

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

Séance du lundi 30 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 102 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Marylène BONFILLON - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Patrick GRIMALDI - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Pierre LAGET - Philippe LEANDRI - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Sandrine MAUREL - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Didier PARAKIAN - Anne-Laurence PETEL - Jocelyne POMMIER - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Michel ROUX - Laure ROVERA - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Julie ARIAS - Michel AMIEL représenté par Sophie CHAVE - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Moussa BENKACI représenté par Sylvaine DI CARO - François BERNARDINI représenté par Patrick GRIMALDI - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée par Jean-Pascal GOURNES - Sarah BOUALEM représentée par Pierre LAGET - Doudja BOUKRINE représentée par Lydia FRENTZEL - Valérie BOYER représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Pierre HUGUET - Martin CARVALHO représenté par Jean-Pierre SERRUS - Eric CASADO représenté par Claudie MORA - Jean-Pierre CESARO représenté par Marylène BONFILLON - Saphia CHAHID représentée par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Emmanuelle CHARAFE représentée par Gerard GAZAY - Jean-Marc COPPOLA représenté par Olivia FORTIN - Bernard DEFLESSELLES représenté par Alexandre DORIOL - Bernard DESTROST représenté par Jean-Pierre GIORGI - Vincent DESVIGNES représenté par Fabrice POUSSARDIN - Cédric DUDIEUZERE représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Chantal GARCIA représentée par Guy BARRET - Eric GARCIN représenté par Romain BUCHAUT - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Franck SANTOS - Hervé GRANIER représenté par Daniel GAGNON - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Frédéric GUELLE représenté par Didier PARAKIAN - Sophie GUERARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Frédéric GUINIERI représenté par Georges CRISTIANI - Prune HELFTER-NOAH représentée par Perrine PRIGENT - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Marc FERAUD - Nicole JOULIA représentée par Vincent GOYET - Philippe KLEIN représenté par Michel ROUX - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE

représenté par Sandrine MAUREL - Vincent LANGUILLE représenté par Betty CARVOU - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Didier REAULT - Véronique MIQUELLY représentée par Laure-Agnès CARADEC - Yves MORAINÉ représenté par Sabine BERNASCONI - Pascale MORBELLI représentée par Loïc GACHON - Lourdes MOUNIEN représentée par Patrick AMICO - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Grégory PANAGOUDIS représenté par Anne-Laurence PETEL - Patrick PAPPALARDO représenté par Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Benoît PAYAN représenté par Marie BATOUX - Roger PELLENC représenté par David GALTIER - Christian PELLICANI représenté par Laure ROVERA - Philippe PIGNON représenté par Philippe LEANDRI - Catherine PILA représentée par Solange BIAGGI - Henri PONS représenté par Martine VASSAL - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Denis ROSSI représenté par Marion BAREILLE - Alain ROUSSET représenté par Sophie AMARANTINIS - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michel RUIZ représenté par Jean-François CORNO - Laurence SEMERDJIAN représentée par Claude FERCHAT - Aïcha SIF représentée par Jean-Marc SIGNES - Francis TAULAN représenté par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Anne VIAL représentée par Hervé MENCHON - Ulrike WIRMINGHAUS représenté par Julien BERTEI.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Kayané BIANCO - Linda BOUCHICHA - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-Jacques COULOMB - Robert DAGORNE - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Monique FARKAS - Gérard FRAU - Agnès FRESCHÉL - Samia GHALI - Magali GIOVANNANGELI - Philippe GRANGE - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Claudie HUBERT - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Michel LAN - Éric LE DISSES - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Remi MARCENGO - Régis MARTIN - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Yannick OHANESSIAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Patrick PIN - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Dona RICHARD - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Paul SABATINO - Florian SALAZAR-MARTIN - Valérie SANNA - Jean-Yves SAYAG - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI à 9h26 - Jean-Marc SIGNES à 9h37 - Marie BATOUX à 9h40 - Audrey GARINO à 9h40 - Perrine PRIGENT à 9h40 - Sophie ARRIGHI à 9h46 - Eléonore BEZ à 9h46 - Roger GUICHARD à 9h47 - Christophe GONZALEZ à 9h47 - Didier PARAKIAN à 9h47 - Jean-Baptiste RIVOALLAN à 9h47 - Arnaud KELLER à 9h47 - Bernard MARANDAT à 9h47.

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

CHL-010-18270/25/CM

■ Approbation des modalités de concertation publique préalable à l'opération d'aménagement visant le renouvellement urbain de la copropriété Maison Blanche et la déclaration d'utilité publique
133403

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

Depuis une vingtaine d'années, les partenaires publics sont appelés régulièrement au chevet d'un certain nombre de copropriétés en difficulté et dégradées présentant des dysfonctionnements divers : gestion défaillante, bâti vieillissant, propriétaires démobilisés, situation financière inquiétante, insécurité.

Au regard des enjeux majeurs à traiter de façon pérenne et massive ce « parc social de fait », un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de la Ville de Marseille a été signé fin 2017 entre les différents partenaires publics.

La copropriété Maison Blanche située 221 boulevard Danielle Casanova dans le 14^{ème} arrondissement de Marseille fait partie des copropriétés prioritaires inscrites pour traitement dans l'accord partenarial et nécessitant un traitement lourd. La copropriété Maison Blanche fait également partie des 5 copropriétés marseillaises suivies par l'Etat en concertation avec les collectivités locales dans le cadre du plan initiative copropriétés (PIC) lancé en 2018. Elle est également inscrite depuis 2023 dans le Programme d'Intérêt National.

Située dans le quartier du Canet au sein du QPV Grand centre-ville - Le Canet et en frange de l'opération d'intérêt national d'Euroméditerranée 2, la copropriété Maison Blanche construite en 1957 se trouve à l'articulation entre des secteurs en forte mutation. Comptant 220 logements, elle concentre des difficultés sociales, bâtimentaires, financières et urbaines. Les parties communes de l'immeuble sont vétustes et nécessiteraient des aménagements lourds pour améliorer la sécurité du site. Les logements, occupés par une population majoritairement jeune et très paupérisée, sont pour la plupart assez dégradés et ne disposent pas tous des éléments de confort nécessaires à une qualité de vie satisfaisante.

En 2019, la Métropole, la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF ont convenu d'initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation sur le site « Maison Blanche » et de mobiliser un premier engagement financier limité à 5 M€ le temps de l'approfondissement des études nécessaires à la définition du projet d'aménagement. Une convention a été signée le 24 mai 2019 pour une durée de 4 ans, et dont la prorogation au 31 décembre 2025 a été approuvée par le Conseil Métropolitain du 12 octobre 2023

Des études ont été engagées en phase diagnostic, pilotées par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Une première phase d'étude en 2020/2021 sur le secteur a mis en relief les enjeux de connexion du quartier du Canet aux autres secteurs en cours d'aménagement.

Dans le cadre des instances de l'accord partenarial, les partenaires ont validé en Préfecture le 21 septembre 2022 une sortie du régime de la copropriété à terme et la mise en œuvre d'opération de réhabilitation lourde.

Dans ce contexte, dans le cadre du plan d'investissement volontaire décrit dans le protocole partenarial de lutte contre l'habitat indigne signé le 11 février 2020 entre UNICIL et la Métropole Aix-Marseille-Provence, UNICIL a proposé en décembre 2022 d'intervenir sur la copropriété Maison Blanche dans cette optique de réhabilitation des 230 lots de la copropriété en logements locatifs sociaux et mobiliser ainsi les aides mises en place par Action Logement. UNICIL a assuré la gestion des biens acquis par l'EPF.

A ce jour, la maîtrise foncière réalisée par l'EPF dans le cadre de la convention d'intervention foncière a permis l'acquisition de 70 appartements et des murs de la station-service.

Un avenant à la convention d'intervention foncière sur le site Maison Blanche visant à prolonger sa durée au 31 décembre 2025 a été approuvée par le Conseil Métropolitain le 12 octobre dernier.

Au regard des objectifs visés et afin d'impulser une nouvelle phase, il convient désormais de viser l'acquisition de la totalité des lots de copropriété par voie d'expropriation en complément des acquisitions amiable et par voie de préemption déjà en cours, et ce conformément aux engagements de la Métropole dans l'article 5 « la démarche d'acquisition » de la convention d'intervention foncière.

Aussi, à cette fin, le Conseil Métropolitain du 7 décembre 2023 a habilité Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête parcellaire au profit de son opérateur, l'Etablissement Public Foncier PACA, agissant au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser cette copropriété pour mettre en œuvre les opérations d'intérêt général. Une délibération complémentaire sera prise postérieurement à la concertation afin de préciser le projet qui fera l'objet de la DUP.

Le dossier d'enquête publique et parcellaire sera constitué par l'EPF et transmis en Préfecture dès sa complétude.

L'opération de réhabilitation lourde de la copropriété Maison Blanche relevant d'une démarche de renouvellement urbain, il convient d'organiser une concertation réglementaire afin de permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet sur la copropriété et de formuler des observations et propositions sur celui-ci.

C'est dans ce cadre global que s'inscrit la présente délibération, dont l'objet est d'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation réglementaire préalable, au titre de l'article L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les modalités adoptées consisteront en :

- Une mise à disposition dans un lieu public pendant un mois des documents explicitant d'une part le projet et la stratégie globale de transformation et d'autre part la procédure de Déclaration d'Utilité Publique à solliciter pour poursuivre l'expropriation du foncier privé entrant dans cette stratégie.
- Des registres mis à disposition du public pendant un mois, permettant de consigner les remarques, questions, propositions et observations, dont un registre numérique.
- Des permanences techniques, dont le calendrier sera précisé dans l'avis public, permettant d'apporter des explications et répondre aux questions.

Les dates et lieu de mise à disposition du public, des permanences techniques seront portés à la connaissance du public dans un avis qui sera publié dans deux journaux locaux, affiché en mairie de Marseille et au siège de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et mis en ligne sur les sites internet des collectivités concernées.

A l'issue de cette concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme. Une synthèse du bilan de la concertation, apportant les réponses aux questions soulevées le cas échéant par le projet, sera par ailleurs consultable en ligne sur le site internet indiqué par les collectivités concernées.

Le bilan de cette concertation publique préalable devra être approuvé pour la constitution du dossier d'enquête publique.

Il s'agit de :

- Permettre une information large et adaptée des divers publics sur le projet.
- Proposer un dispositif de participation et de concertation adapté au contexte, aux actualités du projet, à la stratégie portée par les parties prenantes et évolutif suivant les différents temps du projet.

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Expropriation ;
- 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 délibération n°17-30401-DAH du 3 avril 2017 approuvant l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille ;
- La délibération n° URB 006-5383/19/BM du 28 février 2019 du Bureau de la Métropole approuvant la convention d'intervention foncière sur le site de la copropriété Maison Blanche ;
- La délibération n°URBA-009-07/12/2023-BM approuvant le lancement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique nécessaire à la lutte contre l'habitat indigne et au redressement de la copropriété dégradée concernant la copropriété Maison Blanche Marseille 13014.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la copropriété Maison Blanche est inscrite dans le Programme d'Intérêt Nationale ;
- Que le recours à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la maîtrise foncière de la copropriété a été décidé afin de mener une opération de réhabilitation lourde, permettant ainsi d'appliquer la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne ;
- Que le projet relevant d'une démarche de renouvellement urbain, il convient de concerter sur ce projet conformément aux l'articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvées les modalités de la concertation publique, précisées par le présent rapport, conformément aux articles L103-2 et L103-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à engager la concertation publique préalable concernant ce projet et à signer l'ensemble des actes y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER