



Compte rendu réunion publique Beau Site du mardi 1er juillet 2025

Présents :

Membres du CA du Ciq :

APPETITI Colette, CHAPUS Jean-Marc, DEQUERD Marie-Antoinette,
DI CORRADO Claude, GIZARD Eliane, LE MEE Marie-Thérèse,
RUIZ DE MENDOZA Antoine

Mairie du 9-10 :

Mr Lionel Royer Perreaut représentant Mme la Maire du 9-10 et 1^{er} Adjoint en charge de l'urbanisme, Mme Olivia Parrel ingénieure

Ville de Marseille : Mme Sylvie HERMAN Conseillère d'arrondissement et représentant Mme Marguerite PASQUINI Conseillère Municipale en charge des relations avec les CIQ

Mr Eric MERY Adjoint en charge de l'urbanisme auprès de Mr le Maire de Marseille

Association des propriétaires de Beau Site :

Mr Vincent GRAILHON et Mr Pascal LECOINTE

Mr Antoine RUIZ DE MENDOZA, président du Ciq de la Panouse ouvre la séance en invitant les participants à se présenter.

1- Projection d'un power point sur l'historique de Beau Site (ex ephad) par les représentants de l'association des propriétaires (ci-joint)

Le Ciq de la Panouse avait été sollicité par l'association des propriétaires de Beau-Site qui souhaitait faire connaître ses difficultés actuelles, la rencontre avait eu lieu le 3 juin, le Ciq a proposé ensuite une réunion publique pour informer les habitants du quartier de cette situation et en conviant les principaux décideurs (Ville de Marseille, Mairie d'arrondissement, Métropole, Parc National des Calanques etc)

En résumé ce qui devait constituer un placement se trouve être un gouffre financier pour les copropriétaires dont le bail n'a pas été renouvelé, les pertes se

chiffrent à 80.000 euros (gardien, charges, impôts etc) par an une situation qu'ils ne pourront bientôt plus assumer.

Ils viennent aujourd'hui pour essayer de trouver une solution qui convienne à tous, ils ont rencontré à plusieurs reprises la Mairie du 9-10, la Ville de Marseille et demandent une modification du PLUI si nous donnons un avis favorable. Ils souhaitent conserver le bâti actuel, la modification du PLUI pourrait permettre à un promoteur de proposer une solution rentable, une rénovation d'environ 30 appartements dans une résidence avec piscine serait un projet qui s'intégrerait bien dans le quartier.

M Grailhon nous précise que pour éviter une cessation de paiement nous devons répondre rapidement car pour que le PLUI puisse être modifié cette année il leur faut une décision avant le 14 juillet 2025, à partir de l'année prochaine ils vont se trouver dans une situation financière difficile, certains propriétaires n'étant plus solvables, ils ne pourront plus payer le gardiennage qui a permis d'éviter des squats à ce jour, ils estiment avoir été de bons voisins.

L'association a bien cherché un repreneur mais l'établissement doit être remis aux normes et l'enclavement au cœur de la Panouse n'est plus adapté en cas d'évacuation des résidents comme ce fut le cas lors du dernier grand incendie en 2003 où l'on a frôlé la catastrophe.

2- Intervention de Mr Lionel Royer Perreaut : Il a vu défiler un certain nombre de propositions, il s'oppose à tout projet qui amènerait trop de circulation dans le quartier et qui dénaturerait l'aspect pavillonnaire, à la question d'une panousienne sur une résidence étudiants, il oppose la présence de nombreux étudiants (150) parfois fêtards, ayant des véhicules car peu de transports en commun, à la question de préserver l'espace pour un projet d'agriculture urbaine, il oppose la question financière, les pouvoirs publics ne pouvant pas le prendre en charge, il se dit favorable à un projet de résidence d'appartements de bon standing

3- projet de la Cogedim de logements sociaux au nombre de 55 ou plus, ayant eu l'aval des services de la Ville, pour Mr Méry il n'en a pas eu connaissance, l'association avait refusé une telle offre car la somme qui leur avait été proposée était trop basse

4 – Echanges avec les panousiens :

Les propos plutôt vifs de certain(e)s participant(e)s traduisent une inquiétude sur la tranquillité que pourrait perdre le quartier, l'accroissement de la circulation etc, il est vrai que le départ de l'Ephad a considérablement amené un certain calme dans le quartier, certain(e)s trouvent qu'une telle décision est hative et pensent qu'on leur fait un chantage à un éventuel squat si plus de gardiennage, la position est plus virulente de la part des riverains proches de Beau Site, néanmoins tout le monde est conscient qu'on ne pourra pas garder un tel espace inoccupé trop longtemps.

5- Intervention de Mr Eric Méry : Il ne peut pas demander à la Métropole la modification du PLUI uniquement pour une parcelle, à contrario cela lui a été refusé, donc il trouve que cette décision est trop précipitée, d'autant qu'il y aura en 2026 une échéance électorale municipale.

Il propose une réflexion pouvant conduire à une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) et aboutir à un projet plus structuré, le PLUI dès lors étant modifiable à l'horizon 2028. Il fait remarquer que compte tenu de la surface constructible le projet devra comprendre 30% de logements sociaux comme le veut la loi.

Aucune autre question soulevée, la séance se termine à 20h00 et laisse place à un apéritif convivial.

Le Président
Antoine Ruiz de Mendoza

La Secrétaire
Colette APPETITI