

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 27 juin 2022

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 79 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Solange BIAGGI - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Cédric DUDIEZERE - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - David GALTIER - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Roger GUICHARD - Michel ILLAC - Cédric JOUVE - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - André MOLINO - Yves MORAINE - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Guy TEISSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Sophie ARRIGHI représentée par René-Francis CARPENTIER - Marion BAREILLE représentée par Valérie BOYER - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Corinne BIRGIN représentée par Solange BIAGGI - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON représentée par Emilie CANNONE - Joël CANICAVE représenté par Marie BATOUX - Jean-Marc COPPOLA représenté par Agnès FRESCHEL - Bernard DEFLESSELLES représenté par Patrick GHIGONETTO - Marc DEL GRAZIA représenté par Roland MOUREN - Alexandre DORIOL représenté par Lionel DE CALA - Sophie GRECH représentée par Cédric DUDIEZERE - Sophie GUERARD représentée par Gilbert SPINELLI - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Mathilde CHABOCHE - Sébastien JIBRAYEL représenté par Roland CAZZOLA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Laurence SEMERDJIAN - Pierre LAGET représenté par Frédéric GUELLE - Sandrine MAUREL représentée par Mireille BALLETTI - Caroline MAURIN représentée par Laurent SIMON - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pauline ROSELL - Danielle MILON représentée par Jean-Pierre GIORGI - Lisette NARDUCCI représentée par Samia GHALI - Yannick OHANESSIAN représenté par Marie MICHAUD - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Perrine PRIGENT représentée par Christian PELLICANI - Didier REAULT représenté par Patrick PAPPALARDO - Anne VIAL représentée par Jean-Marc SIGNES - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Gérard AZIBI - Eléonore BEZ - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Audrey GARINO - Christine JUSTE - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Dona RICHARD - Michèle RUBIROLA - Nathalie TESSIER - Catherine VESTIEU.

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

HPV 012-235/22/CT

■ CT1 - Approbation d'une convention de financement entre la Métropole et l'EPAEM pour le financement des études à conduire sur les copropriétés Bel Horizon et Maison Blanche

Avis du Conseil de Territoire

DOH 22/20583/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7,I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par la Présidente du Bureau de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Bureau de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Approbation d'une convention de financement entre la Métropole et l'EPAEM pour le financement des études à conduire sur les copropriétés Bel Horizon et Maison Blanche » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

Le protocole de préfiguration du NPNRU n°322, relatif au territoire Marseille Provence, a été signé le 21 décembre 2017 par la Métropole, la Ville de Marseille et l'ANRU,. Il avait pour objet de définir les enjeux et objectifs de renouvellement urbain des quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et inscrits à l'arrêté ministériel visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 01/08/2003, à savoir sur le territoire de la Métropole AMP. Ce protocole précisait également le programme et les étapes de travail permettant de définir les projets de renouvellement urbain sur ces quartiers et leur financement.

De même, la Métropole et ses partenaires ont signé un accord partenarial le 21 décembre 2017 « pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées sur la Ville de Marseille» qui a permis notamment la réalisation d'expertises sur les copropriétés Maison Blanche et Bel Horizon. L'action des partenaires sur ces deux copropriétés s'inscrit aussi dans le cadre du plan « initiative copropriétés » lancé le 10 octobre 2018 par le Ministre de la Ville et du Logement.

De plus, la Métropole et la Ville de Marseille ont présenté en comité national d'engagement (CNE) le 9 mars 2022 le projet de convention NPNRU du quartier prioritaire (QPV) Grand Centre Ville de Marseille, qui prévoit notamment d'approfondir les interventions sur ces 2 copropriétés.

La présente délibération a pour objet de permettre à la Métropole de financer les études en vue d'arrêter les stratégies d'interventions envisagées sur les copropriétés Bel Horizon (3^{ème} arrondissement) et Maison

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

Blanche (14^{ème} arrondissement) à Marseille dont l'EPAEM Euroméditerranée est maître d'ouvrage.

Etudes sur les copropriétés Bel Horizon 1 et 2 (Marseille 13003)

Ces deux copropriétés, construites au début des années 1950, sont deux immeubles de grande hauteur (IGH) et en grande difficulté financière et sociale regroupant 132 logements. Cet ensemble immobilier privé présente une dégradation importante du bâti (vétusté des parties communes et privatives), des difficultés financières aggravées par la réglementation IGH, et une insécurité croissante.

En 2019, des travaux d'urgence liés au risque incendie sont inscrits dans l'OPAH-RU transitoire du centre-ville dont la convention prévoit la mise en place par l'EPCI d'aides complémentaires aux subventions de l'Anah, qui subventionne les travaux en copropriété relevant du Plan Initiative Copropriétés (travaux d'urgence) à hauteur de 100 % du hors taxes.

La Métropole accompagne sur ses fonds propres ce dispositif des aides de l'Anah en complétant par une subvention des travaux et diagnostics à concurrence de 20% pour couvrir 100% des travaux urgents (en TTC) réalisés sur les copropriétés dégradées.

En parallèle et face à la dégradation de la situation et des conditions d'habitabilité dans ces deux copropriétés, les partenaires ont questionné leur avenir à plus long terme.

Ainsi en 2021, il a été décidé par l'ensemble des partenaires signataires, de mener deux études, bâti mentaire et d'insertion/fonctionnement urbain, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM, sur la période 2022/2023. Ces études qui seront conduites par l'EPAEM en 2022/2023 sont estimées à 120 000 euros TTC, selon le plan de financement prévisionnel suivant :

ANRU : 50 000 euros (50% du total H.T. de 100 000 euros) : montant de participation demandé dans le dossier de présentation NPNRU grand centre ville présenté en CNE le 9 mars dernier

Métropole : 35 000 euros (50% solde du montant TTC)

EPAEM : 35 000 euros (50% solde du montant TTC)

Total : 120 000 euros TTC

Il est proposé que la Métropole participe à hauteur de 35 000 euros.

Étude complémentaire Maison Blanche (Marseille 13014)

La copropriété Maison Blanche est une construction de 1957 dont le terrain d'assiette est étroit et peu qualitatif. Compte-tenu d'une problématique sociale de sur-occupation et paupérisation des habitants, une maîtrise foncière a été engagée par l'EPF PACA par une convention d'intervention foncière (CIF) signée entre la Ville de Marseille, l'EPAEM, l'EPF PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence : 60 lots environ ont été acquis depuis 2020 (avec un objectif de 110 lots sur 220 logements d'ici fin 2023).

Une première étude portée par l'établissement public Euroméditerranée (EPAEM) en 2020/2021 sur le secteur a mis en relief les enjeux de connexion du quartier du Canet, aux autres secteurs en cours d'aménagement.

A court terme (2024), il est prévu la réalisation de travaux urgents financés par l'Anah. En parallèle, se poursuit jusqu'à fin 2023 la maîtrise foncière engagée par l'EPF PACA qui permettra d'obtenir une majorité des votes en assemblée générale de copropriété et de maîtriser sa gestion.

Le choix des partenaires publics, dans le cadre de l'accord partenarial grandes copropriétés dégradées, porte à ce jour sur une intervention massive à terme de la copropriété Maison blanche (2030/2035) et le NPNRU centre-ville.

Une étude complémentaire de l'EPAEM est aujourd'hui nécessaire pour étudier une opération d'aménagement plus précise sur un périmètre plus élargi et permettre de déterminer le processus

d'intervention sur la copropriété par une opération de réhabilitation de logements et de démolition partielle ou totale avec des aménagements d'espace public.

L'étude complémentaire qui sera conduite par l'EPAEM en 2022/2023 présente le plan de financement prévisionnel suivant :

ANRU :	37 500 euros (50% du total H.T. de 75 000 euros) : montant de participation demandé dans le dossier de présentation NPNRU grand centre ville présenté en CNE le 9 mars dernier
Métropole :	26 250 euros
EPAEM :	26 250 euros
Total :	90 000 euros TTC

Il est proposé que la Métropole participe à hauteur de 26 250 euros.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° FBPA/21/CM du 16 décembre 2021 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur « Approbation d'une convention de financement entre la Métropole et l'EPAEM pour le financement des études à conduire sur les copropriétés Bel Horizon et Maison Blanche ».

OUÏ LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à « Approbation d'une convention de financement entre la Métropole et l'EPAEM pour le financement des études à conduire sur les copropriétés Bel Horizon et Maison Blanche ».
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur Approbation d'une convention de financement entre la Métropole et l'EPAEM pour le financement des études à conduire sur les copropriétés Bel Horizon et Maison Blanche .

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022