

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 30 juin 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Georges ROSSO.

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

CHL-008-11970/22/BM

■ **Approbation d'une convention de financement avec l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée pour le financement des études à conduire sur les copropriétés Bel Horizon et Maison Blanche 24080**

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

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 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, bâtiminaire 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 Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 27 juin 2022.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité de financer des études sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM concernant les copropriétés Bel Horizon et Maison Blanche.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le financement d'études sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM concernant d'une part les copropriétés Bel Horizon, à hauteur de 35 000 euros, d'autre part la copropriété Maison Blanche, à hauteur de 26 250 euros.

Article 2 :

Est approuvée la convention, ci-annexée, entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée (EPAEM) relative au financement des études sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM concernant les copropriétés Bel Horizon et Maison blanche.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cette convention ainsi que tous les documents y afférents.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2022 de l'Etat Spécial du Territoire Marseille Provence pour un montant de 61 250 euros (35 000 euros + 26 250 euros), Sous politique E110, opération 2016103800 - Chapitre 4581191007.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER