

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

Séance du jeudi 5 décembre 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 :

Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Henri PONS - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Catherine PILA représentée par David GALTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

URBA-007-16886/24/BM

**■ Acquisition à titre onéreux auprès de CDC Habitat social, de 15 lots de copropriété dépendant de quatre copropriétés dégradées : le Mail, Mariélie, Bellevue et Est Marseillais sur les communes de Marseille et de Berre-l'Étang, au terme de la convention de portage foncier et immobilier au sein de copropriétés dégradées du 17 mai 2019 et de son avenant n°3
107857**

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

Par délibération du 13 décembre 2018, le conseil métropolitain a adopté une stratégie de lutte contre l'habitat indigne visant à résorber, sur une dizaine d'années, le parc de logements indignes de la Métropole Aix-Marseille-Provence grâce à une action renforcée et intégrée et en mobilisant différents outils et acteurs. Ce parc indigne se concentre majoritairement dans les centres anciens de certaines communes de la Métropole et dans les grandes copropriétés d'après-guerre.

Parmi les actions menées dans le cadre de cette stratégie, il a été fait le choix par la Métropole de renforcer ses dispositifs publics par la création d'un outil immobilier de portage avec CDC Habitat, dont l'objectif est d'enrayer la dégradation de ces copropriétés et d'assurer leur redressement.

Par ce biais, CDC Habitat a souhaité s'engager de manière volontariste et a considéré que la question du portage foncier constituait un enjeu prioritaire des opérations de requalification des copropriétés en grande, voire en extrême difficulté. A ce titre, cette entité a proposé d'acquérir et de porter provisoirement, à la demande des acteurs locaux, près de 5000 logements situés dans des copropriétés dégradées via sa filiale CDC Habitat Social et une société de portage spécifiquement créée.

Courant 2023, l'Etat s'est engagé à déployer un dispositif massif spécial et dérogatoires permettant d'accélérer les interventions publiques sur les copropriétés dégradées du territoire marseillais et à réfléchir ainsi à la mise en place d'une ORCOD IN (Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National) pouvant s'étendre à d'autres territoires métropolitains.

En parallèle, l'Etat, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la ville de Marseille réfléchissent à la mise en place d'un Programme d'Intérêt National (PIN), permettant une intervention renforcée sur les copropriétés jugées prioritaires mais dont les contours restaient à définir ; dans ce contexte, la convention 19/0482 en date du 17 mai 2019 arrivant à son terme le 31 décembre 2023, il convenait de définir une stratégie de poursuite de ce portage et le devenir des logements détenus par CDC Habitat Social. Aussi, il a été adopté par délibération n° CHL-007-15049/23/BM du 8 décembre 2023 l'avenant n°3 à la convention de portage qui prévoit notamment que CDC Habitat Social cèdera d'ici fin 2024 à la Métropole Aix-Marseille-Provence, les 15 lots détenus dans les 4 copropriétés suivantes : la Mariélie (5 lots), Est Marseillais (2 lots), Bellevue (2 lots) et Grand Mail (6 lots).

Au terme des négociations entreprises à cette fin par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties se sont entendues sur un prix d'acquisition de 470 000 euros Hors Taxes, conformément aux avis de valeur rendus par le pôle d'évaluations domaniales.

Il convient également que la Métropole Aix-Marseille-Provence prenne à sa charge le remboursement des frais de portage engagés par CDC Habitat Social. Toutefois d'un commun accord, CDC Habitat Social et la Métropole ont convenu que ce point ferait l'objet d'une convention distincte, approuvée par un bureau métropolitain.

Le projet d'acte annexé à la présente délibération définit les modalités techniques et financières de cette acquisition foncière et met à la charge de la Métropole Aix Marseille-Provence l'ensemble des frais liés à la présente acquisition qui comprennent :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à la vente.
- Le remboursement de la taxe foncière.

Ces biens seront enregistrés à l'inventaire physique des équipements sous le numéro :

COPROPRIETE LE GRAND MAIL	MARSEILLE 14EME	N° ASTECH 13214011
COPROPRIETE LA MARIELIE	BERRE-L'ETANG	N° ASTECH 13014002
COPROPRIETE PARC BELLEVUE	MARSEILLE 3EME	N° ASTECH 13203006
COPROPRIETE EST MARSEILLAIS	MARSEILLE 10EME	N° ASTECH 13210019

Il convient que le Bureau de la Métropole approuve le projet d'acte déterminant les conditions de cette acquisition.

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 délibération n° HN 001 8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- 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 convention de portage immobilier et foncier intitulée « Intervention ciblée au sein des copropriétés dégradées de la Métropole Aix-Marseille-Provence » et portant le n°19/0482 signée le 17 mai 2019 ;
- Son avenant n°3 en date du 8 décembre 2023 ;
- Les avis de valeur rendus du 15 mai 2024, 21 mai 2024, 27 mai 2024 et 13 juin 2024 par le Pôle d'Evaluation Domaniale ;
- Le projet d'acte notarié.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le redressement et la réhabilitation de grandes copropriétés dégradées réparties sur le territoire métropolitain, a nécessité la conclusion d'une convention, numéro 19/0482 et de trois avenants, de portage foncier et immobilier confié à CDC Habitat Social en date du 17 mai 2019 ;
- Que ce dispositif prévoit, la cession et au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence des lots détenus dans 4 des copropriétés concernées par la stratégie d'actions foncières et immobilières, d'ici fin 2024.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés l'acquisition auprès de CDC Habitat Social des 15 lots de copropriété suivants :

COPROPRIÉTÉS	COMMUNE	R EF CAD ASTR ALES	Numéros de lots	Nombre de lots
LE MAIL	Marseille	894 A 97	Bât A Lot 29 Bât B Lots 143, 153 et 174 Bât E Lots 428 et 429	6
MARIÉLIE	Berre l'Étang	A L 1 4 2	lots 125, 148, 163, 179, 189	5
BELLEVUE	Marseille	813 B 107 813 B 108 813 B 109	lot 1397 et cave 1407	2
EST-MARSEILLAIS	Marseille	857 D 76	Lot 156 (Bât B3) Lot 126 (Cave)	2
Total				15

Moyennant un prix total de prix de 470 000 euros HT auquel n'est pas appliquée de TVA ainsi que le projet d'acte annexé à la présente délibération.

Article 2 :

Maître CALVAYRAC, Notaire à Marseille, est désigné pour rédiger l'acte authentique de vente résultant du projet d'acte ci-annexé en résultant.

Article 3 :

L'ensemble des frais liés à la présente acquisition est à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget Budget principal de l'exercice 2025 : 01, en section d'investissement : autorisation de programme n° F110P20D01, opération 160130500D « Travaux sur copropriétés dégradées », chapitre 21, nature 2115, fonction 52

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et inclusion », de la sous politique « Habitat et logement », programme : « Habitat et dynamique urbaine » et seront exécutés par le service gestionnaire 3 DOHR.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer l'acte authentique qui sera réitéré ultérieurement et tous documents inhérents à la présente acquisition.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY