

# Annexe 1. Lettre de mission

## Annexe 1.1. Lettre de mission au Préfet de la région PACA



Liberté  
Égalité  
Fraternité

Réf : ML/2024-03/8836

Paris, le 21 MARS 2024

Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du Logement

La secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée de la Ville et auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer, chargée de la Citoyenneté

à

Monsieur le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Préfet des Bouches-du-Rhône

Objet : Marseille en GRAND - Mandat de négociation POUR l'élargissement du périmètre de l'EPA EUROMÉDITERRANÉE ET L'EXTENSION DE L'OIN

Lancé par le Président de la République en septembre 2021, le plan « Marseille en Grand » a fait de la rénovation urbaine ainsi que de la production de logements des priorités majeures pour répondre aux besoins du territoire marseillais. Des moyens financiers conséquents ont été débloqués notamment avec l'allocation de 650 millions euros de subventions de l'ANRU dédiées aux dix quartiers NPNRU de Marseille.

Plus de deux années plus tard, des avancées notables sont à souligner. L'entrée en phase opérationnelle de la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLAIN) d'Aix Marseille Provence, la mise en œuvre d'un programme d'Intérêt national pour les copropriétés les plus en difficultés situées sur le territoire de la métropole marseillaise, le lancement des études de préfiguration de plusieurs ORCOD-IN ainsi que l'inscription de Marseille parmi les lauréats du programme « Territoires engagés pour le logement » témoignent de la dynamique engagée.

Toutefois, la production de logements et singulièrement de logements sociaux reste très en deçà des besoins estimés pour absorber la croissance démographique de l'agglomération marseillaise. Et plusieurs programmes de rénovation urbaine financés par l'ANRU accusent un retard important.

Pour y remédier, le gouvernement a notamment annoncé un élargissement du territoire de compétence de l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée (EPA). Son périmètre pourrait être étendu d'un seul tenant pour couvrir vers le nord, le grand ensemble « Campagne Levêque » ainsi que les quartiers de la Cabucelle, la copropriété Maison Blanche et la zone d'activité économique des Arnavants. Cette extension, tout en conservant une cohérence géographique et urbaine, permet de couvrir deux secteurs ANRU (Cabucelle et Campagne Levêque) qui attendent encore la désignation d'un opérateur. Elle offrirait ainsi à la métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage des projets NPNRU, la possibilité de mobiliser l'expertise de l'EPA en matière d'aménagement urbain afin de répondre aux objectifs partagés d'une accélération des opérations de renouvellement urbain à Marseille et de réussite dans la diversification de l'offre de logement au sein et en dehors des quartiers prioritaires pour les politiques de la ville.

Pour mettre en œuvre l'évolution du périmètre de compétence de l'établissement, vous trouverez en pièce jointe un projet de décret modifiant ses statuts, et distinguant les périmètres de l'opération d'intérêt national (OIN) et de l'EPA. Ce projet est également l'occasion de sécuriser juridiquement l'organisation des conseils d'administration en format dématérialisé. Je vous remercie de solliciter les avis des collectivités concernées par ce projet de texte, conformément aux dispositions de l'article L321-15 du code de l'urbanisme, sachant qu'ils seront réputés favorables s'ils ne sont pas émis dans un délai de trois mois.

Par ailleurs, l'ampleur des enjeux de production de logements et de renouvellement urbain sur le territoire marseillais justifie d'envisager l'extension du périmètre de l'opération d'intérêt national. Dans cette perspective, vous étudierez différents scénarios avec les collectivités territoriales concernées, et vous évaluerez les moyens humains et financiers à mobiliser puisque l'inscription de nouveaux secteurs en OIN emporte en particulier la recentralisation de l'instruction des autorisations d'urbanisme, et doit répondre à des enjeux d'une importance telle que l'Etat décide d'y consacrer des moyens particuliers (L.102-12 et suivants du code de l'urbanisme). Que ce soit pour la mise en œuvre de l'extension de l'OIN ou pour conduire des opérations de droit commun, vous formulerez également des propositions pour moderniser la gouvernance de l'EPA (composition du CA), pour conforter les opérateurs d'aménagement existants ou pour en constituer un nouveau, le cas échéant sous forme d'une filiale de l'EPA constituée avec les collectivités.

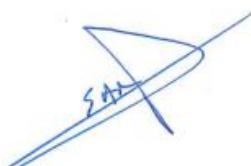
La mise en œuvre de l'OIN actuelle, le cas échéant complétée de nouveaux secteurs, nécessite de couvrir les déficits opérationnels résultant de l'évolution de la programmation et du renchérissement tendanciel des opérations d'aménagement urbain. Vos négociations avec les collectivités territoriales porteront en parallèle sur la conclusion d'un nouvel avenant au protocole financier encadrant les opérations confiées à l'EPA dans le périmètre d'Euromed II. Il s'agira d'une part de stabiliser un accord sur la programmation opérationnelle et financière des secteurs du Canet et de la plateforme logistique Sogaris, intégrant les cibles programmatiques d'une réactualisation des stratégies logement et développement économique, et d'autre part de résorber le déficit à fin d'affaire constaté sur les opérations déjà lancées. Nous attirons votre attention sur la nécessité de préserver la clé de répartition des financements entre les différents partenaires, à savoir 33% des subventions d'équilibre à la charge de l'Etat.

Pour mener les travaux concernant l'extension de l'OIN et le renforcement des opérateurs chargés du renouvellement urbain vous pourrez vous appuyer sur une mission confiée à l'IGA et à l'IGEDD qui devra remettre son rapport pour le 17 mai 2024.

Compte tenu de la nécessaire accélération du plan « Marseille en Grand » sur les volets logement et rénovation urbaine, vous nous remettrez dans le meilleur délai possible le bilan de la consultation des collectivités sur le décret d'extension de l'EPA puis vous me transmettrez vos conclusions relatives à l'extension de l'OIN et au renforcement des opérateurs d'ici le 14 juin 2024. L'avenant au protocole de financement devra, quant à lui, être finalisé d'ici la fin de l'année 2024 pour une adoption au plus tard au premier semestre 2025.

Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du Logement

La secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée de la Ville et auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer, chargée de la Citoyenneté



## Annexe 1.2. Lettre de mission à l'IGA/ IGEDD



Paris, le 21 MARS 2024

Réf : ML/2024-03/8839

Le ministre délégué auprès du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du Logement

La secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée de la Ville et auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer, chargée de la Citoyenneté

à

Monsieur le chef de service de l'inspection générale de l'administration

Monsieur le chef du service de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable

Objet : Extension de l'EPA Euroméditerranée dans le cadre de Marseille en grand

PJ : mandat confié au Préfet de Région

Le logement et la rénovation urbaine sont deux priorités du plan « Marseille en Grand » lancé officiellement par le Président de la République en septembre 2021. Des moyens financiers conséquents ont été annoncés pour les mettre en œuvre notamment via la mobilisation de 650M€ de subventions ANRU en faveur des dix quartiers NPNRU de Marseille sous réserve que les opérations soient engagées avant la fin de l'année 2026 et soldées avant fin 2032.

Or, deux années se déjouent et le niveau de production de logements, plus particulièrement sociaux, reste très largement insuffisant pour répondre aux besoins du territoire marseillais. Parmi les causes avancées sont évoqués des retards significatifs dans l'avancement de plusieurs projets de rénovation urbaine et des lenteurs dans les prises de décisions sur des dossiers complexes avec des maîtrises d'ouvrage Ville et Métropole à coordonner.

Fort de ce constat, le gouvernement a annoncé :

- A court terme, un élargissement d'un seul tenant du périmètre de compétence de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) en vue de permettre des interventions, en partenariat avec les collectivités territoriales, sur les quartiers NPNRU de la Cabucelle et de « Campagne Levêque » et sur la copropriété de Maison Blanche. Cette extension autorise également l'établissement à conduire des études pour envisager à terme un réaménagement de la zone d'activité économique des Arnavants ;

- la perspective d'un élargissement de l'Opération d'Intérêt National ;
- l'hypothèse de la création d'une filiale constituée avec les collectivités et spécifiquement chargée du pilotage des opérations de rénovation urbaine.

Le Préfet de région, préfet des Bouches du Rhône est chargé de conduire les négociations avec les collectivités territoriales pour préciser les conditions de mise en œuvre des décisions susmentionnées.

Pour l'accompagner, nous souhaitons confier à vos services une mission de conseil portant sur les différentes options envisageables et sur les moyens nécessaires à la concrétisation des annonces gouvernementales.

Vos propositions porteront plus spécifiquement sur les éléments suivants :

- concernant la préfiguration d'une OIN élargie : la mission présentera différents scénarios d'extension en identifiant des secteurs qui pourraient nécessiter une intervention de l'Etat sur la base d'une justification de l'intérêt national et d'une évaluation des besoins nécessaires à leur réalisation. Les conséquences organisationnelles seront analysées notamment en termes de moyens humains supplémentaires au sein de la DDTM des Bouches du Rhône pour assurer l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- concernant le traitement de l'habitat dégradé et des copropriétés dégradées, la mission pourra faire des préconisations sur le besoin d'articulation et de coordination entre les acteurs dont l'EPF PACA et la SPLAIN Aix Marseille Provence.
- s'agissant de l'hypothèse de la constitution d'une filiale chargée d'assurer la maîtrise d'ouvrage des projets de rénovation urbaine dans les secteurs ANRU : la mission formulera des recommandations concernant son plan d'affaire ainsi que les modalités de gouvernance et de capitalisation d'une telle structure tout en comparant cette option avec d'autres alternatives dont l'intervention directe de l'EPA ou la mobilisation d'opérateurs déjà actifs sur le territoire marseillais.

Compte tenu de la nécessité de rattraper le retard sur la mise en œuvre du plan « Marseille en Grand », vous me remettrez, ainsi qu'au préfet, un rapport pour le 17 mai 2024. Un pré-rapport pourrait être présenté mi-avril concernant des mesures d'urgence faisant consensus dans l'optique d'une mise en œuvre accélérée par le gouvernement et, le cas échéant, les collectivités territoriales.

Afin de mener à bien votre mission, vous pourrez bénéficier du concours des services de l'Etat, notamment de la DHUP et la direction départementale des territoires et de la mer des Bouches du Rhône.

Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du Logement



La secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée de la Ville et auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer, chargée de la Citoyenneté

