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-021-17358/25/BM

■ Approbation du principe d'intervention foncière relative à la copropriété "Le Mail" à Marseille 14ème arrondissement dans le cadre du dispositif ORCOD-IN 117980

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

Le quartier du Mail, situé dans le 14ème arrondissement de Marseille se caractérise par un ensemble immobilier de 3 copropriétés totalisant 583 logements : le Grand Mail (406 logements), le mail G (88 logements), le Gardian (89 logements).

Ces 3 ensembles immobiliers sont en dispositifs d'intervention publique :

- La copropriété "Le Grand Mail," située au 61 boulevard Jourdan 13014 Marseille dans le quartier du « Mail », constitue un ensemble résidentiel de 6 immeubles d'habitation dont 3 tours (R+15 à R+16), 3 barres (R+4 à R+6), un espace vert central, des parkings et un cheminement public intérieur. Cette copropriété, sous administration provisoire depuis mai 2023, fait l'objet d'une intervention publique avec un plan de sauvegarde en cours d'élaboration depuis un arrêté préfectoral du 27 juin 2022.
- Le Mail G, constitué d'une seul tour R+15 situé à l'est du quartier le long de l'avenue Raimu est également en phase d'élaboration de plan de sauvegarde depuis le 27 juin 2022
- « Le Gardian » situé dans la partie nord du quartier est une copropriété constituée d'un seul immeuble R+15, en phase de mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – copropriété dégradée (OPAH-CD) depuis août 2023 pour une durée de 5 années. Un programme de travaux pour un coût prévisionnel de 3,8 M€ est en cours d'études.

Ces 3 dispositifs s'inscrivent dans un secteur de projet avec :

- Un projet urbain dans le cadre Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) du Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé avec des opérations sur la partie nord du quartier inscrites dans la convention (restructuration du groupe scolaire Vayssière 2 et requalification voiries jouxtant le groupe).
- Une étude de préfiguration en vue d'une future ORCOD-IN menée par l'Etablissement public Foncier est en cours d'élaboration depuis janvier 2024.

Si le choix d'un maintien en copropriété a été pris par la Métropole et ses partenaires (Etat, Ville de Marseille, Conseil Départemental des Bouches du Rhône) avec une stratégie dite de redressement, la mauvaise situation financière, technique et sociale du Grand Mail et du Mail G, ainsi que les problèmes récurrents d'insécurité publique incite la Métropole et ses partenaires à envisager un traitement approprié s'appuyant sur une forte maîtrise foncière (partielle ou totale selon les immeubles). A long terme, la reprise en main de ces deux ensembles immobiliers ne pourra se faire qu'en définissant un horizon de devenir, bâtiment par bâtiment, avec soit maintien en copropriété, soit recyclage (revente en Logement Locatif Social ou démolition).

L'objectif est de présenter un plan d'action adapté. Il convient d'approuver la démarche de maîtrise foncière en avance de phase.

Aussi, la Métropole envisage en collaboration avec la Ville de Marseille de conventionner avec l'EPF PACA en vue d'une intervention foncière sur la copropriété « Le Mail » dont les modalités sont à définir.

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 Prémption 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 dans le cadre de la stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille, l'Etat a réitéré la nécessité d'engager au plus vite la maîtrise foncière par anticipation sur les 4 copropriétés qui font l'objet d'une étude de préfiguration foncière de l'ORCOD-IN ;
- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille ont sollicité un accompagnement de l'EPF pour initier les actions de maîtrise foncière à travers la conclusion d'une convention partenariale d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site de la copropriété Le Mail à Marseille 14^{ème} arrondissement ;
- Qu'il y a lieu de préciser les modalités de ce partenariat et la répartition des engagements de chaque partenaire.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le principe de la mise en œuvre d'une intervention foncière sur la copropriété Le Mail située à Marseille 14^{ème} arrondissement à travers la conclusion d'une convention d'intervention foncière entre l'EPF, la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY