

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

Séance du lundi 6 octobre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 159 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Betty CARVOU - Jean-Pierre CESARO - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOU - Cédric DUDIEUZERE - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Maeva GAUTELIER - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Fabienne QUIEVREUX - René RAIMONDI - Magali RAMOS - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL représenté par Jean-Pascal GOURNES - Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Sébastien BARLES représenté par Aïcha SIF - Mireille BENEDETTI représentée par Michel ROUX - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Anne MEILHAC - Sabine BERNASCONI représentée par Pierre LAGET - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Jacques BOUDON représenté par Marc FERAUD - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - René-Francis CARPENTIER représenté par Martial ALVAREZ - Martin CARVALHO représenté par Philippe KLEIN - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Roland CAZZOLA

représenté par Doudja BOUKRINE - Saphia CHAHID représentée par Laurence SEMERDJIAN - Philippe CHARRIN représenté par Patrick GHIGONETTO - Sophie CHAVE représentée par Betty CARVOU - Marie-Ange CONTE représentée par Roger PELLENC - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Claude FERCHAT - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Christian DENANS représenté par Anne REYBAUD - Bruno GILLES représenté par Catherine PILA - Magali GIOVANNANGELI représentée par Nathalie LEFEBVRE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Louis VINCENT - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Remi MARCENGO représenté par Bernard DEFLESSELLES - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Frédéric GUELLE - Sandrine MAUREL représentée par Didier REAULT - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MESNARD représenté par José MORALES - Yves MORAINÉ représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Lourdes MOUNIEN représentée par Eric SEMERDJIAN - Grégory PANAGOUDIS représenté par Christian AMIRATY - Patrick PAPPALARDO représenté par Eléonore BEZ - Anne-Laurence PETEL représentée par Amapola VENTRON - Agnès PEYRONNET représentée par Vincent LANGUILLE - Patrick PIN représenté par Michel ILLAC - Bernard RAMOND représenté par Jean-François CORNO - Maryse RODDE représentée par Hatab JELASSI - Denis ROSSI représenté par David GALTIER - Michèle RUBIROLA représentée par Christine JUSTE - Paul SABATINO représenté par André MOLINO - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Solange BIAGGI - Anne VIAL représentée par Laure ROVERA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Romain BRUMENT - Laure-Agnès CARADEC - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Sylvaine DI CARO - Monique FARKAS - Agnès FRESCHEL - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Jessie LINTON - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - Pascale MORBELLI - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT - Marie-France SOURD GULINO - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Nathalie TEISSIER représentée à 10h25 par Christian PELLICANI - Gérard AZIBI représenté à 10h41 par Lisette NARDUCCI - Caroline MAURIN représentée à 11h29 par Alexandre DORIOL.

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

Gérard FRAU à 11h08 - Corinne BIRGIN à 11h16.

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

URBA-013-18612/25/CM

■ Approbation du lancement de la DUP des modalités de concertation publique préalable à l'opération d'aménagement visant la finalisation du projet de renouvellement urbain du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement / Requalification du site du centre commercial des Cèdres 141230

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

La convention pluriannuelle de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) du Vallon de Malpassé dans le 13ème arrondissement a été signée le 28 juin 2010 par l'ANRU, la Ville de Marseille, Marseille Provence Métropole et les partenaires locaux. Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) s'est clôturé en 2022. Le PRU a permis la mutation du quartier comptant un vaste patrimoine foncier public ou parapublic non exploité, constitué presque exclusivement d'un secteur d'habitat social vétuste, en accélérant la réhabilitation ou la rénovation du bâti, en apportant une offre diversifiée de logements et d'activités, en rénovant les espaces publics et privés et en créant des connexions vers les pôles d'attractivité du territoire. La convention pluriannuelle de mise en œuvre du nouveau projet de rénovation urbaine (NPRU) du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé a été signée le 24 janvier 2023 par l'ANRU, la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence et les partenaires locaux.

Le projet urbain validé à l'échelle du Grand Malpassé a pour objectifs de poursuivre l'amélioration des conditions de vie au sein des quartiers Saint-Paul et Malpassé initiés dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine et d'engager un nouveau projet global sur la copropriété très dégradées de Corot.

La finalisation du projet de rénovation urbaine sur Malpassé portée par la SOLEAM :

Par délibération n°12/1164/DEVD du 10 décembre 2012, la Ville de Marseille a confié l'aménagement du site des Cèdres nord à la SOLEAM par la concession d'aménagement n°13/00019 d'une durée de 4 ans qui a été prorogée par avenants portant son échéance au 31 janvier 2025 (avenant n°11 voté au Conseil métropolitain du 15 décembre 2022).

Plus particulièrement, par avenant n°5 à la convention de concession d'aménagement n°T1600908CO notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Cette concession vise, sur une surface d'environ 3 hectares, à permettre la reconstruction de logements neufs dans toute une gamme résidentielle et à réaliser des aménagements publics dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier de Malpassé.

C'est dans ce cadre que s'inscrit la finalisation de la rénovation urbaine du Vallon de Malpassé, portée par la Métropole via la concession d'aménagement « Vallon de Malpassé » confiée à la SOLEAM depuis 2012 et dont la requalification du site du centre commercial fait partie des dernières opérations.

La requalification du site du centre-commercial des Cèdres :

Une étude commerciale détaillée en 2014 a montré que le centre commercial n'était plus viable sous sa forme actuelle. Aujourd'hui, le centre-commercial des Cèdres est un bâtiment vétuste qui nécessite des travaux d'entretien lourds à supporter par la copropriété, avec une activité en déclin (seulement deux cellules commerciales encore en activité) et des problèmes de sécurisation des locaux vides.

Il a donc été projeté de le remplacer par des surfaces commerciales de plus petites tailles incluses dans les nouveaux bâtiments d'habitation, dans le cadre du projet de restructuration, au RDC des nouveaux lots immobiliers projetés.

L'emprise actuelle du centre commercial, une fois libérée permettra de finaliser les espaces publics au cœur du Vallon de Malpassé (Esplanade des Cèdres / 2^e tranche) et de renforcer la diversification immobilière du quartier par la libération d'un terrain constructible.

Cette opération a donc été intégrée en 2015 à la concession d'aménagement SOLEAM (Avenant N°1 de la concession) et à la convention ANRU du PRU de Malpassé (Avenant n°2 de la convention).

Les missions de la SOLEAM pour cette opération sont l'acquisition de l'ensemble des lots de la copropriété et des fonds de commerce, la démolition et dépollution du site, le portage foncier, la viabilisation du terrain, l'aménagement des espaces publics et la commercialisation du lot à bâtir.

La nécessité de recourir à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) :

Depuis 2015, la SOLEAM a acquis 10 lots commerciaux par voie amiable. Il reste 5 lots à acquérir auprès de 4 propriétaires. Il a été convenu de recourir à une procédure de déclaration d'utilité publique pour l'acquisition des derniers locaux n'ayant pu être acquis par voie amiable.

En 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a délibéré en Conseil Métropolitain la demande d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe pour la réalisation de l'opération d'aménagement de Malpassé concédée à la SOLEAM sur le centre-commercial des Cèdres à Marseille 13^{ème} arrondissement. Cette délibération n'a pas été suivie d'effet pour des raisons d'ajustement du programme du projet de rénovation urbaine en lien avec le NPNRU Grand Saint Barthélemy Grand Malpassé. Les acquisitions amiables ont cependant été menées à terme par l'aménageur et 5 lots nécessitent toujours le recours à la DUP pour leur acquisition.

Compte tenu des délais écoulés depuis la délibération du 30 mars 2017, il est nécessaire de procéder à une nouvelle délibération.

C'est dans ce cadre que s'inscrit la présente délibération visant à approuver de nouveau le lancement de la procédure de DUP et les modalités de la concertation réglementaire préalable, au titre de l'article L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, portant sur la finalisation du projet de renouvellement urbain du Vallon de Malpassé 13013 qui nécessite la maîtrise foncière et le recours à une procédure d'utilité publique préalable à l'expropriation du centre-commercial des Cèdres.

Les modalités de la concertation réglementaire préalable consisteront en :

- Une exposition en Mairie de secteur et au centre social Malpassé pendant un mois des documents explicitant d'une part le projet et la stratégie globale de renouvellement urbain et d'autre part la procédure de Déclaration d'Utilité Publique à solliciter pour finaliser l'acquisition complète des lots du centre-commercial des Cèdres entrant dans cette stratégie.
- Un registre papier mis à disposition du public pendant un mois sur les lieux de l'exposition, permettant de consigner les remarques, questions, propositions et observations.
- Des échanges avec les partenaires locaux et habitants permettant d'apporter des explications et répondre aux questions.

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.

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 ;
- 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-013-16311/24/BM du Bureau de la Métropole du 27 juin 2024 approuvant l'avenant n°1 de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé cofinancé par l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain à Marseille ;
- La délibération n° URB 018-1823/17/CM du Conseil Métropolitain du 30 mars 2017 approuvant la demande d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe pour la réalisation de l'opération d'aménagement de Malpassé concédée à la SOLEAM sur le centre-commercial des Cèdres à Marseille 13ème arrondissement ;
- La délibération n° URBA-059-17918/25/BM du Bureau Métropolitain du 26 juin 2025 approuvant le CRAC au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement SOLEAM Vallon de Malpassé ;
- La délibération n° URBA-039-18243/25/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2025 approuvant l'avenant n°13 de la concession d'aménagement SOLEAM Vallon de Malpassé.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole s'est substituée à la Ville de Marseille via l'avenant n°5 signé le 28 avril 2016 et notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016, en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°2013/00019 relative à l'opération VALLON DE MALPASSE du 31 janvier 2013 ;
- Que la Métropole s'est portée candidate au Nouveau Programme National de Renouvellement 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 pour mettre en œuvre la finalisation du projet de renouvellement urbain du Vallon de Malpassé et requalifier le site du centre-commercial des Cèdres qui nécessite le recours à une procédure d'utilité publique préalable à l'expropriation des emprises foncières pour en obtenir la maîtrise foncière, il est nécessaire d'abroger la délibération n° URB 018-1823/17/CM du Conseil Métropolitain du 30 mars 2017 et d'approuver de nouveau le lancement d'une procédure de déclaration publique et 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 :

Est abrogée la délibération n° URB 018-1823/17/CM du Conseil Métropolitain du 30 mars 2017 approuvant la demande d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe pour la réalisation de l'opération d'aménagement de Malpassé concédée à la SOLEAM sur le centre-commercial des Cèdres à Marseille 13ème arrondissement.

Signé le 6 octobre 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 8 octobre 2025
Publié le 08 octobre 2025

Article 2 :

Est approuvé le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique liée aux travaux de finalisation du projet de rénovation urbaine sur le site du centre commercial des Cèdres réalisés dans le cadre de la concession Malpassé, au profit de la Métropole ou de son concessionnaire la SOLEAM.

Article 3 :

Sont approuvées les modalités de la concertation publique, précisés par le présent rapport, conformément aux articles L103-2 et L103-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 :

Madame la Présidente, ou son représentant, est habilité à demander à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique des acquisitions et des travaux d'aménagement du PRU de Malpassé et de l'enquête parcellaire conjointe tel que prévu à l'article R 131-14 du Code de l'Expropriation.

Article 5 :

Le concessionnaire, SOLEAM, est habilité à solliciter, au terme des enquêtes, l'ensemble des actes subséquents.

Article 6 :

Madame la Présidente, 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