



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le jeudi 09 octobre

Le Conseil municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur André MOLINO, Maire

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33

Date d'envoi de la convocation du Conseil Municipal : jeudi 02 octobre 2025

Étaient présent(e)s : André MOLINO, Maire, Sophie CELTON, Première Adjointe

Gérard GUERRERO, Louisa HAMMOUCHE, Arthur MELIS, Sylvie LAURENT, Emilien GOGUEL-MAZET⁽¹⁾, Christine ARNAUDO, Hocine BEN-SAÏD, Carole HALGAND, Adjoint(e)s

Patrick MAGRO, Denis CANI, Gérard ESCOFFIER, Patrick DUBESSE, Marie-Catherine BIANCO, Roselyne MANDRAS, Manuel PINTO, Anne OLIVERO, Virginie AUTIE, Sophia FELLAHI-TALBI, Audrey CERMOLACCE, Jérémy MARTINEZ, Carole ALBOREO, Paul BONZI, Maëva CHALLIES-SANCHEZ, Conseiller(e)s municipaux(ales).

Étaient excusé(e)s et représenté(e)s : Hélène FERRANDI par Arthur MELIS, Djelloul OUARET par Manuel PINTO, Ludovic DI MEO par Patrick MAGRO, Bertrand CONNIN par Audrey CERMOLACCE,

Étaient absent(e)s : Gaëlle LECOQ, Thierry AUDIBERT, Nathalie CIPRIANI, Philippe REYNAUD,

Secrétaire de séance : Maëva CHALLIES-SANCHEZ

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

013-211301064-20251009-20-10-2025-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/10/2025

Publication : 10/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

(1) Arrivé avant le vote de la 5^{ème} question



DELIBERATION N°20.10.2025

OBJET : AMENAGEMENT DE L'ESPACE – Stratégie foncière – Signature d'une convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le périmètre du Centre-ville/Gare en phase de réalisation, conclue avec la Métropole Aix Marseille Provence et l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal :

Depuis plusieurs années et au travers de différentes actions et dispositifs d'action foncières (préemption notamment) mais aussi de planification urbaine (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, travail d'élaboration du Programme Local de l'Habitat Métropolitain), d'inscription à des programmes d'accompagnement de valorisation (Envie de Ville) et, de projets thématiques sur l'habitat indigne et le commerce, la Commune entend développer le secteur dit Centre-Ville/Gare, qui s'articule autour de l'avenue du 8 mai 1945, colonne vertébrale de la commune qui la traverse dans le sens Nord/Sud, et au pied du Massif de l'Etoile, dans une démarche Eco-Quartier.

Ce secteur a pour principales caractéristique et ambition de couvrir un périmètre composé d'un tissu existant divers et d'une friche industrielle historique à reconverter. Le tissu existant est composé des noyaux villageois dits les Caillols (au nord de la friche industrielle) et Septèmes centre (au sud de la friche industrielle), composés notamment de maisons de village typiques, majoritairement datées du 19^{ème} siècle et héritées du développement industriel de l'époque. Ce tissu est d'une faible épaisseur urbaine. La deuxième composante du tissu existant consiste en des résidences d'importance qui ont contribué à la densification du secteur à différentes époques du développement de la Commune : les Collines (304 logements), la Couren (40 logements) et les Deux Moulins (268 logements).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 19 décembre 2019 fixe des objectifs de développement compatibles avec les capacités constructives de la Commune privilégiant le renouvellement et son rôle de centralité de bassin, et affirme sa volonté de rééquilibrage en faveur de l'emploi.

Pour ce faire, le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi vise à créer les conditions facilitant, à l'horizon 2030, la production de plusieurs centaines de logements, dont 350 sur la friche industrielle historique, avec 30 à 40% de LLS. Concernant ces objectifs, dans la continuité des années précédentes, la volonté est de poursuivre la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins. La réalisation des objectifs de production de logements privilégiera les capacités constructives existantes en milieu urbain. Il s'agira aussi de réussir la greffe urbaine, tant au nord qu'au sud.

Le présent projet a pour objectif la réalisation d'une opération d'ensemble comportant environ 350 logements dont 40% de logements sociaux (dont une petite partie de logements inclusifs et quelques BRS si cela s'avère pertinent) conformément à l'OAP, et conformément au Programme Local de l'Habitat approuvé le 16 mars 2023.

Ainsi, les parcelles objets de la présente convention d'intervention sont désignées comme disposant d'un potentiel d'intensification. Dans le cadre des objectifs fixés par le SRADDET adopté le 26 juin 2019, puis approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019, ainsi que la loi dite « Climat et résilience » promulguée le 22 août 2021. Ces objectifs concernent le déploiement d'opérations d'aménagement exemplaires, la réalisation d'opérations d'habitat en mixité sociale et fonctionnelle dans le cadre d'une politique de développement durable et de limitation de l'artificialisation des sols. Il fait, aussi, l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation dite d'intention.

En février 2021, l'Etablissement Foncier Provence, La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune ont signé une convention d'anticipation foncière afin de maîtriser les emprises foncières du futur projet. A ce jour, l'Etablissement Foncier Provence a acquis, en décembre 2023, une large partie des parcelles nécessaires au projet d'aménagement, à savoir les parcelles AP n° 165, 168, 169, 170 et AR n°6, pour une superficie totale de 119 376 m².

Ces parcelles ont été le lieu d'activités industrielles, régies par la législation relative aux installations classées (ICPE) au droit des parcelles référencées AP 168, 169 et 170. Les sols présentent notamment une pollution diffuse et étendue en métaux lourds ainsi qu'en d'autres substances chimiques issues de l'ancienne activité exercée. Il y a là une exigence de dépollution exemplaire.

Dans ces conditions, et afin de mettre en œuvre le projet d'aménagement précité, l'EPF, en accord avec la Métropole et la Commune, a opté pour engager une procédure de tiers demandeur. Cette procédure est définie à l'article L. 512-21 du Code de l'Environnement, habilitant un tiers autorisé à réaliser les travaux de réhabilitation dans les conditions qui seront prescrites par arrêté préfectoral. A cela s'ajoutera également des travaux de curage du ruisseau de La Caravelle, situé à proximité et pollué par l'ancienne activité industrielle qui y était exercée.

Le coût estimé pour réaliser les travaux de réhabilitation requis pour l'opération d'aménagement envisagée s'élève à environ 8 millions d'euros.

L'opération de réhabilitation impliquera la mise en œuvre de mesures de surveillance à moyen terme après réalisation des travaux de réhabilitation du site. Ces mesures ont vocation à être prises en charge par l'EPF durant toute la durée de la présente convention.

Cette convention annule et remplace la précédente convention d'anticipation foncière sur le secteur, signée en 2021. Les dépenses de cette dernière sont reprises dans la présente convention.

Cette intervention foncière s'inscrit dans le deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : favoriser la réalisation de projets d'ensemble exemplaires et économes d'espaces.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer."

Le Conseil Municipal,

Où l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 19 décembre 2019,

Vu le projet de Convention d'Intervention Foncière en opération d'ensemble ci-annexé,

Après en avoir délibéré,

A L'UNANIMITE

APPROUVE la convention d'intervention foncière en opération d'ensemble ci-annexée conclue avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Etablissement Public Foncier PACA sur le secteur centre-ville.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention d'adhésion et tous les documents y afférents.

Le Maire,
Vice-Président de la Métropole
Aix-Marseille-Provence,

André MOLINO

