

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

Séance du mercredi 24 juin 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Arnaud MERCIER - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pierre HUGUET représenté par Arnaud DROUOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Maxime MARCHAND - Véronique MIQUELLY - Anne REYBAUD-DECROIX.

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

CHLS-004-19387/26/BM

■ Projet Partenarial d'Aménagement - Concession d'aménagement "Noailles et Cœur Belle de Mai" passée avec la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence - Approbation de l'engagement des premières procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique sur deux immeubles nécessaires au projet de recyclage de l'habitat ancien dégradé de l'îlot prioritaire "Belle de Mai " au profit de la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence
164668

Monsieur le Président 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. L'opération de renouvellement urbain Noailles et Cœur Belle de Mai a notamment été confiée par la Métropole à la Société publique locale d'intérêt national Aix-Marseille-Provence (SPLA-IN AMP) via une concession d'aménagement effective depuis le 23 janvier 2023.

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

1. 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.
2. 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.
3. 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.

Les études préliminaires réalisées par la mission de conseil opérationnel de la SPLA-IN AMP sur les ilots prioritaires du PPA ont permis d'approfondir les résultats de l'expertise habitat réalisée sur le secteur de Cœur Belle de Mai dans le cadre de la mise en place de l'OPAH-RU à volet CD. Le croisement de ces deux expertises avec les investigations complémentaires réalisées par la SPLA-IN (contre-visites) a permis de confirmer la présence de secteurs à enjeux dans lesquels la dégradation et la configuration du bâti rendent indispensable une maîtrise et une réhabilitation par la SPLA-IN de plusieurs immeubles.

Au sein l'îlot prioritaire Belle de Mai, sont identifiées deux adresses dont le besoin de maîtrise foncière est confirmé : 18 et 20 rue Fortuné Jourdan.

Toute la stratégie portée par les partenaires du PPA sur les secteurs d'intervention de la SPLA-IN AMP porte sur l'articulation des dispositifs incitatifs d'accompagnement des (co)propriétaires à la réhabilitation du parc privé avec des actions plus lourdes en maîtrise et recyclage de l'habitat privé dégradé. Pour ce faire, il s'agit de recourir aux prérogatives de puissance publique, notamment celle de l'Etat en matière d'expropriation lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur le patrimoine privé dégradé du fait de l'inaction des propriétaires ou du manque de moyens ne leur permettant pas d'assumer leur devoir.

Dans ce cas, l'intervention publique vise à rénover les immeubles de manière complète et pérenne, à transformer du « parc social de fait » en « parc social de droit » par la production de logements sociaux dans les secteurs le nécessitant, à remettre sur le marché des logements et immeubles réhabilités, à produire des équipements publics, à réaliser des projets de renouvellement urbain, de restructuration et d'amélioration des conditions d'habitabilité d'îlots bâtis.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des projets poursuivis est un préalable à la maîtrise de ces immeubles privés. Elle autorise et motive le recours à l'expropriation.

L'action en recyclage de la SPLA-IN AMP porte principalement sur les immeubles les plus dégradés. Il peut alors s'agir d'opérations isolées (parcelle unique) ou d'opération à l'îlot regroupant des parcelles contiguës permettant la mise en œuvre d'un aménagement d'ensemble au sein de l'îlot urbain. Ces travaux pourront notamment conduire à la création ou restauration de cœur d'îlots contribuant ainsi à une meilleure aménité et habitabilité des futurs logements.

Ces opérations de résorption de l'habitat indigne contribuent également à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, par la réalisation de programme à usage principal de logements locatifs sociaux et la lutte contre l'habitat indigne.

Il s'agit donc aujourd'hui :

- De présenter une première vague de deux immeubles dans l'îlot prioritaire du PPA Belle de Mai à inclure dans des Déclarations d'Utilité Publique.
- D'autoriser la SPLA-IN AMP à engager les deux premières procédures d'expropriation nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de renouvellement urbain de l'îlot prioritaire du PPA Belle de Mai.

Pour rappel, établir le projet à déclarer d'utilité publique nécessite, pour chaque immeuble, une mise au point technique, juridique et financière : état des lieux, élaboration des faisabilités financières et opérationnelles, vérification des états de propriété, besoins en relogements, évaluation foncière par l'administration fiscale.

A cette fin, il est proposé d'habiliter Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet l'ouverture des enquêtes préalables aux Déclarations d'Utilité Publique et des enquêtes parcellaires conjointes au profit de la SPLA-IN AMP, agissant au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser ces immeubles pour mettre en œuvre les opérations d'intérêt général précitées.

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 DEVT 012-5206/18 CM du 13 décembre 2018 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La délibération du Conseil de Métropole du 20 juin 2019 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° 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 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 ;
- La délibération n° HN-006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le recours à des procédures de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la maîtrise foncière par voie d'expropriation des biens dans les ilots prioritaires du PPA est nécessaire pour appliquer la stratégie de lutte contre l'habitat indigne et restauration du patrimoine bâti du PPA et du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain Centre-Ville ;

- Que la concertation publique préalable aux projets de renouvellement urbain "Noailles", "Cœur Belle de Mai" et « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés » s'est déroulée du mercredi 08 juin au mercredi 06 juillet 2022 inclus ;
- Que le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du Conseil de Métropole le 20 octobre 2022 ;
- Qu'il convient d'approuver l'engagement des premières procédures d'expropriation nécessaires à la réalisation du projet de recyclage de l'habitat ancien dégradé de l'ilot prioritaire du Projet Partenarial d'Aménagement Belle de Mai concernant deux immeubles et d'habiliter la Présidente de la Métropole à saisir Monsieur le Préfet.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'engagement des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de la Société publique locale d'aménagement d'intérêt national Aix-Marseille-Provence agissant au titre de la concession d'aménagement de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai », de deux immeubles listés dans la présente délibération. La maîtrise foncière de ces immeubles participe à la stratégie de lutte contre l'habitat indigne et restauration du patrimoine bâti du Projet Partenarial d'Aménagement et du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain Centre-Ville.

Article 2 :

Monsieur le Président 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 publique et des enquêtes parcellaires conjointes, prévues aux articles L.110-1, R.112-4, R.131-1 et suivants du code de l'Expropriation, 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 afférentes est habilité à solliciter, au terme des enquêtes, l'ensemble des actes subséquents.

Article 4 :

Monsieur le Président 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,
Relations avec le GPMM, Cohésion sociale et
territoriale,
Logement, Habitat, Lutte contre l'habitat indigne
et autorisation préalable de mise en location hors
Marseille

Martial ALVAREZ