

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-017-17354/25/BM

■ Approbation d'une convention d'intervention foncière relative à la copropriété du Parc Bellevue à Marseille 3ème arrondissement conclue avec la Ville de Marseille et l'établissement public foncier PACA 116747

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

Le Parc Bellevue (à l'origine 814 logements en copropriété privée), situé dans le 3ème arrondissement de Marseille - 143, rue Félix Pyat - quartier St Mauront, fait l'objet d'actions publiques depuis plus de trente ans.

- 1993-2013 : concession d'aménagement PRI Bellevue confiée par la Ville de Marseille à Marseille Habitat.
- 2000-2005 : 1er plan de sauvegarde comprenant la restructuration urbaine de l'ensemble immobilier, démolition de 130 logements et travaux d'aménagements publics.
- 2007-2012 : 2e plan de sauvegarde pour finaliser les aménagements publics et réaliser les travaux sur les parties communes des bâtiments D et E.
- 2009-2020 : dans la Tour B, acquisition par Marseille Habitat de 43 logements conventionnés Anah et acquisition-amélioration de 72 logements financés par le PRU Saint-Mauront. Acquisition et aménagement des espaces extérieurs des bâtiments D, E & F-G-H.

L'action publique se concentre désormais sur :

- Les copropriétés des petits bâtiments D, E et F-G-H, ciblées par le 3e plan de sauvegarde,
- La Tour B, objet d'une opération de recyclage-démolition financée dans le cadre du NPNRU Grand Centre-Ville,
- Une réflexion à conduire sur le réaménagement global du front de parc.

La Tour B est un immeuble de grande hauteur (IGH) de 20 étages sur rez-de-chaussée constitué de 2 entrées : bâtiments B11 et B12 représentant 168 lots dont 166 logements.

L'immeuble est actuellement sous le régime de la copropriété avec :

- 144 lots appartenant au bailleur Marseille Habitat.
- 3 lots à la Ville de Marseille, gérés par Marseille Habitat.
- 21 lots à des propriétaires privés, parmi lesquels environ 8 propriétaires occupants.

L'obsolescence du bâti, les contraintes liées à son statut d'IGH notamment vis-à-vis de la réglementation incendie (avis défavorable de la sous-commission départementale de sécurité incendie en date du 31 mai 2024) et son positionnement géographique à la frange de l'opération Euroméditerranée et de Docks Libres nécessitent une intervention qui requiert la maîtrise publique totale et la démolition. L'acquisition des box de garages se situant à l'arrière de la Tour B, constituant une copropriété à part entière, est également nécessaire à la reconfiguration du site.

La Tour B est également en copropriété avec le bâtiment A10, propriété d'un autre bailleur social (Erilia), dont des logements sont imbriqués (13 appartements T5 de la Tour B ont une pièce dans le bâtiment A10), et dont la démolition n'est pas prévue à ce stade. Une intervention sur A10 sera à déterminer.

Il s'agit ici d'engager les démarches de maîtrise foncière des 21 lots d'habitation privés (et leurs annexes) de la Tour B (les 147 autres lots appartenant à Marseille Habitat ou à la Ville de Marseille) ainsi que des lots de garages situés au pied de la Tour, copropriété distincte nommée « Parc Bellevue Blocs I et J », immeubles nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain une fois celui-ci validé par les partenaires et signataires de la présente convention. Sans attendre la fin des études, il est proposé d'engager une démarche de maîtrise foncière sur les lots encore privés de la Tour B et les garages des blocs I et J, avec l'appui d'un bailleur restant à désigner.

Cette intervention foncière de l'EPF s'inscrit dans le cadre du PPI 2021-2025. Elle viendra compléter celles de Marseille Habitat, et de la Ville de Marseille qui ont permis la maîtrise de près de 90% des logements de la Tour B, une intervention ciblée au sein du Parc Bellevue, et dans l'attente de la désignation du concessionnaire en charge de la réalisation de l'opération financée au titre du NPNRU, qui devrait intervenir courant du premier semestre 2026. L'EPF interviendra donc uniquement sur les biens destinés à un recyclage foncier.

Ainsi, la Commune de Marseille et la Métropole sollicitent l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion sur le site du Parc BELLEVUE Tour B et blocs I et J par l'établissement d'une convention d'intervention foncière, objet du présent rapport. Cette intervention foncière préalable intervient en préfiguration de la future concession d'aménagement.

Le montant de la convention est estimé à 1.200.000 € HT 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 ; 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. 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 permettant 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 par le bailleur.

Dans l'hypothèse de la cession 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-propiétaire des biens acquis puis démembreurs, 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 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 la Métropole Aix-Marseille-Provence, confirme la volonté d'engager la maîtrise foncière de la copropriété « Parc Bellevue » 3ème arrondissement de Marseille ;
- Qu'il est nécessaire de mettre en œuvre une intervention publique lourde sur ce secteur.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention d'intervention foncière sur la copropriété « Parc Bellevue » 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