

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

Séance du jeudi 27 février 2025

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 - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Vincent LANGUILLE - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - 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.

URBA-018-17355/25/BM

■ Approbation d'une convention d'intervention foncière conclue avec la Ville de Marseille et l'EPF PACA relative à la copropriété les Rosiers à Marseille 14ème arrondissement visée par le dispositif ORCOD-IN 116749

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

La copropriété des Rosiers, sise à Marseille (14ème) 48 traverse du Colonel, Chemin Vicinal de Sainte Marthe et 3 traverse des Rosiers, fait partie des 4 copropriétés les plus en difficulté de la ville. Construite entre 1954 et 1957, elle est composée de 13 bâtiments pour 723 logements et compte environ 3 000 habitants. Elle est accompagnée par les politiques publiques depuis les années 2000. Deux plans de sauvegarde ont permis de mener des travaux d'urgence, mais n'ont pas permis un retour à une situation normale. En effet, elle reste à ce jour caractérisée par la conjugaison d'un très mauvais entretien du bâti et des espaces communs, par une paupérisation de son occupation et de grandes difficultés sociales.

La Ville de Marseille a entamé une procédure d'arrêté de mise en sécurité en 2022 à l'encontre de cette copropriété, notamment en raison de la dégradation des façades du bâtiment A. Cette procédure est toujours en phase contradictoire.

A la demande de l'État, suite à un rapport de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (IGEDD) de mars 2023 et suite à une lettre de mission du Ministre délégué et de la Secrétaire d'Etat du 21 novembre 2023, l'Etablissement Public Foncier PACA pilote une étude de préfiguration pour la mise en œuvre d'un dispositif d'accompagnement d'intérêt national sous forme d'opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD-IN), sous l'égide du Préfet de Région en concertation étroite avec les élus de la Métropole et de la Ville de Marseille.

Cette lettre de mission du 21 novembre 2023 a également confié à l'EPF le lancement des actions de maîtrise foncière. Ces actions seront à mener en concertation avec le Préfet de Région qui sera chargé d'organiser la mobilisation des bailleurs sociaux.

Cette étude, en cours depuis janvier 2024, associe les services de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône (DDTM 13) et de la Ville de Marseille.

Le comité de pilotage du 11 décembre 2024 mené par Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a validé la nécessité d'une préfiguration foncière sur cette copropriété comme préalable à une stratégie d'intervention publique de redressement et de restructuration du quartier.

Il y a lieu de poursuivre la stratégie anticipatrice nécessaire notamment à la mise en œuvre du projet d'intervention publique en cours de réflexion et présentant des enjeux significatifs pour le territoire, et également en termes de lutte contre l'habitat indigne. Pour rappel, aucun dispositif public n'a pu être développé sur cette copropriété ces dernières années faute de point d'ancrage dans la copropriété.

Ainsi, la Ville de Marseille et la Métropole sollicitent l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion / réalisation sur la copropriété « Les Rosiers » 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 2 000 000 € avec un terme au 31 décembre 2026.

L'EPF, ne souhaitant pas prendre en charge la gestion difficile de ces biens, propose un nouveau modèle de convention d'intervention foncière ; conformément à la lettre de mission du 21 novembre 2023, l'intervention de l'EPF au titre de la présente convention est conditionnée à la désignation d'un bailleur par la Commune et la Métropole et en concertation avec le Préfet de Région.

Ce bailleur sera chargé de la gestion des logements ainsi acquis et ce dès la date d'entrée en jouissance de l'EPF. L'EPF organisera avec ce dernier les modalités d'un transfert total de la gestion administrative, locative et technique dans le cadre d'une convention d'usufruit ou montage équivalent permettant une jouissance anticipée du bailleur.

Dans l'hypothèse de la convention d'usufruit, le Bailleur sera chargé de la gestion des logements acquis dès l'entrée en jouissance par l'EPF ; au fur et à mesure de la maîtrise foncière des lots, l'EPF PACA cèdera l'usufruit de ces biens acquis, pour une durée déterminée à un bailleur social désigné préalablement par les partenaires.

Pendant toute la durée fixée entre les parties, l'EPF sera nu-proprétaire des biens acquis puis démembrés, la jouissance étant réservée à l'usufruitier temporaire jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit.

Une convention d'usufruit à l'initiative de l'EPF devra encadrer strictement les relations entre usufruitier et nu propriétaire et stipulera expressément les charges et conditions de chacune des parties. Dans l'éventualité où les modalités d'intervention du bailleur désigné n'auraient pas pu être finalisées avant la prise de possession des biens par l'EPF, c'est la Commune qui assurera la gestion des biens.

La Métropole Aix-Marseille-Provence reste 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 ».

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence, confirme la volonté d'engager la maîtrise foncière de la copropriété « Les Rosiers » 14ème arrondissement de Marseille, suite au rapport de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (IGEDD) de mars 2023 et à la lettre de mission du Ministre délégué et de la Secrétaire d'Etat en date du 21 novembre 2023 ;
- Qu'il est nécessaire de mettre en œuvre une intervention publique lourde sur ce secteur.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée une convention d'intervention foncière sur la copropriété « Les Rosiers » 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