

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

- 49 -

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE LA VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE -
DIRECTION FONCIERE ET IMMOBILIERE - SERVICE ACTION FONCIERE ET
IMMOBILIERE - 1er, 2ème, 3ème et 14ème arrondissements - Noailles- Belsunce -
Chapitre - Hôtel de Ville - Saint-Mauront - Le Canet - Principe de cession à la
Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National « Aix-Marseille-
Provence » de 34 immeubles ou tènements fonciers issus du patrimoine dégradé
de la Ville, pour intégration dans l'îlot prioritaire « multi-site » du Projet
Partenarial d'Aménagement.**

22-38935-DGAVPVPD

VAT

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition conjointe de Madame l'Adjointe en charge de l'urbanisme et du développement harmonieux de la ville, de Monsieur le Conseiller délégué à la stratégie patrimoniale, la valorisation et la protection du patrimoine municipal et les édifices culturels, de Monsieur l'Adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne et de Madame la Maire Adjointe en charge des projets structurants pour l'égalité et l'équité des territoires, les relations avec l'ANRU, les grands équipements et événements, la stratégie événementielle, promotion de Marseille et relations Méditerranéennes, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Les événements dramatiques de la rue d'Aubagne, en novembre 2018, ont imposé aux acteurs de la lutte contre l'habitat indigne d'interroger l'efficacité des politiques publiques mises en œuvre jusqu'alors, et de rechercher un cadre commun plus cohérent et efficace.

En réponse à ce défi, la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'État et sept autres partenaires ont affirmé, dans le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) signé en juillet 2019, leur volonté commune de conduire un projet de renouveau ambitieux pour le centre-ville élargi de Marseille.

Inédit en France par son ampleur, le PPA s'appuie sur cinq objectifs principaux :

- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle ;
- Permettre aux habitants de se maintenir dans leur quartier ;
- Restaurer le patrimoine bâti ;
- Redynamiser la fonction économique.

Signé pour une durée de quinze ans, son périmètre s'étend sur 1000 hectares, et couvre une population estimée à 200 000 habitants.

Piloté par la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille, le PPA s'appuie sur une gouvernance partagée ainsi que sur des financements croisés et intègre l'ensemble des politiques publiques déjà engagées sur le périmètre. Au travers du PPA, les signataires ont convenu de la nécessité d'un portage politique et technique fort pour garantir la réussite du projet dans la durée. Adopté en octobre 2021, un nouveau Pacte de Gouvernance acte le copilotage du projet par la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Suite aux engagements pris dans le contrat de PPA, un nouvel outil d'aménagement dédié au projet a vu le jour : la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National – « 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 sera chargée de la mise en œuvre, dans le cadre de concessions d'aménagement, de plusieurs opérations d'aménagement :

- Quatre opérations sur des secteurs « démonstrateurs » de première phase intégrant les îlots d'habitat ancien dégradé ciblés comme prioritaires, à savoir : Noailles-Ventre, Noailles-Delacroix, Clovis Hugues/Belle de Mai et Hoche-Versailles.
- Une opération portant sur un îlot « multi-site », regroupant plusieurs dizaines d'immeubles maîtrisés depuis de nombreuses années par la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence, dans le cadre de leur stratégie de lutte contre l'habitat indigne. Les deux collectivités souhaitent désormais mobiliser une partie de ces immeubles et micro-îlots, situés dans les périmètres du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville « Grand Centre-Ville » et du PPA. Les collectivités concernées ont sollicité les concours financiers de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) pour le traitement de la majorité de ces adresses, qui se situent majoritairement en hyper centre-ville et dont l'état de dégradation impose une intervention lourde.

Portant sur un volume de soixante-six adresses d'ores et déjà identifiées, l'opération sur l'îlot « multi-site » décrite ci-avant, fera l'objet d'une concession d'aménagement distincte de celles conclues pour les quatre secteurs « démonstrateurs ».

Ce projet « multi-sites » aura pour objectifs :

- La réalisation de travaux de recyclage et de restructuration foncière sur les immeubles ciblés, en veillant à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine bâti marseillais;
- La cession de ces immeubles, une fois les travaux réalisés, afin de produire en majorité une offre nouvelle de logement social. Au regard des règles de financement de l'ANRU, cette offre nouvelle sera composée en moyenne de 70 % de Logements Locatifs Sociaux (répartis entre produits PLAI et PLUS), 25 % de logements pour actifs (cédés à Action Logement au titre des Contreparties Foncières) et 5% d'habitat innovant. Un certain nombre d'appartements pourra être réservé pour la mise à l'abri de femmes victimes de violence.
- Le maintien et l'extension de la diversité commerciale, économique de proximité ou culturelle, et la réalisation d'équipements collectifs, qui pourront être localisés dans les immeubles traités.

Ainsi, cette opération en diffus permettra de répondre spécifiquement aux enjeux croisés de production d'une offre suffisante de logements sociaux en centre-ville, et de lutte contre le phénomène d'habitat indigne qui se nourrit de l'actuelle pénurie de logements abordables aux ménages les plus modestes :

- Augmentation de l'offre globale par la mobilisation et la réhabilitation du parc dégradé aujourd'hui vacant
- Livraison rapide et importante de logements majoritairement locatifs sociaux, qui pourront notamment répondre aux besoins en relogements nécessaires aux autres opérations engagées sur le plus long terme

- Maintien d'une offre durable à destination des plus précaires, permettant de diminuer le recours aux « marchands de sommeil » qui ciblent les ménages les plus vulnérables économiquement
- Amélioration rapide et lisible du cadre de vie et de l'environnement urbain immédiat des immeubles concernés, permettant d'impulser une dynamique positive sur l'habitat

Pour la mise en œuvre de ces actions de recyclage puis de réalisation des logements locatifs sociaux, la SPLAIN AMP prévoit de lancer d'ici la fin de l'année 2022, parallèlement à la signature des concessions d'aménagement, des Appels à Manifestation d'Intérêt auprès des bailleurs sociaux pour définir les projets et leurs conditions de mise en œuvre, en regroupant les immeubles par lots.

La Ville de Marseille, de même que la Métropole Aix-Marseille-Provence, sont et seront associées à chaque étape de ce processus.

Sur les soixante-six adresses de l'îlot « multi-site » du PPA, trente-quatre relèvent du patrimoine de la Ville de Marseille. Ainsi, il convient dès à présent, d'acter le principe de leur cession au profit de la SPLA-IN AMP, permettant à cette dernière de s'engager sans tarder dans le lancement des Appels à Manifestation d'Intérêt, en vue de la désignation de futurs opérateurs qui interviendront sur ces immeubles.

A l'issue des diverses études et procédures à finaliser sur ce patrimoine, une nouvelle délibération actant précisément les conditions de cette cession, notamment ses modalités financières à déterminer suivant l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État, sera présentée à l'approbation d'un prochain Conseil Municipal.

La cession définitive pourra être mise en œuvre sous réserve de la signature préalable du contrat de concession d'aménagement, entre la SPLA-IN AMP futur concessionnaire, et la Métropole Aix-Marseille-en sa qualité de concédant de l'opération.

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

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES
VU LA DELIBERATION 19/0558/UAGP DU 17 JUIN 2019
VU LA DELIBERATION 19/0804/UAGP DU 16 SEPTEMBRE 2019
VU LA DELIBERATION 21/0632/VAT DU 01 OCTOBRE 2021
OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS**

DELIBERE

ARTICLE 1

Est approuvé le principe de cession à la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National « Aix-Marseille-Provence » (SPLA-IN AMP) des 34 immeubles ou tenements fonciers dépendants du domaine privé de la Ville de Marseille, tels que désignés ci-après :

Arrondissement	Adresse	Référence cadastrale
13001	9 rue de l'Académie	201 803 A 0311
13001	9 rue Longue des Capucins	201 803 A 0095
13001	13 rue d'Aubagne	201 803 A 0089
13001	25 rue du Musée	201 803 A 0189
13001	29 rue du Musée	201 803 A 0187
13001	30 rue du Musée	201 803 A 0196
13001	4 rue Nationale	201 801 C 0232
13001	6 rue Nationale	201 801 C 0211

13001	7 rue Nationale	201 801 C 0016
13001	29 A rue du Baignoir / 20 rue Nationale	201 801 C 0205
13001	52 rue du Petit Saint-Jean	201 801 B 0081
13001	2 rue Rodolphe Pollak	201 803 A 0203
13001	23 rue Vincent Scotto	201 801 D 0239
13001	23 rue des Petits Maries	201 801 B 0127
13001	78 rue Bernard Dubois	201 801 B 0047
13001	80 rue Bernard Dubois	201 801 B 0046
13001	82 rue Bernard Dubois	201 801 B 0045
13001	8 rue de la Fare	201 801 A 0121
13001	15 rue de la Fare	201 801 A 0100
13001	25 boulevard National	201 802 B 0090
13002	1 rue du Poirier	202 809 A 0239
13002	19 rue Sainte-Françoise	202 809 A 0457
13002	48 rue Sainte-Françoise	202 809 A 0022
13002	5 montée des Accoules	202 809 A 0246
13002	28 montée des Accoules	202 809 A 0333
13002	1 rue Puits Bausenque	202 809 A 0335
13002	2 rue Puits Bausenque	202 809 A 0338
13003	8 rue François Barbini	203 813 E 0117
13003	3 boulevard Ferraud	203 813 C 0067
13003	5 boulevard Ferraud	203 813 C 0064
13003	166 rue Felix Pyat	203 813 C 0065
13003	168 rue Felix Pyat	203 813 C 0039
13003	170 rue Felix Pyat	203 813 C 0038
13014	12 bis rue Léo Lagrange	214 892 A 0067

ARTICLE 2

Les modalités juridiques et financières de cette cession feront l'objet d'une prochaine délibération en Conseil Municipal.

ARTICLE 3

Monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à signer toute convention ou autorisation permettant à la SPLA-IN AMP de réaliser ou faire réaliser les études, sondages et autres diagnostics préalables à la cession.

**Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil Municipal
MADAME L'ADJOINTE EN CHARGE DE
L'URBANISME ET DU DÉVELOPPEMENT
HARMONIEUX DE LA VILLE
Signé : Mathilde CHABOCHE**

**MONSIEUR LE CONSEILLER DÉLÉGUÉ À LA
STRATÉGIE PATRIMONIALE, LA
VALORISATION ET LA PROTECTION DU
PATRIMOINE MUNICIPAL ET LES ÉDIFICES
CULTUELS**
Signé : Eric MERY

**MONSIEUR L'ADJOINT EN CHARGE DE LA
POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE
CONTRE L'HABITAT INDIGNE**
Signé : Patrick AMICO

**MADAME LA MAIRE ADJOINTE EN CHARGE
DES PROJETS STRUCTURANTS POUR
L'ÉGALITÉ ET L'ÉQUITÉ DES TERRITOIRES,
LES RELATIONS AVEC L'ANRU, LES GRANDS
ÉQUIPEMENTS ET ÉVÈNEMENTS, LA
STRATÉGIE ÉVÈNEMENTIELLE, PROMOTION
DE MARSEILLE ET RELATIONS
MÉDITERRANÉENNES**
Signé : Samia GHALI