Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

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

Séance du jeudi 15 octobre 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 210 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :
Chantal AGIUS - Grégory ALLIONE - Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Romain AMARO - Thomas ARCAMONE - Philippe ARDHUIN - Patrick ARDIZZONI - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Lalia ATTAF - Aurélien AUCLAIR - Gérard AUDIBERT - Dominique AUGEY - Stéphanie BAGNIS - Magali BAILLEUL - Mireille BALLETTI - Valérie BAQUE - Antoine BAUDINO - Laurent BELSOLA - Farida BENAOUDA - Fabienne BENDAYAN - Samuel BEN-HAMOU - Nassera BENMARNIA - Marie BERMEJO - Rebecca BERNARDI - Eléonore BEZ - Kayané BIANCO-ROATTA - Tina BIARD SANSONETTI - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Eric BOUILLÉ - Michel BOULAN - Nicolas BOULAND - Stéphanie BRAISE - Fabien BRAVI - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Joël CANICAVE - René-Francis CARPENTIER - Hugo CARTALLIER - Thibaut CHARPENTIER - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Gilles COLLOMB - Flavie COLOMBO - Jean-Marc COPPOLA - Sarah COULOMB - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Renaud DAGORNE - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Brigitte DEVESA - Pierre DHARREVILLE - Sylvaine DI CARO - Laurent DILLINGER - Ambrozio DOLFI - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Cédric DUDIEUZERE - Frédéric DURAND - Capucine EDOU - Joëlle FABRE - Léa FIMAT - Olivia FORTIN - Clément FREL-CAZENAVE - Lydia FRENTZEL - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Pierre-Marie GANOZZI - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Audrey GATIAN - Jean-Louis GEIGER - Samia GHALI - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Anthony GONÇALVES - Christophe GONZALEZ - Jérôme GOUIRAN - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Jean-Marc GRAFFEO - Martin GRAND-DUFAY - Hervé GRANIER - Anne-Marie GREGORI - Patrick GRIMALDI - Monique GRISETI - Jean-Christophe GROSSI - Hassan GUENFICI - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Yahya GÜNGÖRMEZ - Julien HAROUNYAN - Ahmed HEDDADI - Christophe HOCMARD - Nicolas HUE - Christophe HUGON - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Mohamed ITRISSO - Clara JABOULAY - Sophie JARDINOT - Didier JAU - Sophie JOISSAINS - Azad KAZANDJIAN - Sophie KERNEN - Amine KESSACI - Mirabelle LAMOUREUX - Michel LAN - Lucas LANGOMAZINO - Candice LE TOURNEUR - Michèle LEBAN - Aurélie LECAT - Sébastien LECCIA - Pascaline LÉCORCHÉ - Gisèle LELOUIS - Lionel LENEL - Céline LEVIEUX - Joël LEVI-VALENSI - Yoan LEVY - Christiane LEYDER - Maxime MARCHAND - Jérôme MARCILIAC - Patrick MARKARIAN - Mario MARTINET - Juliette MASSON - Philippe MAURIZOT - Naïs MENGIN - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Martine MISTRAL-GUYL - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Serge MORI - Roland MOUREN - Catherine MOYEMONT GAILDRY - Ibrahim M'ZE - Jessy NAKACHE - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Cédric OROFINO - Nina PALOMBA - Romain PASTOR - Benoît PAYAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Stéphane PICHON - Mathieu PIETRI - Jocelyne POMMIER - Fabrice POUSSARDIN - Robin PRÉTOT - Perrine PRIGENT - Aurélie QUINQUIS - Hedi RAMDANE - Magali RAMOS - Philippe RAZEYRE - Anne REYBAUD-DECROIX - Joëlle REYNAUD FIORILE - Gwenaël RICHEROLLE - Olivier RIOULT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Anne-Gaëlle RODEVILLE - Thomas ROLLER - Blaise ROSATO - Julien ROSSI - Hervé ROUAT - Michel ROUX - Laure ROVERA - Michèle RUBIROLA - Clara SALÉMEH - Mickael SALFATI - Franck SANTOS - Jean-Pierre SERRUS - Caroline SICARD - Anne-Sophie SIDANI - Jean-Marc SIGNES - Romain SIMMARANO - Laurent SIMON - Emilia SINSOILLIEZ - Chahidati SOILIHI - Jean-Pierre SQUILLARI - Frédéric SZABO - Hanifa TAGUELMINT - Karim TOUCHE - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Cécile VIGNES - Frédéric VIGOUROUX - Frédéric-H VIGOUROUX - Michel

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

VINCENTELLI - Katia YAKOUBI - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL - Sandrine ZUNINO-GHOUGASSIAN.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :
Enda AMRAOUI représentée par Michèle RUBIROLA - Guy BARRET représenté par Renaud DAGORNE - Marie BATOUX représentée par Audrey GARINO - Thomas BATTESTI représenté par Cédric DUDIEUZERE - Eva-Pauline BONAN représentée par Alexandre DORIOL - Nadia BOULAINSEUR représentée par Nassera BENMARNIA - Philippe CHARRIN représenté par Patrick MARKARIAN - Eric CHEVALIER représenté par Dominique AUGEY - Marie-Christine CIANNARELLA représentée par Lionel DE CALA - Hélène DI VITA DANCHESI représentée par Jean-Pierre SQUILLARI - Dimitri FARRO représenté par Robin PRÉTOT - Olivier FAYSSAT représenté par Anne-Marie GREGORI - Emmanuel FOUQUART représenté par Marie BERMEJO - Hélène GAILLARD représentée par Jean-Pascal GOURNES - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Anthony KREHMEIER représenté par Azad KAZANDJIAN - Philippe LEANDRI représenté par Jérôme GOUIRAN - Laurent LHARDIT représenté par Thomas ROLLER - Joëlle MELIN représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Hervé MENCHON représenté par Perrine PRIGENT - Claude PICCIRILLO représenté par René-Francis CARPENTIER - Philippe PIGNON représenté par Serge MORI - Marie-Laurence POSTEAU représentée par Thibaut CHARPENTIER - Paul SABATINO représenté par Laurent BELSOLA - Giovanni SCHIPANI représenté par David YTIER - Nathalie TESSIER représentée par Laure ROVERA - Michaël ZAZOUN représenté par Sophie JOISSAINS.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :
Eric LE DISSES.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Farida BENAOUDA représentée à 15h40 par Ibrahim M'ZE - Martial ALVAREZ représenté à 16h00 par Yannick GUERIN - Jean-Jacques COULOMB représenté à 16h30 par Frédéric GIBELOT – Eric MERY représenté à 16h30 par Sophie GUERARD – Katia YAKOUBI représentée à 16h34 par Clara JABOULAY – Martine VASSAL représentée à 16h45 par Nicolas ISNARD – Jean-Pierre SERRUS représenté à 17h00 par Franck SANTOS - Tina BIARD SANSONETTI représentée à 17h00 par Didier JAUD - Juliette MASSON représentée à 17h05 par Candice LE TOURNEUR – Julie ARIAS représentée à 17h05 par Joël LEVI-VALENSI - Karim TOUCHE représenté à 17h15 par Audrey GATIAN - Frédéric DURAND représenté à 17h19 par Philippe GINOUX – Serge MORI représenté à 17h20 par Thomas ARCAMONE – Jean-Marc COPPOLA représenté à 17h20 par Rebecca BERNARDI - Hervé GRANIER représenté à 17h20 par Sandrine ZUNINO-GHOUGASSIAN - Mirabelle LAMOUREUX représentée à 17h24 par Nina PALOMBA - Ahmed HEDDADI représenté à 17h25 par Romain PASTOR - Mohamed ITRISSO représenté à 17h25 par Anne-Sophie SIDANI - Christophe HOCMARD représenté à 17h31 par Aurélien AUCLAIR – Sophie CAMARD représentée à 17h32 par Yannick OHANESSIAN - Michèle RUBIROLA représentée à 17h33 par Hassan GUENFICI - Michèle LEBAN représentée à 17h35 par Robin PRÉTOT - Aurélie LECAT représentée à 17h35 par Hervé ROUAT - Joëlle REYNAUD FIORILE représentée à 17h35 par Romain AMARO - Jean-Marc SIGNES représenté à 17h41 par Gwenaël RICHEROLLE.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
René-Francis CARPENTIER à 16h45 - Philippe MAURIZOT à 16h50 – Pascal CHAUVIN à 17h00 – Roland GIBERTI à 17h00 - Lisette NARDUCCI à 17h00 - Danielle MILON à 17h15 - Cédric OROFINO à 17h18 - Mathieu PIETRI à 17h19 - Lionel LENEL à 17h20 – Roland MOUREN à 17h24 - Martine MISTRAL-GUYL à 17h25 - Christian BURLE à 17h33 - Amine KESSACI à 17h45 – Eric GARCIN à 17h47.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

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

CHLS-005-19964/26/CM

■ Concession d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement - Renouvellement urbain du Parc Bellevue - Approbation du traité de concession

164662

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

Le Parc Bellevue est un ensemble immobilier situé dans le 3ème arrondissement de Marseille – 143 rue Félix Pyat – Quartier St Mauront, composé de plusieurs copropriétés privées. Construit en 1958, il comporte aujourd'hui 643 logements répartis en 8 bâtiments, à la suite d'interventions publiques menées depuis près de trente ans.

La Tour B, immeuble de grande hauteur (IGH) en état d'obsolescence et de non-conformité aux normes de sécurité incendie, concentrent les dysfonctionnements persistants du Parc Bellevue. La Métropole Aix-Marseille-Provence, en partenariat avec la Ville de Marseille et l'Etat ont donc décidé d'inscrire le recyclage de la Tour B à la convention NPNRU Grand Centre-Ville signée en février 2024.

Présentée à l'ANRU initialement sous maîtrise d'ouvrage Marseille Habitat, 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€.

Le Parc Bellevue bénéficie d'un 3ème Plan de Sauvegarde sur les bâtiments D, E et FGH. Il est également au carrefour de mutations urbaines d'ampleur dans le cadre d'Euromed 2. Afin de déterminer les interventions nécessaires pour accompagner la démolition de la Tour B et assurer la cohérence des interventions sur le secteur, une étude urbaine a été lancée début 2025 par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM). A cet effet, une Convention financière d'étude a été délibérée au Conseil de Métropole du 27 février 2025, la Métropole cofinançant cette étude à hauteur de 70%. Les conclusions de cette étude ont été validées par la Ville de Marseille, la Métropole et l'EPAEM lors du comité de pilotage de fin d'étude du 16 octobre 2025.

Cette étude a permis de préciser le programme de la future opération d'aménagement :
- La démolition de la Tour B et des boxes de garage situés à proximité,
- La reconstitution d'une offre de logements qualitative et diversifiée sur le foncier libéré,
- L'amélioration de la qualité de vie par les espaces publics et d'une offre de services renouvelée,
- L'ouverture du quartier sur les secteurs environnants, notamment le Parc Bougainville.

Le 6 octobre 2025, par délibération URBA-016-18615/25/CM, la Métropole Aix-Marseille-Provence a déclaré d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement du Parc Bellevue et a prévu l'affectation du montant nécessaire à l'opération dont la répartition des crédits de paiement est inscrite aux exercices budgétaires concernés.

Le 18 décembre 2025, par délibération 25/722/VAT, la Ville de Marseille a également déclaré d'intérêt métropolitain l'opération.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

La concertation publique règlementaire préalable

Conformément à l'article L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, et selon les modalités définies dans la délibération n°URBA-038-18242/25/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2025, l'opération d'aménagement du Parc Bellevue a fait l'objet d'une concertation Conformément à l'article L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, et selon les modalités définies dans la délibération n°URBA-038-18242/25/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2025, l'opération d'aménagement du Parc Bellevue a fait l'objet d'une concertation publique préalable.

La concertation réglementaire s'est tenue du 24 novembre au 24 décembre 2025.

Les modalités de la concertation ont permis, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables. Le bilan de cette concertation est soumis à l'approbation du Conseil Métropolitain lors de la séance du 15 octobre 2026.

Le traité de concession d'aménagement

Conformément aux articles art. L.2511-3 et L.3211-3 du CCP, la concession d'aménagement peut être attribuée à l'EPAEM sans publicité ni mise en concurrence préalables, dans le cadre d'une quasi-régie.

Cette attribution est également possible car le périmètre d'intervention de l'EPAEM a été étendu à l'ensemble de la commune de Marseille, par décret du 5 août 2025.

De plus, l'attribution de l'opération à l'EPAEM a été motivée par l'enjeu de cohérence urbaine, l'EPAEM ayant réalisé ou réalisant à proximité immédiate plusieurs opérations d'équipements publics (parc Bougainville, piscine Bougainville), ainsi que l'opération mixte prévue sur la pointe de Lesseps.

Les missions que portera le Concessionnaire comprennent notamment :

- La réalisation de toutes les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ;
- La préparation et le suivi de toutes les procédures règlementaires auxquelles le projet sera soumis ;
- Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet ;
- Un programme de travaux bâtimentaires comprenant la démolition de la Tour B et la reprise du pignon et des espaces intérieurs du bâtiment A10 impactés par cette démolition ;
- Le relogement des occupants de la Tour B et du A10 ;
- L'aménagement pour assurer la viabilisation de lots à bâtir, le portage de lots et l'estimation du portage de lots ;
- Un programme de travaux des espaces publics ;
- La réalisation des aménagements transitoires ;
- Les reprises nécessaires.

A ce titre, l'EPAEM aura en charge de réaliser et de mener à bien l'opération d'aménagement d'ensemble sur une durée de 10 ans et pour un programme total prévisionnel de dépenses de 40 096 581 €HT. Il est précisé que le programme de travaux de la concession bénéficie d'un cofinancement de l'ANRU, dans le cadre du NPNRU, pour un montant de subventions maximum de 8 714 840 €, et d'une participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 25 037 177€.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Cette concession d'aménagement sera menée sans transfert du risque économique au concessionnaire, dans les limites et conditions fixées par le projet de traité de concession ci-annexé, qui fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions sous le contrôle du concédant. Il précise également le montant total et l'échéancier prévisionnel de versement de la participation financière de la Métropole Aix-Marseille-Provence, rappelés en article 4 de la présente délibération, ainsi que le montant de la rémunération versée au concessionnaire pour l'exécution de sa mission.

Au vu de l'exposé qui précède, il est proposé au Conseil de la Métropole :

- D'approuver le choix de l'EPAEM comme titulaire du contrat de concession d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement – Renouvellement urbain du Parc Bellevue.
- D'approuver le traité de concession et ses annexes, dont les principales caractéristiques et l'économie générale sont décrites dans ledit rapport.

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 ;
- La délibération n°URBA-038-18242/25/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2025 portant sur les modalités de concertation publique préalable aux opérations d'aménagement visant le renouvellement urbain du Parc Bellevue à Marseille 3ème arrondissement ;
- La délibération n°URBA-016-18615/25/CM du Conseil de la Métropole du 6 octobre 2025 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement du Parc Bellevue dans le 3ème arrondissement de Marseille ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 15 octobre 2026 approuvant le bilan de la concertation préalable aux opérations d'aménagement visant le renouvellement urbain du Parc Bellevue à Marseille 3ème arrondissement.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'opération d'aménagement pour la mise en œuvre du renouvellement urbain du Parc Bellevue a été déclarée d'intérêt métropolitain ;
- Que la concession d'aménagement est l'outil le plus approprié pour réaliser cette opération et que l'EPAEM est l'opérateur public le plus qualifié pour la mener à bien ;
- La phase de négociations entre la Métropole et l'EPAEM initiée le 30 mars 2026 et ayant abouti au traité de concession ci-annexé ;
- Qu'une délibération est requise pour désigner l'EPAEM en tant que concessionnaire de la concession d'aménagement du Parc Bellevue et pour approuver le traité de concession.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le choix de l'EPAEM comme titulaire du contrat de concession d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement – Renouvellement urbain du Parc Bellevue.

Article 2 :

Est approuvé le traité ci-annexé de concession d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement – Renouvellement urbain du Parc Bellevue, établi pour une durée de 10 ans, ainsi que ses annexes.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer ce contrat de concession et ses annexes ainsi que tous les documents y afférent.

Article 4 :

Est approuvé le versement d'une participation d'un montant total de 25 037 177 euros HT dont l'échéancier prévisionnel des crédits de paiement de l'opération affectée est le suivant :

- 2026 : 500 000 euros
- 2027 : 4 000 000 euros
- 2028 : 5 000 000 euros
- 2029 : 6 000 000 euros
- 2030 : 1 853 537 euros
- 2031 : 5 000 000 euros
- 2032 : 2 683 640 euros
- 2033 : - euros
- 2034 : - euros
- 2035 : - euros
- 2036 : - euros.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Article 5 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole de l'exercice 2026 et suivants en section investissement : autorisation de programme N°F310P20D01, opération d'investissement N°230130400D "NPNRU GRAND CENTRE VILLE".

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Relations avec le GPMM, Cohésion sociale et territoriale, Logement, Habitat indigne
et autorisation préalable de mise en location hors Marseille

Martial ALVAREZ

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026