

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 DORIOU - 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-005-19388/26/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 Noailles au profit de la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence - Modification de la délibération CHL 023-16518/24/BM du 10 octobre 2024
164670

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

Par délibérations URB 001-6423/19/CM du 20 juin 2019 et CHL 004-10557/21/CM du 7 octobre 2021, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille et son avenant n°1, afin de mettre en œuvre une stratégie d'intervention coordonnée et un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille, indispensable pour ce territoire, cœur de la Métropole.

Signé le 15 juillet 2019 pour une durée de 15 ans, le contrat de PPA porte sur un périmètre de plus de 1 000 hectares, réparti en 7 arrondissements, et concerne près de 200 000 habitants.

Ainsi, pour faire face aux enjeux de la requalification du Grand Centre-Ville de Marseille et aux impératifs d'efficacité liés à la mise en œuvre de ces projets prioritaires, a été créée la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National – SPLA-IN Aix Marseille Provence (SPLA-IN AMP), dont les statuts ont été approuvés par délibération du Conseil de la Métropole en date du 19 décembre 2019. La SPLA-IN AMP est chargée de la mise en œuvre des interventions sur les secteurs prioritaires, notamment dans le cadre de concessions d'aménagement.

Ces secteurs, qui sont situés dans les périmètres du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville « Grand Centre-Ville » et qui englobent donc les îlots démonstrateurs du PPA, sont des secteurs sur lesquels l'intervention a été priorisée au regard de l'état de dégradation du bâti et des différentes études préalables déjà réalisées. Ces projets, pour la mise en œuvre desquels les collectivités concernées ont sollicité les concours financiers de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), auront pour objectifs :

- D'accompagner des propriétaires privés à la réalisation de travaux de réhabilitation pérenne et durable de leurs biens.
- D'acquérir les immeubles les plus dégradés pour les recycler.
- D'aménager des espaces publics de proximité : requalification des voiries et réseaux maillant les îlots, aménagements des cœurs d'îlots, placettes, squares créant les conditions d'une vraie aménité urbaine.
- De réaliser de petits équipements publics de proximité concourant à l'amélioration de la vie des habitants.

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain "Noailles" et "Cœur Belle de Mai" qui intègrent dans leurs périmètres les îlots prioritaires et démonstrateurs du PPA Noailles-Ventre, Noailles-Delacroix et Clovis Hugues/Belle de Mai. Ces opérations ont fait l'objet d'une concertation publique préalable au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, dont le bilan a été approuvé par délibération du Conseil de la Métropole en date du 20 octobre 2022.

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.

La maîtrise foncière de ces immeubles sera mobilisée au profit d'un ou plusieurs des objectifs partagés par le plan local de l'habitat, le PPA et le NPNRU Grand Centre-Ville : la réhabilitation des immeubles de manière complète et pérenne, la transformation du « parc social de fait » en « parc social de droit » par la production de logements sociaux dans les secteurs le nécessitant, la remise sur le marché des logements et immeubles réhabilités, la production d'équipements publics, la réalisation des projets de renouvellement urbain, la restructuration et l'amélioration des conditions d'habitabilité d'îlots bâtis.

Les études préliminaires réalisées par la mission de conseil opérationnel de la SPLA-IN AMP sur les îlots prioritaires du PPA ont permis d'approfondir les résultats de l'expertise habitat réalisée sur le secteur de Noailles 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 AMP (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 AMP de plusieurs immeubles.

Une priorisation de l'intervention en maîtrise foncière a été validée en octobre 2024, aboutissant à l'approbation par délibération CHL-023-16518/24/BM du 10 octobre 2024 de l'engagement des premières procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de la SPLA-IN AMP au sein de l'îlot prioritaire Noailles Delacroix. Sont concernées par cette délibération les quatre adresses listées ci-dessous :

- 12 rue Vacon, 13001
- 14 rue Vacon, 13001
- 5 rue de la Palud, 13001
- 6 A rue Halle Delacroix, 13001.

Au cours des travaux de constitution et de dépôt du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire portant sur les immeubles 5 rue de la Palud et 6A rue Halle Delacroix, il est apparu que la maîtrise complète de l'immeuble situé 8A rue Halle Delacroix était nécessaire à une restructuration et à une réhabilitation cohérente de l'îlot.

Cet immeuble donnant sur la place Halle Delacroix est compris dans la copropriété du 7 rue de la Palud. La SPLA-IN AMP est d'ores et déjà propriétaire de plusieurs lots correspondants aux étages de l'immeuble. La maîtrise foncière d'un dernier lot, soit le lot n°6 correspondant au rez-de-chaussée et à l'entresol de l'immeuble, permettra à la SPLA-IN AMP de prévoir dans la déclaration d'utilité publique le retrait de l'emprise du 8A rue Halle Delacroix de la copropriété du 7 rue de la Palud, et de préciser dans l'arrêté de cessibilité l'emplacement de la nouvelle ligne divisoire. La SPLA-IN AMP sera alors en pleine propriété de l'immeuble 8A rue Halle Delacroix (parties privatives et parties communes), compris dans l'emprise du projet de réhabilitation de l'îlot.

Il est donc aujourd'hui nécessaire de modifier la délibération N° CHL-023-16518/24/BM par :

- L'intégration de ce lot dans la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique menée par la SPLA-IN AMP sur le secteur Palud-Delacroix,
- L'autorisation donnée à la SPLA-IN AMP d'initier la procédure d'expropriation sur ce lot, en complément des immeubles 5 rue de la Palud, 6 A rue Halle Delacroix, 12 et 14 rue Vacon afin de permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement et de renouvellement urbain de l'îlot prioritaire du PPA Noailles Delacroix.

À cette fin, il est proposé d'habiliter Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture des enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et des enquêtes parcellaires conjointes, au bénéfice de la SPLA-IN AMP, agissant au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser ce lot dans le cadre des opérations d'intérêt général précédemment mentionnées.

En complément, il est apparu que la délibération CHL-023-16518/24/BM comporte deux erreurs matérielles qu'il convient de rectifier dans la présente délibération modificative : d'une part, le titre d'un des considérants de la délibération mentionne l'îlot prioritaire Noailles Ventre, alors qu'il s'agit en réalité d'adresses situées dans l'îlot Noailles Delacroix ; d'autre part, l'annexe rappelant les immeubles concernés doit être supprimée, les adresses étant déjà présentées dans le corps de la délibération.

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 délibération n° DEVT 001-2799/17/CM du Conseil Métropolitain du 19 octobre 2017 approuvant le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour Marseille ;
- Le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 20 juin 2019 et signé le 15 juillet 2019 ;
- La délibération n° DEVT 009-6962/19/BM du Bureau de la Métropole du 24 octobre 2019 approuvant l'avenant n°1 au protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour 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 (SPLA-IN) 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 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-055-15097/23 /BM du Conseil de la Métropole 7 décembre 2023 approuvant la signature de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (NPNRU) grand centre-ville ;
- La délibération n°CHL-021-16516/24/BM du Bureau de la Métropole du 10 octobre 2024 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023 ;
- La délibération n°CHL-012-16789/24/CM du Conseil de la Métropole du 10 octobre 2024 approuvant l'avenant n°1 ;

- La délibération n°CHL-023-16518/24/BM du Bureau de la Métropole du 10 octobre 2024 approuvant l'engagement des premières procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique sur quatre immeubles nécessaires au projet de recyclage de l'habitat ancien dégradé de l'îlot prioritaire "Noailles Ventre" au profit de la SPLA-IN Aix-Marseille Provence;
- La délibération au Bureau de la Métropole n°URBA-058-17917/25/BM du 26 juin 2025 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024.
- La délibération au Conseil de la Métropole n°URBA-035-18239/25/CM du 30 juin 2025 approuvant l'avenant n°2 ;
- La délibération n°CHL-002-19175/25/CM du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2025 approuvant l'avenant n°3 ;
- 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 de ce bien 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 de permettre à la SPLA-IN AMP de mettre en œuvre le projet d'aménagement et de renouvellement urbain de l'îlot prioritaire du PPA Noailles Delacroix ;
- Qu'il est nécessaire de garantir la maîtrise de l'ensemble de l'enveloppe du projet ;
- Que la maîtrise foncière du lot n°6 de la copropriété du 7 Palud permettant la maîtrise totale du 8A Halle Delacroix en complément de celle du 5 Palud, 6 A Halle Delacroix, 12 et 14 Vacon 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 ;
- Qu'il convient de modifier la délibération du Bureau Métropolitain N° CHL-023-16518/24/BM en approuvant l'intégration de ce lot dans la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique menée par la SPLA-IN AMP sur le secteur Palud-Delacroix ;
- Qu'il convient d'approuver l'engagement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sur ce lot au profit de la SPLA-IN AMP ;
- Qu'il convient de rectifier les erreurs matérielles susmentionnées.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée l'intégration du lot 6 du 7 rue de la Palud à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique menée par la SPLA-IN AMP sur le secteur Palud-Delacroix en complément du 5 rue de la Palud et 6 A rue Halle Delacroix.

Article 2 :

Est approuvé l'engagement de la procédure 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 », sur le lot 6 du 7 rue de la Palud. La maîtrise foncière de ce lot 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 3 :

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 à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire conjointe, 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 4 :

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique afférente est habilité à solliciter, au terme des enquêtes, l'ensemble des actes subséquents.

Article 5 :

Est approuvée la rectification des erreurs matérielles contenues dans la délibération CHL-023-16518/24/BM du 10 octobre 2024 :

- La référence à l'îlot Noailles Ventre est remplacée par l'îlot Noailles Delacroix.
- En lieu et place de la mention d'une annexe, il convient de lister directement les adresses et d'y ajouter le lot 6 du 7 rue de la Palud.

Ainsi, l'Article 1 de la délibération initiale est modifié comme suit :

« 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, portant sur les adresses suivantes :

- 12 rue Vacon, 13001
- 14 rue Vacon, 13001
- 5 rue de la Palud, 13001
- 6A rue Halle Delacroix, 13001
- Lot 6 – 7 rue de la Palud, 13001 »

Article 6 :

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