

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-016-18615/25/CM

■ NPNRU Grand Centre-Ville - Approbation de déclaration d'intérêt métropolitain de l'opération Parc Bellevue à Marseille 3ème arrondissement 141532

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

Conformément à l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente, en lieu et place de ses communes membres, pour la définition, la création et la réalisation des opérations d'aménagement reconnues d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, le Code de l'Urbanisme, dans son article L300-1, définit les opérations et actions d'aménagement comme celles qui ont pour objet de :

- Mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat.
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques.
- Favoriser le développement des loisirs de tourisme.
- Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur.
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux.
- Permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain.
- Sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
- Renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Ainsi, par délibération n° URB 023-2781/17/CM du 19 octobre 2017, le Conseil de la Métropole a défini les critères permettant de caractériser l'intérêt métropolitain d'une opération d'aménagement :

- Les opérations dont le périmètre se développe sur le territoire de plusieurs communes.
- Le caractère structurant de l'opération pour la mise en œuvre des orientations métropolitaines, notamment en matière d'aménagement, d'équilibre social de l'habitat et de politique de la ville.
- Les opérations mixtes dont la surface de plancher dédiée au développement économique sera significative.
- Le caractère innovant et/ou expérimental de l'opération, la prise en compte dans son programme.
- De l'articulation habitat-transport et de démarches environnementales.
- Les opérations d'aménagement liées à la valorisation du patrimoine naturel et paysager.

Par délibération n°URBA-045-16447/24/CM du 27 juin 2024, le Conseil de la Métropole a approuvé l'intérêt métropolitain d'opérations d'aménagement réalisées dans le cadre des projets de renouvellement urbain au titre du NPNRU sur Marseille, parmi lesquelles le NPNRU Grand Centre-Ville, dont la convention pluriannuelle de financement a été signée le 5 février 2024.

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 d'aménagement, 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 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.

L'opération d'aménagement qui se développera sur environ 3 hectares, visera à contribuer aux objectifs inscrits au PLH, en reconstituant une offre de logement qualitative et diversifiée, à améliorer la qualité de vie par les espaces publics et une offre de services renouvelée, et à ouvrir le quartier et créer des liens avec son environnement.

Compte tenu de l'envergure de ce projet et en accord avec la Ville de Marseille, il est proposé de déclarer d'intérêt métropolitain cette opération dont le périmètre est annexé au présent rapport.

La Métropole pourra ainsi accompagner ce projet ambitieux en mobilisant ses ressources techniques et financières. La Ville de Marseille sera associée tout au long du processus de définition et de construction de cette opération d'aménagement.

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 ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 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 n°URBA-045-16447/24/CM du Conseil de la Métropole du 27 juin 2024 approuvant l'intérêt métropolitain d'opérations d'aménagement réalisées dans le cadre des projets de renouvellement urbain au titre du NPNRU sur Marseille ;
- 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 le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole a défini les critères de l'intérêt métropolitain des opérations d'aménagement ;
- Que l'opération d'aménagement du Parc Bellevue répond à des enjeux structurants pour la mise en œuvre des orientations métropolitaines notamment en matière d'aménagement, d'équilibre social de l'habitat et de politique de la ville ;
- Qu'une délibération du Conseil de la Métropole est requise afin de déclarer d'intérêt métropolitain une opération d'aménagement.

Délibère

Article 1 :

Est déclarée d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement du Parc Bellevue dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille.

Article 2 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'exercice 2026 et suivants, en section investissement : autorisation de programme N° F310P20D01, opération d'investissement N°230130400D.

Les recettes et les financements ultérieurs seront constatées au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'exercice 2026 et suivants : Autorisation de programme F310P20R01 opération d'investissement 230130400R au chapitre 13, nature 1311 fonction 52 pour la participation de l'ANRU ; nature 1312 pour la participation de la Région et nature 1313 pour la participation du Département.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et inclusion », de la sous-politique « Renouvellement urbain » et du programme « Renouvellement urbain » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DOHR ».

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