

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 MARS 2021

Prise d'initiative relative au projet d'opération d'aménagement du secteur Hoche-Versailles et approbation des objectifs et modalités d'une concertation préalable

Annexe :

- Périmètre du projet d'opération d'aménagement Hoche Versailles

I. Les fondements de l'intervention de l'EPAEM

Pour réaliser sa mission, l'EPAEM peut « réaliser pour [son] compte ou, par voie de convention passée avec eux, pour celui de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, et pour faire réaliser les opérations d'aménagement prévues par le présent code et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations. »

Au fil des années, l'EPAEM a pris l'initiative de plusieurs opérations d'aménagement dont il poursuit à ce jour la réalisation. Il a ainsi été amené à intervenir sur des îlots d'habitat dégradé, notamment dans le cadre du Programme national de rénovation urbaine (PNRU).

Plus récemment, dans le cadre du Nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU), lancé en 2014, l'EPAEM s'est vu confier des études de préfiguration sur certains îlots situés dans le périmètre du Quartier prioritaire de la politique de la ville « Centre-ville Canet Arnavaux Jean-Jaurès », notamment certains îlots adjacents aux rues de Versailles, Hoche, du Caire, Eugène-Pottier et Fourcroy, situés dans le 3^e arrondissement de Marseille.

Le 15 juillet 2019, un contrat de Projet partenarial d'aménagement a été conclu pour le centre-ville de Marseille, afin de fixer un cadre commun définissant et organisant un programme de travail et d'actions, s'étendant sur une période de 15 ans et un périmètre de 1 000 hectares, identifiant le centre-ville de Marseille. Il recouvre en totalité le périmètre initial de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée.

Ce contrat met en avant une stratégie articulée autour de quatre idées fortes, permettant de répondre aux enjeux de son périmètre :

- Un projet global, intégrateur des politiques publiques,
- Un projet d'aménagement et de développement actif,
- Une gouvernance partagée entre les acteurs du projet,
- Une concertation permanente des acteurs du territoire.

Il prévoit en outre la création, sur une partie de son périmètre, d'une Grande Opération d'Urbanisme, au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille-Provence, intervenue le 19 décembre 2019.

Il acte la création d'une Société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLAIN), opérateur dédié au traitement global de l'habitat privé dégradé, liant les collectivités et l'Etat. C'est ainsi que ladite Société a été créée en ayant pour actionnaires la Métropole Aix-Marseille-Provence (59 %), l'EPAEM (35 %) et la Ville de Marseille (6 %), l'Etat ayant mandaté l'EPAEM pour porter sa participation au capital de la future société, en son nom et pour son compte.

S'appuyant sur des études portées antérieurement par les partenaires, le contrat de PPA désigne enfin quatre îlots opérationnels dits « prioritaires », destinés à faire l'objet d'une intervention opérationnelle rapide. L'un de ces îlots prioritaires, appelé « Hoche-Versailles », est intégralement situé sur l'OIN Euroméditerranée. La préfiguration de cette opération est issue des réflexions et des travaux conduits par l'EPAEM dans le cadre des programmes successifs de rénovation urbaine.

En tant que signataire du contrat de PPA, l'EPAEM participe à ses instances de gouvernance (comité de pilotage) ainsi qu'aux groupes de travail destinés à assurer sa mise en œuvre opérationnelle. Ainsi a-t-il été décidé dans ce cadre, que l'opération Hoche-Versailles serait mise en œuvre à l'initiative de l'EPAEM et que celui-ci en confierait la réalisation à la SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE au moyen d'une concession d'aménagement.

II. Le projet dit Hoche Versailles et ses objectifs

Identifiée dans le contrat de PPA comme prioritaire, l'opération dite « Hoche-Versailles » a bénéficié de l'antériorité des réflexions et des études menées par l'EPAEM dans le cadre du PNRU et de la préfiguration du NPNRU.

Situé au sommet d'une butte, le long de l'autoroute A7, il comprend plusieurs ensembles de copropriétés dégradées, un collège en cours de rénovation et des résidences locatives sociales. Il constitue l'épicentre d'un secteur cumulant les difficultés urbaines, techniques, financières et sociales rencontrées dans le centre-ville marseillais.

Ancien quartier de faubourgs, proche du centre-ville, il est paradoxalement plutôt riche en équipements de quartier (écoles, centres sociaux...) ou métropolitains (université, hôpital européen...). Il se situe surtout à la confluence des trois ZAC du premier périmètre de l'OIN Euroméditerranée (ZAC St Charles, CIMED, Joliette) et de secteurs opérationnels (PRU1, quartiers libres...).

Il bénéficie cependant d'un fort potentiel de réhabilitation et d'atouts urbains, faisant d'une intervention globale forte sur cet îlot clé un enjeu humain et urbain pouvant bénéficier à l'ensemble du quartier.

Dans le périmètre joint en annexe au présent rapport, l'objectif vise, d'une part, la requalification de l'habitat dégradé - qui concerne environ 350 logements par le biais de différents outils coercitifs - et d'autre part, le réaménagement coordonné des espaces publics desservant les îlots d'habitat concernés.

Il est donc proposé au Conseil d'administration d'approuver la prise d'initiative de l'établissement sur le projet Hoche Versailles tel que décrit ci-avant.

III. Objectifs et modalités d'une concertation préalable à la réalisation du projet

L'article L.103-2 du Code de l'urbanisme indique que font l'objet d'une concertation [...] 4° Les projets de renouvellement urbain.

Comme indiqué ci-avant, le projet Hoche-Versailles a pour objectifs, tout en maintenant les spécificités de ses composantes urbaines et sociales, d'assurer la requalification par des actions ciblées d'îlots d'habitat dégradé et l'habitat et une intervention sur les espaces publics de proximité de ces îlots.

A l'appui des réflexions préalables engagées sur ce secteur, une phase de concertation associant, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Il est proposé au Conseil d'administration d'approuver les modalités de concertation suivante, en première phase :

- Une campagne information et de mobilisation des habitants par la diffusion de flyers présentant les grands axes du projet et invitant les habitants à une réunion d'information sur les grands objectifs de l'opération.

- L'organisation d'une réunion publique d'information sur les grands axes du projet, les grandes étapes et les modalités de mise en œuvre ainsi que sur les contraintes de l'action publique.
- L'organisation de deux réunions de concertation :
 - o Une sur la question de l'habitat : aménagement des rdc, configuration des îlots d'habitat, reconfiguration de l'offre de logement...
 - o Une sur la question des espaces publics : la circulation piétonne, la gestion des stationnements, les aménagements des dessous de l'autoroute, la création d'espace de rencontre, la végétalisation...
- La mise en place d'une page Internet dédiée.

Ce dialogue avec les habitants se poursuivra tout au long des prochaines étapes du projet afin de s'assurer de la bonne compréhension des différentes actions urbaines par les habitants. Une maison du projet pourra se mettre en place, ainsi que des différents types de réunions d'information.

Annexe : Périmètre du projet Hoche Versailles

