

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-019-17356/25/BM

■ Approbation d'une convention d'intervention foncière conclue avec la Ville de Marseille et l'établissement public foncier PACA relative à la copropriété La Maurelette à Marseille 15ème arrondissement visée par le dispositif ORCOD-IN 117977

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 « la Maurelette » est située dans le quartier de la Delorme dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille au sein du QPV « Tilleuls/La Maurelette ». Elle se compose de 746 logements sur 70 entrées, des emplacements de stationnement, une ancienne bastide abritant un centre de formation, 12 locaux commerciaux et une ancienne maison de retraite réhabilitée en quelques logements.

La copropriété présente depuis des années des difficultés de gestion (impayés et dettes importantes) et de fonctionnement et fait face à un bâti vieillissant souffrant d'un manque d'entretien. Au regard de la situation, la copropriété « la Maurelette » a été identifiée parmi les copropriétés les plus dégradées de Marseille et prioritaire dans le cadre d'une intervention publique.

En parallèle, la copropriété fait face à des désordres bâtimentaires importants. Un arrêté de péril grave et imminent a été pris le 18 décembre 2018 : les travaux ont été réalisés entre janvier et mai 2021 et ont été pris en charge à 100% par l'ANAH et la Métropole. Une 2^{ème} phase de travaux dont le lancement est imminent doit permettre de lever un arrêté de mise en sécurité ordinaire d'août 2021 par la réalisation de travaux lourds dont le coût estimé approche les 19M€.

Par ailleurs, la Métropole Aix Marseille Provence a missionné CDC Habitat social en 2019 pour racheter des logements dans la copropriété. Ce dispositif qui doit s'achever au 31 décembre 2025 s'inscrit pleinement dans la volonté de redressement de la copropriété. Les propriétaires endettés ou ayant des difficultés à payer leurs charges peuvent se voir proposer le rachat de leur logement. CDC habitat est propriétaire à ce jour de près de 100 logements répartis sur l'ensemble de la copropriété.

Enfin, suite à la visite du Président de la République en juin 2023 à Marseille, une mission de préfiguration d'une opération de requalification de copropriété dégradée d'intérêt national (ORCOD IN) a été confiée à l'établissement public foncier PACA sur le site de la Maurelette. Des études ont commencé début 2024 pour un rendu mi 2025. Il s'agit de déterminer la pertinence de la mise en place d'un outil ensemblier lourd sur cette copropriété.

« La Maurelette » fait l'objet depuis 2019 d'une procédure d'élaboration de plan de sauvegarde. L'objectif est de présenter un plan d'action adapté et il convient d'initier, sans attendre le résultat des études, une démarche de maîtrise foncière en avance de phase.

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 « La Maurelette » par l'établissement d'une convention, objet du présent rapport.

Le montant de la convention est estimé à 5.000.000 € avec un terme au 31 décembre 2028.

L'EPF, ne souhaitant pas prendre en charge la gestion difficile de ces biens, propose un process conjoint de gestion des biens. L'intervention de l'EPF PACA au titre de la convention est conditionnée à la désignation d'un bailleur par la Commune, la Métropole et en concertation avec le Préfet de Région. Le bailleur sera chargé de la gestion des logements acquis et ce dès l'entrée en jouissance par l'EPF. 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 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 « La Maurelette » 15ème arrondissement de Marseille.
- 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 « La Maurelette » 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