

PRI CENTRE-VILLE / THUBANEAU

**TRANSFORMATION
DES HÔTELS ACQUIS PAR
MARSEILLE AMÉNAGEMENT**

État des lieux au démarrage de l'opération :

Une lente dégradation des immeubles du périmètre d'intervention est apparue dès le début du XXème siècle au profit des nouvelles urbanisations et des quartiers Sud.

Le bâti, ancien, dense, moins confortable a entraîné la désaffectation du quartier.

Ce phénomène a peut-être été accentué par la forte implantation d'hôtels en majorité de type meublés, du fait de la proximité de la gare et du port.

Le quartier a subi de plein fouet la conjugaison de loyers peu élevés et l'absence d'entretien du bâti, faisant progressivement sortir ce secteur du marché immobilier marseillais.

Le constat était effectivement le suivant :

- 131 Hôtels en activité au démarrage de l'opération.
- Une forte insalubrité par manque d'éclairage et par absence totale ou partielle des éléments de confort (wc, chauffage, salle d'eau).
- Une forte dégradation du bâti
- Existence d'une trop forte densité construite, ne laissant aucune place aux espaces libres.
- Des espaces internes (patio, cours) occupés, pour la plupart, par une succession de rajouts de constructions parasites et d'une infrastructure anarchique.

La mise en place des outils:

C'est dans ce contexte que la Ville de Marseille a choisi en 1995 de mettre en place un ensemble d'outils administratifs incitatifs et coercitifs permettant de dynamiser le processus de réhabilitation, dans un souci de mise en valeur du patrimoine architectural, par la création:

- Du **Périmètre de Restauration Immobilière Thubaneau**, il couvre une surface de 17 600 m², il concerne environ 380 logements (77 immeubles) la totalité étant soumise à obligation de travaux dans le cadre de deux Déclarations d'Utilité Publique

- 1er arrêté préfectoral en date 12 septembre 1994 déclarant d'utilité publique la 1ère tranche de travaux de restauration immobilière dans le périmètre, portant sur 26 immeubles.

- 2ème arrêté préfectoral de DUP en date du 28 juin 1996 déclarant d'utilité publique la seconde tranche de travaux de restauration immobilière.

- Du **Périmètre de Restauration Immobilière Centre Ville**, il couvre une surface de 30 ha, et regroupe les quartiers de Belsunce, Noailles et Chapitre, il concerne environ 5000 logements dont 3700 logements (665 immeubles) soumis à obligation de travaux dans le cadre de trois Déclarations d'Utilité Publique (DUP).

- 1er arrêté préfectoral en date 28 juillet 1997 déclarant d'utilité publique la 1ère tranche de travaux de restauration immobilière.

- 2ème arrêté préfectoral de DUP en date du 6 octobre 1999 déclarant d'utilité publique la seconde tranche de travaux de restauration immobilière.

- 3ème arrêté préfectoral en date 5 octobre 2001 déclarant d'utilité publique la 3ème tranche de travaux de restauration immobilière.

Marseille Aménagement, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, est chargée de la mise en œuvre de ces procédures.

Situation des Hôtels au démarrage de l'opération

Un document établi en **1993** par la Direction Générale des Services Financiers, Département des Taxes de Séjour de la Ville de Marseille fait apparaître l'existence de 131 hôtels dans le périmètre d'intervention :

- 124 Hôtels de catégorie 0* (Meublés et de Préfecture)
- 6 Hôtels de catégorie tourisme 1*
- 1 Hôtel de catégorie tourisme 2*.

(voir liste en annexe)

Acquisitions réalisées par Marseille Aménagement

Depuis la création du PRI Centre Ville / Thubaneau **54** Hôtels ont été acquis par Marseille Aménagement soit **41 %** de l'ensemble des hôtels du Périmètre, aujourd'hui Marseille Aménagement n'est plus propriétaire que de 8 Hôtels répartis comme suit:

- 4 Hôtels meublés
- 3 Hôtels de Tourisme
- 1 Hôtel mixte (Meublés/Tourisme)

Parmi les 46 Hôtels vendus par Marseille Aménagement en vue de leur réhabilitation :

- 6 Hôtels ont fait l'objet de relogements par Marseille aménagement.
- 6 Hôtels ont fait l'objet d'une cession avec obligation de maintien des locataires par l'acquéreur.
- 10 Hôtels de tourisme ont été acquis vacants/initialement vacants.
- 9 Hôtels meublés ont été acquis vacants/initialement vacants.
- 15 Hôtels (Murs et/ou Fonds) ont été acquis vacants, initialement en activité.

Par ailleurs sur les 46 Hôtels vendus par Marseille Aménagement:

- 38 Hôtels soit 83% ont été réhabilités en logements à loyer libre
- 4 Hôtels soit 9% ont été réhabilités en logements à loyer maîtrisé (conventionné)
- 1 Hôtel, le 10 rue du Baignoir, soit 1%, a été démoli dans le cadre de la RHI Baignoir (Résorption de l'Habitat Insalubre) en vue de la création d'une aire de jeux pour enfants, travaux achevés.
- 3 Hôtels soit 7% sont maintenus en activité Hôtelière.

Hôtels ayant fait l'objet de relogements par Marseille Aménagement **nombre : 6 Hôtels**

- 86 rue longue des capucins : 6 relogements, dans le 1^{er} ardt
- 55 rue des Petites Maries : 12 relogements, dans le 1^{er} ardt
- 11 rue du Tapis Vert : 6 relogements, 5 dans le 1^{er} et 1 dans le 2^{ème}
- 25 rue du Tapis Vert : 8 relogements, 3 dans le 1^{er} et 5 dans le 2^{ème}
- 21 rue Vincent Scotto : 6 relogements, 3 dans le 1^{er}, 2 dans le 3^{ème} et 1 dans le 6^{ème}
- 40 rue des petites Maries : 1 relogement dans le 1^{re} ardt

Soit 39 Relogements.

Commentaire :

Les 39 relogements ont été réalisés principalement dans l'hyper centre à savoir :

- 30 relogements dans le 1^{er} ardt
- 6 relogements dans le 2^{ème} ardt
- 2 relogements dans le 3^{ème} ardt
- 1 relogement dans le 6^{ème} ardt

Hôtels ayant fait l'objet d'une cession au profit du propriétaire du fonds avec demande de maintien des locataires nombre : 6 Hôtels

Il s'agit des ventes réalisées par Marseille aménagement au profit des propriétaires du fonds.

- 2 Cours Lieutaud
- 14 rue de la Fare
- 18 rue du Musée
- 42 rue des Petites Maries
- 12 rue Bernard Dubois
- 20 rue des Feuillants

Concernant ce dernier l'acquéreur des murs, initialement propriétaire du fonds, n'a pas tenu ces engagements et a donné congé aux locataires.

Après mise en demeure de la part de Marseille Aménagement, il s'est engagé à reprendre 7 locataires des locataires d'origine (3 ne souhaitent réintégrer les lieux).

Il s'engage par ailleurs à mettre à disposition après travaux, les logements restant, pour les besoins en relogement de l'opération Centre Ville.

Commentaire :

Cet incident nous a conduit à mettre en place des mesures coercitives fortes afin d'imposer à l'acquéreur privé de respecter ces engagements et d'éviter ainsi une issue contraire aux objectifs fixés initialement.

Hôtels acquis vacants/initialement vacants, nombre : 20 Hôtels

- dont 10 Hôtels de tourisme :

- 32 rue du Baignoir
- 42 cours Belsunce
- 10 rue Bernard dubois
- 25 rue des Dominicaines
- 4 rue Mission de France
- 21 place des Marseillaises
- 17/19 place des Marseillaises
- 6 rue Saint Théodore
- 11 rue Thubaneau
- 52 rue du Tapis Vert

Commentaire :

Au plan strictement juridique,
Concernant les Hôtels de Tourisme, la clientèle étant de passage, on ne peut parler d'occupation, elle est normalement temporaire....

- dont 9 anciens Hôtels Meublés :

- 10 rue du Baignoir :

Acquis vacant le 1/7/1994 à Marseille Habitat

- 19 rue des Dominicaines :

Acquis vacant le 25/10/96 à Marseille Habitat

- 27 rue des dominicaines :

Acquis le 25/10/96 à Marseille Habitat immeuble dégradée, étayé.

- 14 rue des feuillants :

Acquis en 28/4/1998

l'Avis des Domaines rendu en date du 25 novembre 1997 précise « Petit immeuble de style Marseillais.....A usage d'ancien hôtel meublé au niveau des étages, le rez de chaussé est aménagé en local commercial. »

- 16 rue des feuillants :

Acquis le 13 /07/2000 à privé

l'Arrêt de la cour d'Appel d'Aix-en-Provence rendu en novembre 1998 a entériné la libération des lieux par le locataire commercial, ce dernier ayant cessé toute activité peu de temps après la signature du bail en 1995

- 11 rue des Petites Maries :

Acquisition murs : 25/10/96 de Marseille Habitat

Acquisition du fonds : le 28/02/01

Cessation d'activité pour cause de retraite.

- 14 rue Thubaneau :

Acquisition des Murs à Marseille Habitat le 1/7/1994

Acquis vacant de Marseille Habitat

- 20 rue Thubaneau

Acquisition des Murs à Marseille Habitat le 1/7/1994

Acquis vacant

- 23 rue Thubaneau :

Acquisition des Murs à Marseille Habitat le 1/7/1994

Escalier à l'état de ruine

Commentaire :

Pour les Hôtels Meublés acquis vacants et vacants avant leur acquisition, ces immeubles étaient soit dangereux, soit acquis vacants auprès d'un bailleur social, soit en cessation d'activité

Hôtels (Murs et/ou Fonds) acquis vacants, probablement occupé initialement, nombre : 15

- 4 rue du Baignoir :	Hôtel Merhaba
- 38/40 Cours Belsunce :	Hôtel des Messageries
- 4 rue des Convalescents :	Hôtel Albert 1 ^{er}
- 37 rue des Dominicaines :	Hôtel Edward
- 3 rue longue des capucins :	
- 12 rue Nationale :	Hôtel Alexandre
- 14 rue Francis de Préssensé :	
- 43 rue du Petit Saint Jean :	Hôtel Rolando
- 6 rue des Petites Maries :	
- 34 rue des Recolettes :	Pax Hôtel
- 39 rue des Recolettes :	Hôtel des Nations
- 41 rue des Recolettes :	Hôtel Gyptis
- 44 rue des Recolettes :	Hôtel de la drôme
- 9 rue Rodolph Pollack :	Hôtel le Petit Noailles
- 58 rue Thubaneau	

Commentaire:

IL est fort probable que la nature de l'activité de certains Hôtels situés dans les rues Thubaneau et Récolettes étaient autre que de l'hébergement Hôtelier..

À noter que les Hôtels acquis vacants par Marseille Aménagement et qui à l'origine étaient vraisemblablement occupés représentent 11% de l'ensemble des hôtels du périmètre d'intervention et 2% de l'ensemble des immeubles prescrits dans le PRI.