

# EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

*Séance du 25 Octobre 2010*

PRESIDENCE DE MONSIEUR Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, Sénateur des Bouches-du-Rhône.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 89 membres.

**10/0941/DEV D**

**DELEGATION GENERALE VILLE DURABLE ET EXPANSION - DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DURABLE ET DE L'URBANISME - SERVICE AMENAGEMENT ET HABITAT - Opération GRAND CENTRE VILLE - Principes stratégiques et périmètre de l'opération - Objectifs, moyens et modalités de mise en oeuvre- Lancement de la concertation publique.**

10-20409-DADU

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition conjointe de Madame l'Adjointe déléguée au Commerce, à l'Artisanat, aux Professions Libérales et au Centre-Ville et de Madame l'Adjointe déléguée à l'Engagement Municipal pour le Logement, à l'Habitat et au Logement, aux Relations avec les Organismes HLM, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Dans la continuité de la politique municipale de rénovation du centre ville, le Conseil Municipal a approuvé par délibération du 9 février 2009 « L'Engagement Municipal Renforcé pour le Centre-Ville » portant les orientations de la Ville. Il constitue le cadre d'intervention et pose les modalités de gouvernance autour des thématiques suivantes :

- le fonctionnement urbain (espace public, transports, stationnement, piétonnisation),
- la gestion urbaine (propreté, sécurité, maintenance),
- le tourisme et la culture,
- l'attractivité commerciale (convivialité et dynamisme des espaces de chalandise),
- l'enseignement et la vie estudiantine (formation, accueil, animation),
- l'offre résidentielle (déclinaison sur le centre de l'Engagement Municipal pour le Logement).

Marseille Provence Métropole a adhéré à cette démarche en adoptant le 19 février 2009 l'engagement communautaire pour la requalification du centre ville de Marseille.

Conformément aux orientations adoptées, la Ville souhaite mettre en place sur un large périmètre, le « Grand Centre-Ville », un dispositif opérationnel qui permette de poursuivre l'investissement public engagé de longue date (équipements, aménagement et transports, attractivité, amélioration de l'habitat et diversification de l'offre), en coordonnant l'ensemble des interventions participant de la revitalisation du centre ville au sens large.

L'enjeu est d'accentuer la mutation positive qui s'est concrétisée déjà par un regain d'attractivité et de population, en corrigeant les dysfonctionnements urbains qui perdurent et entravent la dynamique amorcée. Le centre-ville constitue à la fois la vitrine et le cœur de cette mutation qui doit conforter Marseille dans son rôle de capitale euroméditerranéenne.

Le dispositif opérationnel proposé tire parti à la fois de l'expérience des procédures antérieures et des modes opératoires nouveaux :

- le travail mené durant quinze ans à travers la restauration immobilière,
- l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée et ses trois Zones d'Aménagement Concertées, qui participent au remodelage de l'entrée de ville, à la mutation des quartiers portuaires et à la création de grands équipements métropolitains, notamment culturels (MUCEM, FRAC, ...),
- les programmes de renouvellement urbain Centre-Nord et Saint Mauront contractualisés avec l'ANRU permettant de produire plus de 1 800 logements nouveaux à échéance de 2013, en restructurant espace public et équipements,
- l'Engagement Municipal pour le Logement qui vise à diversifier l'offre pour répondre au besoin croissant, à requalifier le parc existant, à assurer l'accès au logement et à favoriser la mobilité résidentielle,
- le dispositif opérationnel de lutte contre l'habitat indigne qui doit traiter 500 immeubles dont une grande partie est située en centre ville,
- le concours pour la rénovation du Vieux-Port et l'établissement d'un plan guide pour le centre-ville.

Dans ce contexte, le périmètre proposé a été retenu comme périmètre de cohérence sur un territoire où se superposent diverses opérations et interventions. Ce périmètre regroupe 26 quartiers du 1<sup>er</sup> au 7<sup>ème</sup> arrondissements. Il couvre 1 000 hectares et inclut près de 120 000 logements.

A l'intérieur de ce périmètre, les actions de la puissance publique doivent converger pour répondre aux exigences d'un centre ville dynamique et attractif : la diversité des fonctions, la richesse des usages, et la qualité symbolique de l'image de Marseille. Ce rayonnement passe notamment par la re-dynamisation du tissu commercial et culturel pour répondre à l'attente des usagers, des visiteurs et des résidents ; une offre universitaire accrue ; de bonnes conditions d'accueil des étudiants ; la qualité des espaces publics privilégiant les modes de déplacements doux, facteur de confort et d'économies, favorisant la qualité des parcours et mettant en valeur le patrimoine, comme le site exceptionnel du plan d'eau ; une offre résidentielle diversifiée dans un centre pacifié et équipé. La gestion de proximité est le fil rouge privilégié pour pérenniser les investissements programmés et assurer la qualité de vie partagée dont la municipalité fait une ambition.

La perspective 2013 de capitale européenne de la culture doit impulser une dynamique particulière : elle jouera un rôle clef en terme d'accueil, d'organisation événementielle et de rayonnement. Elle offre l'opportunité d'une vitrine de la mutation engagée : le Vieux-Port et La Canebière sont les lieux emblématiques où la Ville pourra marquer l'ampleur de ses ambitions. Mais cette échéance joue aussi un rôle de catalyseur pour les projets à plus long terme du grand centre ville.

Dans le périmètre de cohérence, ont été repérés des groupes d'îlots d'habitat dégradé et de friches, qui appellent l'intervention de la puissance publique compte tenu de leur état de vétusté mais aussi de leur potentiel et de leur situation stratégique à l'interface d'autres projets d'aménagement, de renouvellement urbain ou de lutte contre l'Habitat Indigne. L'opération « Grand Centre Ville » proposée appuie son intervention sur ces groupes d'îlots ; les grands axes urbains qui relient la plupart d'entre eux seront l'objet d'une attention particulière à travers des campagnes de ravalement de façades.

Le travail sur ces ensembles d'îlots regroupés en pôles de projet doit permettre de mobiliser le foncier disponible ou de requalifier le bâti existant afin d'améliorer l'offre en logements, locaux d'activité ou équipements, l'attractivité résidentielle, la proximité des services, la qualité des espaces publics, en lien avec les projets structurants du centre ville.

Les projets s'inscriront dans une démarche de durabilité et de pérennité avec une exigence particulière sur la performance énergétique et le développement responsable. Il est escompté de l'intervention coordonnée et volontariste sur ces pôles des effets d'entraînement significatifs, avec une incitation de l'initiative et de l'investissement privés.

### ➤ Les objectifs

Trente-cinq pôles d'intervention ont été identifiés à l'intérieur du périmètre ; ils concernent environ 3 400 immeubles, soit 16 000 logements.

Quatorze axes structurants de circulation seront la cible d'injonctions de ravalement de façades, selon la réglementation en vigueur qui permet de recourir aux travaux d'office en cas de carence, aux frais avancés des propriétaires.

Cette opération « Grand Centre Ville » doit permettre sur la période 2011-2021 le traitement par réhabilitation, restructuration ou démolition-reconstruction d'îlots urbains complets. Le programme par pôle d'intervention des opérations de réhabilitation et de renouvellement urbains sera précisé par diagnostics et études urbaines à la diligence de l'opérateur.

L'opération prévoit :

- la production de 20 000 m<sup>2</sup> de locaux à vocation d'activités ou d'équipement : il s'agit aussi bien de répondre à la demande économique, culturelle ou de loisir, que d'accroître le potentiel d'accueil des structures d'enseignement supérieur et de recherche, ainsi que de l'offre en services de proximité (petite enfance, structures associatives, ...),
- la production de 1 500 logements nouveaux au sein d'un réseaux d'équipements de proximité, en privilégiant l'accession à la propriété et le logement thématiques (le logement étudiant par exemple),
- l'incitation à la réhabilitation par les propriétaires privés de leurs immeubles pour environ 2 000 logements, avec un objectif de lutte contre la vacance, et de traitement durable et global des immeubles,
- la requalification de 15 000 m<sup>2</sup> d'espace public ou à vocation publique en lien avec les pôles de projet. Ils contribueront à la qualité résidentielle et à la qualité urbaine dans une perspective de pacification automobile ; ils permettront de privilégier les modes de déplacement doux et de mettre en valeur le patrimoine urbain, particulièrement dans le cadre des zones de protection du patrimoine de l'hyper-centre (ZPPAUP) ; ils auront vocation aussi à restaurer ou développer la chalandise ; ces aménagements prolongeront le projet de semi-piétonnisation du Vieux-Port en respectant le plan guide mis en place conjointement,
- les campagnes de ravalement sur les axes principaux du centre ville visant 700 immeubles compléteront la requalification de l'espace urbain dans la mesure où les façades des immeubles privés participent de l'espace public ; l'amélioration visuelle des devantures commerciales favorisera également l'attractivité commerciale et touristique.

### ➤ Les moyens

L'opérateur proposé pour mettre en œuvre cette opération est la SOLEAM, Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) constituée en mars 2010. L'objectif est de disposer d'un outil souple et approprié pour la réalisation d'opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

Les missions de la SOLEAM seront précisées dans un cahier des charges contractuel qui sera proposé à l'approbation d'une prochaine séance du Conseil Municipal.

La proposition de conduite opérationnelle de la SOLEAM devra traduire de façon explicite l'avancement des opérations dans le respect des objectifs municipaux en matière d'attractivité résidentielle et commerciale, la qualité et la durabilité des interventions et la prise en compte des occupants.

Il est escompté de l'opérateur un rôle d'expertise et de conseil auprès de la collectivité. Il participera aux opérations d'information et de communication liées à l'opération.

Un bilan global prévisionnel a été simulé en fonction des objectifs visés pour apprécier les incidences financières de l'opération. Cette approche conduit à évaluer le volume global de l'opération à 220 000 000 d'Euros sur dix ans. Les conditions d'équilibre du bilan sont en cours d'affinement pour évaluer les recettes escomptées, issues pour l'essentiel de la vente d'immeubles et de surface à bâtir, afin d'apprécier le montant de la participation publique.

Ce bilan global prévisionnel sera « consolidé » au fur et à mesure de la définition des programmes pôle par pôle sur les 35 pôles de projet, après validation.

Le foncier issu des Périmètres de Restauration Immobilière et qui a un intérêt à être traité dans le cadre de la présente opération sera apporté par la Ville.

L'Etablissement Public Foncier PACA sera associé à l'opération, soit pour la faire bénéficier des conditions de portage foncier avantageuses dont il bénéficie, soit dans le cadre du rachat du foncier à expiration des conventions avec la Ville lorsque ce foncier concernera un pôle de projet.

#### ➤ Les modalités

Afin de planifier des objectifs en tenant compte de la durée des procédures et négocier les conditions de leur atteinte, il paraît opportun de fixer d'emblée une durée de dix ans (2011/2021) pour la réalisation de l'opération.

Le principe d'intervention par pôle de projet implique des études urbaines et de programmation, des diagnostics experts, des propositions et simulations financières pour aider la Ville à retenir le meilleur parti au rapport coût/avantage, et recourir aux meilleurs outils et procédures dans une palette allant de la démolition-reconstruction à la réhabilitation du patrimoine privé par les propriétaires eux-mêmes.

Dans un souci de transparence et de gestion analytique, la participation publique sera programmée au fur et à mesure de la validation des bilans relatifs aux pôles de projets et de leur approbation par avenant de « consolidation » par le Conseil Municipal.

Les programmes et bilans prévisionnels proposés seront établis dans un objectif de mesure de l'intervention financière de la Ville au regard des nécessités de l'action publique.

Compte tenu de l'ambition de l'intervention proposée, il est proposé la mise en place d'une organisation spécifique de suivi et de validation :

- un comité de pilotage constitué d'élus municipaux où la SOLEAM devra présenter les études opérationnelles par pôles pour validation. Les maires des secteurs concernés (1, 2, 3 et 4) par cette opération ou leurs représentants, participeront à ce comité de pilotage. Ce comité de pilotage donnera les orientations prioritaires, validera les modes d'interventions, déterminera les grands objectifs opérationnels, en contrôlant leurs atteintes et le cas échéant leur adaptation dans le temps,

- un comité de suivi technique sera constitué de tous les représentants opérationnels concernés par les thématiques liées au Centre Ville sous la responsabilité du Directeur de la Direction de l'Aménagement Durable et de l'Urbanisme. Ce comité devra veiller à la bonne exécution des orientations décidées par la Ville et à l'atteinte des objectifs poursuivis.

Dans la mesure où les interventions sur les pôles de projet de l'opération « Grand Centre-Ville » sont inter-dépendantes de projets qui mettent en jeu des acteurs institutionnels divers (en particulier Marseille Provence Métropole et de l'Etablissement Public Euroméditerranée), de thématiques nombreuses et de compétences croisées, la complexité opérationnelle qui en résulte nécessite un mode de gouvernance qui veille sur la cohérence d'ensemble. Un comité de pilotage de l'opération « Grand Centre Ville » devra participer à cette gouvernance.

#### ➤ Communication et concertation

Du fait de l'importance de cette opération qui relève de l'article L.300.1 du Code de l'Urbanisme, l'opération « Grand Centre-Ville » doit faire l'objet d'une concertation publique. Les modalités de celle-ci consisteront en une exposition publique durant un mois, au cours de laquelle seront recueillies les observations du public. Cette exposition sera ouverte par une séance de présentation et clôturée par une séance publique d'échange en présence d'élus. Une communication par voie de presse sera également mise en œuvre.

Ultérieurement, la concertation se poursuivra à travers des bulletins d'information et des rendez-vous réguliers.

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 LE CODE DE L'URBANISME  
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

**DELIBERE**

- ARTICLE 1** Sont approuvés la définition stratégique, les objectifs, les moyens et le mode opératoire, ainsi que les modalités de la concertation pour l'opération « Grand Centre-Ville » couvrant le périmètre joint en annexe.
- ARTICLE 2** Monsieur le Maire, ou son représentant, est habilité à lancer la concertation publique.
- ARTICLE 3** Est approuvée la mise au point d'un contrat spécifique avec la SOLEAM, pour la mise en œuvre de l'opération « Grand Centre-Ville ».
- ARTICLE 4** Est approuvé le principe d'instituer un comité de pilotage qui aura pour rôle de donner les orientations prioritaires, valider les modes d'interventions, déterminer les grands objectifs opérationnels, en contrôlant leurs atteintes et le cas échéant leur adaptation dans le temps. Les maires des secteurs concernés (1, 2, 3 et 4) par cette opération ou leurs représentants, participeront à ce comité de pilotage.

**Vu et présenté pour son enrôlement  
à une séance du Conseil Municipal  
MADAME L'ADJOINTE DÉLÉGUÉE AU  
COMMERCE, À L'ARTISANAT, AUX  
PROFESSIONS LIBÉRALES ET AU CENTRE-  
VILLE**

**Signé : Solange BIAGGI**

**MADAME L'ADJOINTE DÉLÉGUÉE À  
L'ENGAGEMENT MUNICIPAL POUR LE  
LOGEMENT, À L'HABITAT ET AU LOGEMENT,  
AUX RELATIONS AVEC LES ORGANISMES  
HLM**

**Signé : Arlette FRUCTUS**

Le Conseiller rapporteur de la Commission DEVELOPPEMENT DURABLE demande au Conseil Municipal d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

**Certifié conforme  
LE MAIRE DE MARSEILLE  
SENATEUR DES BOUCHES-DU-RHONE**

**Jean-Claude GAUDIN**