

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 28 février 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 30 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal MONTECOT représenté par Nicolas ISNARD.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 006-5383/19/BM

■ Approbation d'une convention d'intervention foncière avec la Ville de Marseille, l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur la copropriété Maison Blanche à Marseille 14ème arrondissement

MET 19/9768/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La Métropole Aix-Marseille-Provence compte parmi ses compétences l'habitat et l'aménagement du territoire et a manifesté une réelle volonté d'investir ces champs de compétence et de soutenir la politique d'amélioration de l'habitat et du logement sur son territoire.

La problématique des copropriétés en difficulté se retrouve sur l'ensemble du territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence et sur le territoire de la Ville de Marseille en particulier.

Depuis une vingtaine d'années, les acteurs publics sont appelés régulièrement au chevet d'un certains nombres de copropriétés dégradées présentant des dysfonctionnements divers.

Au regard des enjeux sociaux majeurs que ces « parcs locatifs sociaux de fait » représentent, l'Etat a fait du traitement des copropriétés en difficulté de Marseille une priorité. Dans ce contexte, un accord partenarial intitulé « Pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées sur la Ville de Marseille » a été signé fin 2017 entre différents acteurs publics. L'objectif est le traitement massif et coordonné d'un certain nombre de copropriétés identifiées comme étant dégradées.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a délibéré le 13 décembre 2018 un plan d'actions à court et moyen termes afin de mettre en œuvre, à travers le Programme Local de l'Habitat, une nouvelle stratégie durable de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

La copropriété Maison Blanche située 221, boulevard Danièle Casanova au Canet dans le 14^{ème} arrondissement de Marseille fait partie des 10 grandes copropriétés de Marseille dont la dégradation est avérée. Du fait de sa localisation stratégique et de sa proximité avec les aménagements liés à l'extension de l'OIN EUROMEDITERRANEE, Maison Blanche se trouve à l'articulation entre des secteurs à forte mutation et les quartiers existants (le Canet, les Arnavaux....).

Des études ont été engagées en phase diagnostic, pilotées par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Par ailleurs, elle fait partie des 5 copropriétés inscrites au Plan Initiative Copropriétés (PIC) lancé récemment par l'Etat en concertation avec les collectivités locales. Ce plan opérationnel doit permettre aux collectivités d'intervenir de façon plus efficace sur les copropriétés dégradées avec un appui de l'Etat et de ses agences.

Cette copropriété, qui compte 220 logements, concentre des difficultés sociales, bâtimentaires, financières et urbaines. Les parties communes de l'immeuble sont vétustes et nécessiteraient des aménagements lourds pour améliorer la sécurité du site. Les logements, occupés par une population majoritairement jeune et très paupérisée, sont pour la plupart assez dégradés et ne disposent pas tous des éléments de confort nécessaires à une qualité de vie satisfaisante.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé que l'Etablissement Public Foncier PACA, qui réalise l'acquisition de biens immobiliers dans des projets conduits par les partenaires publics, intervienne sur la copropriété Maison Blanche dans le cadre d'un dispositif spécifique de portage immobilier le temps de la définition d'un projet urbain pour cette copropriété. Cette action foncière a pour objectif de freiner le processus de dégradation du bâti et d'assurer aux occupants des conditions de vie décentes en réintégrant des bonnes pratiques en matière de gestion, en améliorant le fonctionnement de la copropriété et en remettant sur le marché des logements et aux normes

La Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier PACA ont ainsi convenu de s'associer pour conduire une mission d'intervention foncière sur la copropriété Maison Blanche.

Ainsi, afin de préparer la mutation future de cette propriété, la convention a pour but de mettre en place un portage immobilier permettant à l'EPF PACA l'acquisition de lots et des mesures de gestion renforcée recouvrant des missions techniques et de travaux, des missions de gestion locative et des missions d'accompagnement au relogement.

L'EPAEM poursuivra les études susvisées et définira le projet d'aménagement global. La Métropole apportera son concours en mobilisant les aides de droit commun et accompagnera le relogement des ménages qui s'avérerait nécessaire.

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PACA au titre de la présente convention est fixé à cinq millions d'euros, hors taxes et hors actualisation.

La convention prendra fin le 31 décembre 2024 et pourra faire l'objet d'une prorogation si nécessaire.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 134-11 et suivants et les articles L 153-1 et suivants ;
- 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 DEVT 001-672/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le lancement de la démarche du Programme Local de l'Habitat Métropolitain ;
- La délibération n° FAG 013-495/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le principe comptable de prudence pour le choix du régime des provisions pour risques ;
- La délibération n° FAG 152-13/12/18 CM du 13 décembre 2018 du Conseil de la Métropole portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° 2018/104 du 29 novembre 2018 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier PACA ;
- La délibération DEVT 012-13/12/18 CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La convention d'intervention foncière
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 26 février 2019.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence a délibéré le 13 décembre 2018 un plan d'actions à court et moyen termes afin de mettre en œuvre une nouvelle stratégie durable de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.
- Que la copropriété Maison Blanche est inscrite dans le Programme de Priorité Nationale.
- Qu'il est nécessaire de mener une mission d'intervention foncière sur la copropriété Maison Blanche en vue de freiner et de préparer sa future mutation dans l'attente de la définition d'un projet urbain en lien avec la stratégie de développement du projet de l'extension d'Euroméditerranée.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention d'intervention foncière ci-annexée en phase Impulsion/réalisation sur le site Maison Blanche situé à Marseille à passer entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement EuroMéditerranée et l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tous documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS