

# 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-033-17892/25/BM**

**■ Approbation de l'avenant n° 1 à la 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  
131454**

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 de La Maurelette fait partie des copropriétés les plus en difficulté de la ville. 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. Cette copropriété présente des dysfonctionnements multiples (difficultés de gestion et désordres bâtimentaires importants).

La convention d'intervention Foncière « La Maurelette » en impulsion réalisation a été approuvée par l'EPF PACA lors de son CA en novembre 2024 ; la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence n'ont pas été associées sur la rédaction de ladite convention. Néanmoins, la Métropole a délibéré sur le projet proposé par l'EPF le 27 février 2025 et la Ville de Marseille a délibéré le 25 avril 2025. Le montant de la convention « La Maurelette » est estimé à 5.000.000 € avec un terme au 31 décembre 2028.

Cette convention tripartite permet à l'EPF de se rendre acquéreur des biens voués au recyclage foncier (démolition) et nécessaire à la réalisation du projet urbain (La Villa des Pins notamment) sur le site de la Maurelette (13015) Marseille.

Par la suite au premier trimestre 2025, des projets de conventions ont été établis pour les Rosiers, le Mail et Consolat et des réunions partenariales de préparation de ces conventions ont permis de bâtir un modèle commun à ces sites, notamment sur les questions :

- Du périmètre d'intervention (biens voués au recyclage foncier – démolition - et immobilier – recyclage en LLS).
- Du modèle de gestion des biens (désignation d'un bailleur).

En conséquence, la Métropole et la Ville de Marseille ont demandé à l'EPF d'adapter la CIF Maurelette à ce modèle, objet du présent avenant. Il s'agit ainsi de proposer le même cadre d'intervention aux copropriétés sous dispositif ORCOD-IN.

Il est ici rappelé que 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.

Il a été également confié à l'EPF le lancement « des actions de maîtrise foncière en avance de phase. 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 présent avenant à la convention d'intervention foncière sur le site de la Maurelette a pour objet de préciser les modalités de gestion des biens acquis.

En effet 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 démembres, 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°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- 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 FAG 013-495/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le principe comptable de prudence pour le choix du régime des provisions pour risques ;
- La délibération n° 012-13/12/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La délibération n° HN 007-8073/20/CM du 17 juillet 2020 du Conseil de la Métropole 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 ;

- La délibération n°URBA-019-17356/25/BM du 27 février 2025 du Bureau de la Métropole Aix Marseille Provence approuvant la convention d'intervention foncière « La Maurelette » à Marseille 15<sup>ème</sup> visée par le dispositif ORCOD-IN conclue avec la Ville de Marseille et l'EPF PACA.

**Ouï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il est nécessaire de mettre à jour les modalités et conditions de la convention d'intervention foncière « La Maurelette » suite au travail partenarial mené en 2025 entre la Métropole, la Ville de Marseille et l'EPF PACA sur les copropriétés sous dispositif ORCOD-IN.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière « La Maurelette » ci-annexé, conclu entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'EPF PACA ci-annexé.

**Article 2 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tous documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Conseiller Délégué,  
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY