

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du lundi 30 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 102 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Marylène BONFILLON - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Patrick GRIMALDI - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Pierre LAGET - Philippe LEANDRI - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Sandrine MAUREL - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Didier PARAKIAN - Anne-Laurence PETEL - Jocelyne POMMIER - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Michel ROUX - Laure ROVERA - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Julie ARIAS - Michel AMIEL représenté par Sophie CHAVE - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Moussa BENKACI représenté par Sylvaine DI CARO - François BERNARDINI représenté par Patrick GRIMALDI - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée par Jean-Pascal GOURNES - Sarah BOUALEM représentée par Pierre LAGET - Doudja BOUKRINE représentée par Lydia FRENTZEL - Valérie BOYER représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Pierre HUGUET - Martin CARVALHO représenté par Jean-Pierre SERRUS - Eric CASADO représenté par Claudie MORA - Jean-Pierre CESARO représenté par Marylène BONFILLON - Saphia CHAHID représentée par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Emmanuelle CHARAFE représentée par Gerard GAZAY - Jean-Marc COPPOLA représenté par Olivia FORTIN - Bernard DEFLESSELLES représenté par Alexandre DORIOL - Bernard DESTROST représenté par Jean-Pierre GIORGI - Vincent DESVIGNES représenté par Fabrice POUSSARDIN - Cédric DUDIEUZERE représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Chantal GARCIA représentée par Guy BARRET - Eric GARCIN représenté par Romain BUCHAUT - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Franck SANTOS - Hervé GRANIER représenté par Daniel GAGNON - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Frédéric GUELLE représenté par Didier PARAKIAN - Sophie GUERARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Frédéric GUINIERI représenté par Georges CRISTIANI - Prune HELFETER-NOAH représentée par Perrine PRIGENT - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Marc FERAUD - Nicole JOULIA représentée par Vincent GOYET - Philippe KLEIN représenté par Michel ROUX - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE

représenté par Sandrine MAUREL - Vincent LANGUILLE représenté par Betty CARVOU - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Didier REAULT - Véronique MIQUELLY représentée par Laure-Agnès CARADEC - Yves MORAINÉ représenté par Sabine BERNASCONI - Pascale MORBELLI représentée par Loïc GACHON - Lourdes MOUNIEN représentée par Patrick AMICO - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Grégory PANAGOUDIS représenté par Anne-Laurence PETEL - Patrick PAPPALARDO représenté par Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Benoît PAYAN représenté par Marie BATOUX - Roger PELLENC représenté par David GALTIER - Christian PELLICANI représenté par Laure ROVERA - Philippe PIGNON représenté par Philippe LEANDRI - Catherine PILA représentée par Solange BIAGGI - Henri PONS représenté par Martine VASSAL - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Denis ROSSI représenté par Marion BAREILLE - Alain ROUSSET représenté par Sophie AMARANTINIS - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michel RUIZ représenté par Jean-François CORNO - Laurence SEMERDJIAN représentée par Claude FERCHAT - Aïcha SIF représentée par Jean-Marc SIGNES - Francis TAULAN représenté par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Anne VIAL représentée par Hervé MENCHON - Ulrike WIRMINGHAUS représenté par Julien BERTEI.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Kayané BIANCO - Linda BOUCHICHA - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-Jacques COULOMB - Robert DAGORNE - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Monique FARKAS - Gérard FRAU - Agnès FRESCHÉL - Samia GHALI - Magali GIOVANNANGELI - Philippe GRANGE - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Claudie HUBERT - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Michel LAN - Éric LE DISSES - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Remi MARCENGO - Régis MARTIN - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Yannick OHANESSIAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Patrick PIN - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Dona RICHARD - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Paul SABATINO - Florian SALAZAR-MARTIN - Valérie SANNA - Jean-Yves SAYAG - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI à 9h26 - Jean-Marc SIGNES à 9h37 - Marie BATOUX à 9h40 - Audrey GARINO à 9h40 - Perrine PRIGENT à 9h40 - Sophie ARRIGHI à 9h46 - Eléonore BEZ à 9h46 - Roger GUICHARD à 9h47 - Christophe GONZALEZ à 9h47 - Didier PARAKIAN à 9h47 - Jean-Baptiste RIVOALLAN à 9h47 - Arnaud KELLER à 9h47 - Bernard MARANDAT à 9h47.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-038-18242/25/CM

**■ NPNRU Grand Centre Ville - Approbation des modalités de concertation publique préalable aux opérations d'aménagement visant le renouvellement urbain du Parc Bellevue à Marseille 3ème arrondissement
133515**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) cible à l'échelle nationale 200 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) d'intérêt national et 200 QPV d'intérêt régional.

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence ce programme concerne 21 quartiers dont 11 d'intérêt national (9 à Marseille, 1 à Miramas et 1 à Port de Bouc) et 10 d'intérêt régional (5 à Marseille, 1 à Vitrolles, 1 à Aix-en-Provence, 1 à Port de Bouc, 1 à Martigues et 1 à Salon-de-Provence).

Le présent rapport porte sur le Parc Bellevue, situé dans le quartier prioritaire du 3^{ème} arrondissement de Marseille. Identifiés parmi les quartiers d'intérêt national par l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), ils présentent des dysfonctionnements urbains importants et sont visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

La convention NPNRU Grand Centre-Ville, signée le 5 février 2024, prévoit notamment une opération « Recyclage de la copropriété Bellevue, Démolition Bâtiment B », ainsi qu'une opération d'ingénierie « Mission de coordination Château Vert Briançon-Bellevue-Docks Libres Moulin Villette ».

Le Parc Bellevue (à l'origine 814 logements), situé dans le 3ème arrondissement de Marseille - 143, rue Félix Pyat - quartier St Mauront, bénéficie d'interventions publiques depuis plus de trente ans. Une grande partie de ces actions s'est réalisée au travers d'une concession d'aménagement PRI Bellevue confiée par la Ville de Marseille à Marseille Habitat de 1993 à 2013, de deux plans de sauvegarde et du PRU Saint-Mauront.

L'action publique se concentre désormais sur les copropriétés des petits bâtiments D, E et F-G-H, ciblées par le 3e plan de sauvegarde d'une part, et sur la démolition de la Tour B et le réaménagement global de cet espace d'autre part.

Au-delà des interventions sur l'habitat, le Parc Bellevue constitue une rotule à l'articulation de grands projets en cours d'aménagement ou de livraison, renforçant l'importance d'intervenir sur les espaces publics : Parc Bougainville, Docks Libres / Moulins Villette, Pointe de Lesseps, ainsi que des équipements (création d'une piscine Bougainville et restructuration du groupe scolaire Bellevue également financé dans le cadre du NPNRU).

Afin de définir le programme de cette opération, une étude urbaine a été lancée début 2025 par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), s'agissant d'un secteur en frange de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée. A cet effet, une Convention financière d'étude a été délibérée au Conseil de Métropole du 27 février 2025, la Métropole co-finançant cette étude à hauteur de 70%.

Recyclage-démolition de la Tour B :

La Tour B est un immeuble de grande hauteur (IGH) de 20 étages sur rez-de-chaussée constitué de 2 entrées : bâtiments B11 et B12 représentant 168 lots dont 166 logements et 2 lots accueillant une association culturelle (mosquée).

L'immeuble est actuellement sous le régime de la copropriété avec 144 lots appartenant au bailleur Marseille Habitat, 3 lots à la Ville de Marseille, 21 lots à des propriétaires privés (dont environ 8 propriétaires occupants).

La Tour B est également en copropriété avec le bâtiment A10, propriété d'un autre bailleur social (Erilia), dont des logements sont imbriqués, et dont le devenir sera acté dans le cadre de l'étude en cours.

Concernant la Tour B, l'obsolescence du bâti, les contraintes liées à son statut d'IGH notamment vis à vis de la réglementation incendie et son positionnement géographique à la frange de l'opération Euroméditerranée et de Docks Libres nécessitent une intervention qui requiert la maîtrise publique totale et la démolition. Le terrain libéré pourrait permettre la couture urbaine entre ces deux axes tout en favorisant la reconstitution d'une offre locative qualitative répondant au confort d'usage actuel et favorisant la mixité sociale mais également des équipements publics et / ou voirie selon les résultats des études urbaines.

L'acquisition des garages se situant au pied de la Tour B, constituant une copropriété à part entière est également nécessaire à la reconfiguration du site.

Présentée à l'ANRU sous maîtrise d'ouvrage Marseille Habitat dans le cadre du NPNRU Grand Centre-Ville signé en février 2024, l'opération de recyclage de la Tour B bénéficie d'un taux de subvention de 80% de son déficit, pour un montant total de subvention de 8 714 774,72 euros TTC.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Les surfaces d'espace extérieurs avoisinantes à aménager seront précisées dans le cadre de l'étude en cours. A ce stade de la convention NPNRU, il n'a pas été présenté de demande sur l'aménagement des espaces extérieurs.

Afin d'engager les démarches de maîtrise foncière des lots d'habitation privés de la Tour B ainsi que des garages nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain, une Convention d'Intervention Foncière a été signée le 12 juin 2025 par la Commune de Marseille, la Métropole et l'EPF PACA

Pour la réalisation de cette opération d'aménagement, il est proposé d'avoir recours à une concession d'aménagement en application des articles L300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et désigner ainsi un opérateur spécialisé.

La mise en œuvre des modalités de concertation publique préalable aux opérations d'aménagement :

La présente délibération a pour objet d'approuver les modalités et les objectifs poursuivis de la concertation règlementaire préalable, au titre de l'article L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, portant sur le projet de renouvellement urbain du Parc Bellevue et pouvant nécessiter le recours à la procédure d'utilité publique préalable à l'expropriation des emprises foncières.

Les modalités adoptées consisteront en :

- Une exposition dans un lieu public pendant un mois des documents explicitant d'une part les projets et la stratégie globale de renouvellement urbain et d'autre part la procédure de Déclaration d'Utilité Publique à solliciter pour poursuivre l'expropriation du foncier privé entrant dans cette stratégie.
- Un registre mis à disposition du public pendant un mois, permettant de consigner les remarques, questions, propositions et observations, dont un registre numérique.

- Des permanences techniques et une ou plusieurs réunion(s) de concertation, dont le calendrier sera précisé dans l'avis public, permettant d'apporter des explications et répondre aux questions.

Les dates et lieu de l'exposition publique, des permanences techniques et réunion(s) de concertation seront portés à la connaissance du public par un avis qui sera publié dans deux journaux locaux, affiché en mairie de Marseille et au siège de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et mis en ligne sur les sites internet des collectivités concernées.

A l'issue de cette concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante de la Métropole AMP. Une synthèse du bilan de la concertation, apportant les réponses aux questions soulevées le cas échéant par le projet, sera par ailleurs consultable en ligne sur le site internet indiqué par les collectivités concernées.

Le bilan de cette concertation publique préalable devra être approuvé pour la constitution du dossier d'enquête publique.

Par ailleurs, le porteur de projet, la Métropole Aix Marseille-Provence, en lien direct avec la Ville de Marseille, s'engage à mener dans une démarche de concertation et de dialogue avec l'ensemble des parties prenantes sur ces programmes de renouvellement urbain.

Il s'agit de :

- Permettre une information large et adaptée des divers publics sur le projet.
- Proposer un dispositif de participation et de concertation adapté au contexte, aux actualités du projet, à la stratégie portée par les parties prenantes et évolutif suivant les différents temps du projet.
- Mettre en œuvre et animer les démarches participatives composant ce dispositif, avec l'ensemble des parties prenantes du renouvellement des quartiers concernés.
- Articuler le dispositif avec les autres dispositifs d'échanges, d'information, de concertation et de co-construction à l'œuvre.
- Accompagner les initiatives locales.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°CHL-055-15097/23/BM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 approuvant la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (NPNRU) Grand Centre-Ville ;
- La délibération CHL-023-17390/25/BM du Bureau de la Métropole du 27 février 2025 approuvant la convention financière Métropole – EPA Euroméditerranée concernant l'étude urbaine Bellevue dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Grand Centre-Ville à Marseille.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière d'aménagement ;
- Que la Métropole se soit portée candidate au Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) dont le cadre est posé par la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy, du 21 février 2014 ;
- Que la Métropole a approuvé par délibération du 7 décembre 2023 la convention pluriannuelle de financement du projet de renouvellement urbain du Grand Centre-Ville, comportant l'opération Recyclage Tour B Bellevue, à laquelle est liée une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Que pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du Parc Bellevue pouvant nécessiter le recours à une procédure d'utilité publique préalable à l'expropriation des emprises foncières, il est nécessaire de définir les modalités de la concertation réglementaire préalable, au titre de l'article L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvées les modalités de la concertation publique, précisées par le présent rapport, conformément aux articles L103-2 et L103-3 du Code de l'Urbanisme, concernant l'opération d'aménagement visant le Parc Bellevue.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à engager la concertation publique préalable concernant ce projet et à signer l'ensemble des actes y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT