

**EUROMÉDITERRANÉE**

Établissement Public d'Aménagement - Marseille



**CONCERTATION PUBLIQUE RÉGLEMENTAIRE PRÉALABLE  
POUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
PPA "HOCHÉ VERSAILLES"**

Du mardi 26 avril au mercredi 25 mai 2022 inclus

# LE CONTRAT DE PROJET PARTENARIAL D'AMENAGEMENT (PPA), UN PARTENARIAT HISTORIQUE POUR REQUALIFIER LE GRAND CENTRE-VILLE DE MARSEILLE

## UNE GOUVERNANCE PARTAGEE....

Malgré plusieurs décennies d'intervention, le drame de la rue d'Aubagne, en novembre 2018, a imposé aux acteurs de la lutte contre l'habitat indigne d'interroger l'efficacité des politiques publiques mises en œuvre et de rechercher un cadre commun plus cohérent et efficace.

En réponse à ce défi, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'État et 7 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 5 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.

Piloté par la Métropole 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.

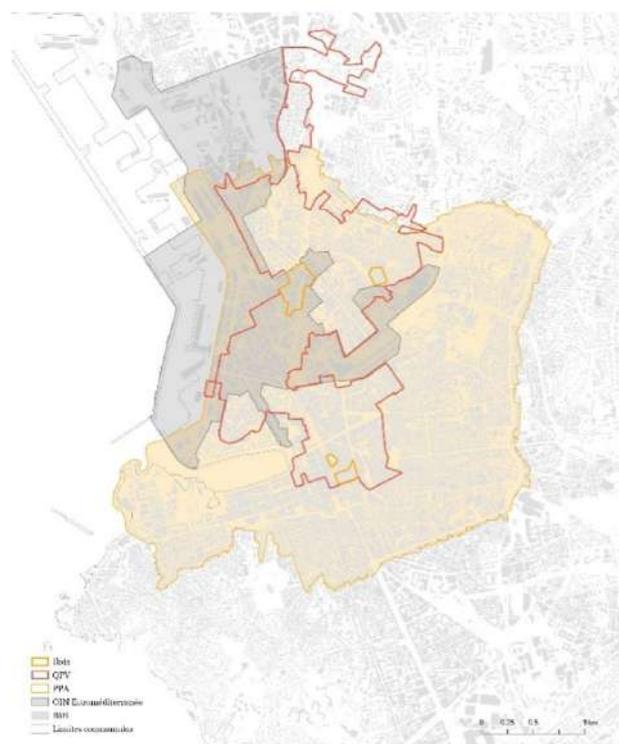
## CHIFFRES CLÉS

**1 000**  
hectares dans le centre-ville répartis  
sur 8 arrondissements  
(1er, une partie du 2e, 3e, 4e, 5e, 6e, 7e et 8e)

**200 000 habitants**  
(23% de la population marseillaise)

**10 partenaires**  
La Métropole, la Ville de Marseille, l'État,  
le Département, l'EPAEM Euroméditerranée,  
l'Anah, l'ANRU, la Banque des territoires,  
l'EPF PACA, l'AR HLM

**Durée du contrat : 15 ans**



## .... ASSOCIANT DIFFERENTS ACTEURS ET PARTENAIRES INDISPENSABLES

la Ville de Marseille, la Métropole, l'Etat, le Département, l'ANRU, l'Anah, la Banque des Territoires, la CAF, l'ARHLM, l'EPAEM, l'EPF PACA

Un soutien financier nécessaire des agences nationales pour la mise en œuvre des projets : le rôle de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) :



L'ANRU est un établissement public qui finance et accompagne les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux pour **mettre en œuvre de vastes projets de rénovation des quartiers prioritaires**, en intervenant sur l'habitat et le cadre de vie, mais également en améliorant l'offre et la qualité des équipements publics. L'ANRU pilote le **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)**, dans le cadre duquel sera financée une partie des interventions programmées dans le cadre du PPA.



L'Anah est un établissement public qui a pour mission d'**améliorer l'état du parc de logements privés existants pour lutter contre les fractures sociales et territoriales**. L'agence encourage ainsi les travaux de rénovation et de réhabilitation des logements en accordant des aides financières aux propriétaires occupants modestes et aux syndicats de copropriétés fragiles et en difficulté. Elle propose également aux propriétaires bailleurs privés un contrat pour faciliter la mise à disposition d'un parc locatif rénové à loyer abordable. Ses aides sont le plus souvent accordées dans le cadre d'**Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**, dispositifs qui seront mobilisés sur le périmètre du PPA.

## UN NOUVEL OUTIL OPÉRATIONNEL AU SERVICE DES COLLECTIVITES : LA SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE

SPLA-IN  
AIX MARSEILLE PROVENCE

Fin 2019, a été créée la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National « Aix-Marseille-Provence » (SPLA-IN AMP), dont le capital est réparti entre la Métropole, l'Etat, et la Ville de Marseille. Experte du traitement global de l'habitat privé dégradé, la SPLA-IN AMP sera chargée, pour le compte des collectivités et de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), d'intervenir dans un premier temps sur les secteurs d'habitat ancien dégradé identifiés comme prioritaires dans le cadre du PPA.

### DATES CLÉS

Création : décembre 2019

Nomination du Président et du Directeur Général : février 2021

Validation de la feuille de route opérationnelle : juillet 2021

Signature des concessions d'aménagement et démarrage opérationnel :  
à partir du 2e semestre 2022

# LA CONCERTATION : VOLONTE PARTENARIALE ET CONDITION DE REUSSITE DES PROJETS

En raison de la multiplicité des acteurs et des interventions sur le périmètre du PPA, il est essentiel d'apporter de la lisibilité et de la visibilité à l'action publique et de permettre aux habitants de renforcer leur implication.

## UNE CONCERTATION PUBLIQUE REGLEMENTAIRE PREALABLE INDISPENSABLE AU DEMARRAGE DES PROJETS....

La concertation publique règlementaire au titre du code de l'urbanisme (4e - article L. 103-2) doit être réalisée **avant que l'opération d'aménagement ne soit approuvée dans sa nature et ses options essentielles et que ne soient adoptés les actes concourant à la réalisation effective de l'opération.**

Les étapes obligatoires pour la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain :



L'association des habitants, des personnes concernées et de leurs représentants se poursuivra donc postérieurement à l'attribution des concessions, et sera portée par l'ensemble des partenaires du PPA et la SPLA-IN AMP. Cette dernière se verra, à ce titre, confier une mission d'animation de la concertation « opérationnelle » afin de poursuivre le dialogue tout au long des prochaines étapes du projet.

Sur les périmètres opérationnels, les collectivités pourront continuer à porter en parallèle des démarches de concertation sur les interventions relevant de leurs compétences, en cohérence avec le projet global porté à l'échelle du PPA (par exemple : sur les sujets de mobilité/voiries/espaces publics pour la Métropole et d'équipements publics pour la Ville de Marseille).

## ...QUI S'INSCRIT DANS UNE AMBITION DE CONCERTATION A TOUTES LES ECHELLES ET SUR TOUTE LA DUREE DU PPA

Par le contrat de PPA, les signataires se sont engagés pour que la concertation avec les habitants et les usagers constitue un objectif essentiel et un facteur-clé de réussite du projet pour le Grand Centre-Ville de Marseille, à toutes ses échelles et durant toutes ses étapes (de la définition des grandes orientations stratégiques à la mise en œuvre des aménagements de proximité). Pour ce faire, les acteurs du PPA (collectivités et opérateurs) porteront, dans la durée, l'ensemble des démarches nécessaires à l'atteinte de cette ambition. L'étape de la concertation règlementaire précitée constitue ainsi l'une de ces démarches.

C'est également dans ce cadre qu'a été identifié le besoin de s'accompagner de « l'expertise d'usage » d'un Collège des Maîtrises d'Usage en vue d'alimenter, grâce à ses propositions, les réflexions et les actions des partenaires. Constitué à partir d'un panel d'acteurs, de collectifs et de citoyens provenant de tous les quartiers du Grand Centre-Ville, le Collège des Maîtrises d'Usage permettra d'apporter une connaissance fine du quotidien résultant des pratiques de l'espace tel qu'il est perçu et vécu par les habitants, et dont il se fera l'un des relais. En cours de constitution, son expertise sera mobilisée à chacune des phases du projet, de son élaboration à sa réalisation et un représentant dudit collège siègera au Comité de Pilotage du PPA.

# LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE AU CŒUR DES INTERVENTIONS

Les interventions sur l'habitat privé ancien et dégradé constitueront le levier principal de la démarche ambitieuse et globale de requalification urbaine portée par le PPA. Ces actions sur l'habitat seront accompagnées d'interventions en faveur de l'amélioration du cadre de vie des habitants.

## DES PREMIERS SECTEURS D'INTERVENTION SITUÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DU QUARTIER PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE GRAND CENTRE-VILLE...

### CHIFFRES CLÉS

304 hectares

+ de 100 000 habitants  
(2e QPV de France en importance  
démographique)

50% des ménages  
sous le seuil de pauvreté

50 000 logements environ avec un  
taux de logements locatifs sociaux de  
18,3% en moyenne

(source RPLS 2017 et RP 2017 traitement  
ANCT – publication 2022)

Le Grand Centre-Ville de Marseille,  
un Quartier Prioritaire de la  
politique de la Ville (QPV)  
caractérisé par

Un bâti ancien privé très dégradé

Une forte densité de logements  
(exemple : Noailles > 300  
logements/hectare)

Un profil résidentiel dégradé et un parc  
de logement social de fait important

Un patrimoine remarquable.

## .... SUR LESQUELS LES COLLECTIVITÉS SOUHAITENT INTERVENIR EN PRIORITÉ

Au sein de ce Quartier Prioritaire de la politique de la Ville, les collectivités ont fait le choix d'intervenir en premier lieu sur **les secteurs les plus « décrochés »**, sur lesquels le cumul des difficultés sociales et urbaines est le plus marqué.

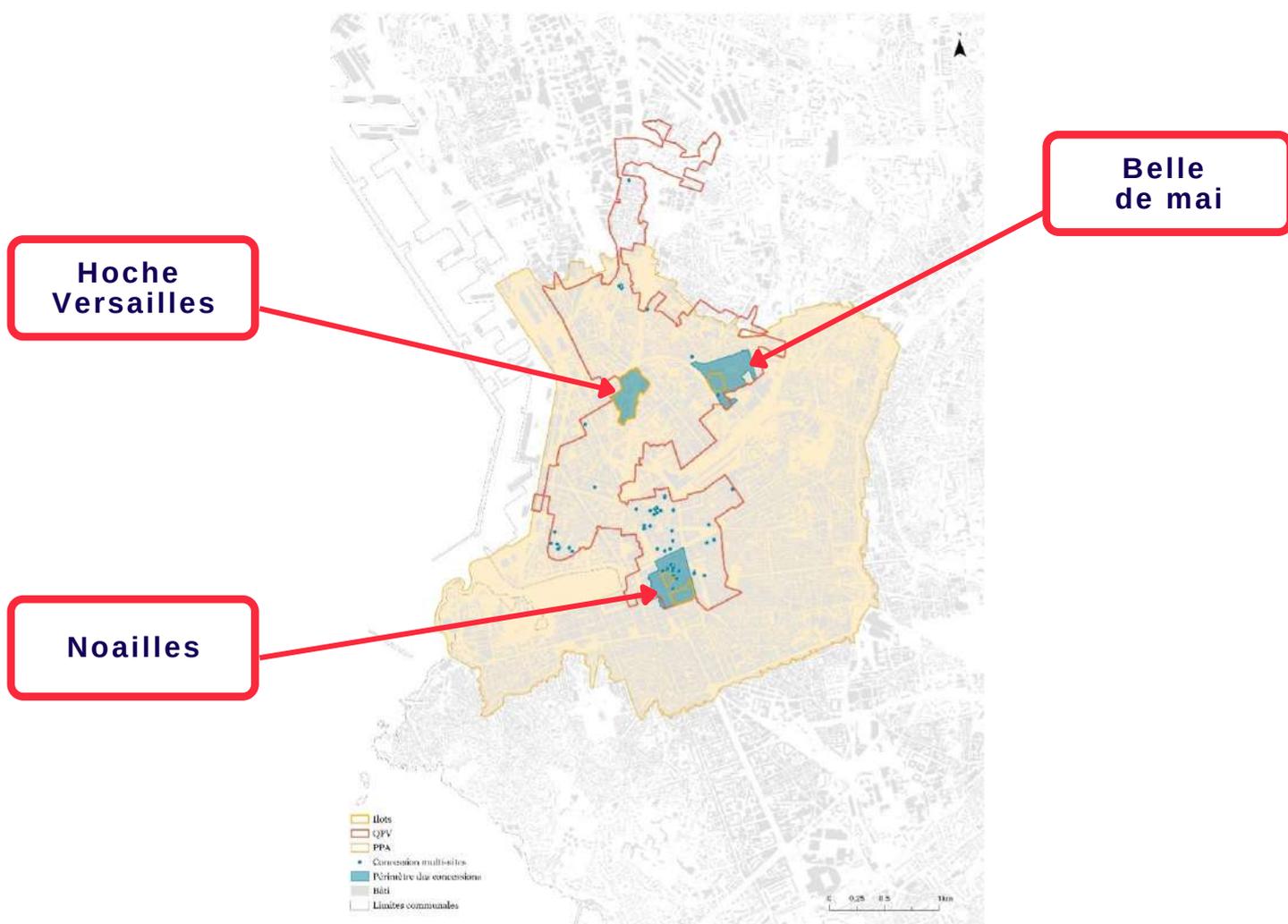
Ainsi, **4 îlots prioritaires et démonstrateurs ont été identifiés dans le PPA**, sur lesquels les études et les actions opérationnelles seront conduites prioritairement : deux îlots situés dans le quartier de **Noailles** (13001), un îlot situé dans le quartier de la **Belle de Mai** (13003) et un dernier îlot situé dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National **Euroméditerranée** (13003).

Ces îlots, choisis en raison de leur localisation dans des quartiers fortement touchés par les **problématiques d'habitat indigne**, ont déjà fait l'objet d'**études préalables** qui ont permis de **définir des orientations d'intervention**. Il s'agit par ailleurs de secteurs dans le périmètre desquels les collectivités et leurs opérateurs se sont déjà rendus propriétaires d'immeubles dans le cadre des précédents dispositifs (concessions d'Eradication de Lutte Contre l'Habitat Indigne, Opération Grand Centre-Ville notamment).

S'ils sont caractéristiques de situations assez diverses (typologies de bâti, périodes de construction, ambiances urbaines et de quartiers très différentes), ces 4 îlots présentent aussi **de nombreux points communs** :

- Forte densité et une part importante de bâti ancien dégradé ;
- Vétusté des immeubles, étroitesse des parcelles, rareté des espaces libres, manque de lumière naturelle et parfois conflits d'usages entre les fonctions résidentielles et commerciales ;
- Quartiers paupérisés avec souvent une faible capacité financière des propriétaires et un déficit de logements sociaux, et parfois la présence de propriétaires bailleurs « indéclicats » ;
- Manque d'espaces publics et d'équipements (scolaires, culturels, de loisirs et sportifs) qui affecte le cadre de vie.

Dans le cadre de cette première étape d'intervention, il est également prévu de **traiter des immeubles dégradés en diffus situés dans le périmètre du PPA** en vue de réaliser des travaux de recyclage/ réhabilitation sur ces adresses déjà acquises ou en cours d'acquisition par les collectivités et leurs opérateurs. Ces immeubles réhabilités permettront de générer une nouvelle offre de logements, majoritairement sociaux, qui permettra notamment de répondre aux besoins en relogement issus des premières interventions.



## .... DANS LE CADRE DE CONCESSIONS D'AMENAGEMENT CONFIEES A LA SPLA-IN AMP

La mise en œuvre des projets sur ces secteurs prioritaires sera confiée à la SPLA-IN AMP :

· Par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) sur la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation des immeubles dégradés de l'îlot prioritaire et démonstrateur « Hoche-Versailles », pour lequel la concertation publique réglementaire préalable est portée par l'EPAEM, en partenariat avec la Métropole AMP et la Ville de Marseille

· Par la Métropole Aix-Marseille Provence pour la mise en œuvre en œuvre des projets de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » et pour l'intervention multisite pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés

### ZOOM SUR LES ENQUETES HABITAT EN COURS



En octobre 2021, **des enquêtes « habitat » ont été lancées pour compléter la connaissance de ces secteurs**. A cet effet, plusieurs équipes ont été missionnées par la Métropole AMP pour réaliser des visites d'immeubles et de logements afin de mieux connaître les spécificités du bâti, les difficultés techniques et les travaux envisageables. Il s'agit de diagnostiquer précisément les immeubles et les logements des îlots prioritaires et, sur un périmètre plus large, de déterminer les dispositifs et les aides à l'habitat privé qui accompagneront l'amélioration de l'habitat et les projets d'aménagement à venir sur ces secteurs. Ces dispositifs pourront également prévoir des moyens de coercition pour les immeubles les plus dégradés, ou du fait de l'inaction volontaire ou de la négligence des propriétaires.

Plus d'informations sur les périmètres de l'enquête et ses modalités sur le site :  
<https://www.ampmetropole.fr/projet-partenarial-d-amenagement>

## UNE INTERVENTION CIBLEE POUR UN EFFET LEVIER

QPV Grand Centre-Ville : **environ 50 000 logements**

Objectifs de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne fin 2018 (repris dans le contrat de PPA) : **traiter 10 000 logements en 10 ans**

Premières interventions  
(4 îlots prioritaires et démonstrateurs du PPA et intervention multisite) :  
**environ 3 000 logements**

# ILOTS PRIORITAIRES : OBJECTIFS COMMUNS ET METHODE D'INTERVENTION DE LA SPLA-IN AMP

Si ces secteurs constituent aujourd'hui une cible prioritaire pour les collectivités, la méthode d'intervention proposée permettra d'éprouver à la fois la stratégie et les outils pour intervenir, demain, sur d'autres secteurs.

**...AGIR EN PRIORITE SUR L'HABITAT ANCIEN DEGRADE, DANS LE CADRE DE DISPOSITIFS INCITATIFS POUVANT ALLER JUSQU'AU COERCITIF POUR LES CAS LES PLUS GRAVES**

## ● INCITER ET ACCOMPAGNER LES PROPRIETAIRES PRIVES POUR RENOVER LEURS BIENS

Sur les périmètres concernés, la SPLA-IN AMP aura pour mission principale **d'accompagner les propriétaires privés à la réalisation de travaux de réhabilitation pérenne et durable de leurs biens**, dans le cadre d'un dispositif dit « d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Dégradé à volet Renouvellement urbain » ou « OPAH-RU ». Elle assurera l'animation de ces futures OPAH-RU avec un suivi renforcé technique, juridique et social permettant de prendre en compte la complexité des situations.

Sur le périmètre des îlots prioritaires : un objectif de traiter 70% à 80% des adresses dans le cadre de ce dispositif.

## ● ACCOMPAGNER LE REDRESSEMENT DES COPROPRIETES FRAGILES ET DEGRADEES

Sur les périmètres concernés, la SPLA-IN AMP pourra acquérir provisoirement des lots dans des copropriétés fragiles et dégradées en vue d'accompagner leur redressement. En plus d'assurer le portage de lots de copropriété, elle aura pour mission de s'impliquer dans le fonctionnement de la copropriété, notamment en vue de la réalisation de travaux sur les parties communes.

## ● ACQUÉRIR LES IMMEUBLES LES PLUS DEGRADEES

Dans le cadre de son intervention sur les îlots prioritaires, la SPLA-IN AMP pourra **acquérir les immeubles les plus dégradés** (du fait de l'inaction volontaire, de la trop grande complexité d'intervention, de la négligence ou du manque de moyens financiers des propriétaires) **afin de les réhabiliter durablement**. Elle procédera à l'acquisition de ces immeubles par voie amiable, par préemption, voir en faisant usage de la procédure d'expropriation dans les cas les plus graves, et devra **assurer le relogement en partenariat étroit avec l'ensemble des acteurs concernés et l'accompagnement social des ménages issus de ces adresses**. Une fois acquis, elle aura à sa charge de **réaliser les travaux de recyclage/réhabilitation de ces immeubles**, qui pourront aller de la simple mise en sécurité jusqu'à la restructuration complète de l'immeuble (redistribution des logements, aération et désimperméabilisation des coeurs d'îlots bâtis, etc.). Dès lors que cela sera possible, elle aura pour mission de **favoriser le traitement des coeurs d'îlots**, en renforçant et en développant leur qualité paysagère et patrimoniale et leur potentiel structurant à l'échelle du quartier.

## QUEL DEVENIR POUR LES IMMEUBLES ACQUIS ET REHABILITES PAR LA SPLA-IN AMP ?

L'ensemble des immeubles traités par la SPLA-IN AMP seront ensuite cédés :

- Pour environ 70% d'entre eux : à des bailleurs sociaux, en vue de produire une offre nouvelle de logements locatifs sociaux sur ces secteurs déficitaires ;
- Pour environ 25% d'entre eux : à l'association Foncière Logement (Action Logement), au titre des contreparties foncières ;
- Pour environ 5% d'entre eux en vue d'une programmation diversifiée et innovante (accession à la propriété, bail réel solidaire ou encore habitat participatif...).

Ces répartitions pourront être bien entendu adaptées en fonction du contexte propre à chaque secteur.

**Action Logement ?** Il s'agit d'un partenaire de l'ANRU qui intervient dans le cadre des projets de renouvellement urbain par le financement de prêts bonifiés aux différents maîtres d'ouvrages (bailleurs sociaux notamment). A ce titre, il bénéficie de contreparties sous forme de droits de réservations de logement d'une durée de 30 ans. Ces contreparties représentent en moyenne à 25% des droits à construire (surface de plancher développée ou recyclée) produits par les opérations, financés par l'ANRU, inscrit dans chaque convention pluriannuelle de renouvellement urbain, afin de déployer une **offre de logements locatifs libres et en accession** favorisant la mixité sociale.

## ... SANS PERDRE DE VUE L'ENJEU D'AMELIORER LE CADRE DE VIE DES QUARTIERS

Au-delà de l'enjeu commun majeur d'amélioration de l'habitat ancien dégradé de ces secteurs, d'autres grands enjeux communs sont également à noter :

- Rendre confortables les espaces publics (faciliter les usages, assurer les continuités piétonnes, diminuer la place de la voiture au profit des modes actifs et améliorer la gestion des espaces publics) ;
- Valoriser le patrimoine et les qualités des bâtiments existants remarquables et communs ;
- Améliorer le confort climatique et lutter contre les îlots de chaleur urbains (assurer la continuité végétale, créer des espaces de pleine terre, perméabilisation des sols, via des actions sur les cœurs d'îlots et les espaces publics) ;
- Qualifier les rez-de-chaussée et contribuer à l'animation et l'attractivité commerciale et artisanale des quartiers (essaimage économique, petits équipements, logements) ;
- Compléter l'offre et la qualité des équipements publics de proximité et améliorer la Gestion Urbaine de Proximité.

- **AMENAGER LES ESPACES PUBLICS DE PROXIMITE ET REQUALIFIER LES VOIRIES**

Sur les périmètres concernés, la SPLA-IN AMP pourra également avoir pour mission de requalifier les voiries et les réseaux situés à proximité des immeubles réhabilités, d'aménager les cœurs d'îlots et espaces publics de proximité stratégiques en vue d'améliorer le cadre de vie des habitants et usagers des quartiers.

[VR1]Car pas le cas sur HV

- **CREER DE PETITS EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE**

Dans le cadre de son intervention, la SPLA-IN AMP pourra être chargée de la réalisation de petits équipements publics de proximité concourant à l'amélioration de la vie des habitants, avec une attention particulière portée à l'animation des pieds d'immeubles (attractivité commerciale, locaux associatifs ou encore espaces de services communs).

En parallèle, dans le cadre de leurs compétences légales, les collectivités territoriales (Ville de Marseille et Métropole AMP) pourront poursuivre ou engager certaines démarches et interventions en matière de mobilité, de voiries et d'espaces publics ou encore en matière de création d'équipements publics structurants (équipements sociaux-culturels, petite enfance ou scolaires notamment). Ces interventions seront étudiées et conduites en cohérence et en coordination avec les missions confiées à la SPLA-IN AMP dans le cadre des concessions d'aménagement précitées.