

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

Séance du jeudi 27 juin 2024

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 - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Michel ROUX.

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

URBA-051-16266/24/BM

■ Approbation d'une convention d'intervention foncière sur le site Le Gyptis 1 conclue avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Ville de Marseille
93191

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

Dans le cadre de l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les grandes copropriétés dégradées de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'Etat ont validé en instance de coordination stratégique du 14 décembre 2022 la volonté d'engager la maîtrise foncière de la copropriété « Le Gyptis 1 » située 7/9 rue Jean Cristofol dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille. Cette copropriété composée de 268 studios présente des dysfonctionnements multiples (gestion défaillante, situation financière inquiétante, bâti dégradé faisant l'objet d'arrêtés de mise en sécurité et d'insalubrité, précarité des occupants, squats, forte délinquance) qui ne permettent pas d'envisager son maintien sous le statut de la copropriété privée. La Métropole Aix-Marseille-Provence a instauré à cet effet un droit de préemption urbain renforcé sur ladite copropriété par délibération du Conseil Métropolitain du 15 décembre 2022 permettant la veille sur les transactions immobilières et la possibilité d'une intervention foncière.

Le Tribunal Judiciaire de Marseille a été saisi en septembre 2022 pour la mise en place d'une administration judiciaire de l'immeuble, dont la décision a été mise en délibéré au 1^{er} mars 2023. Les forces de police ont procédé le 14 mars 2023 à l'évacuation de l'immeuble. Les accès ont été condamnés et des travaux d'office ont été réalisés. Les occupants ont été pris en charge par les services de la Ville de Marseille en vue de leur attribuer un logement temporaire. Un permis de louer a été instauré sur cette copropriété lors du Conseil Métropolitain du 16 mars 2023.

L'EPF, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

Ces politiques foncières contribuent à la réalisation d'objectifs ou de priorités définis par son Conseil d'Administration et traduits dans son Programme Pluriannuel d'Interventions. Ces interventions contribuent à la mise en œuvre du SRADDET adopté le 26 juin 2019 et s'inscrivent dans les objectifs de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Ainsi, la Ville de Marseille et la Métropole sollicitent l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion / réalisation sur le site « Le Gyptis 1 » par l'établissement d'une convention d'intervention foncière en opération d'ensemble, objet du présent rapport. Le montant de la convention est estimé à 6 000 000 € pour une durée de 5 ans soit jusqu'au 31 décembre 2029.

Au titre de ce partenariat, la gestion des biens acquis par l'EPF sera assurée par la Ville de Marseille. La Métropole Aix-Marseille-Provence est en garantie de rachat auprès de l'EPF des biens acquis et du remboursement des débours en cas de résiliation ou de caducité de la convention.

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°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- 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 n° FAG-013-495/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 approuvant le principe comptable de prudence pour le choix du régime des provisions pour risques ;
- 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 délibération n° URBA-031-13058/22/CM du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2022 approuvant l'« Institution et Évolution du Droit de Préemption Urbain Simple et Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le périmètre de Marseille Provence » ;
- La délibération concomitante du Conseil de la Métropole approuvant la délégation totale au bénéfice de l'EPF PACA de l'exercice du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le secteur « Gyptis 1 ».

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence, dans le cadre de l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les grandes copropriétés dégradées de Marseille, a validé en instance de coordination stratégique du 14 décembre 2022 la volonté d'engager la maîtrise foncière de la copropriété « Le Gyptis 1 » située 7/9 rue Jean Cristofol dans le 3ème arrondissement de Marseille ;
- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence a instauré à cet effet un droit de préemption urbain renforcé sur ladite copropriété ;
- Qu'il est nécessaire de mettre en œuvre une intervention publique lourde sur ce secteur.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la nouvelle convention d'intervention foncière sur la copropriété « Le Gyptis 1 » ci-annexée, conclue entre la Métropole Aix-Marseille Provence, la commune de Marseille et l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 2 :

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY