

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

Séance du lundi 6 octobre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Nicolas ISNARD - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Laurent SIMON.

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

URBA-037-18459/25/BM

**■ Projet Partenarial d'Aménagement - Concession d'aménagement "Noailles et Cœur Belle de Mai" - Approbation de l'engagement d'une Opération de Restauration Immobilière portant sur des immeubles situés dans l'OPAH-RU Belle de Mai au profit de la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence
141571**

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

La Métropole s'est engagée en collaboration avec la Ville de Marseille et les services de l'État, dans une politique de requalification urbaine et sociale de quartiers anciens dégradés du centre-ville de Marseille à l'échelle du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et de la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne.

La conduite d'opérations d'aménagement permettant la restructuration et la requalification d'îlots d'habitat dégradé a ainsi été confiée à la SPLA-IN AMP au sein de périmètres centrés autour de quatre îlots démonstrateurs de trois quartiers (Noailles, Belle de Mai et Hoche-Versailles) fortement touchés par les problématiques d'habitat indigne et la présence de nombreux immeubles frappés par des procédures au titre de la mise en sécurité (ex péril) ou de l'insalubrité.

Les projets de renouvellement urbain conduits portent ainsi notamment sur l'utilisation de trois leviers complémentaires et concomitants :

- L'accompagnement des (co)propriétaires à la réhabilitation du parc privé, dans le cadre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain à volet copropriétés dégradées (OPAH-RU à volet CD) ainsi que, s'il y a lieu, toutes opérations à caractère coercitif. Ces actions, objet d'un mandat métropolitain d'animation portant sur trois OPAH-RU à volet CD sont conduites par la SPLA-IN AMP.
- Le recyclage foncier de l'habitat privé très dégradé, en procédant à l'acquisition de certains immeubles parmi les plus dégradés et à la mise en œuvre de travaux avant cession à des preneurs selon les principes définis dans le cadre du projet de renouvellement urbain Grand centre-ville de Marseille (production de logements locatifs sociaux PLAI et PLUS, contreparties foncières à l'association Foncière Logement, programmation diversifiée et innovante de type accession sociale à la propriété ...). Ces actions, objets de concessions d'aménagement, sont conduites par la SPLA-IN AMP.
- L'aménagement d'espaces publics de proximité afin d'améliorer les usages, la sécurité et contribuer à une bonne et meilleure aménité urbaine. La requalification des voiries et réseaux maillant les îlots prioritaires ou encore l'aménagement de placettes sont confiés à la SPLA-IN AMP dans le cadre de concessions d'aménagement ou de mandat.

C'est dans ce cadre que les trois conventions d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées portant sur les secteurs de Noailles, la Belle de Mai et Hoche-Versailles-Pelletan ont été signées par la Métropole AMP, l'Anah et la Ville de Marseille le 19 décembre 2024 pour une durée de cinq ans avec un démarrage effectif en janvier 2025, et dont les missions de suivi-animation ont été confiées à la SPLA-IN AMP par mandat métropolitain.

Des mesures incitatives avec la mobilisation d'aides publiques aux travaux de réhabilitation des (co)propriétaires sont ainsi mobilisables. Toutefois, il est dans certains cas nécessaire d'assortir ce volet incitatif d'un volet coercitif qui passe notamment par la mise en place d'opérations de restauration immobilière afin de conduire des propriétaires bailleurs d'immeubles vétustes ou dégradés à réaliser des travaux de qualité, ayant un impact sur les conditions d'habitabilité, l'environnement urbain et le cadre de vie des quartiers.

Ces dernières ont pour objectif d'imposer la réalisation travaux de qualité déclarés d'utilité publique sur des immeubles repérés, conformément à l'article L 313-4 du Code de l'Urbanisme, et de poser un « cadre de travail » avec les propriétaires bailleurs afin de les inciter à réaliser des travaux de réhabilitation globaux de qualité permettant de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité des immeubles (ceux couverts par la DUP travaux) à travers la mobilisation des aides publiques de l'Anah et de la Métropole AMP dans le cadre des OPAH-RU à volet CD.

Les travaux seront conduits par les propriétaires privés (avec l'appui, au titre du travail d'animation, de la SPLA-IN AMP). Dans les cas où les travaux ne seraient pas réalisés ou dans ceux où les propriétaires utiliseraient leur droit de délaissement, l'immeuble sera exproprié par la SPLA-IN AMP, dans le cadre de la concession d'aménagement Noailles – Cœur Belle de Mai avec le co-financement recherché de l'ANRU ou de l'Anah.

Le croisement de l'étude habitat avec la connaissance du terrain acquise par la SPLA-IN AMP a permis de cibler une première liste d'immeubles « prioritaires » qui nécessite de faire l'objet d'une opération de restauration immobilière dans le secteur de l'OPAH-RU CD Belle de Mai :

- 3 rue Despièdes, 13003.
- 76 rue Clovis Hugues, 13003.

Ceci étant exposé, il est donc proposé :

- De valider l'engagement d'une opération de restauration immobilière prévue aux articles L.313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme sur les adresses précitées, situées au sein du périmètre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées Belle de Mai.
- D'autoriser la SPLA-IN AMP à mener à bien cette opération et à la conduire à son terme dans le cadre de la concession Noailles Cœur Belle de Mai et de la désigner comme bénéficiaire des arrêtés préfectoraux ad hoc (arrêtés déclarant d'utilité publique les travaux de restauration immobilière et, si besoin à terme, arrêtés de cessibilité).
- D'habiliter Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture des enquêtes publiques préalables aux déclarations d'utilité publique, la délivrance des arrêtés déclarant d'utilité publique les travaux de restauration immobilière qui en découleront sur avis du commissaire enquêteur, et à solliciter, le cas échéant, les actes subséquents.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Expropriation ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ;
- La délibération n° DEVT 012-5206/18 CM du 13 décembre 2018 du Conseil de la Métropole approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La délibération du 20 juin 2019 du Conseil de Métropole et signé le 15 juillet 2019 approuvant le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille ;

- La délibération n° URB 057-7949/19/CM du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019 approuvant la création d'une société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLAIN) et les statuts de cette société ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° CHL 004-10557/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 approuvant l'avenant n°1 au contrat du Projet Partenarial d'Aménagement ;
- La délibération n° CHL 003-12691/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant le bilan de la concertation publique pour les projets de renouvellement urbain "Noailles", "Cœur Belle de Mai" et « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés » ;
- La délibération n° CHL 005-12693/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain, la création et L'affectation de l'opération d'investissement « PPA – Concession Noailles - Cœur Belle de Mai » ;
- La délibération n° CHL-010-13069/22/CM du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2022, approuvant la signature du traité de concession, les bilans prévisionnels et les périmètres de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai »;
- La délibération n° CHL-004-16781/24/CM du Conseil de la Métropole du 10 octobre 2024 approuvant les trois conventions d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées du centre-ville de Marseille ;
- La décision de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° 24/1234/D du 22 novembre 2024 approuvant le mandat visant à confier le suivi-animation des trois nouvelles OPAH-RU Noailles, Belle de Mai et Hoche-Versailles-Pelletan à la SPLA-IN AMP.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que les projets de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » sont inclus dans le périmètre du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) ainsi que dans le périmètre du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville « Grand Centre-Ville », et qu'ils doivent être mis en œuvre prioritairement par la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence ;
- Que l'opération d'aménagement « Noailles – Cœur Belle de Mai », concédée à la SPLA-IN AMP, vise à recycler les immeubles ou îlots d'immeubles anciens dégradés, mais également à accompagner les propriétaires privés dans la réhabilitation de leurs immeubles et/ou logements, notamment via l'animation des dispositifs d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées ;
- Que la SPLA-IN AMP, en charge du suivi-animation des OPAH-RU à volet Copropriétés Dégradées (Noailles, Belle de Mai et Hoche-Versailles-Pelletan), est en capacité de proposer un accompagnement complet aux propriétaires souhaitant s'engager dans un projet de réhabilitation de leur bien ;
- Que ces propriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques importantes dans le cadre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées Belle de Mai ;
- Que les dispositifs incitatifs s'avèrent parfois insuffisants dans certaines situations où la défaillance de propriétaires peut être constatée ;
- Qu'il convient de mettre en place des mesures plus coercitives, dans le cadre d'une opération de restauration immobilière afin de mobiliser les propriétaires bailleurs d'immeubles vétustes ou dégradés à réaliser des travaux de qualité, ayant un impact sur les conditions d'habitabilité, l'environnement urbain et le cadre de vie des quartiers.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'engagement de l'opération de restauration immobilière portant sur le secteur d'OPAH-RU à volet CD Belle de Mai au profit de la Société publique locale d'aménagement d'intérêt national Aix-Marseille-Provence (SPLA-IN AMP), agissant au titre de la concession d'aménagement de renouvellement urbain « Noailles Cœur Belle de Mai », portant sur les deux immeubles listés ci-dessous :

- 3 rue Despieds, 13003.
- 76 rue Clovis Hugues, 13003.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est habilité à demander à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône l'ouverture des enquêtes préalables aux déclarations d'utilité publiques afférentes à cette opération de restauration immobilière au profit de la SPLA-IN AMP, conformément à l'article 1 de la présente délibération.

Article 3 :

Le bénéficiaire des déclarations d'utilité publique, la SPLA-IN AMP, agissant dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, est habilité à :

- Déposer les dossiers soumis à enquête préalable de déclaration d'utilité publique auprès de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône.
- Solliciter et mettre en œuvre l'ensemble des actes subséquents nécessaires à la réalisation de l'opération.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence en section d'investissement, de l'exercice 2026 : et suivants autorisation de programme n° F310P20001 opération d'investissement n° 220130600D – PPA concession Noailles Cœur Belle de Mai.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et Inclusion » de la sous-politique « Renouvellement Urbain » et du programme « Renouvellement Urbain », ils seront exécutés par le service gestionnaire 3DOHR.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est habilité à signer tout document concourant à la mise en œuvre de la présente délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT