

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 18 avril 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Vincent LANGUILLE représenté par Georges CRISTIANI - Georges ROSSO représenté par Gaby CHARROUX - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE - Jean-Pascal GOURNES - Éric LE DISSES.

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

CHL-017-15967/24/BM

**■ Approbation de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Campagne Lévêque à Marseille 15ème arrondissement cofinancé par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
87448**

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

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

Le NPNRU cible à l'échelle nationale 200 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) d'intérêt national et 200 QPV d'intérêt régional, avec un concours financier (répartis entre subventions et prêts bonifiés Action Logement) de 10 milliards d'euros.

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

Le présent rapport porte sur le quartier prioritaire de La Calade, Campagne Lévêque situé dans le 15ème arrondissement de Marseille, identifié parmi les quartiers d'intérêt national par l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) : Campagne Lévêque, QP013053 La Calade, Campagne Lévêque, Marseille.

Ce quartier d'environ 35ha regroupe environ 5440 habitants. Ce territoire, à l'urbanisme hétéroclite, assemble une relative diversité d'habitats et de fonctions urbaines en juxtaposant un quartier de faubourg le long de l'avenue de Saint-Louis, et un grand ensemble des années 57/59 de 804 logements, sur une emprise de 6,5 ha, propriété intégrale de 13 Habitat.

Avec une barre de 275 mètres de long sur 12 étages, la cité est parfaitement isolée de la trame urbaine, avec seulement 2 accès automobiles et un troisième, exclusivement piéton. La cité est en proie aux trafics et fait l'objet d'un phénomène de squat très important. Malgré son positionnement en hauteur offrant de belles vues sur la rade et l'arrivée prochaine du tramway, le site de Campagne Lévêque souffre d'un manque d'attractivité qui entraîne la cité dans une spirale de déclin.

Le NPNRU de Campagne Lévêque vise avant tout à donner une nouvelle attractivité au site en intervenant de manière massive à la fois sur l'habitat, les équipements et les espaces publics afin de rattacher le quartier à son environnement.

Les objectifs du projet de renouvellement urbain sont déclinés ci-dessous :

- Ouvrir le quartier et faciliter les mobilités des habitants :

Le projet vise à désenclaver le quartier en créant une nouvelle trame urbaine publique. Il s'agit là de réaliser une rue nouvelle pour désenclaver la résidence en reliant l'avenue Saint-Louis (BHNS) et le chemin de Madrague Ville (Tramway nord) à partir de laquelle un nouveau parcellaire sera recomposé. Les nouveaux bâtiments pourront être adressés sur cette voie et une réflexion sera portée sur l'opportunité programmatique dans les futurs rez-de-chaussée afin d'installer services et commerces de proximité répondant aux besoins des habitants du quartier.

L'ouverture du quartier et le soutien aux mobilités des habitants via un désenclavement social et spatial du quartier visera à répondre aux enjeux sécuritaires et de mobilités. La reconnexion du quartier aux territoires avoisinants vise à favoriser son intégration urbaine.

- Un renouveau de la vocation résidentielle du quartier :

Le projet prévoit la démolition de 384 logements qui doivent permettre de créer la nouvelle trame viaire publique, mais de créer de nouveaux logements plus attractifs. Les démolitions qui se concentrent sur les bâtiments les plus squattés sont réparties comme suit :

- Démolition totale bâtiment A : 130 logements.
- Démolition totale bâtiment B : 104 logements.
- Démolition partielle bâtiment C (entrées 13-14 et 19 à 22) : 150 logements.

L'ensemble des 384 démolitions prévues dans le projet impacteront les bâtiments de grande hauteur : R+12, ce qui permettra de dégager de nouvelles perspectives, de faciliter la lisibilité des espaces, et de résoudre les désordres liés au stationnement dans le cadre de nouvelles résidentialisations.

Le projet permet de redonner une « seconde vie » aux 254 logements du bâtiment C, en les restructurant afin d'adapter les logements aux grandes évolutions en cours. Les 166 logements des bâtiments D, E et F, seront réhabilités. Il s'agit là, de conforter la vocation résidentielle du quartier en améliorant tant les logements que le cadre de vie avec un traitement des îlots résidentiels et espaces publics.

- Favoriser la mixité sociale et la diversification du peuplement.
- Puce à supprimer.

Enfin, la requalification de l'offre existante s'accompagne d'une stratégie de diversification. Cela passe par une évolution de l'offre de logement existante et au développement à la marge, par voie de dérogation, de 50 constructions nouvelles de LLS sur site, afin d'encourager les parcours et enclencher dès à présent le déploiement d'une offre en diversification sur site et sur les franges du quartier.

Cette stratégie de mixité sociale s'appuiera sur :

- Le déploiement d'une nouvelle offre en LLS, sous la forme de petites résidences apportant une diversification morphologique mais également des typologies de logements ainsi que des nouveaux produits (seniors par exemple). A ce stade, une offre nouvelle en logement sociaux apparaît également comme un levier de diversification et une condition pour la poursuite de la stratégie habitat de moyen-long terme.
- Le déploiement d'une nouvelle offre en diversification 90 logements environ en QPV dans le périmètre de la cité Campagne Lévêque (accession sociale, locatif privé) afin d'introduire de nouvelles formes et statuts de logements dans la cité pour l'instant intégralement composée de logements sociaux.

La qualité et la diversification de l'offre de logement social à Campagne Lévêque permettront d'abord d'apaiser le cadre de vie et de rééquilibrer le peuplement. Ces interventions visent également à accroître l'attractivité du quartier via une montée en gamme des logements et un changement d'image.

- Proposer des équipements publics de qualité pour rendre le quartier attractif :

L'amélioration des équipements publics existants et le développement d'une nouvelle offre de services de qualité doivent en effet permettre de renforcer la qualité d'habiter au sein du quartier Campagne Lévêque. Le renouvellement des équipements et les travaux d'aménagement des espaces publics doivent ainsi contribuer à leur meilleure accessibilité et à leur rayonnement à l'échelle du quartier et de ses alentours.

En matière d'éducation, l'intervention à court terme prévoit la réhabilitation du groupe scolaire Saint-Louis Campagne Lévêque inscrite dans le Plan École du projet « Marseille en Grand » qui est porté par la Ville de Marseille et l'État. Une intervention sur le collège Jules Ferry est également prévue par le Département dans le cadre du Plan Charlemagne. Les opérations sur le groupe scolaire et le collège doivent par ailleurs s'accompagner d'interventions permettant d'apaiser la circulation et les usages à l'entrée et aux abords.

En matière d'équipements sociaux, la Maison Pour Tous/ Centre Social Saint-Louis – Campagne Lévêque et la crèche associative située à l'arrière du bâtiment sont aujourd'hui des équipements centraux du quartier. Compte tenu de l'évolution des besoins en matière d'offre sociale de proximité, d'accueil de la petite enfance et de la vétusté du bâti, les locaux de cet équipement mixte seront donc réhabilités. En matière d'équipements sportifs, le programme prévoit la relocalisation du stade de football Jean Esmiol, aujourd'hui implanté le long du chemin de la Madrague-Ville.

- Inscrire le site dans le grand paysage en travaillant la trame verte et bleue, toute en renforçant la nature en ville :

Les espaces rendus disponibles par les démolitions doivent favoriser le retour de la nature en ville. Il est prévu que les aménagements des espaces extérieurs de la résidence puissent déboucher sur le futur parc belvédère de Campagne Lévêque, dont la vocation est de « renaturer » le quartier en offrant un espace vert à mi-chemin entre un jardin public et un massif naturel. Le parc belvédère est donc envisagé comme un élément structurant d'une trame verte projetée à l'échelle du site et qui devrait permettre un cheminement piéton adapté PMR, du chemin de la Madrague Ville à la future Rue des écoles, qui desservira les divers équipements du site. Suivant cet axe d'Ouest en Est, le parc doit permettre l'épanouissement d'une coulée verte à proximité des bâtiments. Cette dynamique d'ouverture doit contribuer à l'amélioration du cadre de vie mais aussi au changement d'image du quartier en favorisant la diversification de la fréquentation du parc.

- Une démarche environnementale ambitieuse :

L'ensemble du projet est porté par la recherche des qualités environnementales, tant dans l'aménagement urbain que pour l'habitat. À l'échelle urbaine, un des principaux objectifs est de désimperméabiliser les sols en trouvant des revêtements à la fois résistants et perméables. Avec des dispositifs de gestion hydraulique en surface, et de plantation d'arbres d'alignement sur l'espace public comme dans le domaine privé, le site devra éviter les effets d'îlot de chaleur, une problématique majeure avec le réchauffement climatique.

La faible épaisseur des bâtiments existants (8,7 m) permet de développer des appartements traversants. Cette disposition permet d'obtenir une ventilation naturelle forcée, mais aussi de pouvoir éclairer naturellement toutes les pièces, y compris les salles de bains. Ces qualités de confort d'été, un enjeu essentiel dans notre région, devront aussi être développées dans les constructions neuves.

Sans sous-estimer les enjeux économiques liés à la consommation énergétique pour le chauffage en période hivernale, le respect du Label BBC Effinergie Rénovation doit permettre de soulager les charges en chauffage pour les locataires, une problématique clairement identifiée dans les enquêtes de terrain.

L'ensemble des objectifs cités ci-dessus est décliné dans la convention pluriannuelle du projet dont l'approbation est soumise à délibération,

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

La convention initiale pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Campagne Lévêque a été rédigée sur la base du dossier de présentation élaboré dans le cadre du protocole de préfiguration de la Métropole Aix-Marseille-Provence relatif au NPNRU, qui a été examiné par le Comité d'Engagement de l'ANRU le 2 février 2022.

L'ANRU et ses partenaires ont rendu un avis favorable sur le projet urbain et la stratégie d'ensemble sur le quartier. Pour un montant global du projet estimé à 163,8 M euros TTC, il a été validé pour le PRIR Campagne Lévêque un montant total maximum de concours financiers de l'ANRU de 41,1 Meuros, dont 28,3 Meuros en subventions et 12,7 Meuros en prêts.

Pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du NPNRU Campagne Lévêque, la Métropole Aix-Marseille-Provence, par délibération CHL-004-13274/23/CM en Conseil métropolitain le 19 janvier 2023 a créé l'opération d'investissement "NPNRU La Calade - Campagne Lévêque " et prévu l'affectation d'un montant global de 8,2 Meuros dont la répartition des crédits de paiement est inscrite aux exercices budgétaires concernés.

Le projet urbain validé, il convient aujourd'hui d'approuver la convention pluriannuelle du projet, jointe en annexe, qui formalise la mise en œuvre du programme ainsi que les engagements des partenaires.

Les parties prenantes de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain Campagne Lévêque dans le cadre du NPNRU sont :

- L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).
- L'État, responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département.
- La Métropole Aix-Marseille-Provence, désignée « le porteur de projet ».
- La Ville de Marseille.
- 13 Habitat.
- Action Logement Services.

Les partenaires associés sont dénommés ci-après :

- La Caisse des Dépôts.
- Le Département des Bouches-du-Rhône.
- La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociales ;
- Le décret 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la Ville ;
- L'arrêté du 29 avril 2015 fixant les quartiers prioritaires de la politique de la ville retenus dans le cadre du NPNRU ;
- La délibération 15/0500/UAGP du Conseil municipal du 29 juin 2015 approuvant le contrat de ville intercommunal 2015-2020 ;
- L'arrêté ministériel du 7 août 2015 portant approbation du RGA de l'ANRU relatif au NPNRU ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- Le règlement financier de l'ANRU en vigueur ;

- L'avis du comité d'engagement de l'ANRU du 23 mars 2023 ;
- La délibération n° DEVT 001-2799/17/CM du 19 octobre 2017 approuvant le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour Marseille ;
- La délibération n° DEVT 008-6961/19/BM du 24 octobre 2019 approuvant la convention cadre métropolitaine ;
- La délibération n° DEVT 009-6962/19/BM du 24 octobre 2019 approuvant l'avenant 1 au protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour Marseille ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° CHL-004-13274/23/CM du 19 janvier 2023 autorisant la création et l'affectation pour un montant total de 13,4 M euros TTC de l'opération d'investissement "NPNRU La Calade - Campagne Lévêque.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'intérêt pour le quartier Campagne Lévêque, retenu par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine dans le cadre du NPNRU, de pouvoir développer le projet de renouvellement urbain ambitieux avec la participation financière de l'Agence ;
- La nécessité de traduire les engagements des partenaires du projet à travers une convention pluriannuelle pour le quartier au titre du NPNRU.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Campagne Lévêque à Marseille, cofinancé par l'ANRU au titre du NPNRU, ci-annexée.

Article 2 :

La présente convention pluriannuelle formalise la mise en œuvre du programme dans le cadre du NPNRU, ainsi que les engagements de ses partenaires. L'incidence financière est de 8 240 000 euros TTC sur 8 ans dont 400 000 euros sur 2024 ainsi que 4 290 000 euros de recettes provenant de subventions de l'ANRU et 5 240 000 euros provenant de ses partenaires : Région et Département.

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence en section d'investissement Autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement 230130700D « NPNRU CAMPAGNE LEVEQUE » ;

Les recettes et les financements ultérieurs seront constatées au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence, au chapitre 13, nature 1311 fonction 52 pour la participation de l'ANRU ; nature 1312 pour la participation de la Région et nature 1313 pour la participation du Département. Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et Inclusion », de la sous politique « Renouvellement urbain », et du programme « Renouvellement urbain » et seront exécutés par le service 3DOHR.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention, ainsi que tous les documents nécessaires afférents.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à effectuer toutes les démarches de demandes de subventions correspondantes auprès des divers financeurs, signataires ou non de la présente convention.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Emploi, cohésion sociale et territoriale,
Insertion et relation avec le GPMM

Martial ALVAREZ