan de communication à définir entre les partenaires. Il pourra s'agir, par exemple, de :

- ▶ Lettres/bulletins d'informations auprès des habitants
- ▶ Site internet dédié qui sera régulièrement mis à jour pour correspondre au plus près de l'avancement de la démarche et des projets.
- ▶ Expositions évolutives
- ▶ Ateliers de travail participatif et thématique,
- ▶ Réunions publiques permettant de diffuser, associer et partager les informations relatives à l'avancement de la démarche.

Un accompagnement type «AMO» devra être mis en œuvre pour définir les enjeux, les besoins et les moyens à mobiliser pour cette concertation. Elle devra rester évolutive tout au long de l'avancement des projets.

### Proposition d'actions

Définition et mise en œuvre d'une structure/organisation générale à l'échelle du PPA, mais également d'un réseau de maisons de projets pour couvrir de manière cohérente l'ensemble des besoins.

Une des actions prioritaires à mettre en œuvre consistera à mettre en place des Maisons de Projets. Ces Maisons de Projets pourront se décomposer en (i) une Maison du Projet PPA dont la localisation devra être centrale et (ii) des Maisons de Projets délocalisées sur les îlots opérationnels.

Pour rappel, les Maisons de projets constituent une obligation légale pour tous les projets de renouvellement urbain et constitue l'un des objectifs affichés du Contrat de Ville 2015-2020. Une complémentarité sera à trouver pour ne pas pénaliser l'efficacité de l'information.

Ces maisons de projets rempliront les fonctions suivantes :

- ▶ **un lieu mutualisé et transversal** pour communiquer / concerter / co-construire sur l'ensemble des projets urbains, opérations d'aménagement et diverses actions en cours et à venir intéressant le périmètre.
- ▶ **un lieu d'information et de documentation** à destination de tous les publics (habitants, usagers, associations, CIQ, commerçants, curieux/visiteurs).
- ▶ **un lieu ressource pour informer de manière évolutive et régulière**, sur l'actualité des projets en cours et à venir, via des supports adaptés (exposition par exemple).

Il existe déjà un certain nombre de maisons de projets opérantes à l'échelle du territoire métropolitain dans le cadre des projets de renouvellement urbains (PNRU et NPNRU), comme par exemple à Port-de-Bouc, Salon-de-Provence et Miramas, ou encore dans le quartier de la Savine (Marseille - 15<sup>e</sup> arr). Une maison de projets est en cours de travaux sur le projet urbain Quartiers Libres. Elle sera livrée dès septembre 2019 pour devenir le lieu d'exposition, d'informations régulières, de réunion de travail participatif,... La Maison de Projets Quartiers Libres sera un lieu au service des acteurs du territoire. Elle pourra également accueillir toute sorte d'évènements si nécessaire.

La Maison de projets PPA pourrait être un lieu physique mais elle peut aussi revêtir d'autres formes (en itinérance, interactive et numérique). Ses missions sont bien entendu évolutives et peuvent varier d'un territoire à l'autre, selon les enjeux et le souhait des intervenants (maîtrise d'ouvrage et habitants).

La définition de l'ensemble de ces actions, aux différentes échelles pertinentes (y compris celle plus vaste du renouvellement urbain métropolitain : NPNRU, Envie de ville, etc.) pourra être alimentée par les résultats de l'étude stratégique métropolitaine «concertation-communication» financée par l'ANRU et pilotée par la Métropole avec l'appui du GIP MRU (lancement prévu en septembre 2019). Il sera notamment essentiel de garantir, sinon l'homogénéité des lieux (dont le programme et la configuration pourront être adaptés aux besoins / contextes) la cohérence du message.

# 3

## CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE POUR LE RELOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE POUR LES ANTICIPER

"Les opérations incluses dans le PPA visent en partie à recomposer le parc de logement, en traitant par des opérations de réhabilitation ou de démolition/reconstruction, des situations d'habitat vétuste ou de mauvaise qualité, ce qui permettra de présenter une offre nouvelle de logements sur le foncier libéré.

Ces actions impliquent de gérer le relogement temporaire mais aussi définitif des occupants des logements, avec la prise en compte de multiples situations : décohabitations, problèmes sociaux, problèmes de santé, situations juridiques complexes, situations administratives des ménages, etc.

Les projets inclus dans le PPA impliquent de proposer, en fonction des situations, des hébergements provisoires ou des relogements définitifs, qui ne relèvent pas de la même démarche, même si, bien souvent, ils se succèdent. Leur réussite dépendra de la capacité à répondre aux besoins des ménages et de la parfaite clarification de la volonté politique, face aux situations diverses qui émergeront des demandes de relogement ou d'hébergement. Sur ces points un document validera le positionnement conjoint des partenaires du PPA sur la politique de relogement des ménages et la prise en compte des situations particulières.

L'ensemble des partenaires s'engage à travailler les principes énoncés et proposés en annexe et qui pourront être amendés en fonction des projets présentés."

# 4

## ÉLABORER ET METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE À L'ÉCHELLE DU PPA

L'action foncière et l'identification de secteurs mutables constituent les leviers indispensables à la mise en œuvre de la stratégie inscrite dans ce contrat.

Les interventions sur le cadre bâti à l'échelle du PPA doivent respecter les enjeux suivants :

- ▶ Préserver l'identité et le caractère architectural de chaque secteur du PPA
- ▶ Maintenir la diversité sociale du Centre-Ville
- ▶ Préserver la mixité activités/habitat
- ▶ Mobiliser le foncier de l'État

Par ailleurs, les quartiers du Centre-Ville de Marseille présentent un déficit en logements sociaux, et dans le même temps un très fort taux de logements locatifs privés, abritant des ménages fragilisés et paupérisés, avec des loyers relativement élevés, voire prohibitifs pour certains d'entre eux.

En lien avec la politique d'aménagement inscrite dans les différents documents de planification, une stratégie foncière transversale et anticipatrice est élaborée par la Métropole, pour répondre aux besoins en habitat, activités économiques et commerciales, espaces et équipements publics, espaces verts... tout en respectant les enjeux cités ci-dessus et visant un meilleur équilibre de l'offre de logements dans un contexte de renouvellement de la ville sur la ville.

Ce plan à portée opérationnelle et de court terme devra répondre aux nécessités inhérentes à la lutte contre l'habitat indigne en lien étroit avec la stratégie de relogement et de réutilisation des biens, mais il doit également renforcer la métropole dans une logique patrimoniale et de réserve foncière à plus long terme.

A partir d'un diagnostic et d'une analyse et de la compréhension des phénomènes fonciers (structure de la propriété, marchés immobiliers, évolution des prix et définition des méthodes d'observation) et de la connaissance des besoins, il s'agit de construire une stratégie foncière à travers un plan d'action foncière :

- ▶ Objectifs et principes (en lien avec la politique d'aménagement)
- ▶ Construction du programme d'action foncière : travaux de prospective, saisine des opportunités et mise en œuvre sur des sites « cible » d'une action pour maîtriser les biens susceptibles de répondre aux besoins : selon le type d'habitat programmé

(locatif social, logements intermédiaires, accession à la propriété, locatif privé, activités et bureaux...), selon la localisation des futurs équipements et espace publics, selon l'évaluation de la mutabilité et des stratégies foncières des propriétaires, et en fonction de la détermination des priorités et du phasage,

- ▶ Utilisation pertinente et sécurisée juridiquement des différents outils fonciers d'intervention immédiate ou de régulation et si nécessaire de lutte anti spéculation : instauration du DPUR sur le périmètre du PPA, préemptions, DUP, droit de délaissement, emplacements réservés, opportunité d'instaurer une ZAD dans le cadre du GOU...
- ▶ Mise en place d'un Observatoire foncier à même d'apporter une vision actuelle et prospective des dynamiques et des mouvements fonciers dans leur ensemble, en permettant le croisement des données, la gestion d'analyses à différentes échelles et la production de supports, tels que cartes ou graphiques à même d'éclairer les décisions.
- ▶ Mise en place d'un outil de veille active ( DIA, contacts avec les agences et la chambre des notaires... informations sur l'état des biens ou sur les autorisations de droit des sols ) par la Métropole permettant de prévenir au plus tôt les opérateurs fonciers (aménageurs, EPF...) d'une potentielle mutation mais également de pré-identifier les propriétaires susceptibles de céder leurs biens. Mise en place concomitante d'une ingénierie de projets à même d'apporter des éléments sur la capacité des biens, leur mutabilité, et les coûts prévisionnels pour acquérir au bon prix et pouvoir disposer d'arguments tangibles.
- ▶ Élaboration d'un dispositif de mobilisation du foncier public de l'État, de ses opérateurs et des collectivités territoriales. En particulier, le site domanial de la caserne de Muy, propriété de l'État - ministère des armées mais aujourd'hui inutile, a vocation à être mobilisé pour y développer de nouveaux usages dans le cadre global du projet « quartier libres » porté par la Métropole Aix Marseille Provence.  
L'enjeu, lié à la rénovation du quartier de la Belle de Mai, est notamment de redonner une meilleure perméabilité urbaine à cette emprise aujourd'hui fortement enclavée. Cette emprise doit devenir la rotule urbaine entre le quartier de la Belle de Mai et la gare Saint-Charles, pôle métropolitain majeur.  
Différents services de l'État sont seraient par ailleurs susceptibles de rejoindre ce site de manière pérenne, dans la caserne du Muy ou également sur les emprises adjacentes (actuellement propriétés de la Ville de Marseille), dans le cadre d'un projet global porté par l'État et la Métropole Aix Marseille Provence pour notamment l'installation de ses services administratifs , dans un enjeu d'optimisation immobilière.  
L'État et la Métropole Aix Marseille Provence s'engagent à tra-

vailer conjointement sur un dispositif global permettant de marier les besoins de relogement des services et opérateurs de l'État et l'intégration du site au projet de rénovation urbaine Quartiers Libres pour la zone dite des Casernes. Le dispositif retenu s'inscrira dans une logique de complémentarité entre les potentialités domaniales des sites État et les disponibilités sur les autres sites voisins, participera à la mise en valeur architecturale et au fonctionnement urbain du secteur du site et garantira a minima la continuité des circulations piétonnes entre le Nord et le Sud de la caserne via le rez de chaussée de la caserne perméable et la cour de la caserne ouverte au public comme espace public.

Dans le cadre des comités techniques du PPA décrit au B.5), un groupe de travail thématique, associant les acteurs de la politique immobilière de l'État départementaux et régionaux, de la mission pour la réalisation des actifs immobiliers (MRAI) du ministère des armées et de la Métropole, se réunira sous l'égide du Préfet de Région et de Département dès le mois de juillet 2019, dans l'objectif de concilier les besoins et d'aboutir à un projet validé conjointement, nécessaire pour mener à bien le projet de la caserne du Muy.

- ▶ Mise en place d'une coordination des acteurs intervenants sur le foncier tant au niveau de l'élaboration de la stratégie foncière que de sa mise en œuvre.
- ▶ Détermination d'une feuille de route sur 10 ans et des moyens nécessaires à mobiliser

Le Plan d'Action Foncière peut être adossé à une Convention de veille et d'intervention Foncière entre la Métropole et l'EPF Paca, permettant de mobiliser l'EPF pour acquérir, effectuer le portage, éventuellement reloger les habitants en cas de forte dégradation, et mettre en réserve les biens ciblés comme « stratégiques », en attente de la rétrocession à l'aménageur lors de la mise en place progressive des opérations d'aménagement.

## ÉLABORER ET METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE DE REDYNAMISATION ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

### Redynamisation commerciale

Dès le 30 mars 2017, la Métropole Aix-Marseille Provence est devenue l'une des toutes premières métropoles à s'engager en faveur du commerce de proximité à travers son agenda du développement économique, voté en conseil métropolitain. L'une de ses orientations stratégiques consistait à construire une métropole de proximité proche de ses habitants en accompagnant notamment tous les territoires dans leurs politiques en faveur du commerce de proximité et de l'artisanat. A ce titre, face à un cœur de ville qui ne joue pas totalement son rôle de centralité et qui peine à être attractif, la Métropole a souhaité accompagner la Ville de Marseille et accélérer la redynamisation commerciale de son centre-ville, notamment caractérisé par une vacance commerciale élevée pour un grand centre-ville (**18,5 % de locaux commerciaux vacants dans le grand centre-ville**, contre 6% dans le centre de Lyon et 9% à Paris).

L'objectif est de favoriser le développement d'une offre commerciale qualitative dans l'hyper centre-ville en luttant contre la vacance commerciale et en remettant sur le marché des locaux attribués prioritairement à des commerces peu présents ou déterminants pour la revitalisation du centre-ville. Les efforts en faveur de la réimplantation des commerces sont concentrés dans un premier temps (2019) sur le centre-ville : Opéra, Canebière, Saint Ferréol, rue de Rome.

### Dispositifs métropolitains mis en place 2019

- ▶ Participation de la Métropole à la rénovation/mise aux normes des locaux commerciaux privés vacants.
- ▶ **Location de locaux commerciaux** effectuée par la Métropole afin de les sous-louer à des tarifs préférentiels (mise à disposition annuelle avec des loyers progressifs). L'objectif est d'offrir aux créateurs d'entreprises une structure d'accueil pendant une durée limitée entre 1 et 3 ans.
- ▶ **Installation de boutiques à l'essai** : en 2019.
- ▶ **Installation d'un incubateur de projets commerciaux** : mise à disposition d'un local, loué pour des durées très brèves à de jeunes entrepreneurs pour expérimenter leur concept avec pour objectif une installation dans un local vacant du centre-ville.

Parallèlement, la Ville de Marseille procèdera à la réhabilitation des locaux commerciaux acquis dans les secteurs ciblés.

### Actions à moyen terme (2019-2020)

Dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville, des acquisitions de locaux commerciaux seront effectuées par la Métropole (murs) ou la Ville de Marseille (acquisition de fonds et baux commerciaux), avec pour finalité l'installation d'un commerce de proximité.

### A plus long terme (à partir de 2020)

L'objectif est de créer une structure spécifiquement missionnée sur la revitalisation du commerce et de l'artisanat de proximité, œuvrant sur le périmètre de la Métropole (prioritairement sur les centres-villes).

En complément de cette démarche de redynamisation des commerces, une stratégie de redynamisation du secteur tertiaire dans le centre-ville de Marseille est également en cours d'élaboration au sein de la Métropole.

### Redynamisation du secteur tertiaire

Le parc tertiaire du centre-ville se caractérise par une très grande obsolescence, répondant de moins en moins à la demande et générant beaucoup de vacance. La démarche pourra également s'appliquer sur les immeubles de bureaux afin de permettre des réimplantations d'entreprises tertiaires par le biais d'acquisitions d'immeubles ou lots et d'aides à l'occupation (prise en charge des travaux d'agencement).

Au regard des diagnostics et des éléments techniques disponibles concernant la vacance, l'objectif est de concentrer les efforts en faveur de la réimplantation d'entreprises dans les locaux vacants sur le cœur de ville et ainsi favoriser, à court terme, l'occupation de 25% de ces bureaux soit environ 12 500 m<sup>2</sup>. La concrétisation de cet objectif devra se faire par la constitution d'une offre compétitive et complémentaire à celles proposées par ailleurs par le marché.

La méthode proposée est la suivante :

#### ▶ **Établir un recensement et une cartographie de la vacance de bureaux sur ce périmètre.**

Il s'agit d'identifier sur site, sur la base de données administratives et celles des commercialisateurs, l'ensemble des bureaux vacants. Mettre en valeur et **proposer ces opportunités auprès de professionnels de l'immobilier** (investisseurs, agences immobilières, promoteurs,) mais aussi d'**entreprises de services** (utilisatrices de bureaux) en leur présentant également l'ensemble des actions métropolitaines sur ce secteur pour encourager leurs investissements.

- ▶ **Lancer un appel à manifestation d'intérêt (AMI)** auprès des investisseurs / promoteurs / entreprises utilisatrices dès l'automne 2019.

- ▶ En parallèle, si nécessaire, activer une politique d'achat métropolitaine ciblée sur ce secteur.

Cette politique d'acquisition foncière sera mise en œuvre en cohérence avec le PAF ( Plan d'Action Foncière ) de la Métropole avec les outils dédiés ( acquisitions amiables, utilisation du Droit de Prémption Urbain, convention multi-sites avec l'EPF, etc.) .

Pour la mise en œuvre de cet échéancier, la Métropole Aix-Marseille-Provence constituera un panel d'outils (services et financements) de façon temporaire pour inciter l'investissement privé sur ces immeubles vacants.

Les outils métropolitains à mobiliser dans cet objectif :

- ▶ Prise à bail et sous location de bureaux vacants par la Métropole ;
- ▶ Aides à l'investissement immobilier :
  - à destination des entreprises souhaitant se porter acquéreurs ou locataires de bureaux vacants avec engagement de s'y implanter,
  - Aide à la rénovation par les propriétaires bailleurs conditionnée à une prise à bail effective ;
- ▶ Mobilisation des immeubles vacants sous propriété publique : à ce jour, des immeubles sous propriété publique (Ville de Marseille, AMU, Hôpitaux...) ont été identifiés. Cet inventaire sera complété très prochainement. La démarche proposée comporte les étapes suivantes :
  - Acquisition(s) ou location(s) (moyennant la réalisation d'un diagnostic préalable et/ou d'une étude-structure),
  - Commercialisation : via des appels à projets auprès d'investisseurs/promoteurs ou location directe à des entreprises après réalisation des travaux.

Les classes créatives constitueront une des cibles principales du dispositif au travers notamment de l'offre « mon premier bureau » pour les entreprises de moins de trois ans mais aussi plus généralement pour les professions libérales.

Pour accompagner cette stratégie de développement économique du centre-ville de Marseille, il sera proposé l'instauration d'Opérations de Revitalisation Territoriale sur le territoire Métropolitain avant la fin 2019 par le biais d'une convention. La convention définira le projet urbain, économique et social de revitalisation de territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine, l'innovation et permettant si nécessaire de limiter les extensions commerciales. Elle délimitera le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels figurera nécessairement le centre-ville

de la ville principale du territoire métropolitain. Ce périmètre pourra également inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres.

## METTRE EN PLACE UNE GRANDE OPÉRATION D'URBANISME (GOU)

Les enjeux attachés au projet impliquent la mise en place d'une grande opération d'urbanisme (GOU) à l'intérieur du périmètre du PPA.

La GOU constitue un nouveau cadre juridique spécifique instauré par la loi ELAN à travers les nouveaux articles L.312-3 à L.312-7 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un périmètre au sein duquel ont vocation à être menées une ou plusieurs opérations d'aménagement dont la réalisation implique un engagement conjoint spécifique d'un EPCI et de l'État notamment co-contractant du PPA, en raison de ses caractéristiques. La mise en place d'une GOU doit également être prévue par le contrat de PPA.

Dans un périmètre géographique déterminé, la GOU adapte le droit de l'urbanisme opérationnel afin de faciliter la réalisation de cette opération :

- ▶ le droit des sols est transféré au président de l'EPCI co-contractant ;
- ▶ les équipements publics de compétence communale et nécessaires aux opérations peuvent être transférés à l'EPCI ;
- ▶ le projet urbain partenarial peut être mis en œuvre par l'EPCI même si ce dernier n'est pas compétent en matière de document d'urbanisme ;
- ▶ 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 ZAD particulière d'une durée exceptionnelle de 10 ans peut être instaurée ;
- ▶ les établissements publics d'aménagement (EPA) de l'État peuvent être autorisés, après avis conforme de l'EPCI ou de la collectivité ayant décidé de la qualification de GOU, et avis conforme des communes sur le territoire desquelles le périmètre de la GOU se situe, 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.

Face aux enjeux de la requalification du grand centre ville de Marseille et les impératifs d'efficacité de la mise en œuvre du

projet, les partenaires du contrat de PPA s'accordent à penser que l'instauration d'un périmètre de GOU est nécessaire.

Elle sera instaurée à l'automne 2019 par délibération de la Métropole après avis conforme de la ville de Marseille et accord du préfet. Son périmètre pourra évoluer dans le temps pour s'adapter aux besoins du projet. Ses évolutions s'effectueront selon les mêmes modalités que sa création.

Par ailleurs, le périmètre du présent PPA est concerné pour partie par l'opération d'intérêt national (OIN) Euroméditerranée.

L'OIN et la GOU constituent deux cadres juridiques alternatifs emportant un transfert de l'exercice de la compétence de droit des sols mais au profit d'autorités compétentes différentes : l'État pour l'OIN, le président de l'EPCI pour la GOU. A ce titre, il n'est pas recommandé de superposer les deux périmètres d'OIN et de GOU sur un même secteur du territoire. L'instauration de la GOU se fera donc dans un premier temps en complément du périmètre de l'OIN actuelle.

La SPLAIN pourra intervenir dans le périmètre de la GOU comme de l'OIN, dans la limite de ses statuts.

Pour l'avenir, dans un objectif de cohérence, de lisibilité et d'efficacité des dispositifs, les partenaires s'engagent à porter une réflexion dès la signature du PPA pour permettre de rationaliser les périmètres.

La GOU pourra englober dans un premier temps les **3 îlots de Phase 1** situés dans les secteurs de Noailles et de Belle de Mai.

# 7

## CRÉER UN NOUVEL OUTIL D'AMÉNAGEMENT : UNE SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE D'AMÉNAGEMENT

La traduction opérationnelle des objectifs et ambitions contenus dans le présent contrat nécessite la création d'un opérateur expert pour mener les opérations d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'Urbanisme, nécessaire au traitement opérationnel de l'habitat privé dégradé et à ses actions d'accompagnement. La création d'une Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National, prévue par l'article L 327-3 du code de l'urbanisme, permettant d'associer une collectivité et l'État ou l'un de ses établissements publics, est une réponse adéquate.

Cette société sera constituée entre la Métropole et l'EPA Euro-méditerranée, intervenant comme porteur des objectifs de l'État actionnaire, et sous réserve des décisions définitives de leurs organes décisionnaires respectifs.

Les deux actionnaires pourront confier à la société, dès sa création, la réalisation des études déjà engagées et celles à initier, permettant de définir le contenu du projet urbain du centre ville de Marseille, et les projets urbains déclinés à l'échelle de chaque îlot de la phase 1 du contrat.

Ces projets, validés par les partenaires du contrat de PPA, seront concédés par l'un ou l'autre des actionnaires, et peuvent être menés dans le périmètre de l'OIN comme dans le périmètre de la GOU mentionnée à l'action 6.

## 8/1 LES ÎLOTS PHASE 1

Le PPA constitue un projet d'ampleur pour l'aménagement du Centre-Ville de Marseille. Les études et réflexions à mener ne lui permettront pas de se développer dans sa dimension opérationnelle avant plusieurs mois.

Néanmoins, certains secteurs bénéficient déjà d'une bonne connaissance de terrain et des « plans guide » ont été réalisés en vue de donner les orientations nécessaires à la mise en place d'opérations de développement urbain et de requalification de l'habitat dégradé. Suite à une étude pour affiner les données sur la qualité du bâti et le profil des occupants, lancées rapidement, quatre secteurs du centre-ville, tous caractérisés par une prédominance d'immeubles dégradés, feront l'objet d'une intervention :

- ▶ Le secteur Clovis Hugues/Belle de Mai, situé dans le périmètre du projet « Quartiers Libres ».
- ▶ Les secteurs Noailles-Delacroix et Noailles-Ventre, situés à l'intérieur du quartier de Noailles.
- ▶ Le secteur Hoche-Versailles, situé dans le secteur d'Aménagement Euro-méditerranéen.

Les caractéristiques et les objectifs de ces opérations sont décrits ci-dessous.

### 8/1.a) L'îlot Belle de Mai

#### Secteur Belle de Mai – Contexte

- ▶ Situé au cœur du projet urbain « Quartiers Libres : Saint-Charles – Belle de Mai » dans le 3<sup>e</sup> arrondissement de Marseille et dans l'opération Grand centre-ville (OGCV) ;
- ▶ Quartier dense et très paupérisé ;
- ▶ Manque d'espace vert et d'espace d'aménité urbaine de type place de poche ;
- ▶ Évaluation d'un potentiel d'indignité de plus de 60% des immeubles de ces îlots ;
- ▶ Déficit des équipements publics et en particulier des écoles de cet arrondissement ;
- ▶ Suspicion de présences de sources en sous-sol pouvant entraîner des désordres structurels ;
- ▶ Bordure de voie ferrée avec projet de voie douce ;
- ▶ Forte crainte de la population du secteur quant à la puissance publique et à un risque de gentrification.

Le quartier Belle de Mai se caractérise par une forte densité et une part importante de bâti indigne. Ancien quartier ouvrier et industriel devenu un quartier d'accueil de primo-arrivants et de ménages pauvres, il se caractérise par une forte densité et une part importante de bâti dégradé (plus de 65 % des logements potentiellement dégradés dont plus de 40% de logements potentiellement très dégradés) indigne.

Cet état de dégradation est notamment lié à la vétusté des immeubles, l'étroitesse des parcelles, la rareté des espaces libres, le manque de lumière naturelle et la cohabitation parfois complexe entre les fonctions résidentielles et commerciales.

Quartier paupérisé, il est probable que la faible capacité financière des propriétaires, la présence de propriétaires bailleurs malveillants, le déficit de logements sociaux du secteur sont également des facteurs de cette dégradation.

Cette situation se combine avec une très forte majorité de petits immeubles (85 % des adresses ont moins de 10 logements) d'avant 1948, un parc locatif très important (60% dont seulement 5% de HLM), une surreprésentation des petits logements (53% de T1, T2) au détriment des logements familiaux notamment T4 et plus.

Aujourd'hui, le secteur connaît une rupture dans le parcours résidentiel qui participe à l'inertie du système local.

En outre, le manque d'espaces publics et d'équipements (scolaires, culturels, de loisirs et sportifs) affecte le cadre de vie de ce quartier et rend inefficace les outils de rénovation classique (OPAH, EHI...).

L'îlot phase 1 de ce secteur doit donc éprouver la politique de lutte contre l'habitat indigne accompagnée des actions en faveur de l'amélioration du cadre de vie d'un îlot classique de ce quartier.

Le caractère reproductible de ces actions est primordial pour le développement plus global du quartier.

Cet îlot est situé au cœur du noyau villageois de la Belle de Mai. Il participe à la centralité commerciale et urbaine du quartier.

## Secteur Belle de Mai – Orientations de projet

### La genèse du projet

Entre 2010 et 2015, la Ville de Marseille a fait l'acquisition des casernes de la Belle de Mai auprès du Ministère de la Défense : Caserne Bugeaud, Cour de Chine, Caserne Marceau, Etablissement des Subsistances et Caserne Busserade. La Caserne du Muy est toujours propriété de l'État. Cette caserne est l'élément central du projet de reconversion de l'ensemble de ces 7 hectares de casernes. Elle était d'ailleurs, dès 2010, intégrée à la convention de valorisation des casernes Belle de Mai signée avec l'État.

Le projet de doublement de la gare Saint-Charles en souterrain vient renforcer la volonté de mener un projet urbain ambitieux pour ce secteur. L'objectif est d'engager une dynamique de reconquête de ce vaste secteur de gare, et tendre à la réalisation d'un pôle métropolitain combinant divers modes de transport, des offres en commerce, services, bureaux et logements, tout en préservant et développant la qualité de vie dans ces quartiers pour les habitants en place.

Pour ce faire, la Métropole Aix-Marseille-Provence a confié au groupement «Güller Güller / TVK» la mission :

- ▶ d'élaborer et de mettre en œuvre le projet de reconversion des anciennes casernes de Belle de Mai (7 ha) (y compris la maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics du site)
- ▶ et d'établir le plan de recomposition des secteurs englobant la gare Saint-Charles (140 ha). C'est l'opération baptisée «Quartiers Libres – Saint-Charles – Belle de Mai».

La mission du groupement comprend une coordination transversale tout domaine confondu et un suivi de la qualité et de la cohérence de toutes opérations urbaines du secteur.

Ce projet constitue un maillon essentiel dans le développement du centre-ville de Marseille et du cœur de la Métropole. Il est le lien entre Euroméditerranée et l'hyper centre-ville. Il est le territoire de développement du centre-ville élargi.



## **Démarche participative : information, concertation et co-construction**

Depuis 2014, habitants et acteurs du territoire sont associés à l'évolution du quartier à travers une consultation de type « management des parties prenantes ». Différents modes sont pris pour travailler avec les acteurs :

► **Revue de projet générales** : Les revues de projet sont des moments incontournables pour partager les avancés du projet avec les habitants et recueillir leur avis et contributions. L'objectif est de tenir une Revue de projet par trimestre.

► **Ateliers thématiques participatifs** : Selon les thématiques traitées par le projet, les habitants peuvent contribuer aux démarches de diagnostic et de conception au cours de ces ateliers de travail. Ont été menés depuis le début du projet, des ateliers sur le projet de groupe scolaire (participation à l'écriture du programme), la mobilité (partage des pratiques et vécus du quartier pour analyser les propositions à court, moyen et long termes), espaces publics (choix en commun de premiers espaces publics à traiter), couvent et jardin Levat (participation à la définition de l'équipement public).

► **Expositions, débats thématiques, balades urbaines** : 3 expositions ont été montées entre 2017 et 2019. Itinérantes, ces expositions présentent les grandes thématiques traitées par le projet, à travers un mode d'affichage participatif (post-it, cahier des visiteurs, site internet, fabrication de panneaux par la société civile,...). En parallèle, balades urbaines, visites commentées et débats, viennent animer l'exercice de co-construction citoyenne du projet « Quartiers libres » pendant la durée de chaque exposition.

► **Site internet du projet Quartiers Libres** : créé en 2018, il est hébergé par la Ville de Marseille et actuellement en cours de transfert vers la Métropole Aix Marseille Provence. Le site du projet se décline sous plusieurs thématiques qui permettent d'appréhender le projet urbain et ses différentes composantes et sites stratégiques (Gares, Casernes, etc.). Le site intègre aussi un volet communication qui permet la diffusion régulière d'informations (par exemple l'annonce des expositions).

► **Journaux du projet** : La communication autour du projet s'appuie sur des journaux de projet qui sont diffusés sur l'ensemble du quartier. Pour l'instant 2 journaux ont pu être distribués depuis le début du projet « Quartiers Libres ». L'objectif serait de pouvoir éditer et distribuer 3 journaux par an.

Ce processus d'association des acteurs du territoire est ainsi devenu « l'ADN » de ce projet urbain participatif « Quartiers Libres Saint-Charles Belle de Mai ».

## **Grandes orientations du projet global « Quartiers Libres Saint-Charles Belle de Mai »**

Le projet Quartiers Libres Saint-Charles Belle de Mai est le projet urbain de développement de l'extension du centre-ville de Marseille, le cœur de la métropole. Il base son développement sur l'extension de la gare métropolitaine mais également sur les dynamismes existants du secteur.

Le projet s'inscrit dans une ambition forte de valorisation urbaine visant les grands objectifs suivants :

► **Élargir le centre-ville marseillais et conforter l'entrée métropolitaine de Marseille Saint-Charles** : Il s'agit ici d'accroître la visibilité et l'accessibilité de ce quartier, au service d'un programme riche en équipements privés et publics.

► **Innover l'architecture et l'urbanisme au service de la qualité de vie** : L'enjeu est de traiter les grandes problématiques du développement durable (lutte contre le réchauffement climatique, contre la pollution atmosphérique, contre la raréfaction des ressources naturelles, etc.) pour construire une ville résiliente offrant une véritable qualité de vie.

► **Pérenniser et valoriser la diversité** : La diversité du quartier de la Belle de Mai (populations, composition urbaine, activités...) constitue l'identité du quartier et sa richesse qu'il sera bon de ne pas uniformiser au cours de la transformation du quartier ;

► **Insuffler une nouvelle dynamique économique au service de l'emploi** : La nouvelle dynamique économique que devrait initier le projet urbain Quartiers Libres, répondra à un triple enjeu :

- S'appuyer sur la proximité de la gare Saint-Charles comme vecteur d'une très forte accessibilité et visibilité, pour développer une offre d'activité de rayonnement métropolitain ;
- Intégrer dans toute implantation d'activité économique l'objectif que celui-ci génère une redistribution de la richesse sur le quartier Belle de Mai au travers des mécanismes de stimulation du secteur domestique ;
- Être attentif à la régénération de ce secteur au travers d'activités productives comme résidentielles qui soit accompagnée d'un dispositif soutenu de formation, d'accompagnement social par les implantations de structures publiques et privées d'accompagnement des démarches de qualification et d'insertion.

### ► Structurer le territoire au profit de l'équité sociale :

Il s'agit de doter ce morceau de territoire d'une structure en équipement en cohérence avec le reste de la métropole avec un accent majeur porté sur l'apprentissage à tous les âges et la formation professionnelle.

### Les actions programmées

#### ► L'intégration urbaine de la gare Saint-Charles

Suite à la décision ministérielle de mars 2019, concernant la loi LOM et l'avenir de la gare Saint-Charles, la SNCF relance ses études et engage la concertation publique d'avril 2019 à octobre 2019, en vue d'une enquête publique mi 2020.

A travers la démarche Quartiers Libres, la Métropole a pris en main le sujet de l'intégration urbaine de la gare. Cette dernière ne sera pas uniquement un projet fonctionnel ferroviaire, mais un véritable projet métropolitain et urbain dessiné et décidé par la Métropole.

Aujourd'hui, dans une collaboration étroite et continue avec SNCF, la Métropole porte l'élaboration du schéma directeur du quartier de la gare :

- La stratégie d'accès au pôle d'échange Saint-Charles depuis le territoire métropolitain (réseaux de transport en commun, armature routière...)
- la définition des nouveaux accès à la gare Saint-Charles,
- l'articulation des parvis et espaces publics entre la gare et les quartiers environnants,
- la définition des parkings de la gare, de leurs accès et de leur fonctionnement avec la ville,
- la répartition des programmes (tertiaire, commerce, logements) du pôle gare
- l'articulation de la nouvelle gare souterraine avec l'actuelle gare et les conséquences urbaines

#### ► La mobilité

A travers la thématique de la mobilité, il s'agit de travailler le projet urbain sur deux volets :

- L'amélioration des conditions de mobilité en développant l'offre en transports en commun, en optimisant les conditions de stationnement et en favorisant les modes actifs de déplacement,
- La requalification des espaces publics du quartier pour améliorer le quotidien des habitants et usagers.

Une stratégie de mobilité pour le secteur Quartiers Libres a été définie et propose un plan d'actions qui va du très court terme (actions immédiates) au long terme (c'est-à-dire à l'arrivée de la gare souterraine Saint-Charles).

Cinq réunions de concertation se sont déroulées en 2018 et ont permis de partager avec les acteurs du territoire le diagnostic des conditions de déplacement, ainsi que définir la stratégie et les actions nécessaires pour le quartier.

Les actions proposées portent sur :

- La réduction du trafic de transit via un travail sur la voirie : réduction des vitesses de circulation, refonte de la trame circulaire du quartier et priorisation des transports collectifs ;
- L'amélioration de l'offre en transports collectifs (bus et tram) ;
- La réduction du nombre de places de stationnement sur voirie pour faciliter le passage des bus et la circulation piétonne ;
- La valorisation des parcours pour les modes actifs (piétons, cycle) ;
- L'accompagnement et l'évolution des pratiques de mobilité.

Toutes les actions stratégiques font l'objet aujourd'hui d'études opérationnelles par les services métropolitains en charge de la mise en œuvre de ces thématiques.

#### ► Les espaces publics

La qualité des espaces publics des quartiers Saint-Charles et Belle de Mai n'est pas aujourd'hui satisfaisante : secteur défaillant, en retard par rapport aux autres secteurs de la ville de Marseille, manque global de qualité des espaces publics.

Le schéma directeur vise à :

- définir et de localiser sur le secteur les espaces publics (place de poches, voies, carrefours, trottoirs...) et d'en établir une typologie selon les usages souhaités
- proposer des préconisations d'aménagement claires et cohérentes pour des actions à moyen et long terme de traitement des espaces publics
- détailler les actions d'aménagement sur l'espace public, à engager immédiatement (premières phases opérationnelles en 2019).

Le travail de définition du schéma directeur est mené en partenariat avec les acteurs du terrain que ce soit la population et/ou les associations. Il est prévu que l'aménagement d'un espace public puisse se définir au fur et à mesure par les usages qui s'y articuleront, et que les habitants puissent contribuer à sa définition voire à sa mise en œuvre.

Avec cela, le but est de lancer un programme de valorisation en continu et progressif des espaces publics des quartiers Saint-Charles et Belle de Mai en cohérence avec les préconisations concernant l'amélioration du système de mobilité.

#### ► La reconversion des friches militaires

La reconversion des 7 hectares de friches militaires, dont fait partie la caserne du Muy, constitue une opportunité majeure pour enclencher la valorisation urbaine du secteur de la Belle de Mai en mettant en œuvre un projet urbain transversal intégrant équipements publics, commerces et services de proximité, espaces publics de qualité ainsi qu'en complément, des logements et quelques surfaces de bureaux et activités.

L'enjeu de l'aménagement de ces 7 ha est de reconnecter le cœur de la Belle de Mai au centre-ville de Marseille via la gare Saint-Charles.

Au sein du site des casernes, le projet d'aménagement prévoit des espaces publics de qualité :

- une forêt : un espace vert planté ouvert pour un quartier extrêmement minéral ; un projet bioclimatique pour la lutte contre les îlots de chaleur,
- des parcours piétons aménagés à 360° autour de la gare notamment en récupérant une voie ferrée du plateau Saint-Charles pour créer une voie verte le long du faisceau
- des cheminements piétons passant par l'esplanade de Muy et son passage créé au centre du bâtiment de la caserne du Muy,
- des espaces publics piétons devant les équipements principaux du site (la caserne du Muy, l'école Marceau et le gymnase),
- des places de poche aux extrémités nord et sud du site des casernes pour reconnecter avec le reste du quartier.

Des équipements structurants sont prévus : le groupe scolaire Marceau de 22 classes, un gymnase, le Centre d'Animation et Loisirs reconfiguré, des programmes commerciaux, une médiathèque dans la caserne du Muy et la maison du projet.

En terme opérationnel, l'Avant-Projet des espaces publics de ce secteur de 7ha est en cours pour une livraison de la première tranche des espaces publics en 2022. Le concours pour la réalisation du nouveau groupe scolaire Marceau a été attribué en janvier 2019 pour une ouverture envisagée en septembre 2022. Les autres phases opérationnelles de ces 7ha sont prévues pour se développer dans les années qui suivent, tout en intégrant la reconversion de la caserne du Muy, dès lors que les négociations avec l'État auront abouties.

#### ► Les espaces verts

Le périmètre du projet Quartiers libres est aujourd'hui très minéral, avec peu d'espaces verts accessibles au public. La démarche Quartiers Libres vise à remédier à ce manque en créant «10 espaces verts en 10 ans».

Sont déjà identifiés le jardin Levat (ouverture temporaire depuis avril 2017 avec travail participatif en cours sur l'ouverture définitive), la forêt du Muy (2 hectares au pied de la caserne du Muy, ouverture estimée en 2023) et le parc Jolie Manon, qui se situera à côté de la future école Jolie Manon, en bas de la rue Loubon (ouverture estimée en 2023), la voie verte le long de la voie ferrée (ouverture partielle dès 2028).

#### ► Les équipements scolaires

Pour faire face à l'accroissement des besoins, trois groupes scolaires neufs sont prévus sur l'arrondissement dans les cinq ans à venir :

- Groupe scolaire Marceau sur le site des casernes (22 classes) : réalisation en MOP Ville de Marseille ; livraison prévue pour la rentrée 2022 ;
- Groupe scolaire Jolie Manon (17 classes) : livraison prévue en 2023 ; réalisation en MOP Ville de Marseille ;
- École des Docks libres (Métro National) : 9 classes, réalisation MOP Ville de Marseille. Un projet d'école de 9 classes est également en cours de réflexion et de montage sur le site de la Friche de la Belle de Mai.

Dès lors, deux écoles temporaires pourront disparaître : Bugaud (21 classes) et Busserade-Masséna (14 classes). Il reste à démolir et reconstruire l'école Jobin-Cadenat, école temporaire toujours en activité qui est l'école directement reliée en terme de carte scolaire à l'îlot phase 1 Belle de Mai.

D'autre part, des analyses ont été portées sur les écoles existantes du secteur afin d'identifier les groupes scolaires susceptibles d'accueillir l'ouverture de classes supplémentaires par des travaux de diverses importances. L'école Cadenat, place Cadenat, est notamment une école qui nécessite des travaux de restructuration.

En plus de cela, les études prospectives montrent qu'un nouveau groupe scolaire d'une quinzaine de classes devra être réalisée d'ici 2027. La recherche du foncier est d'ores et déjà en cours.

#### ► Les équipements complémentaires

Dans la même logique, des équipements complémentaires devront compléter l'offre existante sur le quartier. Les équipements projetés à ce stade sont :

- Le gymnase des casernes
- Le gymnase Jolie Manon
- La Médiathèque du Muy
- Le gymnase National
- Le plateau sportif ou Centre d'animation et de Loisirs sur les casernes
- Plusieurs crèches dispersées sur le quartier

#### ► L'environnement et le développement durable

Pour orienter le quartier vers son devenir, les démarches de développement durable et d'innovation technologique sont des leviers indispensables pour apporter des réponses adaptées aux enjeux du quartier et son environnement territorial.

A l'échelle du secteur, les objectifs environnementaux que porte le projet Quartiers Libres s'incarnent au travers de :

- ses capacités bioclimatiques en travaillant sur l'organisation volumétrique du plan masse pour maîtriser les composantes climatiques (ensoleillement, vents) ;
- la recherche de synergies en matière d'énergie, de déchets et d'eau pour mettre en place une gestion raisonnée des ressources, à l'échelle du site et en lien avec le quartier alentours.

## Secteur Belle de Mai – Un îlot opérationnel phase 1



Localisation des îlots – Google maps

Cet îlot s'insère dans le projet urbain Quartiers Libres et ses objectifs ambitieux et multithématiques visant à l'amélioration du cadre de vie, sans centrer uniquement les interventions sur la thématique de l'habitat indigne et dégradé.

Ainsi, il ne faudra donc pas perdre de vue les enjeux suivants :

- ▶ L'offre et la qualité des équipements publics (écoles, crèches, centres-sociaux, médiathèques, espaces publics et de loisirs);
- ▶ L'animation et l'attractivité économique, notamment commerciale et artisanale de ce quartier;
- ▶ Le confort urbain et la lutte contre les îlots de chaleur urbaine (végétalisation, espaces de plein terre, perméabilisation des sols)
- ▶ Le maintien des populations résidentes du secteur tout en leur permettant d'améliorer leurs conditions résidentielles

Un îlot opérationnel Phase 1 a été retenu sur le territoire de la Belle de Mai. Cet îlot concentre **d'importantes difficultés caractéristiques du quartier de la Belle de Mai** :

- ▶ Forte densité du bâti
- ▶ Absence de mise en valeur des cœurs d'îlots
- ▶ Commerces en perte d'attractivité
- ▶ Interfaces habitat / commerces à requalifier
- ▶ Vacance habitat
- ▶ Vacance commerciale
- ▶ Déficit d'espaces verts
- ▶ Espace viaire étroit correspondant au tissu villageois

En 2017, une étude pré-opérationnelle pour la définition d'un dispositif d'intervention pour l'amélioration de l'habitat du quar-

tier de la Belle de Mai, réalisée par le cabinet BOSCO, a permis d'identifier les différentes pathologies suivantes (qui sont le résultat flagrant d'un manque d'entretien des logements et des bâtiments) :

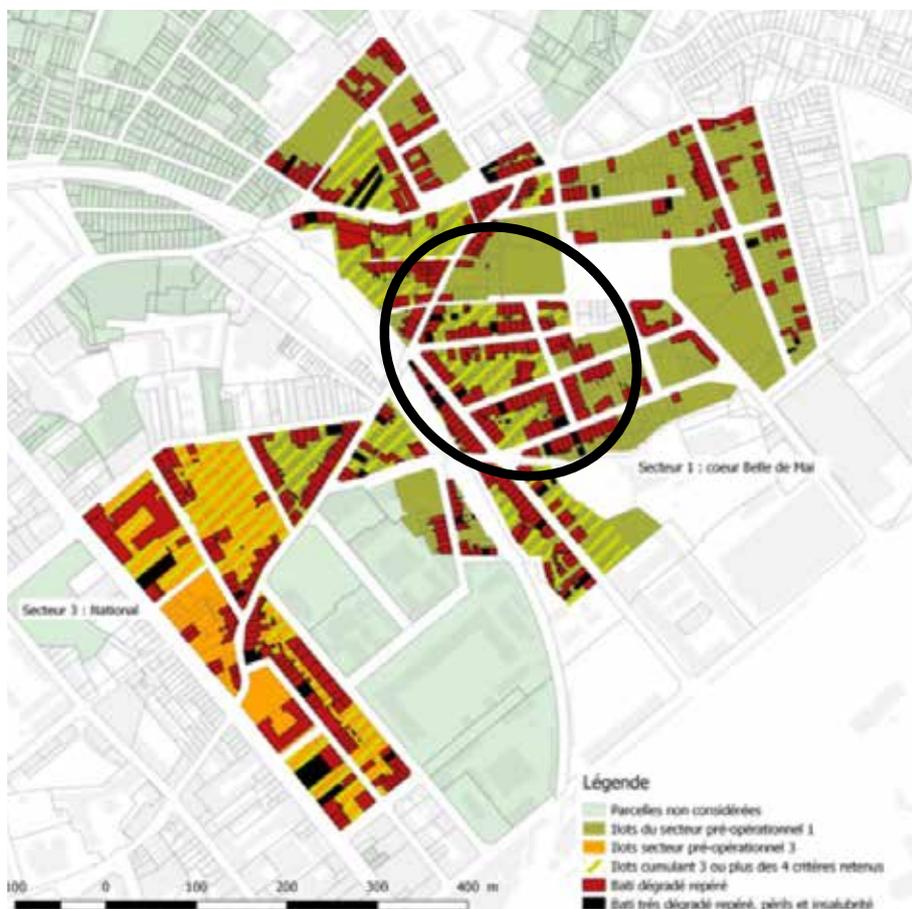
- ▶ Le gros œuvre & la couverture :
  - fuites de toitures (entraînant des dégradations intérieures par ruissellements)
  - fuites de chéneaux et/ou gouttières (entraînant des dégradations en tête de façade)
  - fuites au niveau des souches de cheminées (infiltrations dégradantes)
  - problèmes de solidité des escaliers intérieurs
  - dégradation des poutres bois soutenant la couverture et chaque étage.
  - vétusté des huisseries bois extérieurs.
- ▶ Le second œuvre et les réseaux :
  - fuites sur réseaux intérieurs (adduction d'eau et/ ou réseau d'évacuation) dégradations intérieures et accumulation en sous-sol & caves.
  - les circuits électriques ne sont pas aux normes de sécurité

Malgré les difficultés et les contraintes qu'il accumule, l'îlot opérationnel phase 1 de la Belle de Mai constitue un premier levier pour enclencher une dynamique de transformation de l'ensemble du quartier. En effet, l'îlot opérationnel phase 1 ciblé ici est représentatif du reste du quartier et devra être exemplaire pour le projet urbain Quartiers Libres. Le quartier dans son ensemble nécessite une intervention transversale de renouvellement urbain, identifiant à fur et à mesure de nouveaux « secteurs de projets ».

## Îlot Belle de Mai

2,4 ha environ

4 îlots homogènes (immeubles en R+3/4 à l'alignement, cœurs d'îlots ouverts)



N° ÎLOT	Nb IMMEUBLES	Nb LOGEMENTS
11	28	179
12	25	127
13	35	163
14	15	92
<b>TOTAL</b>	<b>103</b>	<b>561</b>

### État des lieux

- ▶ Présence d'habitat dégradé sur l'ensemble de l'îlot opérationnel phase 1 ;
- ▶ Le contexte de construction de ces immeubles ainsi qu'une réponse nécessaire à fournir à une forte pression démographique impliquent aujourd'hui qu'un certain nombre d'entre eux ne sont pas de bonne qualité technique (construction) ;
- ▶ Bâti caractérisé par une certaine vétusté et une mauvaise qualité résidentielle des logements ;
- ▶ Présence d'immeubles sous procédures.
- ▶ 2 immeubles sont des propriétés publiques ;
- ▶ Îlots caractérisés par des cœurs d'îlots constitués de courées, parfois plantées et parfois minérales. Certaines courées ont été densifiées à posteriori ;
- ▶ Le potentiel de curetage des cœurs d'îlots est envisageable selon les opportunités foncières et urbaines ;
- ▶ Tissu typique du 3 fenêtres marseillais.

### Orientations de projet sur les îlots bâtis

- ▶ Analyser l'état des sols et des réseaux à l'échelle des îlots : reprendre les réseaux obsolètes, traiter la question de la gestion des eaux pluviales notamment ;
- ▶ Reprise des îlots pour ménager des aérations et plus de végétalisations (curetage des cœurs d'îlots, etc.)
- ▶ Création de cheminements doux le long de la voie ferrée avec accès direct au quartier
- ▶ Valorisation des carrefours et des angles de rues comme lieu d'aménité urbaine
- ▶ Préservation de locaux d'activités voire accompagnement économique à la revitalisation de ces locaux
- ▶ Requalification des commerces en particulier sur l'axe Belle de Mai et Clovis Hugues
- ▶ Réhabiliter et restructurer durablement les immeubles dégradés à la parcelle et non pas à l'îlot

- ▶ Répondre aux besoins d'équipements de proximité (crèche ou autre)
- ▶ Rechercher des partenaires bailleurs et opérateurs proposant des solutions innovantes de type habitat participatif
- ▶ Inciter l'implication des entreprises de construction locales dans les opérations

#### **Orientations de projet sur l'espace public en phase avec la mobilité :**

- ▶ Requalification des rues, avec un travail sur le mobilier urbain
- ▶ Pacification de la rue Levat permettant de mettre en valeur le jardin Levat comme équipement structurant et accessible pour tous ainsi que la place de poche à l'angle de la rue Levat/rue Clovis Hugues
- ▶ Végétalisation pour créer des espaces verts accessibles et mis en valeur (désenclavement d'espaces existants et création de nouveaux espaces de convivialité)
- ▶ Pacification de la rue Louis Mouronval : conforter les usages et densifier l'armature viaire piétonne
- ▶ Création d'un itinéraire commercial propice aux modes doux, mettant en valeur notamment la centralité de la Place Cadenat en lien avec la rue de la Belle de Mai
- ▶ Installer une zone 30 sur le noyau villageois pour favoriser les modes doux (notamment pistes cyclables) et prioriser les transports en commun.

#### **Orientations de projet sur la participation des acteurs (habitants, associations)**

- ▶ Poursuivre le travail participatif avec les habitants et associations pour définir et mettre en œuvre ces actions
- ▶ Mettre en place des ateliers diagnostic avec les habitants, à partir des études et enquêtes à réaliser
- ▶ Élaborer des principes d'action en lien avec les habitants
- ▶ Mettre en place un dispositif de suivi avec les habitants, qui permet notamment des présentations de l'état d'avancement aux différentes étapes du projet
- ▶ Élaborer et mettre en place un contenu spécifique sur l'îlot opérationnel phase 1 dans le cadre de l'exposition Quartiers Libres.

#### **Calendrier et contenu des études nécessaires à la définition du projet à l'échelle de l'îlot opérationnel phase 1 Clovis Hugues – Belle de Mai**

Études existantes ou en cours au 01/06/2019 sur le secteur Saint-Charles - Belle de Mai :

##### ▶ Mobilité

Étude accessibilité, stratégie et plan d'action mobilité (2018) : précise les axes à structurer comme la zone 30 sur Belle de Mai, la piste cyclable sur Belle de Mai, les actions de renforcement de l'offre TC et les réflexions sur l'offre de stationnement (budget = 170 250 € HT).

##### ▶ Espaces publics

Étude espaces publics 140 ha : élaboration du schéma directeur des espaces publics des 140 ha de Quartiers Libres ainsi que les zones de projets à cibler et les démarches opérationnelles d'intervention à mettre en œuvre (En cours ; Budget = 180 000 € HT).

##### ▶ Équipements publics

- étude de prospective scolaire sur le 3<sup>e</sup> arrondissement (2018-2019 en cours de finalisation ; budget = 60 000 € HT)
- étude d'opportunité pour la reconfiguration de l'école Cadenat et de l'école Jobin-Cadenat (en cours de lancement)
- étude de transformation du jardin et couvent Levat à long terme (en cours de lancement)
- travaux pour la Maison du projet : pavillon situé sur la rue Bugeaud en cours de travaux avec ouverture prévue en septembre 2019 (budget estimé à 500 000 € HT).

##### ▶ Habitat

Étude pré-opérationnelle pour la définition d'un dispositif d'intervention pour l'amélioration de l'habitat sur Belle de Mai dont ces îlots (2017).

##### ▶ Environnement et numérique

Étude de définition de la stratégie environnementale Quartiers Libres : identification de la stratégie et des actions à mettre en œuvre en intégrant tous les aspects de développement durable et de prise en compte de l'environnement, notamment sur les volets énergie, énergies renouvelables, gestion des eaux pluviales, prise en compte du vent, etc. (en cours de finalisation ; budget = 40 000 € HT).

ÉTUDES ET AMO À PROGRAMMER	Délais	Coût prévisionnel
<b>HABITAT</b> Étude de faisabilité sur habitat ancien avec fiche par immeuble + Identification des immeubles devant faire l'objet d'une maîtrise foncière et détermination de l'outil approprié + estimation du volume des relogements induit	2019-2020	150 000 €
<b>ÉTUDES DE CONCEPTION PRÉ-OPÉRATIONNELLE</b> Définition du projet de composition de l'îlot : principes de composition urbaine et paysagère, programme de réhabilitation, création de logements, activités, commerces et équipements	2019-2020	60 000 €
<b>ENQUÊTE RÉSEAUX</b> : réseaux dans l'espace public et connexions privées jusqu'aux bâtiments <b>ÉTUDE DE SOL</b> : notamment en lien avec la présence de sources souterraines qui déstabilisent le sol	2019 – 2020	32.000 €
<b>ÉTUDES STRUCTURE</b> à l'échelle d'un immeuble et de ses mitoyens voire à l'échelle de l'îlot entier (50 immeubles à réhabiliter X 2.500€). Marché CSTB.	2019 – 2020	125 000 €
<b>ÉTUDES JURIDIQUES APPROFONDIES</b> sur les questions de remembrement parcellaire et reconstitution de copropriétés (selon les besoins)	2019 – 2020	30 000 €
<b>ENERGIE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE</b> Stratégie énergétiques et environnementales : réseaux de chaleur, isolation thermique, production et consommation d'EnR, gestion des eaux pluviales, etc.	2019 – 2020	70 000 €
<b>ÉTUDE DE REDYNAMISATION ÉCONOMIQUE (COMMERCE, ARTISANAT)</b> Définition de la stratégie de développement économique, notamment commerciale (linéaire rue Belle de Mai, pôles sur les places de poche) et artisanale	2019 – 2020	100 000 €
<b>ÉTUDES PRÉALABLES À LA RÉALISATION DES ESPACES PUBLICS</b> 15% du montant des travaux : 10M€		1 500 000€
<b>ÉTUDES PRÉALABLES À LA RÉALISATION DES GROUPES SCOLAIRES</b> 15% du montant des travaux : 13 M€		1 950 000€
<b>ÉTUDES PRÉALABLES À LA RÉHABILITATION DU COUVENT ET DU JARDIN LEVAT</b> 15% du montant des travaux : 5,5 M€		825 000€
<b>CONCERTATION, COMMUNICATION (+ PRODUCTION DE SUPPORTS)</b> - ateliers diagnostic avec les habitants, à partir des études et enquêtes à réaliser ; - Élaborer des principes d'action en lien avec les habitants ; - Mettre en place un dispositif de suivi avec les habitants, notamment avec des présentations de l'état d'avancement aux différentes étapes du projet ; - Élaborer et mettre en place un contenu spécifique sur l'îlot opérationnel phase 1 dans le cadre de l'exposition Quartiers Libres	Tout au long du projet 75K€HT/an	750.000 €
<b>AMO</b> - Coordination urbaine et définition/composition de l'îlot - Suivi/réalisation (fiche de lot, cahier des prescriptions)	Tout au long du projet 100K€/an	1 000 000€
<b>TOTAL HORS TAXES :</b>		<b>6 592 000 €HT</b>

## 8/1.b) Les îlots Noailles

### Secteur Noailles – Contexte

- ▶ Situé dans le périmètre de l'Opération Grand Centre-Ville (OGCV)
- ▶ Quartier très dense et contraint générant des conditions d'habitat difficiles (manque d'espaces de respiration, nombreux conflits d'usage)
- ▶ Vacance et forte dégradation du bâti
- ▶ 85% de locataires contre 15% de propriétaires occupants
- ▶ 5% de logements sociaux environ
- ▶ Déficit important d'équipements publics et de loisirs
- ▶ Multiples contraintes techniques (état des sols, raccordement des réseaux EP-EU, désordres structurels des bâtiments, déclivité du terrain...).
- ▶ Multiples contraintes réglementaires (normes de sécurité et d'accessibilité, protection du patrimoine bâti au titre de l'AVAP...)
- ▶ Forte attente et vigilance de la population sur le devenir du quartier.

Le quartier de Noailles se caractérise par une forte densité et un état avancé et généralisé de dégradation du bâti. Cet état de dégradation est notamment lié à la vétusté des immeubles, l'étroitesse des parcelles, la rareté des espaces libres, le manque de lumière naturelle et la cohabitation parfois complexe entre les fonctions résidentielles et commerciales. Compte tenu de sa morphologie urbaine, ce quartier central et protégé génère des conditions d'habitat difficiles et souvent inadaptées aux normes modernes. La faible capacité financière des propriétaires, la présence de propriétaires indécis, la part importante de copropriétés non organisées et le déficit de logements sociaux sont également des facteurs de cette dégradation.

En outre, le manque d'espaces publics et d'équipements affecte le cadre de vie de ce quartier et rend inefficace les outils de rénovation classique (OPAH, EHI...). Les îlots de ce secteur identifiés pour la 1ère phase opérationnelle du PPA devront donc être porteurs de solutions globales et pérennes afin de donner au quartier une nouvelle attractivité.

### Secteur Noailles – Orientations de projet

#### Étude urbaine multithématique (2015-2017)

Inclus dans le périmètre de l'Opération Grand Centre-Ville (OGCV), opération de renouvellement urbain confiée à la SOLEAM (SPL), le quartier Noailles a fait l'objet d'une étude urbaine multithématique (2015-2017) afin de définir des orientations d'intervention et d'identifier les leviers d'actions nécessaires à la requalification de ce quartier historique de Marseille. Une équipe pluridisciplinaire, composée d'architectes urbanistes (Territoires et Habitat),

de sociologues (Cerfise), d'un expert en évaluation immobilière (Germain Barral) et d'un architecte paysagiste (Dominique Le Fur), a été retenue pour conduire cette étude transversale qui a abordé des thématiques diverses (Urbaine/Paysagère, Sociale/Habitat, Bâti/Architecture, Espace public/Environnement, Équipements, Commerces et Déplacements).

Elle s'est déroulée en 4 phases :

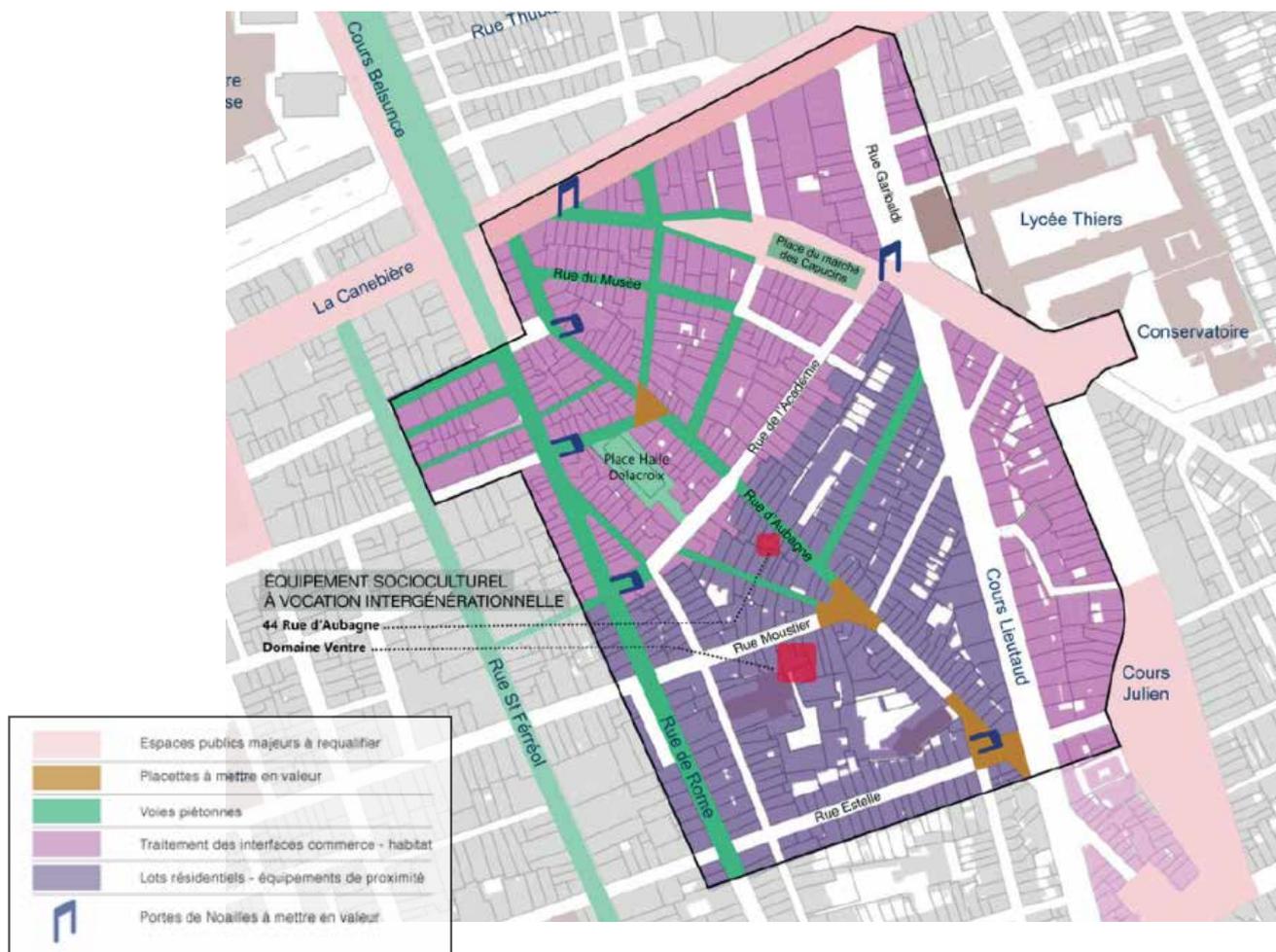
- ▶ Phase n°1 : Réalisation d'un diagnostic et démarche participative
- ▶ Phase n°2 : Définition des orientations de projet
- ▶ Phases n°3 et 4 : Préconisation d'outils opérationnels – chiffrage et bilan d'opération

#### Démarche participative

La phase diagnostic de cette étude s'est appuyée sur une véritable démarche participative associant habitants du quartier, associations, commerçants et services techniques gestionnaires. Un forum ouvert, organisé les 2 et 3 décembre 2014, a permis de recueillir les avis et propositions des habitants et usagers de Noailles. Ces échanges ont permis de nourrir le diagnostic et d'orienter le choix des thématiques abordées dans l'étude. Cette démarche participative s'est aussi poursuivie dans le cadre de l'élaboration du projet par l'organisation de deux balades urbaines (avril 2015), qui ont permis d'éprouver les orientations de l'équipe sur les sujets de la circulation/stationnement et de la gestion des déchets. Elles ont eu pour objectif d'affiner le diagnostic et de faire évoluer les propositions en concertation avec les habitants, les usagers et les services techniques gestionnaires.

#### Grandes orientations de projet

- ▶ **Requalifier, apaiser et libérer l'espace public**
  - Réduire la place de la voiture à l'essentiel et limiter la circulation de transit
  - Traiter les espaces publics remarquables (place Marché des Capucins, place Halle Delacroix)
  - Mettre en valeur la rue d'Aubagne par le traitement des placettes qui la jalonnent
  - Relier et désenclaver le quartier par la mise en valeur de ses portes d'entrée.
- ▶ Repenser la gestion urbaine de proximité (gestion des déchets, organisation des livraisons)
- ▶ Améliorer la qualité de l'habitat
- ▶ Doter le quartier d'équipements publics de proximité notamment à destination des enfants et des jeunes.



### Équipements publics programmés

Situé dans le périmètre du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville «Grand Centre-Ville», le quartier Noailles est caractérisé par un déficit d'équipements publics à destination des enfants et des jeunes qui restent en attente de lieux dédiés, malgré la présence d'un tissu associatif très dynamique et investi. A la suite d'une recherche foncière minutieuse, deux sites distincts mais complémentaires ont été retenus pour accueillir le futur équipement socioculturel à vocation intergénérationnelle Noailles (équipement social structurant, jouant le rôle de tête de réseau des associations du quartier) :

- ▶ Le site «Domaine Ventre – rue Moustier» proposera un accueil généraliste et familles ainsi qu'un accueil collectif de mineurs de la tranche d'âge 6-12 ans – livraison prévisionnelle 1er semestre 2021
- ▶ Le site «44, rue d'Aubagne» proposera un accueil «jeunes» de la tranche d'âge 12-18 ans - livraison prévisionnelle 2<sup>e</sup> semestre 2021.

Avant le drame de la rue d'Aubagne, une micro-crèche (10 berceaux) était programmée en rez-de-chaussée des 61 et 63, rue d'Aubagne dans le cadre d'un projet de réhabilitation d'ensemble de ces immeubles par Marseille Habitat. Une recherche foncière

active est ainsi toujours en cours pour permettre la création d'un lieu dédié à la petite enfance sur le quartier.

Il est à noter qu'une concertation publique a été organisée sur les orientations du projet Noailles et sur le projet d'équipement socioculturel à vocation intergénérationnelle Noailles du 22 janvier au 23 février 2018, avec exposition publique des documents explicitant le projet, permanences techniques et mise à disposition d'un registre. Cette concertation s'est accompagnée d'une réunion publique de présentation qui s'est tenue le 24 janvier 2018 et a accueilli environ 300 personnes. Le bilan de cette concertation publique a été approuvé par délibération du conseil de la Métropole en date du 18 mai 2018 et mis en ligne sur le site de la SOLEAM et des collectivités concernées.

## Deux îlots dans la 1<sup>re</sup> tranche du PPA

Le niveau de connaissance lié aux études réalisées, les actions de concertation et l'association des habitants à la définition de certaines orientations opérationnelles, les besoins importants d'amélioration des logements et bâtiments mais aussi du cadre de vie (espaces publics apaisés, équipements, espaces verts...) amènent la Métropole à cibler spécifiquement deux secteurs du quartier dans la première tranche opérationnelle du PPA.

Ces îlots opérationnels feront l'objet d'un projet urbain ambitieux et multithématique visant à l'amélioration du cadre de vie dans le centre-ville, par des actions allant au-delà du seul traitement de l'habitat indigne et dégradé.

Les enjeux suivants seront pris en compte :

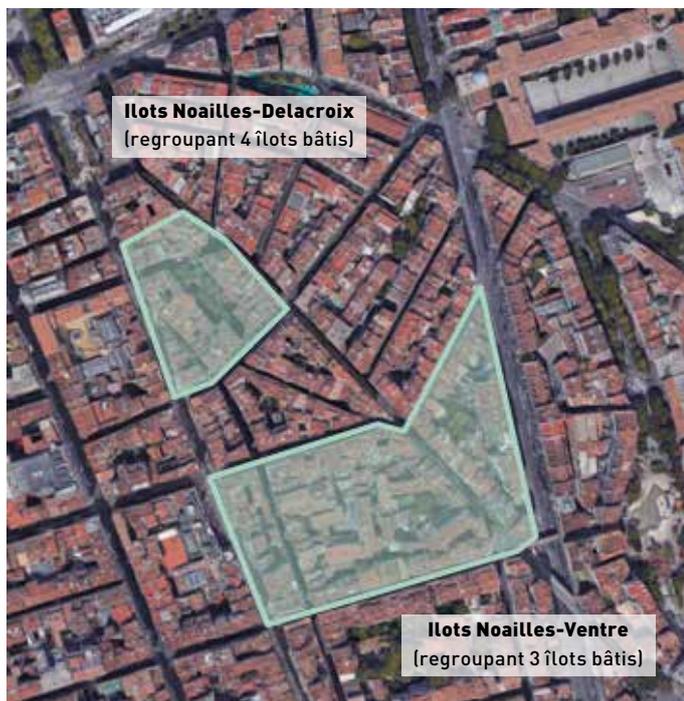
- ▶ L'offre et la qualité des équipements publics (écoles, crèches, centres-sociaux, médiathèques, espaces publics et de loisirs) ;
- ▶ L'animation et l'attractivité commerciale des quartiers ;
- ▶ L'amélioration de la gestion urbaine de proximité (livraisons/logistique urbaine, gestion et valorisation des déchets, circulation, stationnement, modes de déplacements...)
- ▶ Le confort urbain et la lutte contre les îlots de chaleur urbaine (végétalisation, espaces de plein terre, perméabilisation des sols).

Deux îlots ont été retenus sur le territoire de Noailles pour la phase 1 de l'intervention opérationnelle :

- ▶ Ilots Noailles-Ventre (regroupant 3 îlots bâtis)
- ▶ Ilots Noailles-Delacroix (regroupant 4 îlots bâtis)

Ces deux îlots regroupent d'importantes difficultés caractéristiques du quartier Noailles :

- ▶ Forte densité du bâti (Noailles quartier le plus dense de la Ville avec un coefficient d'occupation des sols moyen de 4.32)



- ▶ Absence de cœurs d'îlots ou cœurs d'îlots à aérer/recréer
- ▶ Interfaces habitat/ commerces
- ▶ Vacance
- ▶ Déficit d'équipements et d'espaces de respiration

Ces îlots présentent toutefois un fort potentiel d'action en raison de la maîtrise foncière publique déjà engagée (propriétés publiques/HLM) mais aussi en raison de leur dimension urbaine, puisqu'ils sont en lien avec des projets de requalification d'espace public portés à court ou moyen termes.

On retrouve dans chacun de ces îlots les problématiques courantes en matière d'habitat à Noailles :

- ▶ Densité du bâti avec des cœurs d'îlots souvent exigus cumulant les nuisances (bruit, vis-à-vis, manque de lumière naturelle) et des logements mono-orientés souvent mal éclairés, ventilés, générant des situations d'indignité
- ▶ Dégradation du bâti avec symptômes récurrents pouvant générer des désordres structurels (réseaux anarchiques, fuites, nature des sols, imbrication des immeubles)
- ▶ Auto-construction « sauvage »
- ▶ Cohabitation complexe entre habitat et activités commerciales (odeurs, bruit, nuisibles, extensions anarchiques)
- ▶ Problématiques techniques : réseaux, humidité, sol, fondations, caves, faiblesse des structures planchers, vétusté des toitures, étroitesse des cages d'escalier, médiocrité des constructions en extension du bâti
- ▶ Problématiques de gestion : déficience des syndicats, gestion des travaux souvent difficile, sinistres inter-copropriétés, vacance.

Sur cette thématique de l'habitat (et sans perdre de vue les enjeux liés à l'amélioration du cadre de vie), les projets de requalification portés dans le cadre du PPA sur ces îlots démonstrateurs devront répondre aux enjeux suivants :

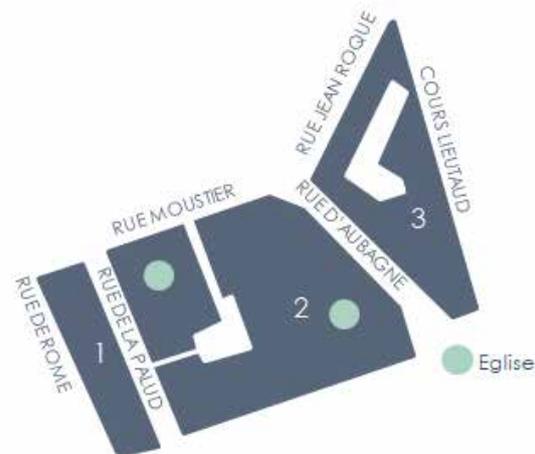
- ▶ Adapter le bâti ancien au confort moderne et à la configuration des lieux, en améliorant lorsque c'est possible l'éclairage et la ventilation naturelle des logements, en optimisant les aménagements des parties communes (cage d'escalier) et étudiant la possibilité d'aménager des espaces extérieurs (terrasses/balcons). Cette recherche d'adaptation devra se faire en préservant les éléments architecturaux remarquables de ces immeubles caractéristiques du patrimoine marseillais (beaucoup d'entre eux étant protégés au titre de l'AVAP).
- ▶ Diversifier l'offre de logement et développer l'offre de logement social, permettant de reloger sur place les habitants le nécessitant.
- ▶ Prendre en compte la thématique du développement durable à l'échelle de l'îlot (lutte contre les îlots de chaleur, confort thermique des logements, économies d'énergie, perméabilisation des sols, production d'énergies renouvelables en toiture ?)

## Îlot Noailles-Ventre

3ha environ

**3 îlots composites (R+3 à R+5, dents creuses, particularité de l'organisation interne du Domaine Ventre).**

N° ÎLOT	Nb IMMEUBLES	Nb LOGEMENTS
1	16	88
2	60	330
3	40	220
TOTAL	116	638



Les trois îlots bâtis concernés ont une vocation plutôt résidentielle, avec une densité assez variable d'un îlot à l'autre :

- ▶ Ilot n°1 (Palud-Moustier-Rome-Estelle) : cos de 4.45 (îlot dense)
- ▶ Ilot n°2 (Aubagne-Moustier-Palud-Estelle) : cos de 2.94 (îlot moyennement dense)
- ▶ Ilot n°3 (Crs Lieutaud-Jean Roque-Aubagne) : cos de 4.51 (îlot dense à très dense)

### État des lieux

**Dégradation du bâti/ drame de la rue d'Aubagne** : drame faisant 8 victimes suite à l'effondrement le 5 novembre 2018 des immeubles des n°63 et 65 rue d'Aubagne (îlot n°3). L'effondrement de ces deux immeubles a conduit à la déconstruction du n°67 ainsi qu'à la déconstruction partielle du n°69. Suite aux rapports d'experts rendus postérieurement, la maîtrise publique des numéros 65 à 83 a été préconisée (EPF missionné pour le compte de la Métropole). Déconstruction des immeubles des n°41 et 43 rue de la Palud (îlot n°2) suite à un arrêté de péril grave et imminent en janvier 2019. Nombreux immeubles sous arrêtés de péril grave et imminent, toujours interdits d'occupation (cf. carte état des lieux).

**Requalification du Cours Lieutaud – programmée** : réduction de l'espace dédié à la voiture, végétalisation, aménagement des espaces piétons et développement des modes doux, conteneurs enterrés. Travaux programmés de juillet 2019 à juillet 2020 sur la partie jouxtant l'îlot n°3.

**Équipement socioculturel à vocation intergénérationnelle Noailles – site Domaine Ventre – programmé** : équipement public municipal (Maison Pour Tous) projeté dans des locaux propriétés Ville situés à l'intérieur du Domaine Ventre (îlot n°2), sous maîtrise d'ouvrage SOLEAM (OGCV). Le site du Domaine Ventre proposera un accueil généraliste et famille («maison

mère») ainsi qu'un accueil collectif de mineurs de la tranche d'âge 6-12 ans. Un site complémentaire pour les 12-18 ans est prévu dans un bâtiment propriété Ville situé à proximité, au 44 rue d'Aubagne. Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> semestre 2021.

**Linéaires de locaux commerciaux et associatifs en rdc**, avec des commerces type boutiques/ équipements sur la rue de la Palud, et locaux associatifs côté rue Moustier avec plusieurs locaux vacants.

### Orientations de projet sur les îlots bâtis

- ▶ **Étudier l'état des sols et des réseaux à l'échelle des îlots** : reprendre les réseaux obsolètes, traiter la question de la gestion des eaux pluviales notamment
- ▶ **Réhabiliter durablement les immeubles les plus dégradés par remembrement du foncier** lorsque cela s'avère nécessaire
- ▶ **Préserver la structure urbaine des îlots tout en dégagant et valorisant les espaces libres existants afin de leur conférer un usage plus polyvalent**
- ▶ **Traiter les cœurs d'îlots en renforçant et développant leur qualité paysagère et patrimoniale et leur potentiel structurant à l'échelle du quartier**
- Pour l'îlot n°1 : nécessité de reconstituer, en concertation avec les propriétaires, des « puits de lumière », entre les immeubles, permettant parfois un petit apport de lumière mais surtout un moyen de ventilation. Pour ce type d'îlot, une reconfiguration peut être nécessaire à l'échelle de plusieurs tenements
- Pour les îlots 2 et 3 : potentiel de cœurs d'îlots à aérer et végétaliser en pleine terre par la démolition concertée de certaines constructions anarchiques et de divers équipements sauvages, la transformation des surfaces dallées, l'amélioration des accès, la plantation d'arbres de haute tige, la perméabilisation des sols

- ▶ **Étudier le potentiel de création de petits espaces publics de proximité**, notamment sur l'îlot n°1 (côté Palud) caractérisé par un bâti de petite hauteur par l'aération de l'espace public existant et la mise en valeur du parvis de l'Eglise et l'entrée du Domaine Ventre
- ▶ **Étudier le potentiel d'intégration** de nouveaux équipements de proximité
- ▶ **Mettre en valeur/ restructurer/ conforter le patrimoine architectural et les équipements existants** (école Perrin Sainte-Trinité, Théâtre Mazenod, Eglise Palud, nombreux locaux associatifs)
- ▶ **Traiter les pieds d'immeubles et les devantures commerciales**, notamment aux abords des placettes qui encadrent les îlots et séquentent les cheminements piétons
- ▶ **Réduire la vacance commerciale et accompagner les porteurs de projet.**

#### **Orientations de projet sur l'espace public environnant**

- ▶ **Mettre en valeur la rue d'Aubagne :**
  - Renforcer le rôle de la rue d'Aubagne comme épine dorsale du quartier en l'intégrant dans un parcours piéton reliant Notre Dame du Mont au Cours St Louis. Il est à noter que le projet urbain de Noailles propose une piétonisation du quartier en plusieurs phases, la partie située entre la place Homère et la « place du Théâtre » étant initialement prévue en seconde phase car nécessitant le traitement de cette portion de rue en plateau unique. Suite aux effondrements des 63 et 65 rue d'Aubagne et à la mise en place du périmètre de sécurité, cette portion de rue a été fermée à la circulation. Il pourrait être envisagé de conserver cet usage piéton en anticipation de sa future requalification. Les rues Jean Roque et Palud ont déjà été traitées en plateau unique (Palud ayant vocation à rester circulée dans le cadre du plan de circulation du centre-ville avec le statut d'une zone de rencontre)
  - **Requalifier les petits espaces de proximité que constituent la place Homère et la « place du Théâtre »** qui viennent ponctuer la rue d'Aubagne, afin de leur conférer un usage plus polyvalent de convivialité, de détente et d'échange
- ▶ **Mettre en valeur la porte d'entrée « haute » du quartier**, à l'angle Aubagne/Estelle pour rendre plus lisibles les circulations piétonnes et marquer l'identité du quartier (perceptions et vues, mobilier urbain, parvis, mise en lumière...)
- ▶ **Encourager les démarches de végétalisation initiées par les habitants et associations du quartier**, notamment par l'apaisement des rues (piétonisation) qui pourra favoriser le développement de nouvelles initiatives habitants sur l'ensemble du quartier

## Îlot Noailles-Delacroix

1ha environ

Quatre îlots homogènes (immeubles en R+3 à R+5, sans cœurs d'îlots) organisés autour de la place de l'ancienne halle Delacroix.

N° ÎLOT	Nb IMMEUBLES	Nb LOGEMENTS
4	7	39
5	19	104
6	14	77
7	18	99
TOTAL	58	319

Les quatre îlots bâtis concernés, situés autour de la place Halle Delacroix, sont caractérisés par une forte interface commerces/habitat et une importante densité du bâti :

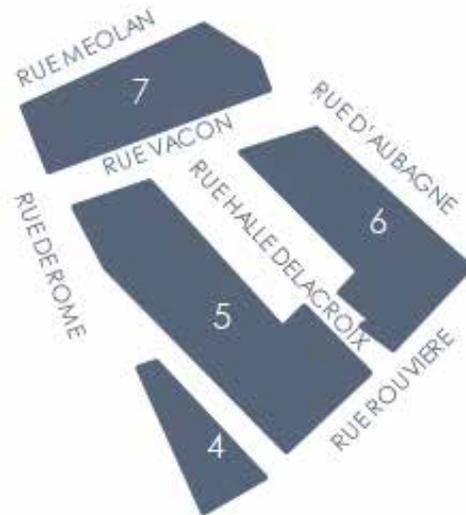
- ▶ Ilot n°4 (Palud-Rome-Rouvière) : cos de 5.77 (îlot très dense)
- ▶ Ilots n°5 et 6 (Aubagne-Vacon-Palud-Rouvière) : cos de 5.42 (îlots très denses)
- ▶ Ilot n°7 (Aubagne-Méolan-Rome-Vacon) : cos de 5.61 (îlot très dense)

### État des lieux

**Dégradation du bâti/ configuration des îlots :** îlots caractérisés par un parcellaire étroit et par l'absence de cœurs d'îlots aérés du fait de la morphologie urbaine. Pas de réel potentiel dans les cœurs d'îlots en raison de leur étroitesse dont peut découler, selon la configuration des logements (traversants ou non), un manque de luminosité et d'aération naturelle générant des situations d'indignité. Bâti caractérisé par une certaine vétusté et une mauvaise qualité résidentielle des logements. Présence d'immeubles sous procédures. Quelques parcelles déjà traitées par la puissance publique, d'autres maîtrisées (cf. carte état des lieux).

**Interfaces commerces/ habitat :** densité commerciale de ces îlots habités génératrice de conflits d'usage en raison de la présence de nombreux commerces d'alimentation ou de restauration. Cohabitation parfois complexe entre habitat et activités commerciales (odeurs, bruit, nuisibles).

**Requalification de la place Halle Delacroix - programmée :** place historique (ancienne halle aux poissons démolie en 1981) constituant l'un des deux espaces publics majeurs de Noailles avec la place du marché des Capucins (réhabilitée en 2018). Réhabilitation programmée sous maîtrise d'ouvrage Métropole (2020-



2021). Composition végétale à préserver, immeubles jouxtant la place protégés et composition des façades à retrouver. Enjeux divers : nécessité de recréer un véritable espace de convivialité et de rencontre, végétalisation, revitalisation commerciale (locaux vacants).

La communication et la concertation avec les habitants sur ce projet seront rapidement organisées.

**Problématiques de gestion urbaine de proximité :** forte densité commerciale autour de la place constitutive de vrais points durs au niveau de la collecte et de la gestion des déchets commerciaux et de l'organisation des livraisons. Fort enjeu en matière d'amélioration du cadre de vie, problématiques complexes et importantes pour la vie du quartier.

### Orientations de projet sur les îlots bâtis

- ▶ **Analyser l'état des sols et des réseaux à l'échelle des îlots :** reprendre les réseaux obsolètes, traiter la question de la gestion des eaux pluviales notamment.
- ▶ **Réhabiliter et restructurer durablement les immeubles les plus dégradés** par remembrement du foncier à l'échelle de plusieurs tènements lorsqu'il est nécessaire et en favorisant au maximum les logements traversants permettant une meilleure aération naturelle, notamment sur les parcelles déjà sous maîtrise publique.
- ▶ **Aérer les cœurs d'îlots :** cœurs d'îlots exigus permettant simplement de reconstituer des « puits de lumière » ou des courées techniques, entre les immeubles pour favoriser un petit apport de lumière mais surtout un moyen de ventilation.
- ▶ **Mettre en valeur les façades donnant sur la place Halle Delacroix** en portant une attention particulière aux devantures commerciales.

- ▶ **Étudier le potentiel d'intégration de certaines fonctions de gestion urbaine de proximité** à l'intérieur du bâti afin de libérer l'espace public (collecte et gestion des déchets commerçants, organisation des livraisons). Question de la mutualisation des moyens et des équipements entre commerçants/usagers. Nécessité de trouver des solutions avec les commerçants/usagers en vue de faire émerger des propositions originales et des expérimentations.
- ▶ **Développer l'attractivité commerciale de la place Halle Delacroix**, notamment par la reconfiguration/ le remembrement des commerces en rez-de-chaussée, la réduction de la vacance commerciale et l'accompagnement des porteurs de projet.

#### **Orientations de projet sur l'espace public environnant :**

- ▶ **Requalifier la place Halle Delacroix** : conforter son rôle d'espace public majeur du quartier Noailles. Mettre en valeur, en lien avec les habitants, sa forte dimension conviviale mais également commerciale (limitation voire suppression des conteurs de surface, maintien et confortement des alignements d'arbres, restauration des sols, mise en valeur des façades et devantures commerciales, installation d'un mobilier urbain favorisant la convivialité et mise en lumière de l'espace).
- ▶ **Mettre en valeur les portes d'entrée du quartier depuis la rue de Rome** (angles Rome/Vacon et Rome/Rouvière) pour rendre plus lisible les circulations piétonnes et marquer l'identité du quartier (perceptions et vues, mobilier urbain, parvis, mise en lumière...).
- ▶ **Requalifier les rues adjacentes :**
  - Traitement de la rue Vacon programmée dans le cadre de la requalification de la place
  - Étudier la possibilité de mettre en valeur le petit espace de proximité que pourrait constituer l'angle Vacon/Aubagne/Longue des Capucins afin de lui conférer un usage plus polyvalent, de convivialité, de détente et d'échange
  - La rue Vacon, une partie de la rue d'Aubagne et la rue Rouvière restent circulées dans le cadre du nouveau plan de circulation (non intégrées à la zone piétonne proposée dans le cadre du projet Noailles), avec toutefois le souhait d'un apaisement par leur traitement en plateau unique (zones de rencontre).
- ▶ **Favoriser le maintien et la création de places réservées aux livraisons**, notamment à proximité de la place, pour conforter l'attractivité commerciale du quartier.

#### **Concertation – co-construction :**

La multitude et complexité des enjeux sur ces îlots démonstrateurs appellent au besoin d'impliquer fortement habitants, usagers et acteurs locaux.

Une démarche globale serait à mettre en place dès le démarrage des études avec :

- ▶ Un partenariat entre élus, techniciens, professionnels et acteurs locaux pour une action efficace et cohérente
- ▶ Une communication rendant lisible et compréhensible l'action publique
- ▶ La création d'un lieu de proximité garantissant la présence d'interlocuteurs identifiés : création d'une maison de projets à l'échelle de Noailles pour concerter et informer sur l'avancement des interventions prévues dans le cadre de ces deux îlots démonstrateurs
- ▶ La mise en place d'un cadre opérationnel favorisant les expérimentations et la co-production de projets (question de la valorisation des initiatives locales par la mise en place de processus innovants et participatifs).

ÉTUDES ET AMO À PROGRAMMER - (2 ÎLOTS)	Délais	Coût prévisionnel (2 îlots)
<b>ÉTUDES RÉSEAUX ET SOLS</b>	2019	400 000€
<b>ÉTUDES GÉO HYDROLOGIQUES</b> (îlots Noailles – Ventre)	2019	400 000€
<b>ÉTUDES DE FAISABILITÉ/ CAPACITÉ HABITAT</b> Identification des immeubles devant faire l'objet d'une maîtrise foncière et détermination de l'outil coercitif approprié + étude sociale	2019 – 2020	300 000 €
<b>ÉTUDES DE CONCEPTION PRÉ-OPÉRATIONNELLE</b> Définition des projets urbains à l'échelle des îlots : composition urbaine et paysagère, projets de réhabilitation, création de logements, activités, commerces et équipements	2020	300 000 €
<b>ÉTUDES STRUCTURE</b> à l'échelle d'un immeuble et de ses mitoyens voire à l'échelle de l'îlot entier (52 immeubles) 2500€/immeubles	2020	130 000€
<b>ÉTUDE FAISABILITÉ ET PROGRAMMATION POUR CRÉATION D'UNE CRÈCHE</b>	2020	60 000€
<b>ÉTUDES DE FAISABILITÉ POUR INTÉGRATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITÉ</b> (5 sites, 10K€ par site)	2020	50 000€
<b>ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES SPÉCIFIQUES AUX SUJETS DE GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ</b> (collecte et gestion des déchets, organisation des livraisons, implication des commerçants, propreté et entretien des espaces publics, sécurité)	2020	200 000€
<b>ÉTUDES COMMERCE</b> Analyse de l'activité commerciale, études de marché, chiffrage de la remise sur le marché des cellules commerciales vacantes	2020	100 000€
<b>ÉTUDES PRÉALABLE À LA RÉALISATION DES ESPACES PUBLICS</b> 15% du montant des travaux (1.6M€)		240 000 €
<b>ÉTUDES PRÉALABLE À LA RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS CRÈCHE ET ÉCOLE.</b> 15% du montant des travaux (13.4M€)		2 010 000€
<b>ÉTUDES PRÉALABLE À LA RÉALISATION DES ESPACES PUBLICS</b> 15% du montant des travaux (580K€)		87 000€
<b>AMO CONCERTATION</b> Élaboration du plan et des supports de concertation et de communication => 75K€ par an sur 10 ans	Pendant toute la durée de l'opération	750 000€
<b>AMO CONDUITE D'OPÉRATION</b> Assistance et expertise auprès de l'équipe projet 100K€ par an pendant 10 ans	Pendant toute la durée de l'opération	1 000 000€
<b>TOTAL HORS TAXES :</b>		<b>6 027 000 €HT</b>

## 8/1.c L'îlot Hoche / Versailles

### Secteur Hoche Versailles – Contexte

- ▶ Situé dans le périmètre du Schéma Directeur de Rénovation Urbaine d'Euroméditerranée
- ▶ Quartier dense et contraint par la configuration des rues et la proximité du pont autoroutier
- ▶ Forte dégradation du bâti, voire insalubrité
- ▶ Détresse sociale, suroccupation et problèmes d'usages et de conflits
- ▶ Patrimoine désinvesti des propriétaires occupants
- ▶ 90% de locataires
- ▶ Nombreuses procédures en cours de péril et d'insalubrité
- ▶ Présence de marchands de sommeil
- ▶ Multiples contraintes techniques (état des sols, raccordement des réseaux EP-EU, désordres structurels des bâtiments, déclivité du terrain...).
- ▶ Forte attente et vigilance de la population sur le devenir du quartier notamment par la proximité du collège Versailles

La rue de Versailles représente un véritable enjeu urbain et humain. Cette rue en impasse est bordée de petites copropriétés qui sont pour certaines très dégradées et aux mains de marchands de sommeil reconnus. Cette rue dessert également le collège Versailles et les conflits d'usage y sont quotidiens entre certains élèves et les habitants car l'entrée du collège en bout d'impasse est un espace fermé propice aux trafics ou rassemblements de jeunes à toute heure du jour et de la nuit. Mal desservi, ce collège est également vétuste. C'est pourquoi une convention a été passée entre l'EPAEM, la Métropole, la Ville de Marseille et le Conseil départemental pour qu'un projet global de requalification et de désenclavement puisse être élaboré. Cette convention organise les financements et délègue la maîtrise d'ouvrage globale au Conseil Départemental. Ce dernier a désigné en mars 2016 l'équipe de maîtrise d'œuvre et les travaux sont prévus pour 2018.



- Collège Versailles
- Ilot Hoche
- Ilot Fourcroy et
- Ilot Roussel Pottier
- Ilot Hoche Caire
- Résidence Pottier

Cette opération importante de restructuration urbaine (de l'ordre de 20 M€), doit s'accompagner d'une réflexion puis d'une action forte sur le bâti afin de faire cesser l'exploitation des familles de locataires et procéder éventuellement à des démolitions/reconstructions. Cette étude doit également permettre de définir les moyens à mettre en œuvre pour continuer le travail de reconquête des dessous d'autoroute qui ont pris leur source dans l'étude cofinancée par l'ANRU en 2011.

Notons que la requalification de la rue de Versailles et des immeubles à l'angle de la rue Hoche, ainsi que la pointe de l'îlot Pottier et de l'îlot Fourcroy, s'inscrit dans un programme plus vaste de réalisation (en cours) de divers projets subventionnés dans le cadre de la ZUS Centre-Nord : projet Hoche-Caire de logements et bureaux, extension de la Maison pour Tous Kléber et reconstruction de ses plateaux sportifs, création de voiries nouvelles.

### Secteur Hoche Versailles – Orientations de projet

#### Étude urbaine multithématiques (2018)

Afin d'affiner le travail de diagnostics et de programmation sur le secteur, Euroméditerranée en partenariat avec la Métropole et l'Établissement Public Foncier PACA a réalisé une étude urbaine et d'habitat sur les immeubles de la rue de Versailles (du n°3 au n°15) et de la rue Hoche (du n°33 au n°37).

Elle s'est déroulée en 2 phases :

- ▶ Phase n°1 : Réalisation d'un diagnostic multicritères
- ▶ Phase n°2 : Définition et chiffrage des orientations de projet

A l'issue de la phase de diagnostics, une vision plus globale à l'échelle du quartier a été envisagée au vu de la nécessité et du potentiel de réhabilitation de certains immeubles repérés, ainsi que la proximité d'opérations de requalification en cours, favorables à l'amélioration globale du secteur élargi Hoche/Versailles/Pottier/Fourcroy :

- ▶ Requalification de l'îlot Hoche/Caire par le bailleur social 1001 Vies Habitat ;
- ▶ Requalification de l'îlot Roussel/Pottier par le bailleur social 1001 Vies Habitat et leur acquisition de la résidence Eugène Pottier ;
- ▶ Restructuration du collège Versailles.

### Grandes orientations de projet

- ▶ Lutter contre l'habitat indigne et insalubre
- ▶ Requalifier, apaiser et libérer l'espace public
- ▶ Dédensifier les abords des ouvrages de l'autoroute A7
- ▶ Désenclaver le parvis du collège Versailles
- ▶ Conforter le caractère résidentiel de la rue de Versailles
- ▶ Restructurer l'enveloppe urbaine
- ▶ Offrir des opportunités pour diversifier l'habitat et les activités urbaines

### Équipements et espaces publics programmés

- ▶ Le collège Versailles : reconstruction de l'équipement et libération du parvis
- ▶ Création d'une voie nouvelle le long du pont autoroutier en accompagnement du projet de requalification de l'îlot Hoche/Caire
- ▶ Implantation d'une crèche dans les immeubles neufs de l'îlot Hoche/Versailles
- ▶ Cheminement piéton repensé depuis l'avenue Roger Salengro jusqu'au Collège Versailles

### Îlot Hoche-Versailles

Le secteur sera morcelé en deux grands sites selon leur potentiel de reclassement : la démolition/reconstruction et la réhabilitation.

Ces îlots devront faire l'objet d'un projet urbain ambitieux et multithématique et proposer des solutions innovantes visant à l'amélioration du cadre de vie sans centrer uniquement les interventions sur la thématique de l'habitat indigne et dégradé. Il ne faudra donc pas perdre de vue les enjeux suivants :

- ▶ L'offre et la qualité des équipements publics (collège, crèches, espaces publics et de loisirs) ;
- ▶ L'animation et l'attractivité commerciale du quartier ;
- ▶ L'amélioration de l'espace public (circulation, stationnement, modes de déplacements...)
- ▶ Le confort urbain et la lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Deux îlots ont été retenus sur le territoire de Hoche Versailles :



#### Ilots à réhabiliter

##### 13/15 Versailles -Pointe Pottier et Fourcroy

29 immeubles en copropriétés ou monopropriétés :

- ▶ Ilot entouré des rues Stilatti/Hoche/Caire et Fourcroy
- ▶ Ilot entouré des rues Pottier et Hoche
- ▶ 13/15 rue de Versailles

#### Ilots à démolir et reconstruire

##### Versailles - Hoche

8 immeubles en copropriétés ou monopropriétés :

- ▶ 3/5/7/9/11 Versailles
- ▶ 33/35/37 Hoche

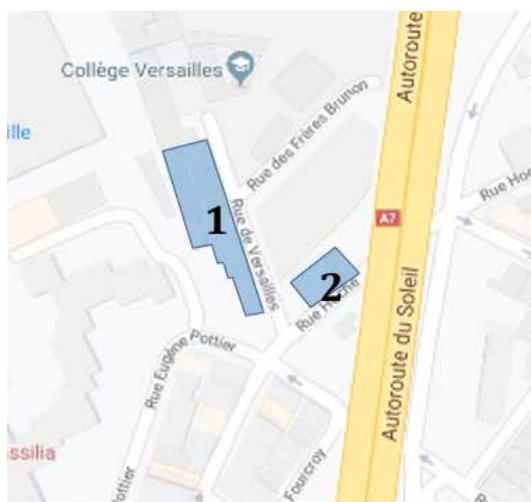
**Ilots 13/15 Versailles Pointe Pottier et Fourcroy**

N° ÎLOT	Nb IMMEUBLES	Nb LOGEMENTS
1	2	52
2	18	96
3	11	32
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>180</b>



**Ilots à démolir et reconstruire  
3 au 11 Versailles - 33 au 37 rue Hoche**

N° ÎLOT	Nb IMMEUBLES	Nb LOGEMENTS
1	5	104
2	3	27
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>131</b>



Ces îlots regroupent d'importantes difficultés caractéristiques du quartier Hoches Versailles élargi :

- ▶ Densité du bâti
- ▶ Occupation majoritaire par des locataires
- ▶ Carence de cœurs d'îlots et d'espaces de respiration
- ▶ Circulation (piétonne et motorisée) incohérente

Ces îlots présentent toutefois un fort potentiel d'action en raison de la maîtrise foncière possible mais aussi en raison de leur dimension urbaine, puisqu'ils sont en lien avec des projets de requalification d'équipements et d'espaces publics portés à court ou moyen termes.

On retrouve dans chacun de ces îlots les problématiques courantes en matière d'habitat dégradé :

- ▶ Typologie de l'habitat inadaptée à l'évolution des modes de vie et la réglementation environnementale
- ▶ Dégradation du bâti avec symptômes récurrents pouvant générer des désordres structurels (réseaux anarchiques, fuites, nature des sols, imbrication des immeubles)
- ▶ Problématiques techniques : réseaux, humidité, sol, fondations, caves, faiblesse des structures planchers, vétusté des toitures, étroitesse des cages d'escalier
- ▶ Problématiques de gestion : déficience des syndics, manque de moyens de contrôle de la puissance publique, gestion des travaux souvent difficile, sinistres inter-copropriétés, vacance et occupation illégale

Sur cette thématique de l'habitat (et sans perdre de vue les enjeux liés à l'amélioration du cadre de vie), les projets de requalification devront répondre aux enjeux suivants :

- ▶ Adapter le bâti ancien au confort moderne et à la configuration des lieux, en améliorant lorsque c'est possible l'éclairage et la ventilation naturelle des logements, en optimisant les aménagements des parties communes. Cette recherche d'adaptation devra se faire en préservant au maximum les éléments architecturaux remarquables de ces immeubles caractéristiques du patrimoine marseillais.
- ▶ Diversifier l'offre de logement et développer l'offre de logement social, permettant de reloger sur place les habitants les plus fragiles
- ▶ Favoriser le maintien sur place des propriétaires occupants
- ▶ Diversifier l'offre qualitative et quantitative de commerces
- ▶ Prendre en compte la thématique du développement durable à l'échelle de l'îlot (lutte contre les îlots de chaleur, confort thermique des logements, économies d'énergie...)

## 8/2 Les interventions à venir

Les prochains îlots opérationnels de phase 2 seront déterminés en fonction du rendu des études liées au schéma d'orientations stratégiques qui déterminera les secteurs à enjeux prioritaires sur l'ensemble du périmètre du PPA.

## 8/3 La poursuite et le renforcement des interventions déjà lancées

Un cadre stratégique renforcé doit être mis en place à court et moyen terme.

Le plan stratégique durable territorialisé de lutte contre l'habitat dégradé et indigne approuvé le 13 décembre à l'unanimité par l'ensemble des conseillers métropolitains appelle un pilotage fort et centralisé garant de l'indispensable coordination des services. Il nécessite également un portage politique à l'échelon local et national, notamment pour ajuster l'arsenal législatif et réglementaire au fil de l'expérience.

Sur le constat que le parc privé le plus dégradé à traiter en priorité constitue un « parc social de fait » qu'il convient de transformer en « parc social de droit », il est proposé d'adopter un mode opératoire systématique pour faciliter la coordination de l'ensemble des intervenants et compresser des délais de procédures. Pour traiter en 15 ans les logements privés les plus dégradés sur le territoire métropolitain inscrits comme objectifs conventionnel de renouvellement urbain, il est proposé de resserrer le partenariat avec l'État en mettant en place des outils nouveaux dédiés (PPA, GOU, SPLAIN, etc.).

Pour autant, afin de répondre à l'urgence que connaît le territoire de Marseille, la Métropole s'est d'ores et déjà engagée à mettre en œuvre plusieurs actions immédiates rappelées en B.1b). et à intervenir avec les outils existants sur quelques 250 immeubles dégradés.

En complément :

### ▶ Accompagnement des ménages évacués

Une convention de prestation de services conclue entre l'État, la Ville de Marseille, la Métropole, le Département et France Horizon approuvée le 9 février 2019 pour un an.

**Dispositif partenarial d'aide aux personnes évacuées** permettant de prendre en charge sur un site unique, les personnes concernées afin de faciliter leurs démarches et l'accompagnement dans la durée composée d'un accueil général ; un pôle accès au droit, une assistance juridique, un pôle accompagnement social, un pôle de soutien psychologique, un pôle logement.

► **Diagnostics et audits des immeubles :**

Travail en cours avec le CSTB, la Métropole AMP, la Ville et l'État pour la mise en œuvre d'une convention de recherche.

1-Élaboration d'une méthodologie de diagnostics relevant d'une convention de recherche: D'un coût de 575 k€ HT la convention de recherche financée à hauteur de 25% par CSTB, à cofinancer entre les partenaires associés dont la Métropole et la Ville de Marseille et l'État.

2-Mission de suivi et accompagnement des diagnostics en cours (preuve du concept): 144k€ HT relevant d'un marché de gré à gré "article 30".

Cette opportunité permet de s'inscrire dans une démarche de connaissance prospective et préventive du tissu urbain ancien mais également de développer, dans le cadre de l'élaboration du PPA et du travail sur les îlots opérationnels, une approche innovante dans l'élaboration du projet urbain en tissu ancien dégradé.

► **Renforcement d'un mode opératoire pérenne et modulé sur l'ensemble du territoire métropolitain** et dans le prolongement des outils d'intervention dédiés. Il s'agit de conforter un process clair et partagé permettant d'actionner de manière systématique les procédures de DUP adaptées en fonction de 2 types de dégradation :

- Procédures de **Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « logement social » "aménagement" ou "ORI"** pour les biens les plus dégradés et imposant une intervention directe et immédiate de la puissance publique de maîtrise foncière.
- **La mise en œuvre immédiate et sans délais des travaux d'office** pour les biens dégradés nécessitant une intervention imposée aux propriétaires dans le cadre d'arrêtés de péril non imminent et d'insalubrité réparable, après que la carence ait été constatée.

Sur le fondement du schéma d'orientations stratégiques, de nouvelles opérations seront déterminées, priorisées et menées.

## TRAVAILLER SUR DES MESURES DÉROGATOIRES OU FAISANT ÉVOLUER LA RÉGLEMENTATION NATIONALE POUR RENFORCER LES OUTILS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT PRIVÉ DÉGRADÉ

L'État s'engage à étudier les propositions d'évolution des mesures législatives et réglementaires détaillées en annexe 5.

Dans le cadre du PPA la métropole fournira une cartographie précise des secteurs sur lesquelles elle souhaite obtenir une dérogation systématique pour la création de logements sociaux dans le cadre de QPV.

## CONSTRUIRE UNE ORGANISATION DES COLLECTIVITÉS ADAPTÉE À UNE STRATÉGIE MULTIDIMENSIONNELLE

La mise en œuvre de la stratégie d'intervention décrite ci-dessus doit s'appuyer sur plusieurs atouts fondamentaux :

- ▶ La mise en place **d'une ressource dédiée à la coordination de champs de compétences intégrés** et complémentaires mobilisées aux différentes étapes du projet : urbanisme, habitat, foncier, hygiène et sécurité, social, commerces, voirie, vie des quartiers etc....
- ▶ La mobilisation de **moyens humains de compétences diversifiées et spécialisées, expérimentées dans le traitement de l'habitat privé dégradé**. Des moyens humains à hauteur des enjeux est en effet une condition indispensable pour traiter et orchestrer de façon efficaces les montages opérationnels complexes visé par la stratégie d'intervention.

Une équipe projet métropolitaine sera chargée de la responsabilité de la mise en œuvre du dispositif et de la bonne coordination des interventions.

La Métropole AMP nommera un référent PPA qui sera le coordonnateur de l'ensemble des opérateurs, services et partenaires impliqués dans le projet.

Les missions de l'équipe projet sont multiples :

- ▶ Référent des bureaux d'étude chargés des investigations dans le cadre du PPA et assure la coordination avec l'ensemble des services concernés par les thèmes traités. Supervise la mise en cohérence et la rédaction finale des documents actant l'ensemble du projet stratégique,
- ▶ Référent des opérations d'intervention en renouvellement urbain dans le centre-ville dans le cadre des dispositifs de concessions d'aménagement et des OPAH RU,
- ▶ Coordonne les actions d'aménagement prévues dans les concessions d'aménagement avec les actions habitat,
- ▶ Anime et coordonne les équipes chargées des polices de l'habitat, est le référent des collectivités, de l'ARS, du CODERST pour ce qui concerne l'application et le suivi de ces procédures coercitives,
- ▶ Référent du Protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne (PLHI) sur la commune de Marseille.
- ▶ Anime les cellules opérationnelles de suivi et de coordination des opérations,
- ▶ Réalise en relation avec les opérateurs et contrôle les bilans

intermédiaires et les documents préparatoires des comités techniques et des comités de pilotage.

Dans ce cadre, des référents seront désignés sur toutes les missions nécessitant une coordination périodique ou thématique.

Par ailleurs, pour accompagner la mise en œuvre du plan stratégique durable de lutte contre l'habitat indigne, la Métropole et la Ville de Marseille ont approuvé lors des comités techniques du 12 mars 2019 et 1er avril 2019, la mise en place d'une direction déléguée.

Cette entité unique est rattachée à la Direction de l'Habitat et de la politique de la ville, avec un lien fonctionnel au niveau de la DGA Développement Urbain et stratégie territoriale de la Métropole Aix Marseille Provence.

La direction déléguée disposera de tous les leviers d'actions avec l'intégration des services Habitat et Polices de l'Habitat pour répondre aux enjeux majeurs, à savoir :

- ▶ Traiter en 15 ans les logements privés les plus dégradés sur le territoire métropolitain inscrits comme objectifs conventionnel de renouvellement urbain, en resserrant le partenariat avec l'État et en mettant en place des outils nouveaux dédiés.
- ▶ Répondre à l'urgence que connaît le territoire de Marseille, en mettant en œuvre des actions immédiates.

Elle est composée de deux Directions Adjointes et de deux Services.

#### **Direction Adjointe Opérationnelle Habitat Ancien et Copropriétés dégradées**

Mise en œuvre de dispositifs opérationnels d'amélioration de l'Habitat (subventions pour travaux et opérations d'aménagement)

En charge de tous les dispositifs opérationnels sur l'habitat privé et copropriétés (OPAH, PIG, LHI, PIC, etc.) et opérations d'aménagement, elle conduit les actions sur les immeubles dégradés et mise en œuvre des procédures (DUP RI, Logement social, réserves foncières, etc.). Elle assure également le suivi des concessionnaires ainsi que l'animation et le pilotage des équipes OPAH, Plans de sauvegardes et tout dispositif opérationnel sur l'habitat privé.

#### **Direction Adjointe Sécurité et Hygiène de l'Habitat**

##### **Identification et suivi des nuisances et risques liés à l'Habitat**

Services « mutualisés » avec la Ville de Marseille, elle intervient dans des domaines multiples, qui visent à préserver la santé et/ou la sécurité :

- ▶ Insalubrité,
- ▶ Immeubles menaçant ruine (périls),
- ▶ Précarité énergétique,

- ▶ Intoxications au monoxyde de carbone (CO),
- ▶ Syndrome de Diogène (logements poubelle)...

Elle traite des nuisances liées à l'habitat et gère les signalements, visite de site, constats et actes jusqu'au suivi des travaux et mainlevées. Elle assure également la maîtrise d'ouvrage des travaux d'office et des bureaux de contrôle.

#### **Service relogement et accompagnement des ménages**

Accompagner au mieux les habitants dans leur relogement

Le service relogement et accompagnement des ménages met en œuvre des missions d'accompagnement auprès des ménages nécessitant un relogement, temporaire ou définitif, dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Travailleurs sociaux, conseillers en économie sociale et familiale: les métiers de l'accompagnement social sont présents pour répondre aux différents besoins des ménages.

#### **Service Espace Accompagnement Habitat (PM)**

##### **Centraliser et faciliter l'information et l'accompagnement des ménages**

Guichet unique qui met en synergie plusieurs acteurs de l'habitat et centralise dans un même lieu les principaux services dédiés aux ménages: accueillir, informer, traiter, prévenir, accompagner afin de répondre à la recherche de logement des ménages, au souhait de rénovation ou d'adaptation de leur logement, d'acquisition et rénovation en centre ancien, d'acquiescer en vente état futur de logement, de réaliser des économies d'énergie, d'obtenir une aide pour réaliser un projet de rénovation, de répondre aux questions juridiques ou financières liées au logement, et surtout de permettre aux ménages de procéder au signalement d'habitat non décent, non conforme au Règlement Sanitaire Départemental voire au code de la Santé Publique pour prévenir et éviter que les logements basculent dans la non décence ou insalubrité.

Au-delà de l'aspect pratique pour les ménages, l'Espace Accompagnement Habitat est l'occasion pour la Métropole de mobiliser et regrouper, en un seul lieu les acteurs publics et privés en lien avec la politique l'habitat et du logement. Elle regroupera les acteurs spécialisés dans l'information et le conseil, dans les domaines du logement, de l'amélioration de l'habitat et de l'habitat durable et de l'énergie.

## ÉTABLIR ET METTRE EN ŒUVRE LES MODALITÉS OPÉRATIONNELLES DE PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE BÂTI DANS LES OPÉRATIONS

L'État et la Métropole travailleront ensemble sur le croisement entre les opérations menées dans le cadre du PPA et le périmètre de l'AVAP.

Elles concerneront les projets des îlots opérationnels ainsi que les projets plus ponctuels hors de ces îlots. Un travail de croisement sera également nécessaire à l'échelle de la stratégie globale d'intervention pour le centre ville de Marseille.

Un diagnostic patrimonial à l'immeuble et en cœur d'îlot sera élaboré dans ce cadre par des architectes du patrimoine et des ingénieurs experts en structures traditionnelles.

Au fil de l'avancement concret des projets, ce travail conduira à des propositions de solutions pour concilier au mieux les enjeux de résorption de l'habitat privé dégradé et du projet urbain et de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine. Elles passeront par la formulation des avis de l'ABF sur les projets proposés jusqu'à l'évolution du contenu de l'AVAP si nécessaire.

Un groupe de travail spécifique sera mis en place sur le sujet. Il réunira la Métropole, la ville de Marseille, l'ABF et la DDTM.

### B.4 b) Bilans financier prévisionnel du projet

- ▶ **Estimation des coûts des études :** Les évaluations financières pour engager ces études qui restent à mener sur l'ensemble du périmètre des 1000 hectares et assurer leur mise à jour pendant la durée du projet sont estimées à 2 millions d'euros par an.
- ▶ **Bilan financier prévisionnel des opérations d'aménagement sur les îlots démonstrateurs sur les îlots de phase 1 :** Les dépenses prévisionnelles consacrées aux 4 îlots opérationnels de 1ère phase ainsi qu'aux aménagements urbains et équipements publics associés s'élèvent en première estimation à 217 millions d'euros.
- ▶ **Modalités d'actualisation des calendriers opérationnels et de révision des bilans :** Ces modalités seront proposées par le Comité Technique et validées en Comité de Pilotage.
- ▶ **Identification des financeurs potentiels de l'opération**
- ▶ **Tous les partenaires signataires du PPA s'engagent à participer au financement des études et des opérations d'aménagement**
- ▶ **Identification des financeurs potentiels de l'opération**  
Tous les partenaires signataires du PPA s'engagent à participer au financement des études et des opérations d'aménagement

### B.4 c) Calendrier des études et de la mise en œuvre opérationnelle des programmes inclus dans le PPA

Le calendrier des études et la mise en œuvre opérationnelle des programmes inclus dans le PPA sera déterminé par le comité technique et validé en Comité de Pilotage.

## B.5 LA GOUVERNANCE DU CONTRAT

Le projet 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 des compétences dans le cadre du PPA: un comité de pilotage politique, qui est une instance de validation, et un comité technique qui assure la bonne coordination et le suivi de l'ensemble des dispositifs constituant le PPA.

### **Instance politique : Comité de pilotage.**

Le comité de pilotage est composé des élus métropolitains et communaux, des représentants de l'État, des Partenaires signataires du présent protocole. Il pourra être élargi en tant que de besoin à des représentants d'autres partenaires non signataires, mais pouvant être concernés par le projet.

Ce comité de pilotage, co-présidé par la Présidente de la Métropole d'Aix Marseille Provence et le Préfet de Région, Préfet du département des Bouches du Rhône ou leurs représentants et animé par la Métropole, se réunira sur proposition du comité technique ou à la demande de l'un des signataires.

Le comité de pilotage a pour mission d'assurer le suivi stratégique de l'exécution du présent protocole. Il se réunit pour :

- ▶ Effectuer le bilan des études et actions engagées,
- ▶ Rendre des arbitrages et valider et/ou proposer les orientations et actions,
- ▶ Valider la mise en place d'avenants éventuels à la présente convention.

Il se réunit à minima deux fois par an et notamment :

- ▶ A la signature de la présente convention,
- ▶ Pour une étape intermédiaire où sera présenté l'état d'avancement du projet,
- ▶ A échéance du protocole, pour permettre de dresser les perspectives des étapes suivantes du travail.

Il pourra en outre, se réunir en tant que de besoin à la demande d'un de ses signataires.

Des partenaires autres pourront être sollicités pour participer au comité de pilotage selon les ordres du jour et besoins du moment.

### **Instance technique et stratégique: Comité technique partenarial**

Le comité technique partenarial est chargé de la mise en œuvre du dispositif et de la bonne coordination des interventions.

Il est composé des représentants techniques des signataires du PPA et, en tant que de besoin, de partenaires non signataires.

Il est animé par le référent PPA de la Métropole en collaboration avec le directeur de projet PPA de l'État placé auprès du Préfet. Pour la métropole, le référent PPA sera le référent de l'ensemble des opérateurs, services et partenaires impliqués dans le projet. Pour l'État, le référent PPA placé auprès du Préfet est le référent de l'ensemble des acteurs de la sphère État.

Les différentes thématiques du projet seront menées par des groupes de travail dont la composition variera selon les besoins. Dans ce cadre, des référents seront désignés sur toutes les missions nécessitant une coordination périodique ou thématique. Les référents des groupes de travail se réuniront lors de comités techniques pour partager et faire la synthèse des études et actions menées à remonter au COPIL.

Le comité technique se tiendra en moyenne tous les 3 mois et à minima, avant chaque comité de pilotage.

Cette instance technique :

- ▶ Prépare les comités de pilotage,
- ▶ Assure la coordination des interventions en veillant au respect des décisions prises ,
- ▶ Suit le déroulement des projets, identifie les points de blocage mais également les éléments positifs favorisant la réussite des opérations,
- ▶ Propose les arbitrages nécessaires à la bonne réalisation des projets et le cas échéant les ajustements nécessaires de la stratégie à soumettre au Comité de Pilotage,
- ▶ Étudie de façon approfondie les dossiers complexes,
- ▶ Prépare et accompagne les actions de communication et de concertation avec les habitants en lien avec les responsables des projets de quartiers,
- ▶ Suit et formalise les dispositifs d'évaluation du projet au fil du temps.



# **MISE EN ŒUVRE DU PPA ET ENGAGEMENT DES PARTIES**

**# C**



# C MISE EN ŒUVRE DU PPA ET ENGAGEMENT DES PARTIES

## C.1 DURÉE ET ACTUALISATION DU CONTRAT

### Durée du contrat

La durée de validité du présent contrat de PPA est fixée à 15 ans à compter de sa signature.

Sa durée correspond à la durée estimée de mise en œuvre globale de la requalification du centre-ville de Marseille.

### Actualisation

Comme tout contrat, le présent PPA pourra être modifié par voie d'avenant en respectant le principe du parallélisme de formes au terme duquel un acte modificatif doit être adopté selon la même procédure que celle qui a été observée pour prendre l'acte initial.

Cet avenant devra être présenté et validé en comité de pilotage par l'ensemble des signataires.

Sont considérés notamment comme substantielles et devront faire l'objet d'un tel avenant les modifications suivantes :

- ▶ l'ajout d'un nouveau partenaire,
- ▶ l'ajustement des engagements financiers présentés en partie IV du présent contrat,
- ▶ la prolongation du présent contrat au-delà d'un an.

À l'issue des études listées dans le présent contrat, le comité de pilotage arrêtera les conditions de mise en œuvre des projets. Cette étape nécessitera une actualisation des engagements des parties, par voie d'avenant.

L'engagement des études listées dans le présent contrat constitue une première étape estimée à 1 an pour affiner les programmes des 4 premiers îlots de la phase 1 et rechercher les financements pour les mener à bien.

Le comité de pilotage en arrêtera les conditions de mise en œuvre. Cette étape nécessitera une actualisation de l'engagement des parties par voie d'avenant.

De même les phases opérationnelles ultérieures de mise en œuvre de la stratégie d'intervention d'ensemble feront l'objet d'avenant au présent contrat pour actualiser l'engagement des parties.

## C.2 MODALITÉS D'INTERVENTIONS

### La Métropole s'engage à :

- ▶ Nommer un référent PPA et à construire une équipe projet multi-thématique dédiée au pilotage du projet
- ▶ Animer le PPA
- ▶ Assurer la maîtrise d'ouvrage des études et leur financement selon la répartition détaillée au chapitre B du présent contrat ;
- ▶ à financer les études selon ses domaines de compétences
- ▶ Proposer et assurer la communication commune ;
- ▶ Organiser les différents comités de pilotage, comités techniques, et ateliers thématiques.

### La Ville de Marseille s'engage à :

- ▶ Nommer un référent PPA et contribuer à l'équipe projet multi-thématique dédiée au pilotage du projet ;
- ▶ Participer aux différents comités de pilotage, comités techniques et ateliers thématiques ;
- ▶ Participer à l'animation du PPA ;
- ▶ Assurer la maîtrise d'ouvrage des études et contribuer à leur financement et fonction de ses domaines de compétences ;
- ▶ Appuyer financièrement les études et projets d'aménagement du PPA ;
- ▶ Contribuer à la concertation et la communication commune.

### L'État s'engage à :

- ▶ Nommer un référent du PPA auprès du préfet assurant un rôle technique ensemble sur toutes thématiques du PPA ainsi qu'un ou plusieurs chefs de projet PPA thématiques ;
- ▶ Participer aux différents comités de pilotage, comités techniques et ateliers thématiques ;
- ▶ Apporter son concours technique au présent PPA, et à l'équipe projet de la Métropole et de la Ville ;
- ▶ Appuyer techniquement et financièrement les études et actions prévues ;
- ▶ Participer au financement des études à venir citées au B4a1/ et détaillées à l'annexe 1, lancées en 2019, 2020, à hauteur de 50% de leur coût total annuel, dans la limite de 1 M d'€ chaque année. Ce financement fera l'objet de conventions attributives de subventions au fur et à mesure de la programmation formelle des études, considérant que le présent contrat vaut demande de subvention.
- ▶ Accompagner le projet urbain par la mutation de la Caserne du

Muy conciliant les enjeux des parties prenantes, l'objectif étant d'aboutir à une décision courant 2020 ;

- ▶ Contribuer à la concertation et la communication commune.

### **Le Conseil départemental s'engage à :**

- ▶ Participer aux différents comités de pilotage, comités techniques et ateliers thématiques;
- ▶ Assurer la maîtrise d'ouvrage des études et contribuer à leur financement et fonction de ses domaines de compétences;
- ▶ Appuyer financièrement les études et projets d'aménagement du PPA;
- ▶ Contribuer à la concertation et la communication commune.

### **L'EPAEM s'engage à :**

- ▶ Participer aux différents comités de pilotage, comités techniques et ateliers thématiques;
- ▶ Participer à l'animation du PPA ;
- ▶ Assurer le montage opérationnel de l'ilot Hoche Versailles dans le cadre partenarial de PPA ;
- ▶ Engager avec l'EPF les opérations foncières sur ledit îlot ;
- ▶ Accompagner la création de la SPLA-IN ;
- ▶ Contribuer à la concertation et la communication commune.

### **L'ANRU s'engage à :**

- ▶ Accompagner fortement la collectivité dans sa démarche de définition d'un projet urbain à l'échelle du grand centre-ville de Marseille, ayant pour objectif majeur le traitement de l'habitat privé dégradé, dans le respect de son règlement général.
- ▶ Faire examiner selon des modalités souples et réactives par son comité d'engagement les opérations concourant au renouvellement urbain du centre-ville, dès lors qu'elles pourront faire l'objet d'un dossier de demande de financement. Ainsi :
  - ces opérations pourront faire l'objet d'une demande de pré-conventionnement, au même titre que les deux opérations du centre social de Domaine Ventre et du centre social du 44 rue d'Aubagne, pour lesquels les partenaires ont accordé un financement de 2.3M€ ;
  - L'Agence pourra accompagner le traitement des îlots identifiés dans le PPA en finançant une part majoritaire du déficit de ces opérations. Compte tenu de l'enjeu de traitement de ces îlots, les partenaires pourront être amenés à valider une date de prise en compte des dépenses antérieure à la date d'examen en comité d'engagement.
- ▶ Examiner les opérations de reconstitution de l'offre de logements sociaux dans le QPV du centre-ville qui lui seront proposées. A ce titre, elle pourra participer à la définition de critères permettant d'apprécier l'opportunité de produire du logement social sur ce secteur.

### **L'ANAH s'engage à :**

- ▶ Poursuivre son accompagnement financier de la Métropole dans le cadre des Mesures exceptionnelles facilitant le traitement en urgence de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille votées par son Conseil d'Administration le 28 novembre 2018, à savoir :
  - le financement à 80% des prestations de suivi-animation de l'OPAH-RU transitoire "Lutte contre l'habitat indigne - Marseille Centre" durant trois ans,
  - le financement à 50% d'un plafond global de dépenses subventionnables de 3 millions d'euros HT de l'ensemble des études préalables/diagnostics et pré-opérationnelles lancées avant fin 2020,
  - le financement des prestations de suivi-animation des prochaines OPAH-RU engagées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020 à hauteur de 80% - sans plafond de dépenses subventionnables - pour les trois premières années des conventions, comprenant l'ensemble des actions d'ingénierie (signalement, accompagnement des propriétaires et des occupants, aides à la définition des travaux urgents, accompagnement au montage de dossiers et réalisation des travaux,
  - le financement de trois postes de chefs de projet pour accompagner la Métropole dans la maîtrise d'ouvrage des OPAH-RU lancées, dont un poste chargé de la coordination entre les services de l'État, la Métropole et la Ville dans la gestion des mesures coercitives et des procédures de traitement de l'habitat indigne.
  - le financement des aides aux travaux selon les règles habituelles de financement de l'Anah.
- ▶ Poursuivre son accompagnement financier de la Métropole et de la Ville de Marseille dans le cadre du dispositif exceptionnel de lutte contre l'habitat indigne dans les territoires d'accélération voté par son Conseil d'Administration le 13 mars 2019, applicable jusqu'au 31 décembre 2019, à savoir :
  - le financement à 100% du montant hors taxe de la dépense subventionnable sans plafond des travaux d'office,
  - le financement majoré à 70% pour les Propriétaires occupants et à 50% pour les propriétaires bailleurs des travaux réalisés en parties privatives- projet de travaux lourds ou de travaux pour la sécurité et la salubrité et 40% pour les travaux de réhabilitation d'un logement dégradé.
- ▶ Accompagner financièrement l'ensemble des actions menées sur les copropriétés en s'appuyant sur les dispositions réglementaires et financières prises lors de la délibération du Conseil d'Administration en date du 28 novembre 2018 relative au Plan Initiative Copropriétés, à savoir :
  - la majoration possible du taux d'aide à 100% HT pour les travaux d'urgence dans le cadre des copropriétés en difficulté, dans les conditions prévues par l'instruction du 26 mars 2019;

- la majoration possible du taux de financement des travaux lorsqu'une collectivité apporte elle-même une aide.
- ▶ Améliorer le dispositif de portage ciblé et l'éligibilité de ses bénéficiaires afin de renforcer l'accompagnement de la Métropole dans sa stratégie de redressement des copropriétés.

### **La Caisse des Dépôts et Consignations (par le biais de sa direction Banque des Territoires) s'engage à :**

- ▶ Participer aux différents comités de pilotage, comités techniques et ateliers thématiques ;
- ▶ Appuyer financièrement les études et projets d'aménagement du PPA dans le cadre d'un cofinancement qui sera versé directement à la Métropole ;
- ▶ Apporter son concours technique aux actions menées dans le cadre du PPA, notamment l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie de redynamisation économique et commerciale, les réflexions préalables à la création de la SPLA-IN, notamment sur le volet juridique et financier et l'élaboration de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne ;
- ▶ Contribuer à la concertation et la communication commune.

### **L'EPF PACA s'engage à :**

- ▶ Participer aux différents comités de pilotage, comités techniques et ateliers thématiques ;
- ▶ Contribuer à la concertation et la communication commune ;
- ▶ Contribuer à la mise en œuvre de la stratégie d'intervention foncière du contrat. Un niveau d'acquisition foncière, relevé à 50 immeubles dans le dernier avenant à la convention d'intervention foncière Grand centre-ville de Marseille (30M€ d'intervention programmés), et de l'intervention sur la copropriété Hoche-Ver-sailles (12M€) est prévu à ce stade.
- ▶ Identifier, aux côtés des partenaires, de nouveaux secteurs de renouvellement urbain et à proposer des conventions d'intervention foncière. Ces futures conventions préciseront les actions d'études, d'acquisitions, de travaux et de portage foncier, sur les périmètres opérationnels ainsi préalablement définis, ceci tant par voie amiable, de préemption ou d'expropriation. Cette action stratégique pourra également permettre de préciser et fiabiliser les hypothèses financières des opérations d'aménagement à venir.

### **L'ar HLRM s'engage à :**

- ▶ Participer aux différents comités de pilotage, comités techniques et ateliers thématiques ;
- ▶ Contribuer aux études et projets d'aménagement du PPA ;
- ▶ Contribuer à la concertation et la communication commune.

*Syndicat professionnel des organismes Hlm intervenant en Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse, l'AR Hlm anime le réseau professionnel du logement social. Son engagement dans la gouvernance du PPA s'inscrit dans le prolongement de la convention de partenariat avec la Métropole.*

*Sans pouvoir d'engager ses adhérents dans la dimension opérationnelle, sa présence dans le comité de pilotage du PPA manifeste la mobilisation de principe des bailleurs sociaux sur ce projet. Elle apportera dans cette instance l'expertise du logement social en contribuant à l'élaboration, à la mise en œuvre et au suivi du PPA.*

## **C.3 LISTE DES ANNEXES**

### **Annexe 1 : Études et démarches récentes et en cours concernant le Centre-Ville de Marseille**

### **Annexe 2 : Situation des projets de secteurs et d'aménagement sur le Centre-Ville**

### **Annexe 3 : Dispositifs d'accompagnement thématiques**

- Espace Accompagnement Habitat
- Accompagnement des investisseurs privés individuels
- Expérimentation du permis de louer sur le quartier Noailles
- Redynamisation du secteur tertiaire dans le centre-ville de Marseille : plan à court terme
- Mise en place d'outils métropolitains pour lutter contre la vacance commerciale dans le centre-ville de Marseille
- Gestion urbaine de proximité

### **Annexe 4 : Dispositifs d'accompagnement des ménages**

- Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) renforcée
- Permettre un relogement adapté et efficace des ménages
- Proposition d'engagements des partenaires sur la stratégie de relogement et d'hébergement

### **Annexe 5 : Propositions d'axes de travail pour faire évoluer la réglementation nationale en faveur du renforcement des outils de lutte contre l'habitat privé dégradé**



# SIGNATURES

# D



# D SIGNATURES

- ▶ Pour la Métropole, la Présidente ou son représentant,
  
- ▶ Pour la Ville de Marseille, Le Maire ou son représentant,
  
- ▶ Pour l'État, le Préfet ou son représentant,
  
- ▶ Pour le Conseil Départemental, la Présidente ou son représentant,
  
- ▶ Pour l'EPAEM, le Directeur Général ou son représentant,
  
- ▶ Pour l'ANAH, la Directrice Général ou son représentant,
  
- ▶ Pour l'ANRU, le Directeur Général ou son représentant,
  
- ▶ Pour la Caisse des Dépôts et Consignations, le Directeur Régional ou son représentant,
  
- ▶ Pour l'EPF PACA, la Directrice Générale ou son représentant,
  
- ▶ Pour l'AR HLM, le Président ou son représentant.



# ANNEXES

# E



# ANNEXES

## ANNEXE 1 : ÉTUDES ET DÉMARCHES RÉCENTES ET EN COURS CONCERNANT LE CENTRE- VILLE DE MARSEILLE

### ÉTUDES/DÉMARCHES CONDUITES À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE

#### 1/ Urbanisme – Planification urbaine

##### En cours

- ▶ Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) métropolitain, AMP
- ▶ Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Territoire Marseille Provence, AMP pour la période 2020-2030.

##### A venir

- ▶ Instaurer une GOU, AMP (estimation 150 000€ TTC)
- ▶ Créer une SPLAIN
- ▶ Identification des nouvelles opérations d'aménagement (200 000 euros)
- ▶ Plan d'Action Foncière Métropolitain, AMP (en cours)

#### 2/ Mobilité – déplacements

##### Réalisées

- ▶ Agenda de la mobilité, AMP (décembre 2016) à 2030 à l'échelle d'AMP (toutes maîtrises d'ouvrage confondues).
- ▶ Étude Extension du tramway sur le cours du 4 septembre étude de faisabilité, AMP

##### En cours

- ▶ Plan de déplacements urbains métropolitain (PDU), AMP (en cours) : il décline et programme finement (2025 et 2030) les objectifs de l'agenda de la mobilité.

##### A venir

- ▶ Restructuration du réseau de Transport en Commun sur le secteur centre-ville (juillet 2019) estimation 185 000 euros TTC
- ▶ Étude de définition d'une ZFE (Zone à Faible Emission) pour l'amélioration de la qualité de l'Air (septembre 2019) estimation 200 000 euros HT (pour information, déjà financée à hauteur de 70%)
- ▶ Mise en œuvre du programme d'actions de la ZFE (estimations à définir à la suite des études que l'on peut évaluer à 10 M d'euros HT environ)
- ▶ Étude de faisabilité pour la réalisation d'un tramway sur le Bd

National et antenne vers Plombières (octobre 2019) estimation 260 000 euros HT

- ▶ Réalisation des travaux d'aménagement du tramway du 4 septembre (2025) estimation 75 M d'euros HT
- ▶ Plan Local de Mobilité (PLM) du bassin de proximité Marseille qui déclinera le PDU à l'échelle du bassin de déplacement du centre-ville, (2021) – estimation 40 000 euros

#### 3/ Habitat

##### Réalisées

- ▶ Étude habitat Sémaphores – ville de Marseille, MO VDM (2016) – Élaboration et mise en œuvre d'une politique en faveur du logement à Marseille
- ▶ Engagement Municipal pour le Logement (délibération du 6 février 2017)
- ▶ 3<sup>e</sup> protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne (signé déc 2016)
- ▶ Accord Partenarial pour une Stratégie d'Intervention sur les Copropriétés Dégradées (signé le 21 décembre 2017)
- ▶ Plan d'action métropolitain de Lutte contre l'Habitat Indigne (délibération du 13/12/2018)
- ▶ Assises de l'Habitat métropolitaines (février à mars 2019) dans le cadre du PLH
- ▶ Observatoire des loyers dans le parc privé – AMP – ADIL13
- ▶ Observatoire de l'habitat AMP – ADIL13

##### En cours

- ▶ Programme local de l'habitat (PLH), AMP (en cours) pour la période 2020-2025 (toutes maîtrises d'ouvrage confondues)
- ▶ Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs et CIA AMP (en cours) Enéis

#### 4/ Études sur la cohésion sociale

##### Réalisées

- ▶ Contrat de ville CT 1 - Cahier 1, diagnostic territorial
- ▶ Contrat de ville CT 1 - Cahier 2, Orientations stratégiques et programmation d'actions cadres
- ▶ Contrat de ville CT 1 - Cahier 3, Projets de territoire de Grand Centre-ville, du Grand-Sud Huveaune, du Nord Est 13 et Nord Est 14.
- ▶ Étude « Cohésion sociale », Contrat de ville Marseille Provence, État initial de l'observatoire des quartiers, Conseil de Territoire de Marseille Provence, (Agam - Novembre 2017)

- ▶ Étude Cohésion Sociale et Territoriale (Urbalterre Mandataire, MOA ANRU / MIMP, novembre 2017)
- ▶ Évaluation des Contrats de Ville Métropolitain

## 5/ Études stratégiques NPNRU

### En cours

- ▶ A1-B7 Stratégies patrimoniale et du peuplement / marché immobilier et diversification (MOA AMP, lancement en cours)
- ▶ A2 Coordination copropriétés (MOA AMP, lancée)
- ▶ A3 AMO Projets durables (MOA AMP, lancement en cours)
- ▶ A4 AMO Sécurité (MOA MRU, lancement en cours)
- ▶ A5 Mise en place et suivi outils de pilotage et coordination (MOA MRU, lancé)
- ▶ A6 Stratégie de concertation et de communication (MOA AMP, lancement en cours)
- ▶ A7-B8 GUP / Méthode et organisation (MOA AMP, lancement en cours)
- ▶ A8 Étude de programmation éco (MOA AMP, lancement en cours)
- ▶ A9 Enjeux de mobilités propres aux quartiers en NPNRU (MOA AMP, lancement en cours)
- ▶ B5 B6 phase 1 cohérence et programmation des projets Grand Centre Ville – GPMM (MOA AMP, lancé)
- ▶ B5 B6 2<sup>e</sup> tranche Cohérence et programmation des projets Grand Centre Ville – GPMM (MOA AMP, lancement fin 2019)

## 6/ Économie

### Réalisées

- ▶ Charte Ville Port, étude menée par la Ville de Marseille et la Métropole (octobre 2018)
- ▶ Dispositif de production de l'offre foncière et Immobilière à destination des Entreprises (SPOFIE) sur la Métropole, AMP (décembre 2018)
- ▶ L'Agenda du Développement Economique de la Métropole, AMP (mars 2017).

### En cours

- ▶ Schéma tertiaire, AMP (en cours) d'ici 2030 (tous types de projets et de porteurs).
- ▶ Plan d'Action Foncière Métropolitain, AMP (en cours)

## ÉTUDES/DÉMARCHES CONDUITES SUR LE PÉRIMÈTRE

### 1/ Urbanisme – Planification urbaine

#### Réalisées

- ▶ AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) de Marseille protéger le patrimoine culturel, architectural, urbain, paysager et historique et donc de le mettre en valeur dans un objectif d'attractivité.

#### En cours

- ▶ Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Territoire Marseille Provence, AMP: OAP Flammarion et OAP quartiers libres.

### 2/ Euroméditerranée

#### Réalisées

- ▶ Stratégie Eco-Cité : Vers la définition d'une ville durable méditerranéenne (EPAEM), 2010/2011
- ▶ Stratégie énergétique : (EPAEM) 2010/2011
- ▶ Étude pré opérationnelle de rénovation urbaine sur les secteurs d'habitat existant du périmètre de l'extension et de ses abords (EPAEM), 2011
- ▶ Actualisation de la stratégie logement de l'EPAEM (EPAEM), 2012 --
- ▶ Étude Urbaine Grande Joliette (EPAEM/GPMM) 2013/2015
- ▶ Les Crottes-diagnostic des espaces publics (EPAEM), 2014
- ▶ Marseille-Euroméditerranée : Laboratoire de l'architecture du soleil (EPAEM/Editions Autrement) 2014
- ▶ Mobilité : Enjeux, Stratégie, Actions (EPAEM) 2016
- ▶ Étude urbaine ensemblière sur la frange nord de l'extension d'Euromed (EPAEM), 2018
- ▶ Mise au point du Plan Guide et coordination de programme immobilier et d'aménagement sur l'axe Capitaine Gèze/Cap Pinède
- ▶ Approche stratégique d'Euroméditerranée (EPAEM) 2018 et Élaboration du protocole partenarial 2019/2030
- ▶ Ouverture sur le site des Fabriques d'« Ici Marseille », manufacture collaborative en occupation temporaire (EPAEM/LinkCity-UrbanEra) 2018

#### En cours

- ▶ Plan guide d'Euroméditerranée (EPAEM) 2009/
- ▶ Projet « les Fabriques » (EPAEM/LinkCity-UrbanEra) 2016/
- ▶ Étude urbaine Joliette/J4 (EPAEM/GPMM/Ville/Métropole) 2017/2020
- ▶ Mise en œuvre opérationnelle des programmes ANRU 1 (EPAEM/MRU) Ilots Bon Pasteur, Fiacre, Duverger, Hoche-Caire, Roussel-Pottier.

#### **A venir:**

- ▶ Études PRO Prolongement du Tramway Bd de Paris/Capitaine Gèze (AMP) 2019
- ▶ Études AVP Espaces publics des Fabriques (EPAEM) 2019
- ▶ Livraisons de programmes de logements et bureaux Cité de la Méditerranée 2019
- ▶ Démarrage des travaux du Parc Bougainville (EPAEM) 2020
- ▶ Livraison du Parc St Charles-Porte d'Aix (EPAEM) 2020

### **3/ Projet Quartiers Libres (maîtrise d'ouvrage AMP)**

#### **Réalisées**

- ▶ Étude circulation du secteur Belle de Mai
- ▶ Plan Guide du quartier de la gare métropolitaine Saint-Charles Belle de Mai (2016)
- ▶ Plan d'Aménagement sur l'emprise des 7 hectares des anciennes casernes militaires Belle de Mai (2016)
- ▶ Prospective des équipements scolaires et équipements d'accompagnement (sociaux, culturels et sportifs) à l'échelle du 3<sup>e</sup> arrondissement (2018)
- ▶ Concours Groupe Scolaire Marceau: lancement du concours du Groupe Scolaire Marceau sous une méthode participative avec la communauté éducative (Maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille - 2018) – livraison Groupe Scolaire prévue pour 2022
- ▶ Stratégie mobilité à l'échelle des 140 hectares; étude portant sur l'accessibilité du quartier (véhicule personnel, modes actifs, stationnement, transport en commun) \_ étude menée en format concertation en 2018.
- ▶ Étude pré-opérationnelle habitat Belle de Mai - VDM (2017)

#### **En cours**

- ▶ Étude d'intégration urbaine de la gare Saint-Charles actuelle et future (2019-2020) avec participation à la concertation publique
- ▶ Maîtrise d'œuvre des espaces publics des 7 hectares (AVP en cours 2019) – livraison 1<sup>ère</sup> tranche en 2022
- ▶ Élaboration participative du Schéma Directeur des Espaces Publics à l'échelle des 140 hectares du quartier de la gare Saint-Charles (en cours 2019)
- ▶ Définition de la stratégie environnementale à l'échelle du quartier avec déclinaison opérationnelle sur l'emprise des anciennes casernes et sur les 140 ha de Quartiers Libres (en cours, livraison prévue 2019). Labellisation QDM
- ▶ Étude de faisabilité fonctionnelle et architecturale pour l'implantation d'un bâtiment accueillant l'administration d'État sur l'emprise des 7ha d'anciennes casernes
- ▶ Mise en place d'une gouvernance partagée pour permettre l'ouverture progressive d'un espace naturel de type jardin urbain de 17000m<sup>2</sup> (jardin Levat) – 2017 à 2020
- ▶ Mise en œuvre d'une stratégie de concertation et de commu-

nication du projet urbain Quartiers Libres; expositions itinérantes, débats, réunions publiques de travail, journaux, site internet dédié

- ▶ travaux de réhabilitation d'un pavillon pour la Maison du Projet et de la concertation (livraison prévue été 2019)

#### **A venir**

- ▶ Opération Habitat Belle de Mai: étude de faisabilité (1<sup>er</sup> semestre 2019), étude de calibrage (2<sup>e</sup> semestre 2019) estimation 150000 euros
- ▶ Étude de reconfiguration de 2 groupes scolaires (National et Pommier) avec accroche urbaine (à réaliser en 2019)
- ▶ Définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat du secteur et suivi des démarches OPAH
- ▶ Définition du devenir du couvent et jardin Levat (17000 m<sup>2</sup>) en format concertation (2019)
- ▶ Stratégie de développement économique du secteur (2019-2020)
- ▶ Lancement de la programmation résidentielle du secteur des casernes (2019)
- ▶ Étude fonctionnelle et architecturale pour un volume capable: étude en vue de la réhabilitation d'un ancien bâtiment industriel permettant d'accueillir différentes programmations en fonction de l'évolution du besoin (en cours 2019)
- ▶ Poursuite opérationnelle de la stratégie de mobilité avec la coordination et le suivi des études sur le secteur
- ▶ choix du montage opérationnel pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement sur le site des Casernes (7 ha) et détermination des autres sites de futures opérations d'aménagement sur les 140 ha de Quartiers Libres estimation 80 000 euros
- ▶ lancement d'un Appel à Manifestation d'intérêt sur la caserne du Muy, lorsque les négociations sur sa mutation auront abouti. Estimation 100 000 euros
- ▶ lancement du concours pour la réalisation du Groupe Scolaire Jolie Manon et de son parc d'accompagnement (MOP)
- ▶ Étude urbaine de recomposition de la place des Marseillaises au regard des nouvelles fonctionnalités du PEM Saint-Charles et de l'intégration urbaine de la gare
- ▶ Étude pour la réalisation d'une voie verte mobilité douce le long de la voie ferrée d'Arenc
- ▶ Étude de faisabilité et de programmation pour une médiathèque 3.0 au cœur de la caserne du Muy
- ▶ Étude de programmation et concours en MOP d'un gymnase sur l'ancienne caserne des Subsistances
- ▶ Mise en place d'outils en faveur d'un changement des comportements notamment en matière de mobilité, environnement...

## 4/ Projet Docks Libres (maîtrise d'ouvrage AMP)

### En cours

- ▶ Assistance à l'élaboration d'un projet urbain sur le secteur Moulins-Docks Libres-Villette, en 3 lots :
- ▶ Lot 1 : Volet développement économique
- ▶ Lot 2 : Volet urbanisme et études techniques
- ▶ Lot 3 : Volet hydraulique

### A venir

- ▶ Tranches optionnelles pour la mise en œuvre du projet selon les choix opérationnels retenus

## 5/ Études globales Centre-ville

### Réalisées

- ▶ Maîtrise d'œuvre pour la requalification des espaces publics du centre-ville de Marseille : charte de qualité urbaine (co-MOA), 2018
- ▶ Élaboration d'un plan guide pour concevoir un centre historique durable à Marseille et proposer des solutions écologiques face au changement climatique en milieu méditerranéen – stratégie à l'horizon 2030 (2018-2020)
- ▶ Études préalables à la création de l'AVAP (2015-2016)
- ▶ Étude Plan Ambition Centre-Ville (ville de Marseille – 2017) : élaboration d'une stratégie globale d'intervention pour le centre-ville de Marseille.

### En cours

- ▶ Territoires aux franges d'Euroméditerranée : Analyse stratégique et pré-programmatique du périmètre du NPNRU Grand Centre Ville / GPMM – AMP (en cours – groupement INterland).

### A venir

- ▶ Études de prospective équipements publics à 15 ans / Schémas directeurs d'équipement du centre-ville de Marseille (scolaire, social, culture, loisirs, sportifs, administratifs) comprenant une programmation technique, calendaire et financière
- ▶ Équipements scolaires (écoles et crèches, hors diagnostic technique en cours, avec étude prospective des besoins en cours) : # 100 keuros
- ▶ Équipements sportifs : # 200 keuros
- ▶ Équipements culturels (salles de spectacles, équipements métropolitains, compléments sur médiathèque, bibliothèques, musées,...) : # 200 keuros
- ▶ Espaces récréatifs (espaces verts, jardins, plages) : # 200 keuros
- ▶ Équipements sociaux (maisons pour tous, centres de quartiers,...) : # 200 keuros

- ▶ Équipements administratifs : # 100 keuros
- ▶ Définition de la stratégie de concertation et de communication à l'échelle du PPA : 100 000€
- ▶ Accompagnement des actions de concertation et communication (Réunions publiques, ateliers de travail, actualisation site internet...) 100 000€/an
- ▶ Production des outils nécessaires à la concertation et communication : 20 000€/an
- ▶ Maison des projets : coût des travaux variable selon le site mais coût de fonctionnement de l'ordre de 100 000€/an si permanences

## 6/ Opération Grand centre-ville

### Réalisées

- ▶ Étude urbaine Noailles (2015-2017) : étude urbaine multi-thématiques sur le quartier Noailles en vue de l'élaboration d'un plan guide
- ▶ Étude urbaine Flammarion -programme et orientation d'aménagement – MO SOLEAM (2016)
- ▶ Étude pôle Nadar-Pouillon (Belsunce) (décembre 2014) : diagnostic et étude de capacité
- ▶ Étude îlot Chape (mai 2017) : diagnostic, étude de capacité et faisabilité
- ▶ Étude pré-opérationnelle habitat sur les îlots Fonderies Vieilles/Opéra/Velten Korsec/Coutellerie/Mazagran (décembre 2013), avec mise en place d'une OPAH RU multi-sites en janvier 2016
- ▶ Étude urbaine sur les pôles de la Plaine (2012-2013)
- ▶ Concours de maîtrise d'œuvre du réaménagement de la Place Jean Jaurès (lancement en juillet 2015 – choix du lauréat en septembre 2016)
- ▶ Étude de « marché » pôle Folies Bergères Propositions de la SCET/SEMAEST pour SOLEAM : en vue de la commercialisation des locaux situés au cœur du passage Folies Bergère- 2016)
- ▶ Études de programmation (janvier 2017) et de faisabilité (mars 2017) pour la réalisation d'un programme mixte Centre Municipal d'Animation/ Logements pôle Nationale/Providence - Belsunce
- ▶ Étude de programmation pour la réalisation d'un équipement socioculturel à vocation intergénérationnelle Noailles – site Domaine Ventre (accueil généraliste + 6-12 ans) (mai 2017)
- ▶ Étude de programmation pour la réalisation d'un équipement socioculturel à vocation intergénérationnelle Noailles – site 44 rue d'Aubagne (accueil 12-18 ans) (octobre 2018)
- ▶ Étude de programmation en vue du réaménagement de la Place de la Providence (mars 2017)
- ▶ Étude de maîtrise d'œuvre pour la requalification des espaces publics du pôle Mazagran (2018 - 2019)
- ▶ Étude urbaine butte Saint Mauront - MO SOLEAM (2015)

- ▶ Études capacité faisabilité pôle Auphan - MO SOLEAM (2016-2017)

### En cours

- ▶ Étude de faisabilité en vue de l'extension du Jardin du Mémorial de La Marseillaise (Récollettes) – février 2019

### A venir

- ▶ Opération Habitat Noailles : étude pré-opérationnelle simplifiée et étude de faisabilité (1er semestre 2019), étude de calibrage (2<sup>e</sup> semestre 2019)
- ▶ Opération Habitat Belsunce : étude pré-opérationnelle (1er semestre 2019), étude de faisabilité (2<sup>e</sup> semestre 2019), étude de calibrage (1<sup>er</sup> semestre 2020)
- ▶ Opération Habitat Butte Saint-Mauront : étude pré-opérationnelle simplifiée et faisabilité (1er semestre 2019), étude de calibrage (2<sup>e</sup> semestre 2019)
- ▶ Saint-Mauront Ouest/Auphan-Pyat-Feraud : étude pré-opérationnelle (1<sup>er</sup> semestre 2020), étude de faisabilité (2<sup>e</sup> semestre 2020), étude de calibrage (1<sup>er</sup> semestre 2021)
- ▶ Opération Habitat Plaine : étude pré-opérationnelle (2<sup>e</sup> semestre 2019), étude de faisabilité (1<sup>er</sup> semestre 2020), étude de calibrage (2<sup>e</sup> semestre 2020)
- ▶ Opération Habitat Consolat – Libération : étude pré-opérationnelle simplifiée et faisabilité (2<sup>e</sup> semestre 2019), étude de calibrage (1<sup>er</sup> semestre 2020)
- ▶ Opération Habitat Euromed 1, Montolieu/Duverger : étude pré-opérationnelle (1<sup>er</sup> semestre 2019), étude de faisabilité (2<sup>e</sup> semestre 2019), étude de calibrage (1<sup>er</sup> semestre 2020)
- ▶ Petite Enfance Noailles : étude de faisabilité pour la réalisation d'une crèche (2<sup>e</sup> semestre 2019)

## 7/ Études territorialisées inscrites au protocole NPNRU

### Réalisées

- ▶ CD3 - Étude sur les copropriétés Bel Horizon (EPAEM) : (été 2018)
- ▶ CD6 - Étude sur la copropriété Maison Blanche (EPAEM) : (été 2018)

### En cours

- ▶ CD4 - Consolidation opérations du PNRU1 (Montolieu, Duverger) (EPAEM) : en cours (2<sup>e</sup> trimestre 2019)
- ▶ CD5a - AMO PDS Bellevue – Phase élaboration du PDS (GIP MRU) : en cours
- ▶ CD5c - Étude sur la copropriété Versailles (EPAEM) : (2<sup>e</sup> trimestre 2019)
- ▶ CD8 - Étude de programmation urbaine et maîtrise d'œuvre urbaine et sociale - CD8 - lancée en novembre 2018 (BE Ville ouverte/ Concorde)

- ▶ CD9 - Diagnostic social et programmation urbaine Briançon Les Crottes (EPAEM) : lancée mai 2018

### A venir

- ▶ CD1 - Étude Cité des associations Grand Centre-Ville (VDM)
- ▶ CD5b - AMO PDS Bellevue – Phase suivi-animation du PDS 1<sup>ère</sup> année (AMP)
- ▶ CD7 - Étude urbaine et sociale – Le Canet (EPAEM) : (3<sup>m</sup> trimestre 2019)
- ▶ mission d'AMO pour élaboration et le conventionnement de projets NPNRU sur 5 secteurs prioritaires

## 8/ Études sur l'économie (y compris tourisme, loisirs) et l'emploi

### Réalisées

- ▶ Étude sur les nouveaux lieux de l'innovation (tiers-lieux), Agam (2017)

### En cours

- ▶ Étude bureaux tertiaire centre-ville, Ville de Marseille (en cours)
- ▶ Analyse commerce hyper-centre, AMP (en cours)

### A venir

- ▶ Études sur la Gestion Prévisionnelle des Emplois et Compétences Territoriale (GPECT) menée par la DIRECCTE13 et la Maison de L'Emploi
- ▶ Données statistiques de Pôle Emploi, de l'INSEE et de la Maison de l'Emploi
- ▶ Observatoire des quartiers Marseille, Agam
- ▶ Livre Blanc de l'emploi par filière, Maison de l'Emploi

## 9/ Espaces publics et cadre de vie

### Réalisées

- ▶ Élaboration d'un plan guide pour concevoir un centre historique durable à Marseille – stratégie à l'horizon 2030, Ville de Marseille (2017)

### En cours

- ▶ Requalification des espaces publics du centre-ville de Marseille, AMP (2017-2020)
- ▶ Étude pour la création d'une ZFE (zone à faibles émissions) dans le centre-ville de Marseille, AMP (2018-2020)

### A venir

- ▶ Maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation d'une signalétique patrimoniale et touristique à l'échelle du centre-ville (2020-2021)

## 10/ Autres

### Réalisées

- ▶ Étude AGAM – Workshops mobilité sur le centre-ville de Marseille (2017)
- ▶ Étude stratégique sur le devenir du bâtiment B Bellevue PRU Saint Mauront -MO VDM (2017-2018)
- ▶ Étude « Plombières, une pièce manquante (AGAM 2018): diagnostic, principe de réaménagement, zoom porte de Plombière
- ▶ Étude stratégique sur le devenir du bâtiment B Bellevue PRU Saint Mauront -MO VDM (2017-2018)

### En cours

- ▶ Étude pré-opérationnelle Habitat Copropriété Plombières VDM 2014/OPAH copropriété dégradée Plombières - MO AMP (2018-2023)
- ▶ Observatoire des copropriétés de Marseille (AGAM): typologie et identification des copropriétés les plus fragilisées (2018), enquête

### A venir

- ▶ Élaboration d'un schéma directeur/ plan d'actions de la logistique et du transport de marchandises en ville (AMP - 2019-2020)



## ANNEXE 2 : SITUATION DES PROJETS DE SECTEURS ET D'AMÉNAGEMENT SUR LE CENTRE- VILLE

### Les plans guides sectoriels

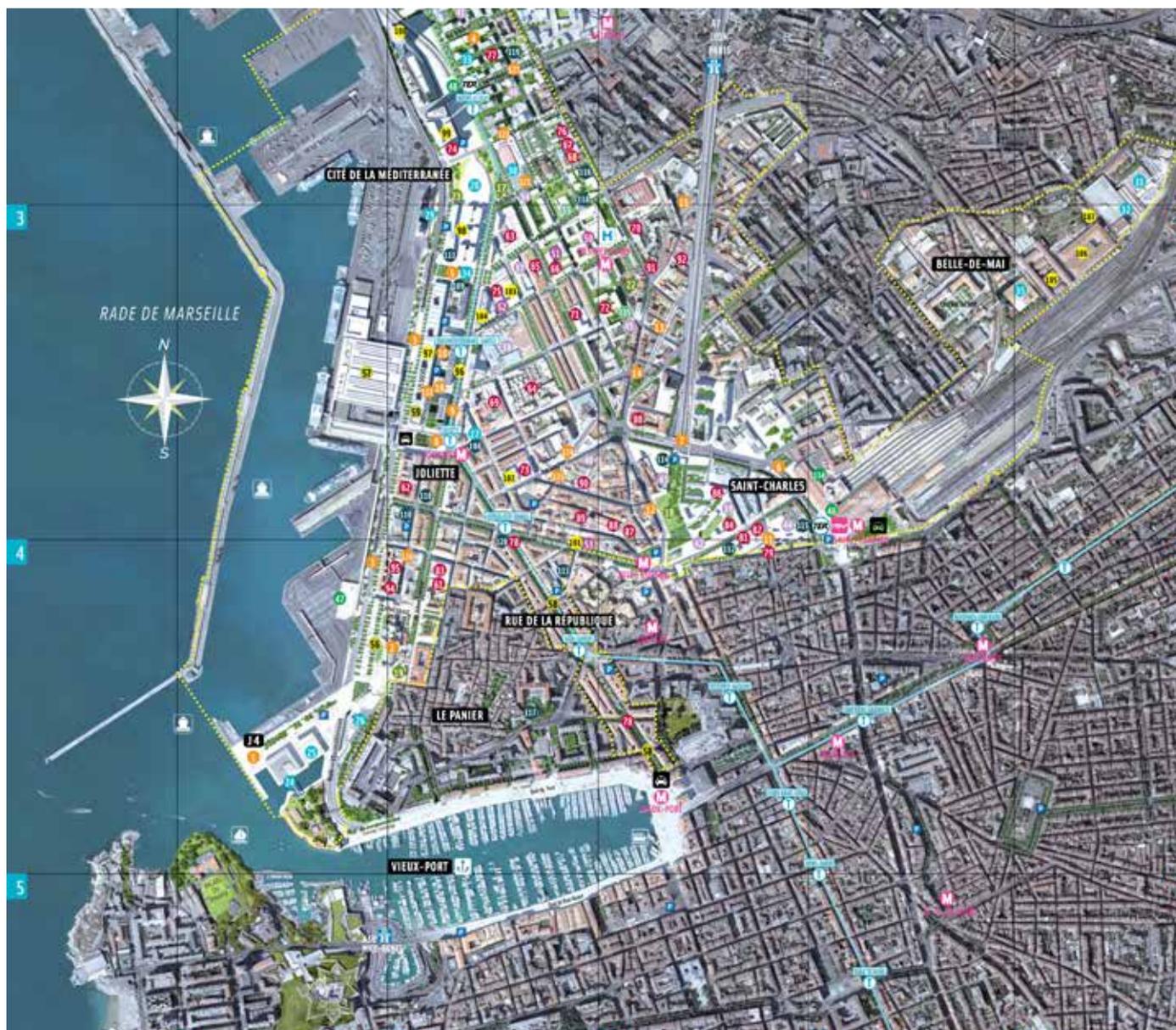
Plusieurs secteurs importants du Grand Centre-Ville disposent déjà de plans guides, ou de documents équivalents, organisant la mise en œuvre de leur projet de développement et d'aménagement :

- ▶ Euroméditerranée, dont le périmètre initial est largement couvert par plusieurs ZAC, en cours de finalisation,
- ▶ Les Quartiers Libres, sur la Belle de Mai et autour de la gare Saint-Charles, dont le plan guide a été approuvé en 2016,
- ▶ L'opération Grand Centre-Ville, qui a été principalement conçue pour la réhabilitation d'une trentaine d'îlots d'interven-

tion prioritaire, sans stratégie transversale au départ. Les franges Sud et Est du Centre-Ville, situées en dehors des quartiers de la politique de la ville et moins impactées par les problématiques d'habitat insalubre, ne disposent pas à ce jour de plans guides ou documents équivalents.

### Le plan guide d'Euroméditerranée

L'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée a été créée en 1995, sur un périmètre initial de 310 ha, pour permettre à Marseille de jouer son rôle de carrefour d'échanges entre l'Europe et la Méditerranée et remédier à une situation économique et sociale dégradée. Ce vaste périmètre d'intervention doit permettre d'étendre le centre-ville vers le nord en opérant une couture urbaine avec des secteurs périphériques enclavés, de développer un des premiers quartier central d'affaires de France, de doter Marseille des équipements métropolitains nécessaires, de développer un quartier attractif assurant la mixité fonctionnelle,



sociale et générationnelle, et de traiter l'interface entre la ville et le port. En 2007, le périmètre est étendu de 169 hectares vers le nord (Euroméditerranée II). En 2011, l'OIN Euroméditerranée s'inscrit dans une démarche « Ecocité » : l'ensemble de son périmètre est conçu comme un laboratoire de recherche appliquée de la « ville méditerranéenne durable » (processus d'aménagement intégrant les spécificités climatiques, géographiques et culturelles).

Les ZAC du périmètre initial de l'OIN sont actuellement en voie de finalisation. Le projet de protocole-cadre de partenariat n°5 qui pourrait être approuvé au printemps 2019 rappelle les dernières étapes d'Euroméditerranée 1.

A court terme, le Parc Habité, à dominante résidentielle (1 800 logements) et à forte densité végétale, constituera un point d'accroche pour la requalification des secteurs dégradés limitrophes. A proximité et en situation charnière entre la ZAC Cimmed, le programme des Docks Libres, le plan de sauvegarde de la copropriété « Bellevue » et le projet ANRU Saint Mauront, le Parc Bougainville constituera un équipement stratégique attendu des usagers et habitants du secteur, mais aussi d'un plus large public métropolitain.

Le parc de la Porte d'Aix constituera un autre espace de respiration qui pourrait constituer un lieu d'échange dédié aux étudiants et aux jeunes. La « skyline » marseillaise d'immeubles de grande hauteur sera complétée à proximité de la ZAC Cimmed. Enfin, l'OIN continuera d'accompagner le GPMM dans l'évolution du « waterfront » phocéén, dans les cadres posés par la Charte Ville-Port des bassins Est de Marseille et suivant les projets du MasterPlan réalisé en 2018.

## **Le plan guide Quartiers Libres Saint-Charles Belle de Mai**

L'acquisition des anciennes casernes militaires de la Belle de Mai, renforcée par le prochain doublement de la gare Saint-Charles en souterrain, ont amené la Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence à vouloir mener un projet urbain ambitieux sur l'ensemble de ces 140 hectares.

Le projet Quartiers Libres couvre deux périmètres imbriqués :

- ▶ Un périmètre de Plan Guide portant sur 140 hectares intégrant la Gare Saint-Charles et le quartier de la Belle de Mai,
- ▶ Un périmètre de Plan d'Aménagement opérationnel sur les 7 ha des casernes

Le projet s'inscrit ainsi dans une ambition forte de transformation urbaine visant les grands objectifs suivants :

▶ **Élargir le centre-ville marseillais et conforter l'entrée métropolitaine de Marseille Saint-Charles** : Il s'agit ici d'accroître la visibilité et l'accessibilité de ce quartier, au service d'un programme riche en équipements privés et publics.

▶ **Innover l'architecture et l'urbanisme au service de la qualité de vie** : L'enjeu est de traiter les grandes problématiques du développement durable (lutte contre le réchauffement climatique, contre la pollution atmosphérique, contre la raréfaction des ressources naturelles, etc.) pour construire une ville résiliente offrant une véritable qualité de vie.

▶ **Pérenniser et valoriser la diversité** : La diversité du quartier de la Belle de Mai (populations, composition urbaine, activités...) constitue l'identité du quartier et sa richesse qu'il sera bon de ne pas uniformiser au cours de la transformation du quartier des Casernes ;

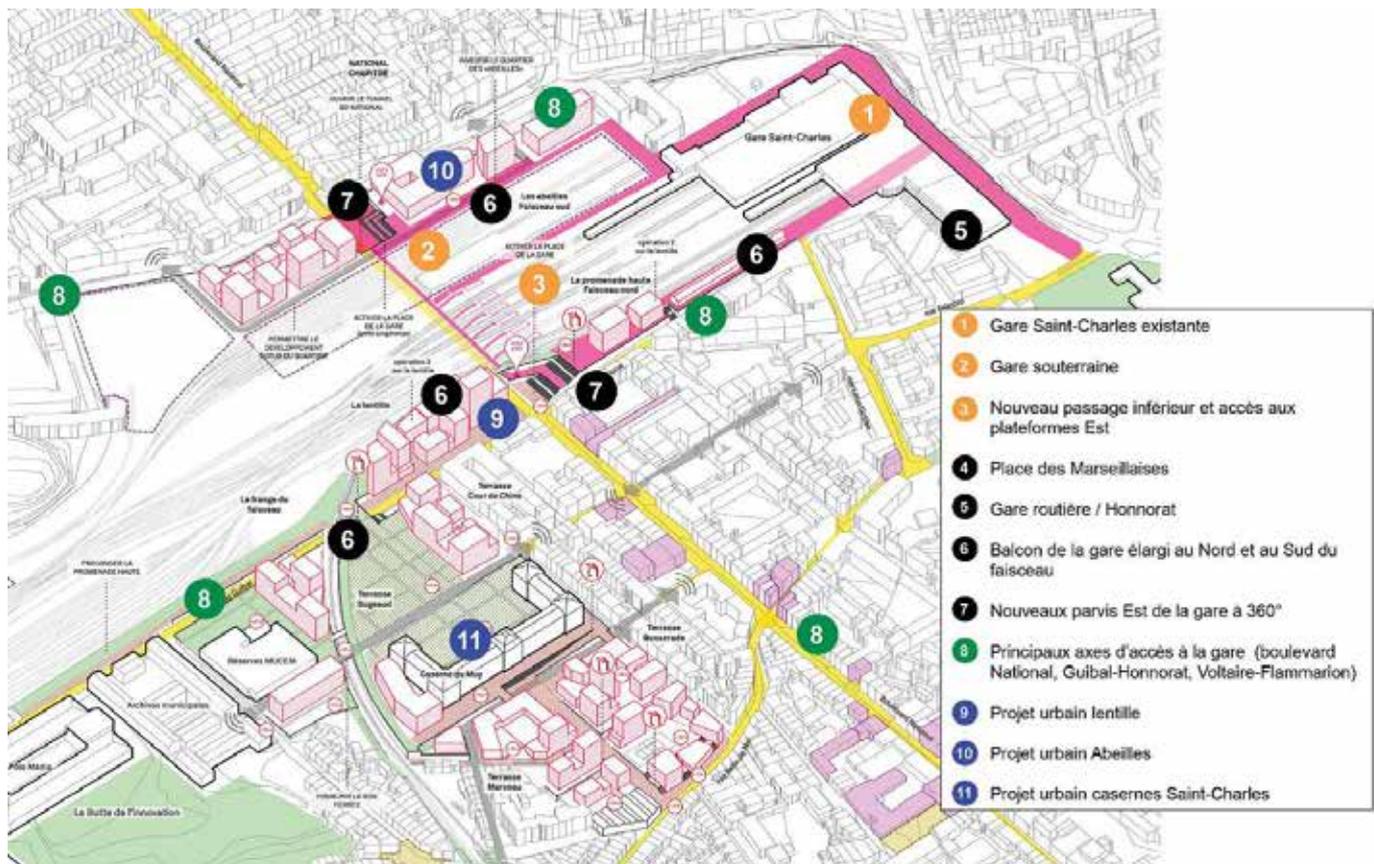
▶ **Insuffler une nouvelle dynamique économique au service de l'emploi** : La nouvelle dynamique économique que devrait initier le projet urbain Quartiers Libres, répondra à un triple enjeu :

- s'appuyer sur la proximité de la gare Saint-Charles comme vecteur d'une très forte accessibilité et visibilité, pour développer une offre d'activité de rayonnement métropolitain ;
- intégrer dans toute implantation d'activité économique l'objectif que celui-ci génère une redistribution de la richesse sur le quartier Belle de Mai au travers des mécanismes de stimulation du secteur domestique ;
- être attentif à la régénération de ce secteur au travers d'activités productives comme résidentielles qui soit accompagnée d'un dispositif soutenu de formation, d'accompagnement social par les implantations de structures publiques et privées d'accompagnement des démarches de qualification et d'insertion.

▶ **Structurer le territoire au profit de l'équité sociale** : Il s'agit de doter ce morceau de territoire d'une structure en équipement (en particulier scolaire) en cohérence avec le reste de la métropole avec un accent majeur porté sur l'apprentissage à tous les âges et la formation professionnelle.

Via un Accord-Cadre de maîtrise d'œuvre Urbaine, la métropole s'est donnée 10 ans pour mettre en musique le projet urbain. Les différents domaines d'intervention sont engagés :

▶ Intégration urbaine de la Gare Saint-Charles dans son quartier : travail partenarial avec la SNCF pour que cet équipement métropolitain soit un moteur de développement économique et urbain ;



**Quartiers Libres Saint-Charles Belle de Mai» est le projet urbain du quartier de la gare métropolitaine, appliqué à un quartier existant, vivant et dynamique.**

- ▶ L'accessibilité et l'amélioration de la mobilité du secteur: refonte du réseau de transports en commun, étude pour une nouvelle ligne de tramway Boulevard National, réflexion sur le stationnement, valorisation des modes doux (piétons, cycles); accompagnement aux changements de comportement...
- ▶ Le schéma directeur des espaces publics sur le quartier: localisation et co-conception des espaces d'aménité urbaine sous format «pocket place»;
- ▶ La prospective en matière d'équipements scolaires et de loisirs avec proposition de création d'équipements neufs mais également reconfiguration d'équipements existants en vue d'améliorer le niveau global du quartier; création de «10 espaces verts en 10 ans»
- ▶ La concertation avec les acteurs du territoire et les habitants: ouverture prochaine d'une Maison du Projet, Tenue de Revues de Projet, Proposition à la participation via des Ateliers de travail thématiques, journal du projet, site internet dédié, test d'une gouvernance partagée d'un ancien couvent...
- ▶ Participation à l'action engagée en matière d'amélioration d l'habitat ancien dégradé via des politiques incitatives (OPAH) et coercitives
- ▶ La stratégie environnementale pour le quartier: valorisation des énergies renouvelables, l'étude de l'approvisionnement de chaleur et de froid; labellisation en Quartier Durable Méditerranéen.

## L'Opération Grand Centre-Ville

L'Opération Grand Centre-Ville, lancée en 2011 par la Ville de Marseille puis pilotée par la Métropole AMP depuis 2016, vise à réhabiliter et revitaliser le centre-ville de Marseille. Programmée sur 15 ans, cette opération de renouvellement urbain porte sur 35 pôles nécessitant une intervention publique compte tenu de leur état de vétusté, leur potentiel d'évolution ou leur situation stratégique.



Ses objectifs ont été ajustés en décembre 2016 sur 25 pôles de projet prioritaires : production de 1 400 logements nouveaux ou restructurés locatifs et en accession à la propriété, de 11 600 m<sup>2</sup> de locaux d'activité ou commerces et 9 000 m<sup>2</sup> d'équipements, amélioration de 2 000 logements par une incitation des propriétaires grâce à un système d'aides aux travaux, ravalement de 1 000 immeubles le long des axes emblématiques du centre-ville, création et amélioration de 47 000 m<sup>2</sup> de voiries et d'espace public pour renouveler l'attractivité résidentielle et commerciale des quartiers centraux. Cette opération est développée en coordination avec les opérations sur les grandes infrastructures, telles la piétonisation du Vieux-Port et le plan-guide des espaces publics, les projets de rénovation urbaine du Centre Nord et de Saint-Mauront contractualisés avec l'ANRU, le plan Guide Quartiers Libres Saint-Charles Belle de Mai ainsi que les opérations pilotées par l'établissement public Euroméditerranée.

## Les projets d'aménagement opérationnel

Plusieurs îlots et secteurs ciblés du centre-ville ont fait l'objet de projets d'aménagement, notamment :

- ▶ Plusieurs pôles de l'opération Grand Centre-Ville, comme le quartier de Noailles, le secteur de la plaine, l'îlot Flammarion,
- ▶ Les secteurs du 1er programme national de rénovation urbaine, notamment sur Saint-Mauront, avec plusieurs opérations structurantes en cours,
- ▶ Le secteur Moulins-Docks Libres-Villette, à l'articulation de plusieurs projets,
- ▶ L'opération d'aménagement des casernes de la Belle de Mai (7ha)

### L'exemple du projet urbain de Noailles

Identifiés comme prioritaires, les pôles de Noailles ont fait l'objet d'un projet urbain dont les orientations, telles que présentées en janvier 2018, sont les suivantes :

- ▶ Requalifier, apaiser et libérer l'espace public : réduction de la place de la voiture à l'essentiel et limitation de la circulation de transit, traitement des espaces publics remarquables (place Marché des Capucins, place Halle Delacroix), mise en valeur de la rue d'Aubagne par le traitement des placettes qui la jalonnent, connexion et désenclavement du quartier par la mise en valeur de ses portes d'entrée,
- ▶ Repenser la gestion urbaine de proximité (gestion des déchets, organisation des livraisons),
- ▶ Améliorer la qualité de l'habitat,
- ▶ Doter le quartier d'équipements publics de proximité, notamment à destination des enfants et des jeunes.

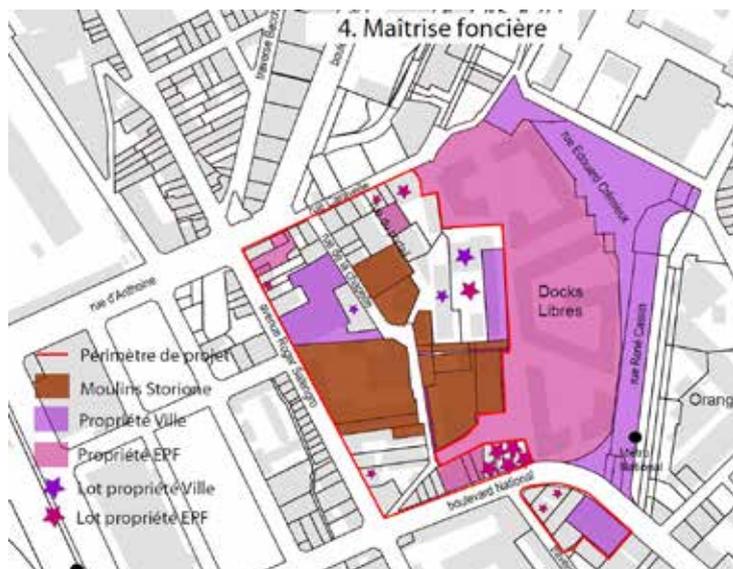
Illustration : plan masse Noailles

### Le projet urbain du secteur Moulins-Docks Libres-Villette

Le projet Docks Libres prend place sur 7 hectares à l'articulation de plusieurs projets en cours ou prévus, au cœur d'un quartier à la situation sociale et économique fragile du 3<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille. Sa complexité réside dans les caractéristiques mêmes du tissu urbain et de son occupation, dans la diversité des contraintes auxquelles il s'expose.

Il s'agit, après la réalisation d'une première phase sur l'emprise des anciens entrepôts des 'Docks Libres', près du métro National, de définir un projet d'aménagement public visant à établir une cohérence urbaine et à asseoir les actions publiques nécessaires à la reconfiguration de l'îlot.

En intervenant sur cet îlot, la Métropole affiche clairement sa volonté de maîtriser son urbanisation et de favoriser le renouvellement à proximité immédiate des transports en commun en site



propre. Elle agit également avec le souci d'atténuer les effets de bord de l'OIN, et d'éviter une rupture urbaine imputable à un long décalage temporel avec les projets environnants.

Une intervention permettra d'agir sur un bâti majoritairement dégradé, mais aussi de réorganiser l'activité économique présente avec différentes contraintes: risque inondation, pollution des sols, bâti portuaire ancien, fort taux d'occupation et faible pouvoir d'achat, imbrication des fonctions logement et activité.

### L'opération d'aménagement des casernes de la Belle de Mai

La reconversion des 7 hectares de friches militaires, dont fait partie la caserne du Muy, constitue une opportunité majeure pour enclencher la transformation urbaine du secteur de la Belle de Mai (3ème arrondissement de Marseille) en mettant en oeuvre un projet d'aménagement transversal intégrant logements, équipements publics, commerces et services de proximité, espaces publics de qualité, etc.

L'enjeu de l'aménagement de ces 7 ha est de reconnecter le coeur de la Belle de Mai au centre-ville de Marseille via la gare Saint-Charles, de faire office de rotule urbaine entre 2 secteurs. Au sein du site des casernes, le projet d'aménagement prévoit des espaces publics de qualité:

- ▶ La forêt: un espace vert planté pour un quartier extrêmement minéral; un projet bioclimatique pour la lutte contre les îlots de chaleur,
- ▶ Les parcours piétons aménagés depuis la voie «N» du plateau Saint-Charles (libérée des activités ferroviaires) jusqu'à la rue de la Belle de Mai, en passant par l'esplanade de Muy et le passage créé au centre du bâtiment de la caserne du Muy,
- ▶ Le balcon du Muy et la cours Massena: espaces publics piétons devant les équipements principaux du site (la caserne du Muy, l'école Marceau et le gymnase),
- ▶ Le plateau sportif et l'équipement du hangar Subsistances,

- ▶ Deux places de poche aux extrémités nord et sud du site.

Des équipements structurants sont prévus: le groupe scolaire Marceau de 22 classes (ouverture prévue en septembre 2022), un gymnase, le Centre d'Animation et Loisirs reconfiguré, des programmes commerciaux, une médiathèque dans la caserne du Muy et la maison du projet (ouverture prévue en septembre 2019).

Une mission d'étude pré-opérationnelle (de type AVP/PRO) des espaces publics de ces 7ha est d'ores et déjà engagée. Certains éléments du Plan d'Aménagement pourraient être lancés dès 2020 pour préfigurer les espaces publics futurs ou permettre des usages comme par exemple la plantation de la forêt et la réalisation de cheminements permettant sa traversée. Pour ce faire, il est nécessaire de pouvoir s'accorder avec l'État sur le devenir de la caserne du Muy, au cœur de ce système. Un accord de cession avait été consenti en 2010. Celui-ci est actuellement réétudié.



## ANNEXE 3 : DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT THÉMATIQUES

### a. Espace Accompagnement Habitat

L'Espace Accompagnement Habitat constitue un guichet unique pour les propriétaires et les locataires de la métropole. Il accueille, informe et accompagne le public (locataires, propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) du territoire métropolitain dans tous les domaines relatifs au logement, à l'amélioration de l'habitat, à l'habitat durable et à la rénovation énergétique. Ce nouveau guichet unique a été mis en place par la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre de sa stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

L'Espace Accompagnement Habitat intègre notamment l'offre de services qui, jusqu'à présent, était proposée par la Maison du logement, située rue François Moisson (Marseille 2e). Sur place, un pôle est donc consacré à l'accession sociale à la propriété et un autre à la demande de logement social.

L'Espace Accompagnement Habitat regroupe également des partenaires permanents (Agence départementale pour l'information sur le logement - ADIL 13, Agence locale de l'énergie et du climat, Action logement...) et des partenaires ponctuels (conciliateurs de justice, avocats...) qui y tiennent des permanences.

L'Espace Accompagnement Habitat est aussi un centre de ressources pour tout ce qui concerne les projets de rénovation, les économies d'énergie, les questions juridiques ou financières... On y trouve notamment l'information nécessaire pour bénéficier des aides départementales sur la rénovation énergétique.

Un pôle est dédié à la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne. Il permet de procéder au signalement d'habitat non décent, non conforme au règlement sanitaire départemental, voire au code de la santé publique.

#### Les différents services

- ▶ **DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL**: accueil et information des demandeurs de logement social, enregistrement de leur demande dans le fichier du Système National d'enregistrement, centralisé à l'échelle métropolitaine...
- ▶ **PRÉVENTION HABITAT** :
  - Signalement des habitats présumés de non décence.
  - Dans un deuxième temps, on trouvera un guichet d'autorisation préalable de louer, pour tous les logements situés dans le périmètre de Noailles.

- ▶ **INFORMATIONS JURIDIQUES**: information juridique, financière et fiscale, prévention des expulsions locatives, accès aux
- ▶ **AIDES AUX LOCATAIRES**: instruction des dossiers de caution Visale (besoin d'un garant pour louer un logement) accordée par Action logement, pour les locataires (jeunes de moins de 30 ans, salariés en situation de mobilité professionnelle ou en difficulté) et les propriétaires pour faire des travaux.
- ▶ **ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ**:
  - Chèque premier logement.
  - Chèque accession rénovation.
  - Dispositifs métropolitains d'aide à l'accession.
  - Dispositifs existants d'accession sociale.
- ▶ **TRAVAUX DE RÉHABILITATION ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU LOGEMENT**: information et accompagnement pour la rénovation du parc privé (aides à la rénovation, à la rénovation énergétique des copropriétés et aides financières de l'Agence nationale de l'habitat - ANAH)

Les partenaires: ADIL13, Action Logement, ALEC, le département, la ville de MARSEILLE, l'ANAH, L'ADT13.

Espace Accompagnement Habitat: 19, rue de la République, 13002 Marseille - 04 95 09 58 58 - eah@ampmetropole.fr

Accès: tramway T2 et T3; station Sadi Carnot – Métro ligne 1; station Vieux-Port.

Accueil du lundi au vendredi de 9h à 17h sans interruption

## b. Accompagnement des investisseurs privés individuels

### État des lieux

Les ménages souhaitant se lancer dans l'aventure de l'accession privée, en tant qu'occupant mais également comme investisseurs, disposent aujourd'hui d'une palette extrêmement fournie de dispositifs financiers, directs ou indirects :

- ▶ TVA réduite en proximité (300 ou 500 mètres) de QPV / quartier NPNRU (aide perçue par le promoteur et répercutée sur le prix de vente),
- ▶ Subvention ANRU pour l'accession (10 à 15K€ / logement, idem TVA réduite : versée au promoteur et répercutée sur l'acquéreur),
- ▶ Dispositifs de défiscalisation (PINEL ancien ou neuf),
- ▶ Prêt à Taux Zéro,
- ▶ Aides financières locales : chèque premier logement...

Pour autant, et malgré ces dispositifs qui visent avant tout à équilibrer le plan de financement de l'acquisition (et sont de fait intégrés dans la définition des prix de vente par les vendeurs), les situations de décrochage financiers des propriétaires privés sont fréquentes (dans l'individuel comme dans le collectif, pour les propriétaires bailleurs comme pour les propriétaires occupants).

Elles découlent, à l'analyse, d'une mauvaise (voire d'une absence d') anticipation des équilibres d'exploitation, qui peuvent basculer sur un accident de la vie ou par l'augmentation dans la durée d'un poste de dépense directement ou indirectement lié au logement (exemple du prix du carburant).

Pour les copropriétés, au-delà de la capacité effective des ménages à faire face aux charges, se pose parfois la question de la compréhension et l'acceptation (dans les priorités faites en termes de dépenses domestiques) de ces charges, le passage à la propriété étant perçu – à tort – comme une « libération » vis-à-vis de toute obligation externe (exemple des lotissements des zones NB des années 80 – 90 : non entretien et in fine rétrocession à la collectivité des VRD en copropriété).

Ces situations aboutissent à une perte de capacité à entretenir et améliorer le logement et à faire face aux charges de copropriétés le cas échéant, et conduisent ainsi à la dégradation physique et économique de pans entiers du parc de logement.

Or aujourd'hui, pour accompagner ces ménages :

- ▶ Les organismes prêteurs et les promoteurs se concentrent très largement, dans leur processus de contrôle et de conseil, sur la solvabilité à l'achat (avec des critères très rudimentaires pour les emprunts : mensualité > 1/3 des revenus du ménage) ;

- ▶ Des dispositifs d'accueil et de conseils existent (portés notamment par l'ADIL, au sein désormais de la Maison de l'Habitat), mais sur la base du volontariat des ménages concernés.

### Enjeux spécifiques au PPA

Le périmètre du PPA est très fortement marqué par la co-existence de deux parcs privés :

- ▶ Un parc privé ancien (tissu de faubourgs et grands ensembles, petites mono-propriétés, petites et grandes copropriétés, mix PO et PB) très fortement dégradé, et dont la capacité et/ou volonté des propriétaires actuels à la requalification paraissent largement limitées. On observe notamment des stratégies de rentabilisation locative pure : investir le moins cher possible (achat, amélioration, entretien) afin de rentabiliser le plus vite possible (quelques années), sans espérer une plus-value quelconque à la revente (voire une revente tout court) ;
- ▶ Une part de parc privé neuf, produit au travers des grandes opérations d'aménagement et de recyclage foncier / immobilier porté par la puissance publique, dont les premières analyses de commercialisation pointent des premiers risques de décrochage (y compris en termes de revente avec moins-value).

La stratégie de reconquête que porte le PPA repose, dans un très large mesure (rappel : sur 10 ans, objectifs de 9000 logements accompagnés vs 1000 logements portés en direct par la puissance publique) sur la réussite de l'attractivité de ces deux parcs pour de nouveaux investisseurs ayant la capacité et la volonté de porter une montée en gamme pérenne du parc de logements du secteur.

Il paraît par conséquent fondamental, pour s'assurer de la réussite de cette ambition, de mettre en place un accompagnement (voire une formation), en amont et systématique, de ces investisseurs.

### Proposition d'action

La collectivité pourrait porter en MOA (via l'Espace Accompagnement Habitat ) une action d'information / formation des candidats à l'investissement sur le périmètre du PPA, couvrant notamment :

- ▶ Les droits et obligations du propriétaire,
- ▶ Les droits et obligations du copropriétaire,
- ▶ La simulation financière fine des équilibres d'exploitation avec l'intégration des postes liés au logement directement (remboursement d'emprunt, fiscalités, charges individuelles – notamment énergie - et collectives, entretien courant et exceptionnel) et indirectement (mobilité individuelle ou collective, frais de garde d'enfants...).

Pour garantir au maximum le niveau de couverture de cette action, deux entrées complémentaires pourraient être mise en place :

- ▶ Une sensibilisation / négociation avec les organismes privés, banques et promoteurs, pour qu'ils conseillent – ou imposent – à leurs futurs clients de mobiliser le dispositif (les banques ayant sans doute un intérêt plus direct que les promoteurs en la matière);
- ▶ Une mobilisation de l'ensemble des acteurs publics portant des leviers d'aide à l'investissement, qui pourraient orienter les candidats vers le dispositif d'accompagnement en conditionnant l'attribution des aides à la formation des ménages concernés (logique de « permis d'acheter »?).

## Budget : à définir

### c. Expérimentation du permis de louer sur le quartier Noailles

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence a adopté sa nouvelle stratégie territoriale intégrée de lutte contre l'habitat indigne avec une traduction opérationnelle immédiate. Parmi les outils nouveaux dont la Métropole souhaite se doter figure le permis de louer. Il est envisagé de le mettre en place à Marseille, à titre expérimental sur le quartier Noailles, au sein du périmètre couvert par le projet d'Opération d'Amélioration de l'Habitat Marseille Centre acté par délibération du 13 décembre 2018.

#### Le périmètre

Comme l'ensemble du premier arrondissement, Noailles, regroupe une part importante d'habitants ayant récemment emménagé (moins de deux ans). Plus du tiers des immeubles (37.61% en 2009) est en pleine propriété sur l'ensemble du secteur. Ce secteur compte 2 553 résidences principales, essentiellement de petite typologie (T1/T2). Les propriétaires occupants sont en faible proportion, de 15%; la part de locataire est de 84%, dont 79% dans le parc privé et 5% dans le parc HLM. 22% ont emménagé depuis moins de deux ans et 33% entre 2 à 4 ans.

Au-delà des événements, le choix de ce quartier repose sur une proportion significative de logements potentiellement indignes, d'un taux important de propriétaires bailleurs privés (80 %) disséminées dans des copropriétés présentant des signes de fragilité ou de désorganisation, et d'une faible présence de bailleurs sociaux (4 % des résidences principales).

#### Le dispositif du permis de louer

La Métropole, compétente en matière d'habitat, a mis en place par cette délibération un régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement sur le quartier Noailles. Lorsqu'un logement est situé dans ce périmètre, une autorisation avant toute mise en location du logement doit être obligatoirement obtenue. Les démarches administratives à effectuer par les propriétaires bailleurs :

- ▶ Le bailleur doit attendre la délivrance du permis de louer avant la signature du contrat de bail.
- ▶ La demande d'autorisation de mise en location doit être effectuée en amont de la signature du bail, puisque la réponse doit être positive pour que le logement puisse être loué; le permis de louer doit être délivré sous un mois et annexé au contrat de bail.
- ▶ Afin de demander le permis de louer, les propriétaires bailleurs doivent remplir le formulaire CERFA N°15652 accompagné du dossier de diagnostics immobiliers techniques du logement et le retourner à l'Espace Accompagnement Habitat.

Dans les huit jours suivant le dépôt du formulaire CERFA, l'Espace Accompagnement Habitat adresse au déclarant conformément à l'article R. 634-3 du CCH :

- ▶ Un accusé de réception, lorsque la déclaration est complète, indiquant la date de dépôt de la déclaration et reproduisant l'ensemble des informations mentionnées dans celle-ci; conformément aux articles L112- 3 R112-5 et R112-6 du code des relations entre le public et administration, l'accusé de réception comportera notamment la date de réception par la Maison de l'Habitat, et la date à laquelle, à défaut d'une décision expresse, celle-ci sera réputée acceptée.
- ▶ Un accusé de réception, lorsque la demande d'autorisation préalable est incomplète, qui indique la date de dépôt de la déclaration, les pièces ou informations manquantes et invitera le demandeur à fournir ces pièces ou informations dans un délai fixé par l'autorité compétente, qui ne peut être supérieur à un mois.

Si le bailleur ne produit pas l'ensemble des pièces ou informations demandées dans le délai qui lui est imparti, il doit procéder au dépôt d'une nouvelle demande de permis de louer, l'accusé de réception adressé au requérant lui demandant de compléter son dossier mentionnera cette conséquence.

Lors du dépôt, si la demande d'autorisation préalable de location est complète, un rendez-vous pour la visite du logement à louer est donné rapidement au demandeur (entre 8 jours et 10 jours après le dépôt du permis de louer). Une visite d'un technicien de salubrité et ou de sécurité, en poste à l'Espace Accompagnement Habitat ou des équipes opérationnelles, est effectuée. A l'issue de cette visite, faite à l'aide de la fiche d'information sur l'état d'un logement présumé indigne ou dégradé, un avis est émis par le technicien dans les 48 heures après visite. Les agents instructeurs du permis de louer ont la responsabilité de requérir l'avis du technicien après chaque visite.

La présidente de la Métropole ou son représentant délivre par courrier recommandé l'autorisation préalable de mise en location, qui reproduit l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation. L'autorisation signée peut être remise directement à l'Espace Accompagnement Habitat .

La présidente ou son représentant peut refuser ou soumettre à condition de travaux une demande de permis de louer. Une fois la décision prise et signée, elle est adressée par courrier recommandé au propriétaire bailleur, détaillant les motifs du refus ou les aménagements à effectuer afin que le logement loué soit conforme aux exigences de décences, de sécurité et de salubrité, le cas échéant.

En cas d'absence de réponse dans un délai d'un mois après la demande, le permis de louer est réputé accordé.

Une fois délivrée à l'issue du délai légal d'un mois, l'autorisation de mise en location est valable deux ans. Si le logement n'est pas loué avant l'expiration de ce délai, un nouveau permis doit être demandé. Un nouveau permis de louer doit être demandé à chaque remise en location du logement.

### **Les moyens à prévoir à l'Espace Accompagnement Habitat**

La Métropole a décidé de mettre en place un Espace Accompagnement Habitat, qui sera le lieu de réception et d'instruction des demandes d'autorisation préalable dans le cadre du permis de louer. Un logiciel métier sera à développer ; il gèrera, émettra les autorisations préalables de louer et permettra de faciliter la gestion des délais de réponse.

Deux instructeurs administratifs de catégories B auront pour mission d'accueillir, d'informer, d'accompagner les bailleurs et d'instruire les demandes d'autorisations préalables de louer, soit directement à l'Espace Accompagnement Habitat, soit par e-services, soit par courrier.

Deux techniciens territoriaux de salubrité et/ou de sécurité seront chargés des visites pour la réalisation des diagnostics sur l'état des logements. Un avis sera rendu après chaque visite dans un délai de 15 jours après le dépôt du formulaire.

La Métropole coordonnera avec la Ville de Marseille, l'État, la Caisse d'Allocations Familiales, parties prenantes du dispositif, le déroulé du dispositif jusqu'à la mise en œuvre des sanctions prévues.

La date d'entrée en vigueur de ce dispositif ne pourra être inférieure à 6 mois à compter de la publication de la présente délibération, soit au plus tard au 30 septembre 2019.

### **Contentieux**

En cas de non-respect du dispositif par les propriétaires bailleurs, la présidente de la Métropole saisit le préfet.

Le bailleur s'expose en cas de non-respect du dispositif à une amende variant entre 5000 euros et 15000 euros, qui tiendra compte de la gravité des manquements. L'absence de demande

de permis de louer et la mise en location en cas de permis refusé n'entraînent pas l'annulation du bail. Le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet de cette demande est sanctionné par une amende.

Lorsqu'il est fait le constat d'une absence d'autorisation, le préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'un mois. A cet effet, le bailleur joint aux observations adressées au préfet, copie du récépissé du dépôt de la demande d'autorisation. À défaut de réponse dans le délai, le paiement de l'amende peut être ordonné par le préfet sous un an à compter de la constatation des manquements.

Le produit des amendes est intégralement versé à l'ANAH.

### **d. Redynamisation du secteur tertiaire dans le centre-ville de Marseille**

Ce programme de redynamisation du secteur tertiaire dans le centre-ville de Marseille s'inscrit en complément des actions mises en œuvre pour renforcer le rayonnement et l'attractivité du centre-ville de Marseille, comme notamment :

- ▶ la stratégie de redynamisation des commerces du centre-ville,
- ▶ le plan de lutte contre l'habitat indigne,
- ▶ la requalification des espaces publics,
- ▶ la réalisation d'équipements structurants (Pôle Canbière-Feuillants, cinéma Artplexe...).

La Métropole entend ainsi obtenir des retombées positives en termes de création d'emplois et de résorption de la précarité énergétique.

### **Contexte**

Le dynamisme et la fluidité du marché de l'immobilier de bureaux est essentielle à l'attractivité et au développement économique du territoire métropolitain et notamment du centre-ville de Marseille. Malgré les efforts en termes de production neuve et de rattrapage engagés depuis 20 ans, la métropole Aix-Marseille-Provence, et en particulier Marseille, conserve un niveau annuel de commercialisation plus faible que d'autres métropoles françaises comparables.

Le centre-ville de Marseille appelle des réponses urgentes spécifiques face à une paupérisation du parc tertiaire notamment engendrée par la suppression de 10 000 emplois dans le centre-ville. L'étude confiée par la Ville de Marseille au cabinet EGIS sur le positionnement économique du centre-ville courant 2018 permet de poser un certain nombre d'enjeux et invite à envisager un traitement en « avance de phase » sur le volet tertiaire sur le centre-ville de Marseille.

Par ailleurs, une étude confiée par la Métropole aux agences d'urbanisme du territoire relative au schéma tertiaire a permis de disposer d'une première vision globale des enjeux de développement à l'échelle métropolitaine relative au marché de bureau. Dans ce cadre, la ville de Marseille pourrait constituer un premier territoire d'expérimentation de solutions pour le dernier trimestre 2019 avec un plan-guide chiffré.

## Enjeux

- ▶ Stratégie Métropolitaine de l'Immobilier de Bureau: revoir l'offre neuve, en produisant plus (passer de 60 000 m<sup>2</sup> par an en 2017 à 80 000 m<sup>2</sup> par an et passer de 2 800 emplois à 5 000 emplois créés par an en 2030), en diversifiant la gamme de bureaux, les prix, la localisation et les surfaces proposées. Il est impératif de produire plus de neuf notamment sur Marseille et donc en partie sur le centre-ville.
- ▶ Accompagner le retour sur le marché d'un parc de centre-ville aujourd'hui obsolète, à Marseille et dans les villes moyennes,
- ▶ Prioriser la production dans les zones de bonnes dessertes en transports en commun, pour rendre plus accessible le parc de bureaux,
- ▶ Constituer un maillage métropolitain d'espaces partagés et de coworking, dans les villes moyennes et dans les grands centres villes.

Afin de répondre à l'objectif de construction d'un plan de développement de l'immobilier de bureau métropolitain pour notamment renforcer l'attractivité du centre-ville de Marseille la démarche consiste à lancer mi-2019 un plan d'action.

La Ville de Marseille et notamment les arrondissements centraux ont été identifiés comme territoire d'expérimentation et d'action à très court terme (2019/2021) avec un élargissement à moyen terme de ces actions reproductibles sur l'ensemble de la Métropole.

## Plan d'action

En parallèle de l'action de reconquête des commerces vacants et des travaux prévus sur le logement et les espaces publics, l'objectif opérationnel de la Ville de Marseille et de la Métropole pourrait consister dans la production et la remise sur le marché de près de 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs et/ou réhabilités à horizon 2021.

Les missions confiées aux bureaux d'études seront à visée opérationnelle sur un périmètre circonscrit et menées en collaboration avec les agences d'urbanisme (AGAM/AUPA), notamment sur le volet d'identification des leviers d'actions de la collectivité à travers les documents d'urbanisme.

Le groupe Colliers International, organisation mondiale des services immobiliers, finalise sa proposition d'intervention en lien

avec le bureau d'études CLIPPERTON dans le cadre d'un marché avec l'UGAP. Ces missions sont les suivantes :

- ▶ réalisation d'un inventaire des dispositifs mobilisables pour favoriser la production : aides économiques, fiscales, garantie locative, dispositifs de minoration foncière. Par l'identification des leviers d'actions de la collectivité sur le tertiaire à travers notamment les documents de planification et d'urbanisme.
- ▶ Benchmark des solutions expérimentées au plan national pour favoriser cette production
- ▶ Expérimentation-test de mise en œuvre d'un dispositif incitatif destiné au soutien à la production de bureaux dans un premier temps sur le centre-ville de Marseille (tranche ferme) puis dans un second temps au sein de polarités d'équilibre (tranche optionnelle). Ainsi, les immeubles repérés pourront faire l'objet d'une démarche de type appel à projet sur les communes volontaires pour s'engager dans une expérimentation test visant à remettre sur le marché de l'immobilier de bureau dans les centres-anciens. L'accompagnement visé par le bureau d'études consistera notamment à favoriser la mise en relation avec des investisseurs, promoteurs et autres wopérateurs permettant de s'inscrire globalement dans une logique de « partenariat public-privé ».
- ▶ Élaboration d'un plan de développement de l'immobilier tertiaire centré sur les segments de marché en pénurie d'offre et des fiches projets opérationnelles en fonction des besoins des entreprises et en lien avec les filières économiques développées. Ce plan d'actions détaillé et programmé sera établi en fonction de l'analyse de l'offre, des besoins sur des secteurs géographiques donnés, de la structuration de la typologie de produits immobiliers et de la typologie d'occupation.

## Coût prévisionnel

80 K€ par an en crédits de fonctionnement sur 3 ans, soit 240 K€ (Ces crédits ont bien été inscrits au budget primitif métropolitain pour 2019)..

Crédits de fonctionnement : AMO réalisation d'une étude-action de développement de l'offre tertiaire

Localisation	Centre-ville de Marseille
Coût total fonctionnement sur 3 ans (2019 - 2020 - 2021)	240 K€ TTC (3 x 80 K€)
Taux de l'intervention État sollicité	50 %
Montant de l'aide de l'État sollicitée	120 K€
Participation Métropole	120 K€
Maitre d'ouvrage	Métropole Aix-Marseille Provence

## Calendrier prévisionnel

- ▶ Mise en place d'un groupe-projet opérationnel piloté par la Métropole au plan stratégique et opérationnel en matière d'immobilier de bureaux
- ▶ Délibération au conseil métropolitain relative à la stratégie de l'immobilier de bureaux : 16 Mai 2019
- ▶ Conduite d'études diagnostic préalable 2019-2020
- ▶ Réunion de sensibilisation investisseurs/commercialisateurs/promoteurs : Juillet 2019 (à confirmer selon validations).
- ▶ Résultats de l'étude menée sur les outils nécessaires à la reproductibilité des actions : 1er semestre 2020
- ▶ Montage d'opération : 2019-2021

## e. Mise en place d'outils d'intervention métropolitains pour lutter contre la vacance commerciale dans le centre-ville de Marseille

### Lutte contre la vacance commerciale délibération du Conseil Métropolitain du 28 mars 2019

Dès le 30 mars 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence est devenue l'une des toutes premières métropoles à s'engager en faveur du commerce de proximité à travers son agenda du développement économique, voté en conseil métropolitain. L'une de ses orientations stratégiques consistait à construire une métropole de proximité proche de ses habitants en accompagnant tous les territoires dans leurs politiques en faveur du commerce de proximité et de l'artisanat.

A l'échelle métropolitaine, cette orientation se traduit notamment par la mise en œuvre d'un appel à manifestation d'intérêt à destination des communes de la Métropole afin de les accompagner dans une stratégie de redynamisation des commerces et de l'artisanat, en partenariat avec les chambres consulaires.

Sur le territoire de la Ville de Marseille, cette orientation s'est traduite le 28 mars dernier par le souhait de la Métropole d'accélérer la redynamisation commerciale du centre-ville de Marseille en approuvant le principe d'une intervention économique destinée à lutter contre la vacance commerciale.

Cette stratégie s'inscrit dans une démarche globale de redynamisation du cœur de ville marseillais, en complément de la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, du plan de requalification des espaces publics du centre-ville. Au regard de l'obsolescence constaté du parc tertiaire dans le centre-ville marseillais, il est également envisagé d'agir sur les immeubles de bureaux afin de permettre des réimplantations d'entreprises tertiaires et augmenter la masse salariale du centre-ville en baisse ces dernières années.

Par délibération cadre n°ECO 004-5723/19/CM du 28 mars 2019, la Métropole a ainsi approuvé la mise en place de dispositifs propres à assurer la mise en œuvre de l'objectif de lutte contre la vacance commerciale sur les secteurs suivants : Opéra, Canebière et rue de Rome. Pour rappel, la totalité des aides métropolitaines est plafonné à 50 000 € par local commercial.

Dans ce cadre, et par application des prescriptions de l'article R 1511-4-2 du CGCT, le Conseil de Métropole doit déterminer les conditions d'attribution, de liquidation, de versement, d'annulation et de reversement des aides octroyées. C'est l'objet de la présente délibération.

### Prise à bail de la Métropole de locaux commerciaux vacants.

Afin de fluidifier le marché, il est proposé de mettre en place un dispositif de location de locaux commerciaux vacants effectuée par la Métropole afin de les sous-louer à un tarif préférentiel (mise à disposition annuelle avec des loyers progressifs) à des porteurs de projet sélectionnés dans le cadre d'un comité technique. Les locaux commerciaux sous-loués par la Métropole devant obligatoirement répondre aux obligations de conformité, des travaux de mises aux normes sont prévisibles. Afin de répondre à cette obligation, il est proposé d'aider en complément et sous conditions, les propriétaires afin d'effectuer la mise aux normes de leur bien.

En résumé, deux types d'aide dans le cadre d'une prise à bail de la Métropole :

- ▶ un rabais sur le montant du loyer consenti par la Métropole à l'opérateur économique sous-occupant, par rapport aux conditions du marché,
- ▶ une aide par subventionnement aux propriétaires de locaux commerciaux éligibles.

### Rabais sur le montant du loyer effectué par la Métropole à un opérateur économique sous occupant.

Les locaux pris à bail par la Métropole sont destinés à être sous loués à des opérateurs économiques proposant le développement d'activités commerciales conformes aux orientations définies par la délibération cadre du 28 mars 2019.

L'aide accordée dans le cadre de ce dispositif, qui constitue une aide à l'immobilier d'entreprise au sens des dispositions de l'article L 1511-3 du CGCT, consistera en un rabais sur le montant du loyer consenti par la Métropole à l'opérateur économique sous-occupant, par rapport aux conditions du marché.

### Conditions d'attribution de l'aide

Bénéficiaires de l'aide : les opérateurs économiques proposant l'exercice d'une activité répondant aux objectifs fixés par la délibération cadre du 28 mars 2019.

Sont éligibles à l'aide ci-dessus définie, dans la limite des crédits ouverts par la Métropole au titre de ce type d'interventions, les opérateurs économiques remplissant les conditions suivantes :

- ▶ Cohérence du projet avec les objectifs définis par la délibération du 28 mars 2019 : le projet présenté devra être en cohérence avec les objectifs définis par la délibération cadre du 28 mars 2019.
- ▶ Crédibilité économique du projet présenté : la crédibilité du projet est appréciée tant au regard des qualités du demandeur à l'octroi de l'aide (compétences en cohérence avec l'activité projetée, références du demandeur) qu'au regard de la viabilité du projet proposé (étude de marché, business plan).
- ▶ Régularité de la situation fiscale et sociale du demandeur : conformément aux prescriptions de l'article R 1511-4-2 du CGCT, le bénéfice de l'aide est subordonné à la régularité de la situation de l'entreprise au regard de ses obligations fiscales et sociales.

### Conditions de liquidation de l'aide

L'aide métropolitaine est plafonnée à 50000€ par projet et par local commercial. Dans cette limite, l'aide est liquidée de la façon suivante :

- ▶ Pour les PME créées ou reprises :
  - 1<sup>re</sup> année de location : rabais de loyer de 75% par référence aux conditions du marché.
  - 2<sup>e</sup> année de location : rabais de loyer de 50% par référence aux conditions du marché.
  - 3<sup>e</sup> année de location : rabais de loyer de 25% par référence aux conditions du marché.
- ▶ Pour les entreprises existantes occupant moins de 50 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel ou le total du bilan annuel n'excède pas 10 millions d'euros : par année de location et au maximum sur 3 ans, rabais de loyer jusqu'à 20% par référence aux conditions du marché.
- ▶ Pour les entreprises existantes occupant entre 50 et 250 personnes et dont le chiffre d'affaire annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros : par année de location et au maximum sur 3 ans, rabais de loyer jusqu'à 10% par référence aux conditions du marché.

Pour l'application de la présente délibération :

- ▶ la catégorie des micros, petites et moyennes entreprises (PME) est définie conformément à l'annexe 1 du Règlement UE

No 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du TFUE.

- ▶ la valeur locative de référence fixée au regard des conditions du marché est déterminée soit par le DDFIP, soit par le DRFIP, soit par un expert évaluateur répondant aux conditions définies à l'article R 1511-4 du CGCT.

### Conditions de versement de l'aide

Le dispositif d'aide n'entrera en application qu'à compter de la signature de la convention d'octroi conclue entre la Métropole et le bénéficiaire de l'aide. Cette convention écrite revêt un caractère obligatoire et comporte l'ensemble des mentions prévues à l'article R 1511-4-2 du CGCT.

L'aide prenant la forme d'un rabais consenti sur la valeur locative du local, la Métropole appellera à chaque échéance contractuelle de la convention de sous location le montant correspondant au loyer résiduel restant dû après application des abattements prévus à l'article 2.

### Conditions d'annulation et de reversement de l'aide

Après mise en œuvre d'une procédure contradictoire conforme aux dispositions des articles L 121-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration, l'aide sera annulée et le cas échéant il sera donné lieu à reversement dans les cas suivants :

- ▶ obtention de l'aide par l'effet d'une fraude du bénéficiaire,
- ▶ exploitation commerciale non conforme aux stipulations de la convention d'octroi de l'aide,
- ▶ non fourniture des attestations semestrielles de régularité de la situation du bénéficiaire de l'aide au regard de ses obligations fiscales et sociales,
- ▶ cessation d'activité du bénéficiaire de l'aide.

### Aide à la mise/remise aux normes des locaux commerciaux à destination des propriétaires.

L'aide accordée dans le cadre de ce dispositif, qui constitue une aide à l'immobilier d'entreprise au sens des dispositions de l'article L 1511-3 du CGCT, consistera en une subvention versée au propriétaire d'un local commercial vacant éligible et pris à bail par la Métropole, affectée à la l'aménagement, la rénovation ou à la mise aux normes dudit local, et en suite destiné à être sous loué par la Métropole à un opérateur économique final.

### Conditions d'attribution de l'aide

Bénéficiaires de l'aide : les propriétaires de locaux commerciaux vacants situés dans le centre-ville de Marseille sur les secteurs de l'Opéra, de la Canebière et de la rue de Rome, et correspondant par leurs caractéristiques aux objectifs fixés par la délibération cadre du 28 mars 2019.

Sont éligibles à l'aide ci-dessus définie, dans la limite des crédits ouverts par la Métropole au titre de ce type d'interventions, les propriétaires de locaux commerciaux remplissant les conditions suivantes :

- ▶ Cohérence entre les caractéristiques du local commercial faisant l'objet de la demande, et les objectifs définis par la délibération du 28 mars 2019. Les caractéristiques du local devront être en cohérence avec les objectifs définis par la délibération cadre du 28 mars 2019.
- ▶ Régularité de la situation fiscale et sociale du demandeur : conformément aux prescriptions de l'article R 1511-4-2 du CGCT, le bénéfice de l'aide est subordonné à la régularité de la situation du demandeur à l'octroi de la subvention au regard de ses obligations fiscales et sociales.

#### **Conditions de liquidation de l'aide**

Les coûts travaux éligibles à la demande de subvention sont les suivants : mise aux normes du local commercial, hors travaux structurels sur l'immeuble. Les frais et honoraires directement liés aux travaux (bureaux d'étude, cabinets d'architectes) sont exclus.

Dans le cadre et la limite des coûts éligibles ci-dessus définis, l'aide est plafonnée à 20 000 euros et liquidée de la façon suivante :

- ▶ Entreprise occupant moins de 50 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel ou le total du bilan annuel n'excède pas 10 millions d'euros : 75% maximum du coût total des travaux éligible.
- ▶ Entreprises existantes occupant entre 50 et 250 personnes et dont le chiffre d'affaire annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros : 10% maximum du coût total des travaux éligible.

Pour l'application de ce dispositif, la catégorie des micros, petites et moyennes entreprises (PME) est définie conformément à l'annexe 1 du Règlement UE No 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du TFUE.

#### **Conditions de versement de l'aide**

Le dispositif d'aide n'entrera en application qu'à compter de la signature de la convention d'octroi de la subvention conclue entre la Métropole et le bénéficiaire de l'aide. Cette convention écrite revêt un caractère obligatoire et comporte l'ensemble des mentions prévues à l'article R 1511-4-2 du CGCT.

La subvention octroyée sera libérée de la façon suivante :

- ▶ 50% au démarrage des travaux dûment attesté, ou constaté par les services de la Métropole,

- ▶ 50% à l'achèvement des travaux dûment attesté par transmission à la Métropole du procès-verbal de réception des travaux ou tout document équivalent.

#### **Conditions d'annulation et de reversement de l'aide**

Après mise en œuvre d'une procédure contradictoire conforme aux dispositions des articles L 121-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration, l'aide sera annulée et le cas échéant il sera donné lieu à reversement dans les cas suivants :

- ▶ obtention de l'aide par l'effet d'une fraude du bénéficiaire,
- ▶ comportement fautif du bénéficiaire de la subvention, soit dans le cadre de l'exécution des travaux, soit dans le cadre de l'exécution du bail à conclure avec la Métropole,
- ▶ non réalisation de l'intégralité des travaux convenus dans les délais prescrits par la convention d'octroi de la subvention,
- ▶ réalisation imparfaite ou incomplète des travaux prescrits par la convention d'octroi de la subvention.
- ▶ refus par le bénéficiaire de donner à bail à la Métropole dans les conditions prescrites par la convention d'octroi de la subvention, le local objet des travaux.

#### **Aide à la rénovation des locaux commerciaux à destination des porteurs de projet.**

L'aide accordée dans le cadre de ce dispositif, qui constitue une aide à l'immobilier d'entreprise au sens des dispositions de l'article L 1511-3 du CGCT, consistera en une subvention versée aux entreprises preneuses à bail commercial de locaux commerciaux vacants situés sur les secteurs sus-décrits du centre-ville de Marseille.

#### **Conditions d'attribution de l'aide**

Bénéficiaires de l'aide : les entreprises preneuses à bail commercial de locaux commerciaux vacants situés dans le centre-ville de Marseille sur les secteurs de l'Opéra, de la Canebière et de la rue de Rome, et correspondant par leurs caractéristiques aux objectifs fixés par la délibération cadre du 28 mars 2019.

Sont éligibles à l'aide ci-dessus définie, dans la limite des crédits ouverts par la Métropole au titre de ce type d'interventions, les entreprises preneuses à bail commercial de locaux commerciaux vacants remplissant les conditions suivantes :

- ▶ Cohérence entre les caractéristiques du local commercial faisant l'objet de la demande, et les objectifs définis par la délibération du 28 mars 2019. Les caractéristiques du local devront être en cohérence avec les objectifs définis par la délibération cadre du 28 mars 2019.
- ▶ Régularité de la situation fiscale et sociale du demandeur : conformément aux prescriptions de l'article R 1511-4-2 du CGCT, le bénéfice de l'aide est subordonné à la régularité de la

situation du demandeur à l'octroi de la subvention au regard de ses obligations fiscales et sociales.

- ▶ Absence de demande ou d'octroi d'une aide métropolitaine au titre du dispositif de sous-location par la Métropole de locaux commerciaux : l'entreprise ne doit pas avoir sollicité ou bénéficié d'une aide métropolitaine au titre du dispositif de sous-location, par la Métropole, de locaux commerciaux.

#### Conditions de liquidation de l'aide

Les coûts travaux éligibles à la demande de subvention sont les suivants : aménagement intérieur, rénovation ou mise aux normes du local commercial, en ce compris la devanture commerciale, hors travaux structurels sur l'immeuble. Les frais et honoraires directement liés aux travaux (bureaux d'étude, cabinets d'architectes) sont exclus.

Dans le cadre et la limite des coûts éligibles définis ci-dessus, l'aide est plafonnée à 30000 euros et liquidée de la façon suivante :

- ▶ PME créées ou reprises : 50% maximum du coût total des travaux éligibles,
- ▶ Entreprises existantes occupant entre 50 et 250 personnes et dont le chiffre d'affaire annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros : 20% maximum du coût total des travaux éligibles
- ▶ Entreprises existantes occupant entre 50 et 250 personnes et dont le chiffre d'affaire annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros : 10% maximum du coût total des travaux éligibles.

Pour l'application de la présente délibération la catégorie des micros, petites et moyennes entreprises (PME) est définie conformément à l'annexe 1 du Règlement UE No 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du TFUE.

#### Conditions de versement de l'aide

Le dispositif d'aide n'entrera en application qu'à compter de la signature de la convention d'octroi de la subvention conclue entre la Métropole et le bénéficiaire de l'aide. Cette convention écrite revêt un caractère obligatoire et comporte l'ensemble des mentions prévues à l'article R 1511-4-2 du CGCT.

La subvention octroyée sera libérée de la façon suivante :

- ▶ 50% au démarrage des travaux dûment attesté, ou constaté par les services de la Métropole,
- ▶ 50% à l'achèvement des travaux dûment attesté par transmission à la Métropole du procès-verbal de réception des travaux ou tout document équivalent.

#### Conditions d'annulation et de reversement de l'aide

Après la mise en œuvre d'une procédure contradictoire conforme aux dispositions des articles L 121-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration, l'aide sera annulée et le cas échéant il sera donné lieu à reversement dans les cas suivants :

- ▶ obtention de l'aide par l'effet d'une fraude du bénéficiaire,
- ▶ comportement fautif du bénéficiaire de la subvention,
- ▶ non réalisation de l'intégralité des travaux convenus dans les délais prescrits par la convention d'octroi de la subvention,
- ▶ réalisation imparfaite ou incomplète des travaux prescrits par la convention d'octroi de la subvention.

D'une manière générale, le reversement des aides annulées donnera lieu à émission de titres de recettes correspondant selon le cas à tout ou partie de l'aide octroyée.

Conformément à la délibération cadre du 28 mars 2019, la totalité des aides métropolitaines ne pourra pas excéder 50 000 € par local commercial.

## f. Gestion urbaine de proximité

### État des lieux et contexte

Les démarches de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP), ont été initiées et développées dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine. L'ANRU a établi comme condition de réussite des projets urbains la nécessité « d'accompagner le changement » et d'anticiper l'impact des projets de renouvellement urbain sur le fonctionnement des quartiers et les conditions de vie des habitants.

Les principes généraux des démarches de GUP reposent sur le fait que « le projet doit inclure les conditions d'amélioration du fonctionnement et de la gestion du quartier, afin de prendre en compte les usages et d'anticiper les conditions et les coûts de gestion, d'accompagner les chantiers, de favoriser l'appropriation et la pérennisation des opérations urbaines.

Il s'agit pour cela de formaliser un « projet de gestion », partenarial, construit avec les acteurs et les usagers sur la base d'un diagnostic du fonctionnement du quartier.

Sur Marseille, et dans le secteur du Centre-ville, les démarches de gestion urbaine de proximité ont été amorcées à partir de 2010/2012, adossées aux 14 conventions ANRU. Les démarches de GUP sont donc relativement récentes et elles ont été menées comme un projet d'action globale permettant d'intégrer le volet social au sein des programmes de transformations urbaines, ou comme l'occasion de développer des dynamiques de diagnostic socio-urbain.

De manière opérationnelle, la gestion urbaine de proximité a permis un certain nombre d'avancées en matière d'amélioration du

cadre de vie, en particulier dans l'interconnaissance des acteurs et des services gestionnaires, la coordination des interventions, le traitement de certains dysfonctionnements dans le champ de la collecte des déchets, de la propreté, du stationnement abusif, de l'occupation temporaire de délaissés de chantier.

### **Les enjeux**

Pour répondre aux objectifs affichés par le PPA, l'enjeu d'une action spécifique en matière de gestion urbaine de proximité sera de conforter la dimension partenariale et stratégique, sur les îlots opérationnels de 1ère phase du Centre-ville afin d'adapter le fonctionnement des organisations en charge de la gestion courante (propreté, collecte, équipements, stationnement, etc.), de renforcer ou de faire évoluer les modes d'intervention et d'accompagner l'implication des habitants pour optimiser les effets des projets urbains sur ce territoire.

Les moyens financiers destinés à soutenir cette action, notamment en termes d'ingénierie et de mise en œuvre opérationnelle, doivent être identifiés et précisés afin de répondre à un projet de gestion urbaine dont le programme d'action sera adossé aux interventions sur l'habitat et aux opérations urbaines.

### **Les propositions d'actions**

Le projet de gestion des îlots opérationnels de 1<sup>re</sup> phase devra se développer autour de trois grands axes :

#### **1) La réalisation d'un diagnostic partagé de la gestion**

- ▶ Les modalités de gestion actuelles,
- ▶ l'évolution des domanialités et des responsabilités de gestion ;
- ▶ les conditions d'implication des habitants et de concertation notamment en amont de toute opération impactant les charges des locataires (travaux de résidentialisation...);
- ▶ l'évolution et la soutenabilité financière des modalités de gestion du quartier et l'impact sur l'organisation des gestionnaires ;
- ▶ le fonctionnement des équipements ;
- ▶ etc.

#### **2) La structuration du partenariat autour d'une instance ad hoc de pilotage**

Le pilotage des projets de gestion est un facteur clé de réussite car la GUP implique de renforcer la transversalité au sein des institutions (directions centrales / territoriales, filières techniques / sociales, activités d'investissement / exploitations).

#### **3) La définition de thématiques prioritaires**

- ▶ La gestion de l'espace urbain : Adapter les interventions de propreté des différents gestionnaires en matière de propreté urbaine, entretien voirie, collecte de déchets, éclairage
- ▶ La gestion des chantiers : Déterminer les modalités de gestion aux abords de zones de chantiers,

- ▶ L'articulation entre la conception urbaine des espaces publics et les modalités de gestion : Renforcer la maîtrise d'ouvrage dans sa capacité à identifier et imaginer des solutions techniques afin de prendre compte la gestion future,
- ▶ La gestion des temporalités de projets urbains : Soutenir les actions de court terme, la gestion de l'attente, les périodes transitoires qui s'avèrent généralement être sources de grande stabilisation et de tensions sur un quartier,
- ▶ L'organisation de la communication, de l'information et de la sensibilisation sur les actions de GUP à la population. Anticiper et préparer les grands rendez-vous et étapes incontournables liées à l'avancement des projets urbains et des démarches de gestion urbaine (présentation des principales études, diagnostic, plans d'actions, mobilisation, état d'avancement, etc.).

## ANNEXE 4 : DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES

### a. Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) renforcée

#### État des lieux

Les opérations de déconstruction de logements sociaux conduites ces dernières décennies (droit commun et programmes nationaux de rénovation urbaine successifs) ont fait émerger la nécessité de déployer des missions d'accompagnements sociaux spécifiques des ménages concernés par les démolitions, afin de garantir l'acceptabilité et la bonne réalisation des opérations de relogement ainsi rendues nécessaires. Pour mémoire, un bailleur social à l'obligation de proposer au locataire jusqu'à 3 offres de relogement correspondant aux besoins / capacités du ménage et à des critères géographiques (art. 13 bis Loi 48-1360). Si un locataire a refusé ces 3 propositions, il peut être déchu de son droit au maintien dans les lieux (et peut être expulsé, même si dans les faits des solutions alternatives sont trouvées dans l'immense majorité des cas).

Ces missions d'accompagnement, dénommées MOUS (Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) relogement, et qui peuvent être confiées à des prestataires tiers ou internalisées, couvrent a minima les missions suivantes :

- ▶ Rencontre de l'ensemble des locataires, avec explication des droits et obligations,
- ▶ Recensement des capacités, souhaits et besoins de chaque ménage (voire de décohabitants),
- ▶ Interface avec le service gestionnaire du bailleur démolisseur (et du bailleur d'accueil, dans le cas d'un relogement interbailleur) pour présenter les offres de relogement et accompagner le ménage dans le montage du dossier.

En sus de ces missions de base, le périmètre des missions assurées par les MOUS a été considérablement élargi dans la pratique ces dernières années :

- ▶ Au niveau de l'accompagnement avant et pendant le déménagement (organisation physique du déménagement, relai vers les différents acteurs sociaux pour une prise en charge des situations « découvertes » lors de l'enquête, prise en charge des ouvertures/fermetures/ transferts d'abonnements, visite du logement proposé mais aussi du nouveau quartier...),
- ▶ Mais également après le déménagement (3 à 6 mois), avec un accompagnement des familles dans l'ensemble de leurs démarches d'installation (inscription équipements et associations, de abonnements TC, etc.) et un suivi en termes de satisfaction.

Concernant les ménages issus du parc privé (recyclage parc ancien ou grandes copros) des actions comparables ont pu être mises en place, avec des spécificités et difficultés inhérentes à la différence de statut du bailleur (personne morale ou physique privée) comme de l'occupant (propriétaire occupant, occupant sans droit...):

- ▶ Des obligations réglementaires moins bordées (ex: maintien du reste à charge), la doctrine en la matière ayant en générale été de reproduire les pratiques en vigueur pour les locataires du parc social ;
- ▶ Pas un bailleur démolisseur unique -> nécessité de faire porter la MOUS par la collectivité ;
- ▶ Des ménages dans des situations de fragilité économique et sociale souvent plus difficiles que ceux rencontrés dans le parc social, parfois très marginalisés et/ou captifs ;
- ▶ Mais aussi des situations très favorables en matière d'accès aux TC, emplois et services, qui rendent pénalisant un relogement plus en périphérie (ménages non motorisés) .

#### Enjeux spécifiques au PPA

Le périmètre concerné par le PPA se distingue du cadre général décrit ci-dessus par :

- ▶ La prédominance, voire la quasi-exclusivité, du parc privé et de situations de très grande fragilité des ménages concernés ;
- ▶ L'urgence de certaines situations (arrêtés de périls, sur-occupation des petits logements, problématiques sanitaires), avec un enjeu spécifique de suivi entre prise en charge en termes d'hébergement et relogement définitif ;
- ▶ Son caractère à la fois massif (en évoque plus d'un millier de logements recyclés) et diffus.

La mise en place d'un dispositif extrêmement performant de mise en œuvre des relogements, eu égard notamment aux critiques soulevées par la gestion dans les premières semaines des évacuations, constitue par conséquent une des premières conditions de réalisation effective du PA :

- ▶ au niveau opérationnel (garantir le rythme de libération des immeubles dont le recyclage permettra le développement des projets urbains) ;
- ▶ qu'au niveau politique et social, la transformation du centre-ville et l'évolution de son peuplement ne pouvant se faire sans la concrétisation d'une évolution positive pour chacun des ménages concernés.

Si la mobilisation - dans des modalités qui restent à définir - de la plateforme relogement du NPNRU (dispositif technique permettant de mettre en regard les besoins de relogement identifiés par les MOUS et les logements vacants proposés par les réservataires du parc social), ainsi que l'intensification dans le cadre du PLH du développement d'une offre LLS neuve, bon marché et bien située, constitueront des leviers incontournables en termes

de création de débouchés pour les ménages, la mise en place de dispositifs d'accompagnements massifs et poussés paraît indispensable à ce que ces relogements se concrétisent dans de bonnes conditions.

### Proposition d'action

Dans le cadre du PPA, il est proposé de mettre en place sous MOA Métropole / Maison de l'Habitat (avec co-financements État/ ANAH/ANRU/autres ?) une mission globale de MOUS relogement correspondant à l'offre maximale (avant, pendant et après) aujourd'hui pratiquée sur certains PRU. Cette mission devra être calibrée et déclinée pour permettre l'accompagnement de deux types de publics :

- ▶ Ceux dont les logements sont voués à la démolition et pour lesquels existe une obligation légale (et morale) de garantir un relogement décent, dans le cadre d'opérations d'ensemble (environ un millier sur 10 ans aujourd'hui), ou dans le cadre de recyclage d'immeubles en péril (quelle estimation ?) ;
- ▶ Ceux qui pourraient porter le projet d'une trajectoire résidentielle nouvelle, sur site ou hors site, dans le parc public ou dans le parc privé, et dont la mobilité peut représenter de nouvelles opportunités de transformation du parc (cible : jusqu'à 9000 logements privés transformés/améliorés en 10 ans par incitation, dont une partie pourrait également accueillir ces ménages).

## b. Permettre un relogement adapté et efficace des ménages

### État des lieux

L'intervention sur le parc privé dégradé est l'un des axes forts des actions de renouvellement urbain, de gain d'attractivité et de développement de Marseille et de nombreuses villes de taille moyenne de la Métropole. Prise en compte de manière accrue par les politiques publiques nationales portées par l'ANRU et l'ANAH, elle vient compléter les actions conduites sur les territoires à dominante de logements sociaux construits dans les années 60 et 70. Les besoins générés en matière de relogement par ces actions de renouvellement urbain, quelle que soit la nature des tissus urbains concernés, sont évalués à près de 6000 à l'horizon de dix à quinze ans.

La particularité des ménages qui occupent le parc privé dégradé sont en grande majorité très éloignés des circuits de demande de logements sociaux et des démarches pour faire valoir un droit au logement, ils échappent donc à la file active des demandeurs de logements sociaux qui s'établit à 75 000 y compris les demandes de mutations dont 13300 sur les 6 arrondissements centraux de Marseille. Une analyse de la situation des ménages évacués à Marseille depuis le 5 novembre 2018 montrent que moins de 10% d'entre-eux étaient déjà demandeurs de logements sociaux.

Les situations qui vont être rencontrées dans le cadre des actions à conduire relèvent de plusieurs niveaux d'urgence :

- ▶ des interdictions d'habiter qui vont être prononcées par des arrêtés de péril ou d'insécurité des équipements communs d'immeubles collectifs : elles conduisent bien souvent à des évacuations dans une relative urgence et imposent une mise à l'abri des ménages dans de courts délais avant même d'envisager une solution de relogement temporaire. L'obligation de reloger s'impose au propriétaire et à défaut au Maire
- ▶ des interdictions d'habiter prononcées avec des délais de mise en œuvre d'un hébergement temporaire : il s'agit le plus souvent de mesures découlant d'arrêtés d'insalubrité. L'obligation de reloger s'impose également au propriétaire et à défaut au Préfet.
- ▶ Des relogements à opérer dans le cadre de projets d'aménagement à l'immeuble ou à l'îlot. L'obligation de reloger s'imposera à la Métropole.

Les mêmes immeubles, ou îlots, pourront faire l'objet, successivement dans le temps, de mesures d'urgences et mesures d'aménagement.

Sur la base des actions que la Métropole souhaite impulser à court terme, dans le parc ancien dégradé ou dans de grandes copropriétés semi-récentes, le besoin annuel moyen en relogements est évalué à 250 ménages .

Il est donc nécessaire que la Ville, la Métropole et l'État se dotent à la fois de différentes formes de parc d'hébergement ou relogement temporaire mais aussi d'une capacité à contractualiser avec les bailleurs pour augmenter la production d'une offre locative à loyers adaptés et prioriser les relogements définitifs à opérer, dans le respect des droits de priorité et préférence qui s'appliquent dans toutes les opérations d'aménagement.

### Enjeux spécifiques au PPA

Le périmètre du PPA est en grande majorité constitué d'un parc locatif privé et regroupe une part significative du parc privé potentiellement indigne. La grande majorité des immeubles évacués est issue du périmètre du PPA ou se situent à proximité immédiate.

La mise en place d'outils permettant des relogements rapides et efficaces va conditionner la capacité à transformer la qualité résidentielle du territoire, à produire rapidement des logements, en particulier sociaux .

### Les propositions d'actions

Les outils que la Métropole, les collectivités et l'État vont mettre en place seront mobilisables pour réaliser des relogements du périmètre du PPA :

- ▶ La mise en service d'un équipement d'hébergement : cet équipement a pour vocation d'accueillir les ménages évacués sur

de courtes durées et réaliser un diagnostic de leur situation. Sa capacité d'accueil est calibrée pour 120 personnes.

- ▶ l'augmentation de l'offre de logements temporaires :

La Ville de Marseille s'appuie sur une offre de 65 logements temporaires, propriété d'ADOMA sous forme d'une résidence de 50 logements et de logements diffus dans plusieurs résidences sociales. Ville et État subventionnent le fonctionnement de ce parc en prenant en charge les loyers et l'accompagnement social, technique et locatif nécessaire.

Cette capacité actuelle, aujourd'hui largement saturée, présente des conditions très satisfaisantes pour réaliser un véritable travail d'accompagnement social des ménages.

Un doublement de cette capacité d'accueil, par la mise en service d'une seconde résidence, est indispensable pour accompagner les ménages dans le cadre de la mise en œuvre du PPA.

**La constitution et la gestion d'une offre temporaire en diffus**, à l'image de celle mise en œuvre par Soliha Provence, est également une réponse adaptée pour favoriser la proximité de l'offre de relogement avec l'adresse d'origine des ménages. La prise en charge des loyers et l'accompagnement des ménages est assurée par la Métropole, la Ville et l'État. Cette offre diffuse est à constituer en partie par captation de logements privés. En effet certains ménages, de par leur situation administrative sur le territoire ou leur absence de ressources ne peuvent pas avoir accès au parc social.

Un besoin de 250 logements en parc diffus est nécessaire sur la durée du PPA. Cette offre temporaire doit être constituée à partir de la captation de logements auprès de bailleurs publics et privés, avec une possibilité de glissement/réattribution de bail pour un relogement définitif.

- ▶ La contractualisation avec les bailleurs sociaux :

Elle a le double objectif d'accélérer les relogements et la production d'une offre sociale nouvelle. A l'instar de ce qui est pratiqué dans d'autres EPCI, la Métropole pourrait proposer des logements à produire dans les opérations d'aménagements aux bailleurs qui s'engageraient à reloger et à produire dans le périmètre du PPA.

- ▶ La contractualisation avec les bailleurs privés dans le cadre des OPAH-RU en cours ou à venir pour permettre le relogement de ménages à des niveaux de loyer adapté, reposant sur une incitation financière (primes).

#### **Budget**

parc relais : 0,5 M€/an

investissement équipement d'hébergement : 2 M€

fonctionnement centre d'hébergement : 0,5 M€/an

parc relais diffus : 2,5 M€ par an

## **c. Proposition d'engagements des partenaires sur la stratégie de relogement et d'hébergement**

Les opérations mises en œuvre dans le PPA du «Centre-Ville de Marseille» ont pour objectif le traitement de l'habitat ancien dégradé conjuguant, d'une part, des interventions publiques d'aménagement dans le cadre de concessions d'aménagement et d'autre part l'incitation à la réhabilitation de l'habitat privé dans le cadre d'OPAH RU. Les actions visent en partie à recomposer le parc de logement en traitant par réhabilitation ou démolition/reconstruction, des situations d'habitat vétuste ou de mauvaise qualité, permettant ainsi de dégager une offre nouvelle de logements sur le foncier libéré, accessible à la population des sec-teurs réhabilités.

Ces opérations se dérouleront sur toute la durée du PPA. Elles seront programmées en plusieurs phases, dont la première concerne 4 secteurs du centre-ville, dans le cadre de concessions d'aménagement confiées à un opérateur dédié. Elles impliquent de gérer le relogement temporaire et définitif des occupants des logements qui le nécessiteront, avec la prise en compte de multiples situations souvent complexes. Ces relogements constitueront un enjeu majeur pour la réussite du projet et l'accès de tous à un logement décent.

L'aménageur devra assurer la cohérence du phasage des acquisitions et de la libération des lieux avant démolition ou réhabilitation lourde. Il devra assurer la mise en œuvre des relogements et l'articulation avec l'ensemble des partenaires.

Dans le cas des OPAH RU, la réalisation des travaux par leur propriétaire nécessitera, dans certains cas le relogement temporaire ou définitif des occupants, notamment en substitution de propriétaires défaillants, suite à des arrêtés de péril ou d'insalubrité avec interdiction d'habiter.

Le PPA permet de fixer un positionnement partagé sur la politique de relogement et d'hébergement permettant de faire face aux besoins des opérations à venir.

Les objectifs du présent document consistent à :

- ▶ Fixer les principes de mise en œuvre des relogements
- ▶ Garantir le respect du droit des occupants dans le processus de relogement
- ▶ Réserver en priorité les logements nécessaires en prévoyant les engagements des réservataires et des bailleurs sociaux
- ▶ Définir les instances de pilotage.

## Les principes stratégiques des relogements

Le PPA s'appuie sur le principe de permettre aux ménages qui le souhaitent de rester à proximité de leur quartier. Dans la mesure du possible, le relogement dans le quartier ou sur un périmètre élargi au Grand Centre-Ville sera privilégié pour les ménages qui en font la demande.

Le relogement sera assorti, pour les ménages qui le demandent, d'un droit de priorité pour l'attribution d'un logement compris dans l'opération, ou dans une opération à proximité, sous réserve qu'ils remplissent les conditions d'accès au logement social. La demande de réintégration émise par le locataire sera annexée à l'acte de cession de la parcelle.

Après évaluation de la situation de chaque ménage, les propositions de logement devront correspondre à ses besoins et à ses ressources.

La priorité sera donnée à l'attribution d'un logement social ou privé conventionnés pour les ménages qui en remplissent les conditions. Toutefois, en fonction des difficultés rencontrées par certains ménages, il sera possible de leur proposer un hébergement intermédiaire avant un relogement définitif.

Un accompagnement social lié au logement sera mis en place dans le cadre d'une MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) pour tous les ménages dont la situation le nécessite afin d'accéder dans les meilleures conditions dans le logement et s'y maintenir.

## Les règles applicables aux relogements

### La mission de relogement s'entend comme :

- ▶ Le recensement des besoins
- ▶ L'élaboration du plan de relogements sur les secteurs opérationnels
- ▶ L'accompagnement administratif et social des familles
- ▶ La recherche de propositions de logement adaptées à la situation de ces familles
- ▶ L'organisation et le suivi des propositions et du processus d'attribution d'un logement
- ▶ La prise en charge des frais de déménagement
- ▶ La mise en place d'un accompagnement social avant, pendant et après le relogement dès lors que cela s'avère nécessaire.

### Le cadre juridique général des relogements

Les relogements liés au PPA concerneront les ménages occupants des immeubles ciblés par les contrats d'aménagement entre la Métropole AMP et ses aménageurs et par les OPAH RU développés sur son périmètre et pour lesquels le relogement est justifié par :

- ▶ Les opérations d'aménagement qui nécessitent le départ défi-

nitif des occupants. Les règles de protection sont régies par les articles L314-1 et suivants du code de l'urbanisme et la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, article 13 bis.

- ▶ Relogements dans le cadre d'une interdiction définitive d'habiter suite à un arrêté préfectoral ou municipal lorsque la collectivité doit se substituer aux propriétaires défaillants, en vertu des dispositions des articles 521-3-2 du CCH
- ▶ Hébergement temporaire et réintégration dans le logement d'origine, s'il correspond aux besoins du ménage, dans le cas d'une interdiction temporaire d'habiter suite à un arrêté municipal ou préfectoral lorsque la collectivité publique à l'initiative de l'opération doit se substituer aux propriétaires défaillants, en vertu des dispositions des articles 521-3-2 du CCH.

## Les ménages éligibles

Les ménages éligibles sont les occupants des immeubles tels qu'ils sont définis par l'article 521-1 du code de la Construction et de l'Habitation: «l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et des locaux d'hébergement constituant son habitation principale».

Sont considérés éligibles les occupants de bonne foi recensés au moment du diagnostic social préalable à l'acquisition, nominativement identifiés dans le plan de relogement, à savoir :

- ▶ Les locataires occupants disposant d'un titre d'occupation (- y compris baux meublés, locations hôtelières, baux verbaux) ou ménages dont le bail est résilié mais qui respectent le plan d'apurement signé avec le bailleur ou pris en application de la loi du 18 janvier 2005.
- ▶ Les propriétaires occupants en résidence principale, qui s'engagent à céder leurs biens en valeur occupée à l'aménageur, qui bénéficient d'un droit au relogement et qui remplissent les conditions d'accès au parc conventionné. Ce droit est effectif dès la date de cession du bien.
- ▶ Les dé-cohabitants : ascendants ou descendants directs de l'occupant en titre avec demande de décohabitation, sous condition de ressources suffisante et d'une durée de résidence probante dans le logement d'au moins un an, l'adresse du dernier avis d'imposition faisant foi.
- ▶ Les autres situations particulières : les ménages et personne hébergées par un ménage occupant et les occupants sans droit ni titre ne bénéficient d'aucun droit au relogement. Le relogement ou l'hébergement de ces ménages pourront néanmoins être mis en place à titre social et de façon exceptionnelle, suite à la validation du comité de suivi des relogements.

## Établissement du plan de relogement

Le nombre de ménages à reloger, la définition de leur besoin de relogement (typologie, loyer, localisation) et d'accompagnement social seront précisés à l'issue de diagnostics sociaux réalisés à partir de la prise de possession de l'immeuble par l'aménageur.

Pour les immeubles concernés par une OPAH RU, non destinés à l'acquisition publique, les besoins en relogement ou hébergement ne seront présumés qu'à l'issue des enquêtes réalisées auprès des occupants et ne seront connus définitivement que lorsque l'obligation de reloger ou d'héberger n'aura pas été respectée par le propriétaire.

La définition des besoins adaptés aux situations économiques et sociales des ménages donnera lieu à l'établissement d'un Plan de Relogement par immeuble.

## La mobilisation de l'offre

### 1 / L'offre de logements définitifs

#### ► L'offre existante

Une grande partie des logements issus des opérations de réhabilitation lourde ou de démolition/reconstruction dans le périmètre du PPA ne sera livrée qu'après la phase de relogements opérationnels des secteurs d'aménagement. Il y a donc lieu de mobiliser l'offre existante de logements publics et privés conventionnés :

- A l'intérieur du périmètre du PPA
- Dans un périmètre élargi, aux franges du Centre-Ville, notamment dans les secteurs d'aménagement d'Euroméditerranée, présentant de nombreuses constructions.
- Dans les secteurs d'OPAH pour capter des logements conventionnés avec l'ANAH par des investisseurs privés.

#### ► L'offre nouvelle :

Les logements sociaux ou privés conventionnés réalisés pendant les phases de relogement des opérations du PPA seront mobilisés prioritairement. Le relogement dans cette offre nouvelle se fera par priorité dans les logements livrés sur le périmètre du PPA, puis dans les quartiers aux franges du Centre-Ville où de nombreuses opérations sont en cours de construction.

### 2/ L'offre de logements temporaires

Pour répondre aux besoins d'hébergements de caractère d'urgence lié à l'état du bâti, ou pendant une période de travaux dans le logement, ou en raison de la situation personnelle de certains ménages, un dispositif de « logements relais » devra être utilisé et augmenté.

#### ► L'offre existante :

- Hôtels ou résidences hôtelières :

La solution hôtelière ne sera utilisée que pour mettre à l'abri les ménages sur un très courte durée, en attente de la réintégration dans le logement ou d'une offre d'hébergement adaptée à leur situation.

- Logement temporaires ADOMA

La Ville de Marseille s'appuie actuellement sur une offre de 65 logements temporaires, propriété d'ADOMA sous forme d'une résidence de 50 logements et de logements diffus dans

plusieurs résidences sociales. Ville et État subventionnent le fonctionnement de ce parc en prenant en charge les loyers et l'accompagnement social, technique et locatif nécessaire.

- L'offre en logements privés diffus

La constitution et la gestion d'une offre temporaire en diffus, actuellement mise en œuvre pour faire face à l'urgence par Soliha Provence, est une réponse adaptée pour favoriser la proximité de l'offre de relogement avec l'adresse d'origine des ménages. La prise en charge des loyers et l'accompagnement des ménages est assurée par la Métropole, la Ville et l'État. Ce dispositif devra pouvoir être mobilisé pour assurer les hébergements nécessaires à l'avancement des opérations du PPA.

#### ► Constitution d'une offre nouvelle

- La mise en service d'un équipement d'hébergement :

La Métropole AMP, la Ville de Marseille et l'État prévoient la mise en service d'un équipement ayant pour vocation d'accueillir les ménages évacués sur de courtes durées et réaliser un diagnostic de leur situation.

Sa capacité d'accueil est calibrée pour 120 personnes : la Métropole, la Ville et l'État mettront à disposition des aménageurs un tiers de la capacité de cet équipement pour faire face aux urgences sur les secteurs du PPA.

- La création de logements relais dans des immeubles ou logements acquis :

L'ANRU permet, à titre exceptionnel, de financer les travaux nécessaires à la constitution par l'aménageur d'un parc de logements relais non conventionnés et à leur gestion, dans des immeubles ou logements acquis en vue d'une future rétrocession à un opérateur.

Une offre de parc relais de 20 logements dans chaque secteur d'aménagement du PPA devra être intégrée dans les bilans des opérations d'aménagement.

- La mise à disposition de logements dans le parc social :

Les bailleurs sociaux disposent souvent de logements qu'ils ne peuvent remettre en location en attente de réalisation de travaux. Cette offre intègre la mise à disposition par l'Office Public d'Habitat de la Métropole et du Département des Bouches du Rhône, soit à titre gracieux en cas de travaux à prendre en charge par l'aménageur, soit à titre onéreux, de 20 logements de son parc privé sur une durée de 5 ans. L'aménageur ou une association d'intermédiation locative agréée par l'État et la Métropole sous-louent ces logements aux ménages en difficulté pour un loyer n'excédant pas les plafonds PLAI, sauf dans le cas où le logement d'origine des ménages fait l'objet d'une interdiction d'habiter.

Ces dispositifs n'excluent pas la mobilisation de structures alternatives (CHRS, Résidences Sociales, Hôtel Social), avec l'accord de l'État sur un dispositif de priorisation.

Dans certains cas précis, problèmes de santé, personnes âgées, personnes en situation de désinsertion importante, des solutions de logements adaptés pourront être sollicitées auprès d'associations spécialisées ou de structure publiques.

### **Les engagements des partenaires**

Tous les partenaires s'engagent à partager l'effort de relogement en mobilisant les logements de leur contingent et/ou dont l'attribution leur revient, au profit des opérations de requalification des quartiers situés dans le périmètre du PPA.

Ils s'engagent à accorder une priorité de relogement dans les constructions neuves ou existantes situées dans le périmètre du PPA.

La prise en charge des ménages présentant des difficultés économiques et/ou sociales s'effectuera de façon équilibrée entre les bailleurs partenaires.

### **La Métropole Aix Marseille Provence**

La Métropole AMP mobilisera prioritairement une partie de son contingent et s'engage à mobiliser les bailleurs sociaux sur l'ensemble du territoire de la Ville de Marseille en vue de la mise à disposition du projet du PPA centre-ville de logements sociaux, dont le nombre sera à définir suite aux études pré-opérationnelles, pour faciliter le relogement des ménages.

La Métropole pourra proposer aux constructeurs bailleurs sociaux un engagement de réservations de logements sur leurs contingents propres dans le périmètre du PPA, en contrepartie de droits à construire dans le même périmètre.

La Métropole AMP favorisera, au côté de l'État et de la Ville de Marseille, la production et la gestion de dispositifs d'hébergement transitoire dans le périmètre du PPA, notamment par le renforcement du dispositif Solibail: garantie des loyers, paiement du loyer résiduel, garantie de remise en état des logements, financement de l'accompagnement social....

La Métropole favorisera la mise à disposition ou la cession à l'aménageur de biens immeubles ou de logements en état correct lui appartenant permettant de réaliser des logements relais.

### **La Ville de Marseille**

La Ville de Marseille s'engage à mobiliser annuellement une part de son contingent de logements sociaux et privés conventionnés ANAH pour le relogement des ménages issus des opérations du PPA Centre-Ville de Marseille, dans les conditions décrites ci-dessus, dont le nombre sera défini au terme des études pré-opérationnelles pour chaque secteur d'aménagement.

La Ville de Marseille privilégiera les opérations de construction neuve ou de réhabilitation lourde de logements sociaux en proposant 25% des réservations pour le PPA sur cette offre nouvelle.

La Ville de Marseille participera au côté de l'État et de la Métropole à la création de dispositifs de logements transitoires tels que proposés ci-dessus.

La Ville de Marseille favorisera la mise à disposition ou la cession à l'aménageur de biens immeubles ou de logements en état correct lui appartenant permettant de réaliser des logements relais.

### **L'État**

L'État s'engage à mobiliser annuellement une partie de ses contingents de logements sociaux et privés conventionnés ANAH pour le relogement des ménages issus des opérations du PPA Centre-Ville de Marseille, dont le nombre sera déterminé au terme des études pré-opérationnelles.

L'État privilégiera les opérations de construction neuve ou de réhabilitation lourde de logements sociaux en proposant 25% des réservations pour le PPA sur cette offre nouvelle.

L'État s'engage à faciliter aux ménages nécessitant un relogement et issus du périmètre PPA du Centre-Ville l'accès au dispositif DALO s'ils en remplissent les conditions.

L'État s'engage à faciliter, par le biais du SAIO, l'entrée des ménages le nécessitant dans des structures d'hébergement spécifiques.

L'État s'engage à participer, au côté de la Métropole AMP et de la Ville de Marseille à la création et à la gestion de nouvelles structures d'hébergement transitoire.

### **EPA Euroméditerranée**

L'EPA Euroméditerranée s'engage à mobiliser les bailleurs sociaux auxquels il cède des droits à construire sur le périmètre de l'OIN pour qu'ils participent au relogement des ménages issus du périmètre du PPA sur une partie de leur contingent propre, qui sera déterminée au terme des études pré-opérationnelles sur chaque secteur d'intervention.

### **Action Logement**

«Action Logement» sera sollicité pour participer à l'effort de relogement des ménages issus des opérations sur le périmètre du PPA, notamment en mutualisant avec les services de la Métropole et de la Ville de Marseille les informations concernant des demandes de logement émanant de salariés résidant dans le périmètre du PPA. et dont la situation répond aux critères d'attribution d'Action Logement :

- ▶ Jeunes de moins de 30 ans inscrits comme demandeurs de logement et salariés du secteur privé non agricole ou en formation professionnelle, en alternance, en apprentissage, CDD, demandeurs d'emploi inscrits à Pole Emploi.
- ▶ Salarié et demandeurs d'emplois désignés comme prioritaires au titre du DALO.

Action Logement pourra également être sollicité pour le développement d'une offre nouvelle de logements, notamment en accession sociale à la propriété ou en locatif intermédiaire qui pourraient exister sur le territoire du PPA du Centre-Ville.

Un rapprochement avec Action Logement permettra, si un accord est trouvé, d'acter ces engagements dans un document définitif annexé par avenant au présent PPA.

### **Les Bailleurs sociaux**

Les bailleurs sociaux seront sollicités pour mobiliser des logements sur leur contingent propre et intervenir auprès des réservataires de leur patrimoine (hors contingent municipal, préfectoral et Action Logement, lorsque des engagements sont pris par ailleurs) pour leur demander l'attribution pour un tour de logements qui leur sont réservés.

L'AR HLM, les collectivités et l'État s'engagent à travailler avec l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire pour les amener à participer, dans la mesure du possible, à l'effort de relogements sur les secteurs du PPA.

Ces engagements seront intégrés sous forme d'avenant au présent document.

### **Modalités pratiques du relogement**

Le volet opérationnel des relogements nécessite que des règles précises de relogements soient définies et respectées par l'ensemble des intervenants.

Dès lors que les besoins en nombre et typologie de logements seront définis, dans un premier temps à l'issue des études pré-opérationnelles « habitat » sur les secteurs de la 1<sup>re</sup> phase du PPA, le présent document proposera de définir les modalités opérationnelles des relogements: les propositions de logements, le nombre d'offre de logements prévues par la loi en fonction des différents cas de figure, les modalités d'attribution des logements, les indemnités et aides auxquelles les ménages pourront prétendre, les modalités de sécurisation des logements au moment du départ des occupants, autant de sujets qui doivent être clairement validés par l'ensemble des partenaires afin d'éviter des incohérences opérationnelles.

Dans le cadre d'une recherche d'une meilleure adéquation entre les besoins en relogements issus des différentes opérations d'aménagement et les offres de logements transmises notamment par les réservataires, les partenaires travailleront à la mise en place d'un outil unique de connaissance des besoins en relogement à l'échelle de la Ville. Cet outil adossé à une charte de mutualisation des contingents aura notamment pour objectif :

- ▶ de centraliser les besoins en relogement émanant de MOUS et de bailleurs;
- ▶ d'analyser les offres émises et de faire des propositions en fonction des priorités des calendriers opérationnels;
- ▶ d'assurer le suivi du dispositif.

### **Suivi et évaluation des relogements**

La mobilisation de l'ensemble des partenaires et la tenue d'instances régulières permettant d'assurer le suivi de l'avancement du relogement sont essentielles à la réussite du dispositif.

La coordination générale sera assurée par la Métropole, qui veillera à la cohérence du dispositif de relogement avec les projets de requalification des quartiers. Les instances de pilotage, de suivi et d'évaluation devront être définies par les partenaires, permettant d'évaluer et de valider l'avancement des relogements en accord avec les orientations définies, mais également de valider les plans de relogement et en suivre les évolutions.

Enfin une instance de validation et de suivi, éventuellement de réorientation, de l'accompagnement des ménages sera mise en place pour coordonner les intervenants sociaux, suivre et valider les projets d'accompagnement pour favoriser le projet de relogement ou d'hébergement.

Enfin, le compte rendu de l'avancement des relogements, de difficultés et obstacles rencontrés seront systématiquement abordés lors des comités techniques et des comités de pilotage du PPA.

**Le document final sera signé par l'ensemble des partenaires ci-dessus énumérés.**

## **ANNEXE 5 : PROPOSITIONS D'AXES DE TRAVAIL POUR FAIRE ÉVOLUER LA RÉGLEMEN- TATION NATIONALE EN FAVEUR DU RENFORCEMENT DES OUTILS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT PRIVÉ DÉGRADÉ**

A l'aune de son expérience de terrain, la métropole Aix-Marseille-Provence propose des axes de travail avec l'État pour l'amélioration de la politique publique de lutte contre l'habitat privé dégradé et sa mise en œuvre.

### **a. Instaurer de nouvelles dispositions pour accélérer la prise de contrôle des biens dégradés**

#### **Mieux articuler les actions d'expropriations et celles entreprises en vue de la confiscation des biens**

- ▶ 1. Assurer la transmission par le greffe du tribunal à l'autorité expropriante des informations concernant l'existence d'une procédure pour « conditions de logement contraires à la dignité humaine » à l'encontre du propriétaire exproprié.
- ▶ 2. Permettre dans ce cas au juge de proposer une indemnisation alternative c'est-à-dire que les fonds sont consignés à la CDC jusqu'à l'issue de la procédure et si le bien est susceptible d'être confisqué à l'issue de la procédure, l'indemnisation n'est pas versée au propriétaire mais au bénéficiaire de la confiscation.
- ▶ 3. Aujourd'hui, la confiscation est prononcée au bénéfice de l'état, ce qui induit quelques difficultés en cas d'expropriation. Il faut que, dans le cas notamment d'une opération d'aménagement, l'expropriation soit prononcée au bénéfice de l'autorité expropriante.

#### **Instaurer un nouveau cadre juridique imposant le bail à réhabilitation aux propriétaires défaillants ou impécunieux d'un immeuble sous arrêté de péril ou d'insalubrité**

Il faudrait que le Préfet puisse prononcer la « réquisition en milieu occupé » de ces immeubles, assortie de la signature d'un bail à réhabilitation au profit d'un opérateur chargé de réaliser les travaux et rendre l'immeuble à la fin du bail. Ce serait une bonne mesure à expérimenter dans un cadre où de nombreux propriétaires ne répondent pas aux injonctions des polices de l'habitat, même si la loi prévoit les travaux d'office pour contraindre les propriétaires d'immeubles insalubres ou en péril.

### **b. Engager des dispositions tendant à la moralisation des professions de l'immobilier (syndic, administrateurs, agences, notaires...) / pénalisation de la faute ou de la négligence**

Le problème majeur est la difficulté à trouver des syndics compétents et disposés à s'engager sur la gestion d'immeuble fragiles ou en difficulté.

- ▶ 1. Faciliter la nomination des administrateurs judiciaires par une saisine du juge en référé d'urgence dans le cas où les immeubles sont dans des situations très précaires et en carence de gestion syndicale.
- ▶ 2. Expérimenter la mise en place d'un syndic social qui prendra en charge la gestion des immeubles les plus fragiles, à la demande de la collectivité, en collaboration avec les opérateurs, et pouvant être financé dans le cadre des actions d'accompagnement des concessions d'aménagement.
- ▶ 3. Mettre en place sous forme expérimentale, par les collectivités et l'État ou ses agences, toujours dans le cadre contractuel très contrôlé des bilans d'aménagement, un fonds d'aide à la gestion permettant au syndic provisoire d'engager les mesures les plus urgentes, notamment en termes de récupération des charges impayés.

### **c. Compléter l'arsenal législatif, réglementaire et judiciaire contre les marchands de sommeil**

- ▶ 1. Pénaliser le statut de "bailleur négligent/marchand de sommeil" : qualification de l'infraction ; condamnation ad hoc ; inscription au casier judiciaire ; interdiction de se constituer en SCI ; dissolution des SCI dont ils sont membres ; interdiction d'exercer une profession immobilière,
- ▶ 2. Réaménager la réglementation des SCI, outils détournés profitant aux marchands de sommeil pour organiser une insolvabilité,
- ▶ 3. Instaurer une "déchéance de propriété" et/ou une confiscation.
- ▶ 4. Permettre de financer dans le bilan de la concession d'aménagement une mission longue d'une association type Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre, pour accompagner et soutenir les locataires victimes de conditions de logement indignes dans le signalement au procureur et le lancement de procédures judiciaires contre leur propriétaire.

## **d. Compléter le contrôle des allocataires et bénéficiaires CAF**

- ▶ 1. Géolocalisation des logements hébergeant les attributaires.
- ▶ 2. Accès au fichier CAF par les administrations concernées, suppression du tiers payant (ou restriction de son bénéfice aux bailleurs institutionnels).
- ▶ 3. Examiner les possibilités d'une convention de collaboration sur les cas de périls, insalubrité, diagnostics de non décence.... Il faudra également que la CAF fasse le lien avec le nouveau dispositif de permis de louer institué sur le quartier de Noailles. Une aide au logement en tiers payant ou non ne doit pas pouvoir être allouée sans la présentation par le propriétaire ou le locataire, du permis de louer.

## **e. Instaurer un régime protecteur pour les propriétaires**

Occupants impécunieux (sur la base d'une notion de reste à vivre), comme pour les locataires, en cas d'interdiction temporaire d'occupation du logement,

Occupants impécunieux ou locataires d'immeubles interdits temporairement à l'occupation dans le cadre de procédures d'insécurité des équipements communs (L 129-1 et suivants) en permettant, comme pour les procédures de péril et d'insalubrité, une suspension du bail et le non-paiement des loyers.

## **f. Instaurer un conventionnement global avec l'ANRU sur le périmètre du PPA**

- ▶ 1. S'assurer de l'intervention conjointe de l'ANAH et de l'ANRU sur les interventions de requalification, en fonction des degrés de dégradation (RHI ou non).
- ▶ 2. Obtenir officiellement d'Action Logement que les 25% de foncier gratuit soient acceptés sur d'autres périmètres que ceux de l'hypercentre, et qu'il y ait une négociation sur les déficits fonciers que cela génère.

## **g. Propositions diverses de la Métropole**

- ▶ 1. Supprimer la dérogation pour financement LLS de droit commun en QPV dès que le nombre de LLS du QPV n'atteint pas le taux SRU.
- ▶ 2. Instaurer une TVA réduite (à 5,5%) dans les opérations d'Acquisition-Amélioration, pour les logements en PLAI, PLUS et PLS dans le périmètre du PPA.





# CONTRAT DE PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE DE MARSEILLE