

Concertation réglementaire préalable à l'opération d'aménagement et à la procédure d'utilité publique relatives au projet de renouvellement urbain du Parc Bellevue

Du lundi 24 novembre au mercredi 24 décembre 2025

Sommaire du dossier

1. **La concertation préalable : sur quoi ? pour quoi faire ? comment participer ?**
page 3
2. **Un projet qui s'inscrit dans une logique d'intervention plus vaste à Bellevue**
page 7
3. **Les objectifs et le contenu du projet de renouvellement urbain**
page 16
4. **Le calendrier du projet**
page 28
5. **La concession d'aménagement et la procédure de déclaration d'utilité publique**
page 30
6. **Le relogement des habitants de la Tour B**
page 33

1.

**La concertation préalable :
sur quoi ? pour quoi faire ?
comment participer ?**

— L'objet de la concertation réglementaire

Sur quoi porte la concertation ?

- Le **Parc Bellevue** est un ensemble immobilier situé dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille, quartier Saint Mauront, composé de plusieurs copropriétés privées. Construit en 1958, il comporte aujourd'hui 643 logements répartis en 8 bâtiments, et a fait l'objet d'interventions publiques menées depuis près de trente ans.
- Au vu des dysfonctionnements persistants de ce quartier, la **Métropole Aix-Marseille-Provence**, en partenariat avec **la Ville de Marseille** et **l'Etat**, porte une **opération d'aménagement visant le renouvellement urbain du Parc Bellevue** dont une partie (réhabilitation du groupe scolaire Bellevue et démolition de la Tour B) est financée par l'ANRU dans le cadre du NPNRU du Grand Centre-Ville.
- Pour réaliser ce projet de renouvellement urbain, la Métropole souhaite **confier en 2026 la conduite des études et la réalisation des travaux sur la démolition de la tour B, les espaces publics et les équipements**, à un aménageur, sous la forme d'une **concession d'aménagement**.
- Au titre des articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence organise une **concertation réglementaire préalable** à cette opération d'aménagement et à la procédure d'utilité publique.

— Les objectifs de la concertation réglementaire

A quoi sert la concertation ?

La concertation vise à associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées au projet de renouvellement urbain en amont de sa réalisation. Il s'agit en particulier de :



Vous informer sur le projet et répondre à vos questions

De recueillir vos observations et propositions concernant le projet

Consigner l'ensemble des contributions recueillies dans un bilan de la concertation

Rédigé à l'issue de la concertation, il apportera des réponses aux questions soulevées le cas échéant par le projet.

Il sera soumis à l'approbation du Conseil Métropolitain de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour la mise en œuvre de la concession d'aménagement et de la procédure d'utilité publique et la constitution du dossier d'enquête publique.

Ce bilan sera rendu public d'ici la mi-2026 (consultable en ligne sur le site internet <https://deliberations.ampmetropole.fr/>)



Comment participer à la concertation ?

Du 24 novembre au 24 décembre 2025, plusieurs modalités de concertation sont proposées pour vous permettre de vous informer et de donner votre avis sur le projet de renouvellement urbain :



4 permanences au centre social Saint-Mauront (77 rue Félix Pyat 13003 Marseille)

pour échanger avec les équipes de la Métropole, poser vos questions et vous exprimer sur le projet :

- Vendredi 28 novembre de 14h à 17h
- Vendredi 5 décembre de 14h à 17h
- Vendredi 12 décembre de 14h à 17h
- Mercredi 17 décembre, de 16h à 19h



Une exposition au centre social Saint-Mauront des éléments du projet et d'un registre papier pour recueillir vos remarques et observations sur le projet :

accessibles aux horaires d'ouverture du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 19h.



La mise à disposition d'un registre numérique (www.registre-numerique.fr/concertation-parc-bellevue-marseille) pour recueillir vos remarques et observations sur le projet.

2.

**Un projet qui s'inscrit dans
une logique d'intervention
plus vaste à Bellevue**

■ Un quartier avec des atouts à valoriser dans le cadre d'une opération d'ensemble

- Un quartier **proche du centre ville**
- Une localisation proche des **transports en commun** et des grands **axes de circulation**
- Une **offre d'équipements publics** qui s'est renforcée (centre social Saint-Mauront, stade Charpentier, parc Bougainville)
- De nombreux **commerces de proximité**.



L'ensemble immobilier du Parc Bellevue

Un ensemble immobilier construit en 1958

- 10 bâtiments comprenant 814 logements à l'origine (643 aujourd'hui)
- Des commerces
- Des garages
- 1 groupe scolaire
- 1 commissariat de police nationale



Des copropriétés avec des difficultés persistantes

Des copropriétés qui dysfonctionnent et concentrent l'habitat indigne

- Un cadre de vie et des espaces extérieurs communs peu qualitatifs,
- Des bâtiments très dégradés avec des logements indignes et des appartements squattés,
- Des problèmes de sécurité récurrents.



Des copropriétés avec des difficultés persistantes

Plusieurs interventions publiques depuis 1993 ont permis :

- La scission du Parc Bellevue en 5 copropriétés et 1 monopropriété,
- La réalisation de premiers travaux de démolition partielle du bâti,
- La création d'ouvertures dans l'espace public et l'aménagements des espaces extérieurs,
- Des acquisitions publiques.

Mais n'ont pas permis un redressement pérenne et homogène des copropriétés :

- Certaines copropriétés toujours endettées
- Des problèmes qui persistent : gestion, dégradation...



■ Une intervention publique pour les copropriétés D, E, FGH : les Plans de Sauvegarde

Le plan de sauvegarde (PDS) est **un dispositif public** qui apporte un **soutien technique, juridique, financier et social** aux copropriétés en difficulté avec un **accompagnement de l'Anah et de l'ensemble des partenaires publics**.

Les objectifs des 3 PDS sur les copropriétés D, E et FGH :

- **Redresser la gestion et les finances des copropriétés**
- **Accompagner les copropriétaires et les locataires**
- **Définir les travaux d'urgence à réaliser**
- **Améliorer le cadre de vie des occupants**

Urbanis et **Citémétrie** sont missionnés pour le suivi et l'animation des plans de sauvegarde sur cinq ans (**2023-2028**) :

- Accompagnement des syndics et des conseils syndicaux
- Définition des travaux et accompagnement pour leur mise en œuvre (intervention sur les façades, les colonnes verticales, l'électricité des parties communes, la sécurité incendie)
- Accompagnement et suivi social des ménages
- Actions de gestion urbaine

Permanences sociales le jeudi au local D16 :

- Jeudi matin : Citémétrie
- Jeudi après-midi : Citémétrie + Urbanis



@Urbanis

Une intervention publique pour améliorer le cadre de vie

Le parc Bougainville



@EPAEM

Les habitants de Bellevue bénéficient des aménités de la **première phase du parc Bougainville** dont l'ouverture est effective depuis février 2024.

La deuxième phase, qui sera livrée en 2027, permettra l'élargissement du parc et se concrétisera par la renaturation du ruisseau des Aygalades.



@EPAEM

— Une intervention publique pour améliorer le cadre de vie

La piscine Bougainville



La piscine sera ouverte à l'entrée du Parc Bougainville **au printemps 2027**.

Le bâtiment offrira :

- Une halle bassin ouverte sur le parc
- Un bassin sportif
- Un bassin d'apprentissage
- Une pataugeoire avec jeux
- Un solarium végétalisé



Une intervention publique pour améliorer le cadre de vie

L'extension du groupe scolaire Parc Bellevue



Plan du futur groupe scolaire

Dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU) du Grand Centre Ville, le groupe scolaire Bellevue fera l'objet d'une restructuration et d'une extension.

Réalisés par la Société Publique des Ecoles Marseillaises dans le cadre du Plan Ecoles, ces travaux permettront :

- La réhabilitation et l'extension du groupe scolaire pour l'accueil de 25 classes,
- L'extension de la cour centrale et son rafraîchissement,
- La création d'un parvis avec entrée commune sur l'esplanade Miami pour tous les élèves.

La livraison est prévue à la rentrée 2028.

3. Les objectifs et le contenu du projet de renouvellement urbain

Les objectifs du projet de renouvellement urbain

Quatre objectifs sont poursuivis dans le projet de renouvellement urbain :

- **La démolition de la Tour B**, nécessaire au renouveau du Parc Bellevue,
- **La reconstitution d'une offre de logements qualitative et diversifiée,**
- **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.



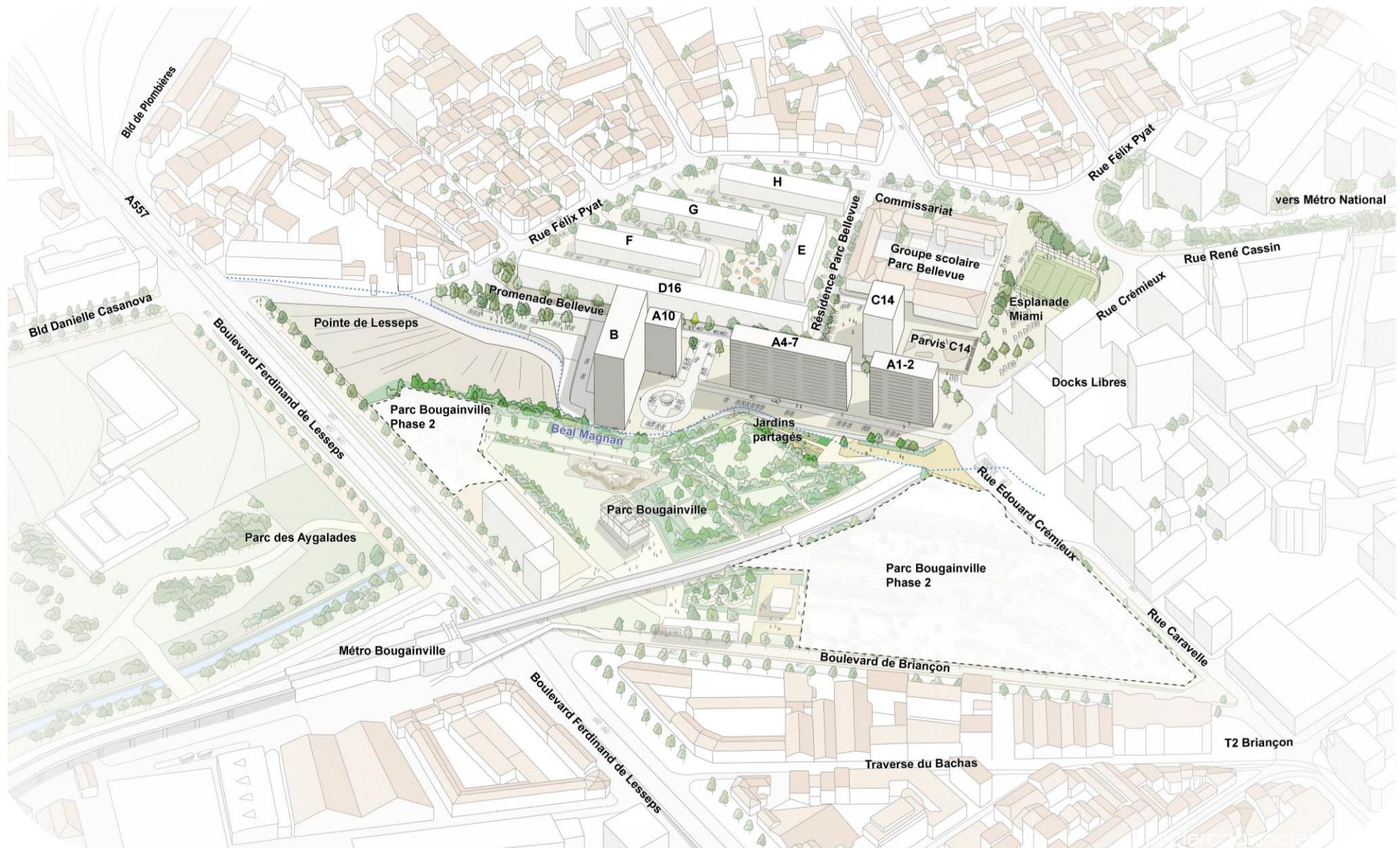
La Tour B est un immeuble de grande hauteur (IGH) en état d'obsolescence et de non-conformité aux normes de sécurité incendie, **dont la mise aux normes est incompatible avec le maintien des habitants en logement social et dont les coûts de gestion sont très importants et peu viables.**



Les travaux de sortie du statut de l'IGH et sa remise en état impliquent des travaux importants qui nécessitent la **maîtrise foncière publique totale et le relogement de tous les habitants.**

Le choix de la démolition de la Tour a ainsi été arbitré par la Ville, la Métropole et l'Etat. Cette opération entre dans le cadre de la contractualisation de financements de l'ANRU, à hauteur de 8,7 millions d'euros.

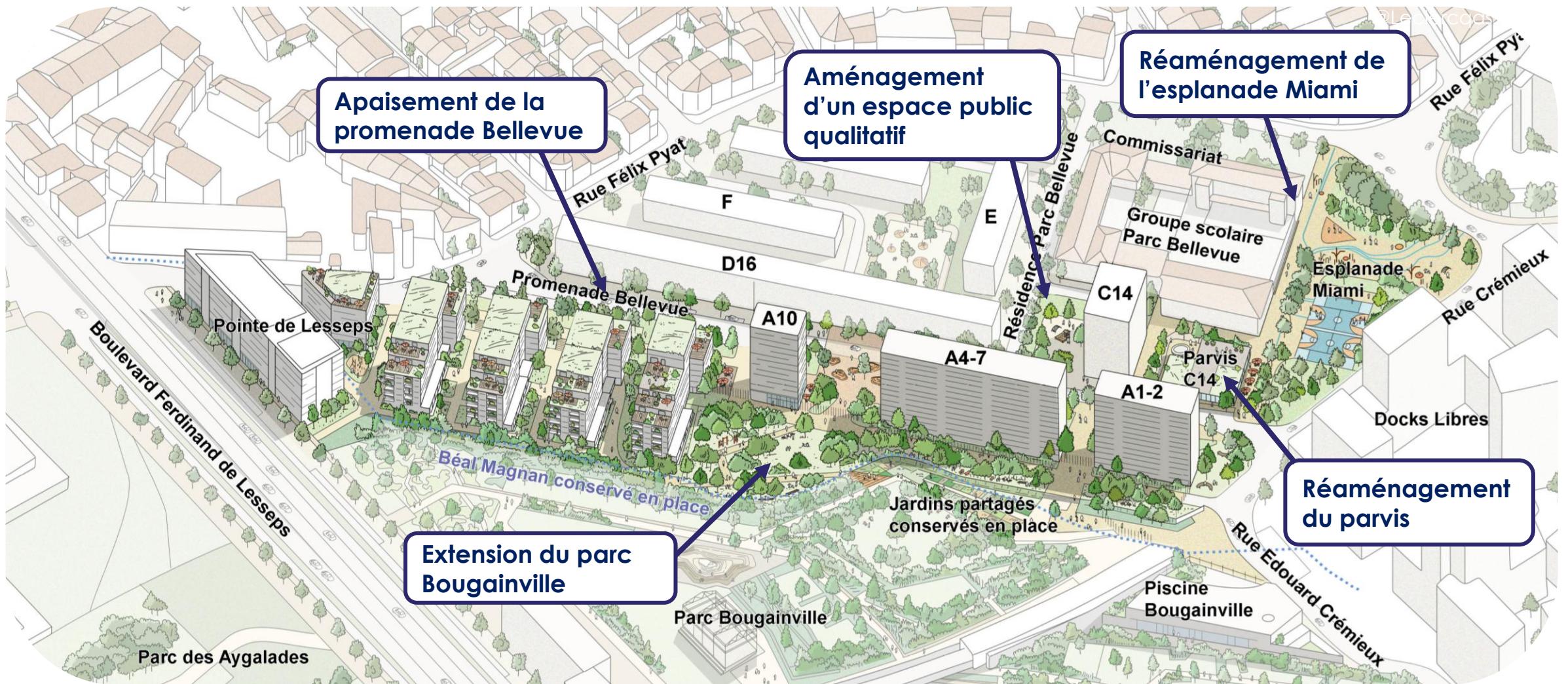
Le Parc Bellevue aujourd'hui



Le Parc Bellevue d'ici 2035 : les intentions



Améliorer la qualité de vie par les espaces publics et renouveler l'offre de services



Focus : la future esplanade Miami



- Conservation et développement de la végétation
- Repositionnement et réhabilitation du stade
- Installation de bancs et de jeux pour les enfants
- Installation d'un espace de street-workout

Focus : la future esplanade Miami un jour de marché

Création d'espaces libres pour permettre l'installation d'un marché



Focus : réaménagement du parvis du C14



- Conservation et développement de la végétation
- Réfection autour d'un équipement public de proximité
- Aménagement de l'espace public situé à l'arrière du C14

Focus : l'extension du parc Bougainville



Avant



Après

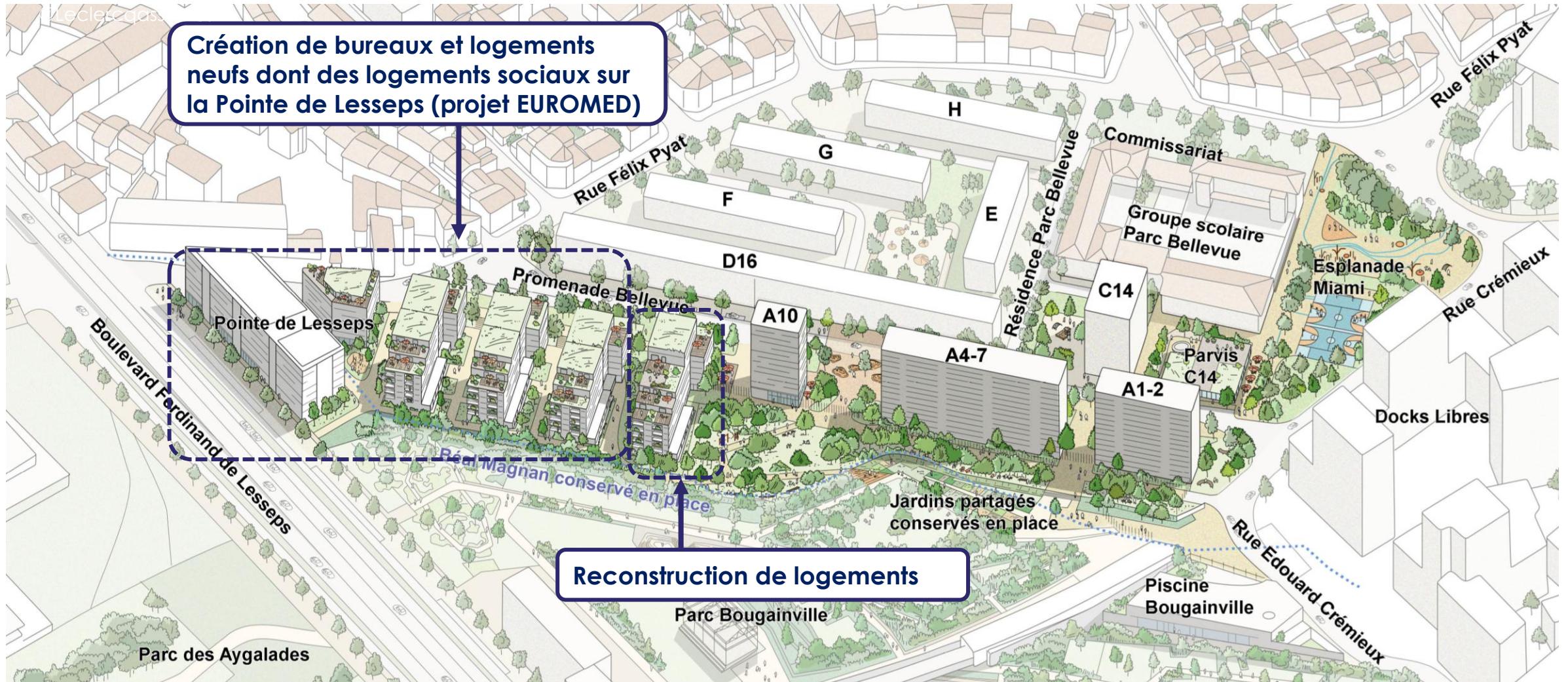
- Conservation et développement de la végétation
- Extension du parc
- Création d'un nouvel accès au parc

Focus : la future promenade Bellevue



- Réorganisation du stationnement
- Libération des trottoirs pour la circulation piétonne
- Aménagement d'une piste cyclable
- Conservation et développement de la végétation

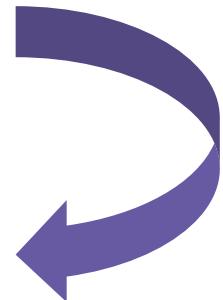
— La reconstitution d'une offre de logements qualitative et diversifiée



Le financement du projet global

Une intervention en renouvellement urbain: intervention sur la tour B, aménagement des espaces publics et requalification du groupe scolaire

31 millions d'euros dont 10 millions d'euros de financement ANRU (convention NPNRU signée en février 2024) et 21 millions d'euros des collectivités.



3 Plans de sauvegarde

6 millions d'euros dont 3,4 millions d'euros de financement de l'Anah et 2,6 millions d'euros des collectivités.



4.

Le calendrier du projet

Le calendrier du projet de renouvellement urbain

Phase 1 2026 - 2031

- Etudes et procédures administratives
- Enquêtes sociales et relogement des habitants de la Tour B
- Lancement des travaux des espaces publics et équipements publics
- Premières constructions de logements

Phase 2 2031 - 2035

- Démolition de la Tour B
- Poursuite des travaux de construction de logements
- Poursuite des travaux de requalification des espaces publics

5.

La concession d'aménagement et la procédure de déclaration d'utilité publique

La concession d'aménagement

Pour réaliser le projet de renouvellement urbain, la Métropole souhaite **confier en 2026 à un aménageur**, sous forme de concession d'aménagement, **la conduite des études et la réalisation des travaux de démolition de la tour B, de requalification des espaces publics et la création d'équipements**.

Le périmètre de cette concession d'aménagement est figuré en jaune pointillé sur la carte ci-contre.

Que permet une concession d'aménagement ?

Dans une **concession d'aménagement**, l'**aménageur** (ou concessionnaire) a pour mission :

- **La réalisation des études** nécessaires à la définition du projet et des travaux.
- **La réalisation des travaux** : il planifie et fait réaliser les constructions, les routes, les réseaux (eau, électricité, etc.) et tout ce qui fait partie du projet.
- **L'acquisition des biens** nécessaires au projet par voie amiable, préemption ou expropriation; et **le relogement** des occupants des biens acquis.
- **La revente, location et la mise en gestion des terrains ou bâtiments** du projet à d'autres (habitants, entreprises, collectivités...).



La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Le projet de renouvellement urbain du Parc Bellevue fera l'objet d'une **Déclaration d'Utilité Publique**.

Cette dernière permettra d'acquérir les biens nécessaires à la mise en œuvre du projet par voie d'expropriation, en cas de désaccord sur la procédure amiable.



6.

Le relogement des habitants de la Tour B

La mise en œuvre du relogement

Etape 1 : Réaliser un diagnostic d'ensemble

Un **accompagnement social renforcé** pour le relogement permettra de prendre en compte les différentes situations des familles locataires.



Début 2027 :

Désignation d'une **équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)**. Cette équipe composée de travailleurs sociaux spécialistes du relogement recevra les familles et les aidera tout au long du relogement.

Premier trimestre 2027 :

Enquête sociale de la MOUS auprès de tous les occupants (propriétaire occupant, locataire, ou sous-locataire). Elle permet de définir les besoins et les ressources de chaque locataire. Elle sera l'occasion de recenser les possibles décohabitant/es (parents ou enfants majeur vivant depuis plus de 2 ans dans le logement).



D'ici l'intervention de la MOUS (début 2027), les ménages sont invités à **vérifier qu'ils sont à jour dans leurs démarches administratives nécessaires au montage de leur dossier** (pièces d'identité et avis d'imposition par exemple).

La mise en œuvre du relogement

Etape 2 : Une fois l'enquête sociale terminée

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale composée de travailleurs sociaux et spécialistes du relogement recevra les familles **et les aidera dans la composition de leur dossier de demande de logement.**

Pendant le temps du relogement :

Proposition de logements correspondant aux besoins et ressources de chaque locataire.

Dans le cadre des projets ANRU les ménages locataires peuvent se voir faire jusqu'à 3 **propositions adaptées à leur besoin et situation familiale et financière** (Les refus de proposition doivent être motivés).

Les logements sont proposés en fonction des disponibilités. Les propositions peuvent être faites chez d'autres bailleurs du territoire.



Les propositions tiennent compte de :

- La composition familiale du ménage
- Des ressources et des aides dont il dispose
- La situation locative (être à jour de ses loyers ou en procédure de résorption de sa dette)
- De la localisation souhaitée



L'accompagnement social est prévu tout au long du parcours de relogement : enquête, constitution du dossier, **déménagement.** Une fois le logement adapté trouvé, les frais de déménagement sont pris en charge par le concessionnaire

Du 24 novembre au 24 décembre 2025, plusieurs modalités de concertation sont proposées pour vous permettre de vous informer et de donner votre avis sur le projet de renouvellement urbain :

- **4 permanences au centre social Saint-Mauront** (77 rue Félix Pyat 13003 Marseille) pour échanger avec les équipes de la Métropole, poser vos questions et vous exprimer sur le projet :
 - Vendredi 28 novembre de 14h à 17h
 - Vendredi 5 décembre de 14h à 17h
 - Vendredi 12 décembre de 14h à 17h
 - Mercredi 17 décembre, de 16h à 19h
- **Une exposition au centre social Saint-Mauront des éléments du projet et d'un registre papier pour recueillir vos remarques et observations sur le projet :** accessibles aux horaires d'ouverture du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 19h.
- **La mise à disposition d'un registre numérique** (www.registre-numerique.fr/concertation-parc-bellevue-marseille) pour recueillir vos remarques et observations sur le projet.

