

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

Séance du jeudi 19 janvier 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - David GALTIER représenté par Didier PARAKIAN - Pascal MONTECOT représenté par Didier KHELFA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Roland GIBERTI - Éric LE DISSES - Didier REAULT.

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

CHL-001-13145/23/BM

■ Approbation d'une convention de financement avec l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée pour le financement d'une étude à conduire sur la copropriété Maison Blanche - Abrogation de la délibération CHL-008-11970/22/BM du 30 juin 2022

38507

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.

Dans ce contexte, la convention approuvée par la {délibération n°CHL-008-11970/22/BM} du Bureau de la Métropole du 30 juin 2022 avait 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.

Un montant de participation de 50% de ces deux études avait été demandé dans le dossier de présentation NPNRU grand centre-ville présenté en CNE le 9 mars 2022.

Les plans de financement prévisionnel étaient les suivant :

Etudes sur les copropriétés Bel Horizon 1 et 2 (Marseille 13003) estimées à 120 000 euros TTC :

- 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)

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

Etude complémentaire Maison Blanche (Marseille 13014) estimée à 90 000 :

- 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

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

Néanmoins, l'ANRU n'a pas retenu le financement de ces études lors de son CNE le 9 mars 2022. Cette décision a été notifiée à la Métropole par avis CNE le 23 juin 2022.

Par ailleurs, les arbitrages programmatiques récents conduisent à modifier la portée de ces études :

- Bel Horizon est un ensemble immobilier privé, constitué de deux immeubles de grande hauteur (IGH) construits au début des années 1950, regroupant 132 logements, en grande difficulté financière et sociale et présentant 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.

Face à la dégradation de la situation et des conditions d'habitabilité dans ces deux copropriétés, la difficulté à mettre en œuvre les travaux liés à la sécurité incendie, le devenir à plus long terme de ces deux copropriétés se pose, au-delà de celle du maintien sous le régime de la copropriété.

Ainsi, la pertinence d'une étude d'insertion et fonctionnement urbain ne semble plus d'actualité ou du moins une priorité.

- Maison Blanche est une copropriété de 220 logements, construite en 1957 sur une assiette foncière étroite et peu qualitative et présentant une dégradation importante du bâti (vétusté des parties communes et privatives), des difficultés financières et une problématique sociale de sur-occupation et paupérisation.

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).

A court terme il est prévu la réalisation de travaux urgents, la question du financement de ces travaux n'a pas encore été arbitrée. 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.

Une première étude portée par l'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. 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 l'aménagement des abords de la copropriété.

Par ailleurs, le processus d'intervention sur la copropriété par une opération de réhabilitation lourde et une sortie du régime de la copropriété a été arbitrée.

Ainsi, la réalisation d'une étude urbaine et bâtementaire conséquente est indispensable à ce stade.

La présente délibération a pour objectif d'affecter l'ensemble des sommes initialement prévues par l'EPAEM et la Métropole pour deux études Bel Horizon et Maison Blanche à une seule étude urbaine et bâtementaire autour de Maison Blanche.

Cette étude sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM sera réalisée sur la période fin 2022/2023 selon le plan de financement prévisionnel suivant :

Etude complémentaire Maison blanche

- Bénéficiaire EPAEM : 61 250 euros

- Métropole : 61 250 euros
- Total : 122 500 euros TTC

En ce qui concerne Bel Horizon, les études de mise en œuvres opérationnelles nécessaires seront dimensionnées après arbitrage sur le devenir de ces deux copropriétés.

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°CHL-008-11970/22/BM du Bureau de la Métropole du 30 juin 2022 ;
- 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.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que par délibération n°CHL-008-11970/22/BM du Bureau de la Métropole du 30 juin 2022, a été 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 ;
- Que les arbitrages programmatiques récents conduisent d'une part à ne pas réaliser d'étude concernant les copropriétés Bel Horizon, et d'autre part à réaliser une étude urbaine et bâtementaire plus importante concernant la copropriété Maison Blanche ;
- Qu'il convient d'abroger la délibération n°CHL-008-11970/22/BM du Bureau de la Métropole du 30 juin 2022 ;
- La nécessité de financer des études sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM concernant la copropriété Maison Blanche.

Délibère

Article 1 :

Est abrogée la délibération n°CHL-008-11970/22/BM du Bureau de la Métropole du 30 juin 2022.

Article 2 :

Est approuvé le financement de l'étude sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM concernant la copropriété Maison Blanche, à hauteur de 61 250 euros.

Article 3 :

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

Article 4 :

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

Article 5 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2023 du budget principal pour un montant de 61 250 euros, Sous politique E110, opération budgétaire n°2016103800, pour l'opération fils 2016103807.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER