

I – Le contexte

C'est au début des années 80 que la ville prend la décision de réhabiliter le quartier Belsunce après des années d'attentisme :

→ de 1983 à 1994 : 3 OPAH se succèdent :

- OPAH « Belsunce – Présencé » de 1983 à 1985
- OPAH « Belsunce – Nationale » de 1987 à 1989
- OPAH « Canebière » de 1992 à 1994.

→ Bilan : 430 logements privés réhabilités seulement (7% du parc total). Échec qui se relativise par le fait qu'autant de logements du patrimoine de la ville ont été réhabilités (acquis par préemption systématique depuis 1974 dans le cadre d'une ZAD, en vue de la démolition d'une partie du quartier).

Parallèlement, de gros efforts sont fournis sur la création d'équipements publics pendant ces deux décennies :

- Centre social
- Commissariat de Police
- Crèche / halte garderie
- Centre sportif Velten
- Cité de la Musique
- Faculté de sciences économiques
- IUFM
- Espace Mode

Lancement de l'opération de rénovation urbaine du triangle Ste Barbe :

- Réalisation du Conseil Régional
- Création d'un parking, de bureaux et de logements.

Lancement d'opérations de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) :

- RHI Velten (→ Cité de la Musique)
- RHI Relais – Baignoir
- RHI Bernard Dubois

Début des années 1990 :

Lancement du plan Canebière

1ères réflexions sur le projet Euroméditerranée.

Lancement de la ZAC « Providence », qui devait accueillir à l'origine un centre commercial de gros, liée à l'élargissement de la rue Petit Saint Jean. Depuis les deux projets ont été abandonnés pour laisser place à la Bibliothèque Municipale à Vocation Régionale (BMVR).

1993 : la ville instaure deux Périmètres de Restauration Immobilière (PRI)

- PRI « Panier – Vieille Charité »
- PRI « Thubaneau – Récolettes » : pour expérimenter la procédure sur une échelle restreinte et autour d'une rue très dégradée à l'époque.

→ Très vite, ce genre d'opération montre son intérêt car permet de mobiliser des investissements privés par le biais d'avantages fiscaux. La ville souhaite, dès 1994, étendre l'opération de Restauration Immobilière (RI) à l'ensemble du centre ville, en le couplant avec une OPAH.

→ L'étude pré-opérationnelle, menée conjointement par Marseille - Habitat et Marseille – Aménagement (1994), aboutit à la définition du périmètre de RI, qui englobe le quartier Belsunce dans sa totalité, la partie la plus dégradée de Noailles dans la frange sud du périmètre et à l'est, la partie du quartier Chapitre aux abords immédiats de la gare St Charles. Le périmètre concerne 5 000 logements.

27 février 1995 : délibération du conseil municipal approuvant le périmètre de RI et instituant l'OPAH Centre Ville, qui comprend le périmètre de RI et s'étend au sud et à l'est, jusqu'au quartier Thiers. Elle comprend 7 800 logements.

II – La mécanique du PRI

Il faut attendre l'arrêté préfectoral du 28 juillet 1997 pour que soit institué le périmètre de RI, et que soient Déclarés d'Utilité Publique les programmes de travaux sur le nord de Belsunce : 181 immeubles sont concernés par cette DUP.

La 2^{ème} DUP concerne 200 immeubles sur toute la partie centrale et sud de Belsunce. Elle est instaurée par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

La 3^{ème} DUP concerne 284 immeubles sur les quartiers Noailles et Chapitre. Elle est instaurée par arrêté préfectoral du 5 novembre 2001.

Les DUP sont valables 5 ans et prorogables une fois.

Comment fonctionne le PRI Centre Ville ?

1°/ L'obligation de travaux

Le PRI permet la création de programmes de travaux Déclarés d'Utilité Publique, obligeant ainsi les propriétaires à réaliser les travaux prescrits sous peine d'expropriation. Après notification des prescriptions de travaux, la Ville laisse un délai de deux ans aux propriétaires pour les réaliser. Passé ce délai, si rien n'a été réalisé, les propriétaires d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles peuvent faire l'objet d'une mise en enquête parcellaire. S'ils refusent de réaliser les travaux, la procédure d'expropriation est lancée. Dans le cas contraire, les propriétaires s'engagent à réaliser les travaux dans un délai de deux ans, au-delà duquel la procédure d'expropriation peut être lancée si l'engagement n'est pas tenu.

Les travaux prescrits, approuvés par arrêté préfectoral, nécessitent l'élaboration d'une AST (autorisation spéciale de travaux) : elle permet de vérifier la qualité du projet, via notamment l'avis de l'architecte des bâtiments de France, qui contrôle la conformité du projet de restauration avec les recommandations de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

2°/ La défiscalisation

L'objectif premier d'une ZPPAUP est la préservation du patrimoine. Associée à un PRI, elle permet de bénéficier d'avantages fiscaux. En effet, à l'intérieur d'une ZPPAUP, les travaux prescrits par une DUP sont défiscalisables (régime de la loi « Malraux »), sous réserve :

- d'un avis d'AST favorable,
- d'une restauration complète de l'immeuble,
- d'un engagement de la part du propriétaire de louer pendant au moins 6 ans les logements,
- du respect des travaux prescrits.

Sur le PRI Centre Ville, 2 ZPPAUP couvre le périmètre :

- La ZPPAUP « Belsunce », approuvée par arrêté préfectoral du 19 juin 1997.
- La ZPPAUP « Chapitre – Noailles – Canebière – Opéra – Thiers », approuvée par arrêté préfectoral du 01 septembre 1999.

Ce mécanisme est le véritable moteur de l'opération puisqu'il permet aux investisseurs de bénéficier d'un régime fiscal très avantageux : en dehors des dépenses déductibles (travaux d'amélioration prescrits, frais de relogement, frais de dossier de montage en AFUL...), le déficit foncier de l'opération est déduit en totalité du revenu imposable.

Cependant, pour soutenir les propriétaires traditionnels, qui n'ont pas accès à la défiscalisation, la Ville a souhaité mettre en place parallèlement une OPAH, pour compenser par des subventions la contrainte liée aux PRI.

La conduite de l'opération a été confiée à Marseille – Aménagement. Ses missions sont les suivantes :

- Acquisition d'immeubles : soit par négociation amiable,
soit par voie de préemption,
soit par voie d'expropriation.
- Relogement des occupants.
- Élaboration des programmes de restauration (AST).
- Vente des immeubles, avec le programme, à des investisseurs.

Marseille – Aménagement est également chargée :

- de la notification aux propriétaires traditionnels de l'obligation de réaliser les travaux d'utilité publique,
- de la vérification de la conformité des AST,
- du montage et de la gestion des aides aux propriétaires privés (→ animation d'OPAH),

- des travaux dans certains cas (travaux d'urgence ou d'entretien),
- de la gestion du patrimoine acquis (Marseille – Aménagement gère actuellement environ 400 logements sur les PRI Centre Ville, Thubaneau et Panier),
- de la réalisation d'actions d'accompagnement :
 - aménagement d'espaces publics dans quelques rares cas (ceci relève en effet plus de la CUM),
 - réalisation de parkings (objectif : 400 places de stationnement),
 - curetages d'îlot et création de jardins,
 - et revitalisation de l'appareil commercial.

III – Bilan et perspectives

Aujourd'hui, cela fait 7 ans que la procédure de RI a démarrée. Mais elle n'a réellement été lancée qu'en 1997 avec la 1^{ère} DUP de travaux. Cette DUP a été prorogée en 2002, ce qui a été l'occasion de faire un premier bilan sur le secteur nord de Belsunce :

→ en 2002, sur les 181 immeubles prescrits par la 1^{ère} DUP, 65 d'entre eux ont été traités en totalité, soit 36 % (dont les 3/4 par des investisseurs).

En guise de comparaison : 88 % des 26 immeubles concernés par la 1^{ère} DUP du PRI Thubaneau avaient été traités à l'échéance de la DUP (1999).

48 % des 54 immeubles concernés par la 2^{ème} DUP du PRI Thubaneau avaient été traités à l'échéance de la DUP (2001).

→ Ces DUP concernant des périmètres beaucoup plus restreints ont permis de concentrer l'action et de mieux remplir les objectifs de restauration. À l'inverse les périmètres de DUP du PRI Centre Ville sont beaucoup trop vastes et l'action trop dispersée. Les résultats de la restauration sont logiquement moins visibles sur le terrain.

La 2^{ème} DUP du Centre Ville arrive à échéance le 6 octobre 2004, la 3^{ème} DUP, le 5 octobre 2006. Il est encore trop tôt pour en mesurer les résultats.

Dernièrement, une **mise à plat du foncier** nous a permis de faire le point sur le patrimoine acquis et revendu au 31/12/2001 :

→ 38 290 m2 de surface habitable (logement + hôtels) ont été acquis par Marseille – Aménagement (dont 37 % par acquisition publique : patrimoine de la Ville et de Marseille – Habitat) sur les 51 890 m2 prévus d'ici fin 2006.

→ 25 024 m2 de surface habitable ont été commercialisés, ce qui représente :

- 90 immeubles revendus à des investisseurs,
- 4 logements PLUS
- RHI Relais - Baignoir (démolition- reconstruction).

→ 10 636 m2 de surface utile (commerces) ont été acquis (dont 32 % par acquisition publique) sur les 13 380 m2 prévus d'ici fin 2006.

→ 3 358 m2 de surface utile ont été revendus, ce qui représente :

- 44 cellules commerciales,
- 28 places de stationnement en pieds d'immeubles (pour une surface estimée dans les AST à 639 m2)
- le reste : halls d'entrée, annexes de logements...

En terme de **relogement**, 161 relogements ont été effectués début 2002, dont 75 % dans le 1^{er} arrondissement.

Depuis 1995, 2 **OPAH** se sont succédées. La 2^{ème} s'est clôturée le 31/12/2002. L'OPAH « Centre Ville 3 » est en cours de négociation avec l'Etat. Les deux premières OPAH ont permis :

- de remettre aux normes 1 243 logements,
- de ravalier 290 façades,
- et de réhabiliter 240 cages d'escaliers.

Réalisation de **parkings** : En 2003, sera réalisée la première opération notable en matière de places de stationnement, outre les parkings réalisés en pieds d'immeuble : réalisation de 24 places de stationnement au 17/19 Bd d'Athènes / 1 rue St Dominique.

Par ailleurs 2 gros projets de parcs de stationnement subsistent :

- Parking Korsec : la Ville possède dans cet îlot, où existe déjà un parking de gestion privée, un ensemble d'immeubles qui permettra la réalisation d'un parc de stationnement de grande capacité. Une étude de faisabilité est en cours, elle déterminera notamment la capacité du parc.
- Parking de la place Providence : sur le nord de la place, un parking en silo à R+5 (selon les préconisations de la ZPPAUP) sera réalisé. Plusieurs options sont envisagées : entre 170 et 240 places seront réalisées, avec possibilité de créer des surfaces de bureaux, voire de logements.

Aménagement des espaces publics : quelques efforts ont été fournis sur quelques rues :

rue Longue des Capucins

rue de la Fare

rue Thubaneau

place du Marché des Capucins.

En 2003, sont prévues la rue des Petites Maries et la rue des Dominicaines.

La place de la Providence sera réaménagée au moment de la réalisation du parking. Enfin, au croisement des rues Petites Maries et Longues des Capucins, la place Fabre, sera en partie réaménagée à l'occasion de la reconstruction du 25 rue Francis de Pressencé (foyer SONACOTRA), le réaménagement des escaliers menant à l'îlot Velten et le traitement de la place.

Curetages d'îlots : la seule opération notable est le cœur d'îlot des Récollettes dans le PRI Thubaneau, qui a fait l'objet d'un mandat d'aménagement dont l'achèvement est lié à l'aménagement du Jeu de Paume en musée. Se pose notamment aujourd'hui la question de la gestion de cet espace mi-privé mi-public, notamment pour l'entretien.

On peut également citer la création d'une placette au croisement des rues du Relais et du Baignoir. La démolition d'immeubles dans le cadre de la RHI donne ici l'opportunité d'aérer le bâti par l'aménagement d'un petit square urbain.

Les autres curetages, de moindre importance, se font au gré des restaurations d'immeubles (ex : 18 rue des Petites Maries).

Équipements publics : dans le courant de l'année, sera livrée la Bibliothèque Municipale à Vocation Régionale.

On prévoit également la création de 2 musées dans les prochaines années :

- Le musée de « La Marseillaise », à l'emplacement du Jeu de Paume.
- Le musée « Nadar » sur la Canebière.

Perspectives

L'opération a été prorogée jusqu'au 31/12/2006.

Jusqu'à maintenant, la mesure d'expropriation n'a pas été utilisée. Dorénavant des enquêtes parcellaires s'avèrent nécessaires pour montrer aux propriétaires le caractère obligatoire et coercitif des prescriptions de travaux. On espère ainsi relancer les programmes de travaux auprès des propriétaires de mauvaise foi.

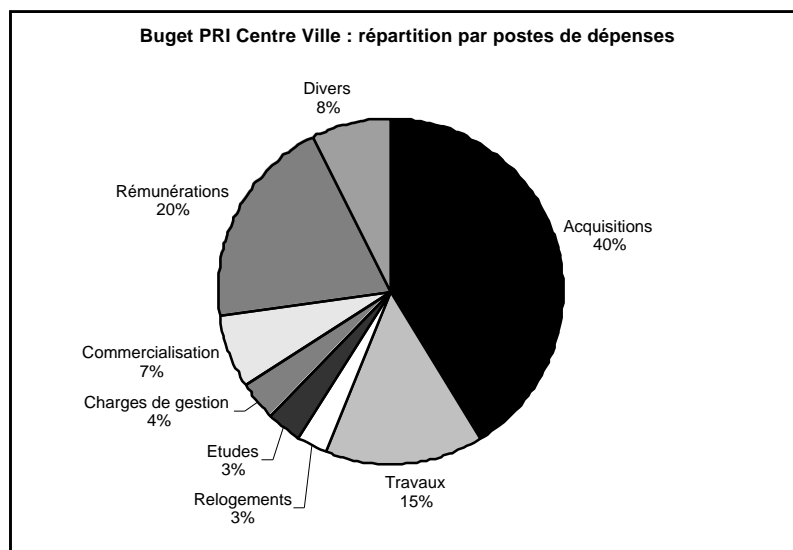
Afin de ne pas trop disperser l'action, une stratégie par axe a été mise en place. Certains axes ont donc été définis comme prioritaires selon trois critères :

- axes structurants, de passage (rue des Petites Maries, rue Longue des Capucins, rue Vincent Scotto),
- axes très dégradés (rue du Musée, rue Bernard Dubois),
- axes jouxtant des zones de projets d'aménagement (Cours Belsunce, rue Bernard Dubois).

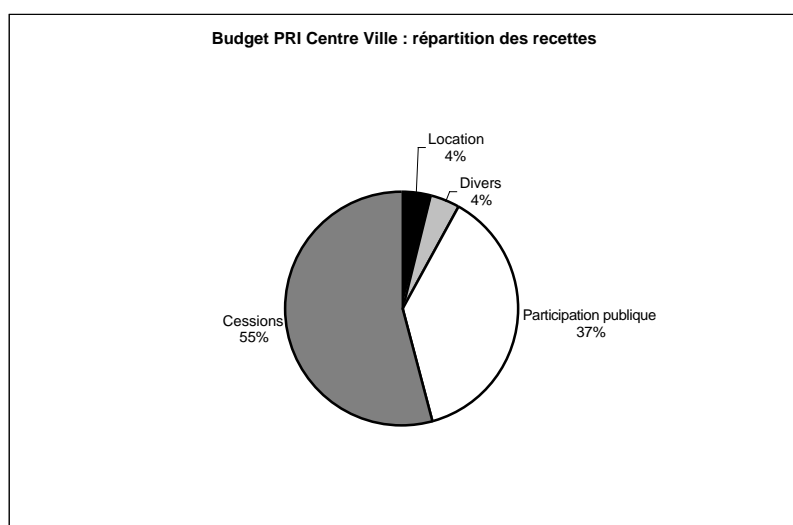
Ce sont sur ces axes que devraient dorénavant se concentrer l'action, notamment pour les mises en enquête parcellaire, l'aménagement de l'espace public, la requalification des commerces, et les actions menées sur les hôtels meublés dans le cadre du plan EHI (mission de la MOUS « AMPIL »).

Enfin des efforts restent à fournir sur la sécurité et la propreté de certaines rues. De réelles difficultés de gestion de l'espace public subsistent. À Belsunce, ce sont les commerces de gros qui occasionnent des déchets, en envahissant les rues de cartons. À Noailles, la problématique est différente, les déchets occasionnés par le marché sont organiques et appellent un traitement spécifique. Enfin, sur la question de la sécurité, des caméras de vidéosurveillance sont actuellement à l'essai dans le quartier de Noailles. Elles pourraient être étendues à tout le centre ville si les résultats sont probants, le but étant de faire disparaître (ou déplacer ?) les vendeurs à la sauvette, ainsi que de lutter contre la petite délinquance.

Le coût total de l'opération de RI du « Centre Ville » s'élève à 56 886 K€, répartis comme suit :



Le poste le plus important est celui consacré aux acquisitions (40 %). La rémunération de Marseille – Aménagement représente 20 % du coût total de l'opération. Elle est passée de 4 804 K€ en 1995 à 11 213 K€ en 2002 (prorogation de l'opération de 2002 à 2006), soit 133 % d'augmentation.



Les recettes de l'opération proviennent essentiellement des cessions et s'élèvent à 35 570 K€. La participation de la ville s'élève donc à 21 316 K€, soit 37,5 % des dépenses. À l'origine de l'opération, la participation ville s'élevait à 10 717 K€ pour un montant total des dépenses de 34 941 K€ (soit 30,5 % des dépenses). La participation ville augmente donc et en volume, et proportionnellement.