Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

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

Séance du jeudi 15 octobre 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 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 - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Maxime MARCHAND - Arnaud MERCIER - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Anne REYBAUD-DECROIX - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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

CHLS-006-19800/26/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 d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sur les parcelles situées au 41 et 43 rue de la Palud à Marseille au profit de la SPLA-IN AMP

171382

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 "Coeur Belle de Mai" qui intégrent 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.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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 maitrise 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 les 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'ilots 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.

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 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 (contre-visites) a permis de confirmer la présence de secteurs à enjeux dans lesquels la dégradation et la configuration du bâti rendent indispensable une maitrise et une réhabilitation par la SPLA-IN de plusieurs immeubles.

C'est le cas des parcelles sises 41 et 43 rue de la Palud situées au cœur de l'ilot prioritaire Noailles Ventre pour lesquelles l'intérêt d'une intervention publique est connu depuis plusieurs années en raison de l'état, de la configuration du bâti, de la défaillance de copropriétaires.

Des premières acquisitions ont été engagées dès 2017 par la SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération Grand Centre-Ville et ont abouties à maitrise de :

- De quatre lots (n°21,22,23,24) de l'immeuble de fond de parcelle situé au 43 rue de la Palud par préemption le 24/04/2017
- Deux lots (n°4 et 5) de l'immeuble sur rue au 43 rue de la Palud acquis à l'amiable le 06/12/2017
- D'un lot (n°2) du 41 rue de la Palud par préemption à l'occasion d'une vente par adjudication en date du 6 décembre 2018.

Les immeubles 41 et 43 rue de la Palud ont été déconstruits par la Ville de Marseille à la suite des arrêtés de police générale du maire pris en date des 31 janvier 2019 et 7 février 2019 ; après quoi, un périmètre de sécurité interdisant l'accès aux dits immeubles a été établi par arrêté en date du 24 septembre 2020.

Un arrêté du 22 janvier 2025 abroge le précédent arrêté, en prenant acte des travaux de déconstruction et de stabilisation du site attestés par un bureau d'études techniques.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Par la suite, un périmètre d'intervention Rome/Palud incluant ces deux parcelles avait fait l'objet d'une étude par l'Etablissement Public Foncier Provence Alpe Cote d'Azur (EPF PACA). Le positionnement stratégique de ce secteur, la concentration de bâti dégradé, l'absence de qualité architecturale, le taux de vacance, la sous-densité urbaine et l'hétérogénéité architecturale justifiait alors une intervention publique. Une DUP réserve foncière fut alors envisagée dans l'attente de la définition d'un projet urbain et de la création de la SPLA-IN AMP. C'est ainsi que le Bureau de la Métropole a approuvé par une délibération en date du 17 Décembre 2020 l'engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « réserve foncière », au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans le cadre de la convention d'intervention foncière « Grand Centre-Ville », sur huit parcelles destinées à constituer la réserve foncière nécessaire au projet de renouvellement urbain restant à définir.

Cette délibération s'inscrivait donc dans une logique de maitrise et de portage progressif du foncier en préfiguration d'une opération d'aménagement ultérieure qui en 2019 n'était pas encore définie.
Cette dernière n'a toutefois pas été poursuivie, compte tenu de l'avancée du Projet Partenarial d'Aménagement et de la création de la SPLA-IN AMP, qui ont permis de définir plus précisément les besoins d'intervention sur l'îlot prioritaire Domaine Ventre.

Le projet de renouvellement urbain sur ce secteur est désormais connu et s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement Noailles Cœur Belle de Mai confiée à la SPLA-IN AMP qui en qualité de concessionnaire, doit désormais assurer la maîtrise foncière complète de ces deux parcelles afin de réaliser une opération de requalification du tissu urbain, de traitement de l'habitat dégradé et de recomposition de l'îlot dans le cadre de la requalification de l'ilot prioritaire du PPA Noailles Ventre.

Le projet final consistera en la reconstruction d'une offre de logement neuve sur ces deux parcelles, dans le respect des impositions réglementaires valables sur le secteur, et notamment les exigences patrimoniales liées au Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) et inscrites dans l'Aire De Mise En Valeur De l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Marseille. Une attention sera portée sur le traitement du rez-de-chaussée et notamment le maintien de la servitude d'accès carrossable au cœur du Domaine Ventre courant sur la parcelle du n°43 rue de la Palud. En première approche, il est estimé que l'opération pourrait permettre la reconstruction d'une dizaine de logements et locaux en rez-de-chaussée (locaux d'activité et/ou locaux à destination résidentielle). Une attention toute particulière sera aussi portée sur le respect des normes régissant la construction neuve (RE 2020) sur la recherche d'une bonne habitabilité (garantie de confort hivernal et estival, création de logements traversants, disposition d'occultations solaires, prolongements extérieurs des logements, espace extérieur planté…).

Il s'agit donc aujourd'hui :

- D'approuver l'engagement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sur les parcelles situées aux 41 et 43, rue de la Palud (13001) afin de permettre à la SPLA-IN AMP de poursuivre la maitrise publique engagée par la SOLEAM.
- D'autoriser la SPLA-IN AMP à engager les procédures d'expropriation sur ces adresses nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de renouvellement urbain de l'ilot prioritaire du PPA Noailles Ventre.

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 parcelles pour mettre en œuvre l'opération d'intérêt général précitée.

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,

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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°URB 021-8996/20/BM du Bureau de la Métropole du 17 décembre 2020 approuvant le projet de déclaration d'utilité publique réserve foncière au profit de l'Etablissement Public Foncier en vue de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation de 8 parcelles sur le secteur Rome-Palud, Ilot prioritaire Noailles Ventre à Marseille ;
- 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 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 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.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Ouï 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 des sous-secteurs à enjeux 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 de cette procédure d'expropriation nécessaire à la réalisation du projet de recyclage de l'habitat ancien dégradé de l'ilot prioritaire du Projet Partenarial d'Aménagement Noailles Ventre concernant ces deux parcelles et d'habiliter le Président de la Métropole à saisir Monsieur le Préfet.
- Qu'il convient d'autoriser la SPLA-IN AMP à engager et à mener les procédures d'expropriation sur ces adresses nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de renouvellement urbain de l'ilot prioritaire du PPA Noailles Ventre.

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 », des deux parcelles ci-dessous :

- 41 rue de la Palud, 13001 (parcelle n°201803 B0267)
- 43 rue de la Palud, 13001 (parcelle n°201803 B0266)

La maîtrise foncière de ces parcelles 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 déclaration 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.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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 autorisé à signer tout document relatif à ces procédures d'expropriation.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Relations avec le GPMM, Cohésion sociale et territoriale, Logement, Habitat indigne
et autorisation préalable de mise en location hors Marseille

Martial ALVAREZ

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026