

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

Séance du jeudi 26 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

URBA-031-17890/25/BM

■ Approbation d'une convention d'intervention foncière conclue avec la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier PACA relative au site Le Mail à Marseille 14ème arrondissement visée par le dispositif ORCOD-IN 131441

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

Lors de son déplacement à Marseille du 26 au 28 juin 2023, le Président de la République a annoncé un plan sur les copropriétés, et notamment le lancement d'études de préfiguration d'opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) sur le territoire marseillais.

Par une lettre de mission du Ministre délégué et de la Secrétaire d'Etat, datée du 21 novembre 2023, l'EPF a été missionné pour engager la réalisation de 4 études de préfiguration sur quatre ensembles de copropriétés, sous l'égide du Préfet de Région en concertation étroite avec les élus de la Métropole et de la ville de Marseille. Les quatre sites visés sont La Maurelette, l'ensemble Grand Mail - Mail G - Gardians, Les Rosiers, et Consolat.

Situé dans le 14^{ème} arrondissement, dans le Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) Grand Saint-Barthélemy l'ensemble immobilier Le Mail comprend 583 logements répartis en trois copropriétés résidentielles : le Grand Mail (406 logements, 3 tours et 3 barres), le Mail G (86 logements, 1 tour), le Gardian (89 logements, 1 tour). Construit entre 1970 et 1973, l'ensemble immobilier couvre environ 4 hectares entre l'avenue Raimu, la rue des Gardians la rue Tir et l'avenue Anatole de la Forge. Le périmètre comprend également 3 groupes scolaires (Vayssière 1, Vayssière 2, Vayssière 3), 1 centre commercial (situé rue Tir), 2 locaux commerciaux au nord de la parcelle et 2 locaux commerciaux au sein du bâtiment de l'école Vayssière 3.

Il s'agit d'une copropriété dégradée au sens où elle concentre des dégradations techniques pérennes (arrêtés de mise en sécurité en phase contradictoire en raison de dysfonctionnements des parties communes sur les bâtiments A et B), une situation financière très dégradée et des dysfonctionnements urbains.

L'étude de préfiguration doit proposer un plan d'aménagement, une stratégie habitat et un montage financier permettant de pallier ces dysfonctionnements. Dans l'attente de la fin de l'étude de préfiguration, et conformément à la lettre de mission du 21 novembre 2023, l'EPF propose aux collectivités des conventions permettant d'entamer la maîtrise foncière en avance de phase sur les bâtiments voués au recyclage foncier et au recyclage immobilier en logement social. Ces actions seront à mener en concertation avec le Préfet de Région qui sera chargé d'organiser la mobilisation des bailleurs sociaux pour la gestion des logements ainsi acquis.

Aussi, l'EPF initiera, dans ce cadre, les démarches de maîtrise foncière au sein de chacune de ces quatre opérations en lien avec la ville de Marseille, la Métropole et les autres partenaires, dès qu'un bailleur aura été désigné.

Le projet consistera en la réalisation d'une opération d'ensemble complexe dont le projet est encore en cours de définition mais comportera des logements et des commerces.

Ainsi, la Commune de Marseille et la Métropole sollicitent l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion sur ce site par l'établissement d'une convention d'intervention foncière, objet du présent rapport.

Le montant de la convention est estimé à 2.000.000 € 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-proprétaire des biens acquis puis démembreés, la jouissance étant réservée à l'usufruitier temporaire jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit.

Une convention d'usufruit a 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 ;
- La délibération n°URBA-021-17358/25/BM du Conseil de la Métropole du 27 février 2025 approuvant le principe d'intervention foncière relative à la copropriété « Le Mail » à Marseille 14^{ème} arrondissement dans le cadre du dispositif ORCOD-IN.

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 « Le Mail » 14ème 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 le site « Le Mail » 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