

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

Séance du jeudi 12 octobre 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 - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Éric LE DISSES - Frédéric VIGOUROUX.

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

URBA-029-14573/23/BM

■ Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière conclue avec l'Établissement public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et la Ville de Marseille sur le site "Maison Blanche" à Marseille 14ème arrondissement - Abrogation de la délibération n° URBA-018-14071/23/BM du 29 juin 2023
68167

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

L'habitat est au cœur des enjeux de la Métropole en termes d'attractivité et de mobilité depuis sa création, avec l'affirmation d'objectifs ambitieux en matière d'habitat et de cohésion sociale. Cela s'est traduit notamment par l'engagement du processus d'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) Métropolitain arrêté le 16 mars 2023 et qui sera applicable fin 2023-début 2024.

Le 10 octobre 2018, le Secrétaire d'État auprès du Ministre de la cohésion des territoires Julien Denormandie a lancé le premier comité de pilotage du Plan Initiative Copropriétés (PIC) à Marseille. Une démarche partenariale inédite qui associe l'État et les collectivités locales, les opérateurs de l'État et les opérateurs locaux. Les collectivités seront accompagnées pour agir autour de 3 piliers, à savoir : la transformation des copropriétés dans le cadre de projets urbains, le redressement des copropriétés et la mise en place d'actions de prévention. La copropriété Maison Blanche est l'une des cinq copropriétés marseillaises retenues en priorité nationale par le PIC.

Préalablement, le 20 décembre 2016, il avait été signé entre l'EPAEM et l'EPF une convention de financement pour des études pré-opérationnelles portant sur les conditions de réhabilitation ou de démolition des copropriétés Maison Blanche, Bel Horizon et îlot Hoche-Versailles.

Ces études s'inscrivent dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU) signé entre les collectivités locales, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'ANAH en application du contrat de ville, signé le 17 juillet 2015, qui a identifié parmi les quartiers prioritaires, celui des copropriétés en question.

Un accord partenarial a été signé le 21 décembre 2017 entre les collectivités locales, l'État, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'EPF, l'EPAEM, l'AGAM, l'ADIL, le GIP MRU et le TGI, et intitulé « Pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées sur la Ville de Marseille ». Il formalise les conditions et les rôles de chacun des partenaires et réaffirme comme prioritaire l'objectif de traitement massif et coordonné des copropriétés dégradées à Marseille.

Pilotées par l'EPAEM, ces études ont pour objectifs de préfigurer une stratégie coordonnée d'intervention sur les copropriétés dégradées précitées et de définir les conditions de mobilisation tant opérationnelles que stratégiques de l'EPF pour la copropriété Maison Blanche. Identifiée Opération de Priorité Nationale, cet ensemble immobilier fait partie des copropriétés dégradées de plus de 100 lots (230 lots principaux essentiellement à vocation logement), dont le traitement a été reconnu comme prioritaire. Située aux franges de l'actuel périmètre « EuroMéditerranée 2 », elle se caractérise aujourd'hui essentiellement par une concentration de difficultés d'ordre urbain, technique, financier et social.

En 2019, la Métropole, la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF ont convenu d'initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation sur le site dit « Maison Blanche » et de mobiliser un premier engagement financier limité à 5 M€ le temps de l'approfondissement des études nécessaires à la définition du projet d'aménagement. Une convention a été signée le 24 mai 2019 pour une durée de 4 ans et une caducité fixée au 31 décembre 2023.

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 seconde étude portant sur le bâtiment et ses abords sera lancée courant 2023 par l'EPAEM. Cette étude consistera également à synthétiser les données existantes, à mieux appréhender les contraintes afin d'orienter les propositions. Elle permettra d'élaborer des intentions urbaines et définir des actions permettant la mise en œuvre d'une stratégie de site : étudier une opération d'aménagement sur un périmètre élargi et permettre de déterminer le processus d'intervention sur la copropriété, par une opération de réhabilitation de logements et/ou de démolition partielle avec des aménagements d'espace public.

Le processus d'intervention sur la copropriété par une opération de réhabilitation lourde et une sortie du régime de la copropriété a été arbitré en Comité Stratégique de l'Accord Partenarial Copropriétés Dégradées en Préfecture du 21 septembre 2022.

En outre, dans le cadre du plan d'investissement volontaire décrit dans le protocole partenarial de lutte contre l'habitat indigne signé le 11 février 2020 entre UNICIL et la Métropole Aix-Marseille-Provence, UNICIL a proposé en décembre 2022 d'intervenir sur la copropriété Maison Blanche dans une optique de recyclage des 230 lots de la copropriété en logements locatifs sociaux et mobiliser ainsi les aides mises en place par Action Logement.

A ce jour, la maîtrise foncière réalisée par l'EPF dans le cadre de la présente convention, a permis l'acquisition de 60 appartements et des murs de la station-service. Ces biens seront cédés à UNICIL d'ici fin 2023.

En vue des choix stratégiques susvisés sur le devenir de cette copropriété, il est désormais nécessaire d'acquérir la totalité des lots de copropriété.

Le présent avenant vise donc à prolonger la durée de la convention au 31 décembre 2025 et à porter l'engagement financier cumulé de la convention à 12 000 000 €.

Dans la continuité de la convention initiale, la répartition en termes de gestion confiée à l'EPF et de garantie de rachat relevant de la Métropole, reste inchangée.

L'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière sur le site Maison Blanche approuvée par le Bureau du 29 juin 2023 contenait une erreur matérielle dans son annexe n°2, aussi la présente délibération annule et remplace le précédent su visé.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération 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° 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 délibération n° HN 001 8073/20/CM du Conseil du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°URB 006-5383/19/BM du 28 février 2019 du Bureau de la Métropole approuvant la convention d'intervention foncière sur le site Maison Blanche ;
- La délibération n°URBA-018-14071/23/BM du 29 juin 2023 relative à l'approbation de l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière conclue avec l'Établissement public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et la Ville de Marseille sur le site "Maison Blanche" à Marseille 14ème arrondissement.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est nécessaire de poursuivre la maîtrise foncière par l'EPF sur la totalité des lots de copropriété sur le site Maison Blanche.
- Qu'il convient de préciser les rôles des partenaires dans la mise en œuvre de la stratégie opérationnelle de cette convention, l'EPF devant céder les lots à un opérateur désigné par la Ville et la Métropole.
- Qu'il convient d'augmenter le montant de la convention de 7 000 000 euros HT portant le montant global à 12 000 000 euros HT.
- Qu'il convient de prolonger la durée de la convention de 2 ans soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Délibère

Article 1 :

La présente délibération annule et remplace la délibération n°URBA-018-14071/23/BM du 29 juin 2023 relative à l'approbation de l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière conclue avec l'Établissement public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et la Ville de Marseille sur le site "Maison Blanche" à Marseille 14ème arrondissement.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°1 ci-annexé à la convention d'intervention foncière sur le site « Maison Blanche » ci-annexé, conclu avec la Ville de Marseille, l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tous documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY