

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

Séance du lundi 6 octobre 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 - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Nicolas ISNARD - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Laurent SIMON.

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

URBA-025-18447/25/BM

■ Approbation d'une convention d'intervention foncière en phase réalisation sur le site "Maison Blanche" n°II à Marseille 14ème arrondissement conclue avec la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier PACA 140274

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 maison blanche, située dans le 14ème arrondissement de Marseille 221, boulevard Danièle Casanova, construite en 1958 comprend 455 lots dont 230 lots principaux répartis comme suit : 220 appartements (209 lots propriétaires bailleurs, 11 lots propriétaires occupants en août 2017) répartis au sein de 10 cages d'escalier, 10 locaux d'activités dont une station-service et 225 caves.

Cette copropriété fait partie au Programme d'Intérêt national portant sur treize copropriétés dont dix dans la ville de Marseille.

L'obsolescence du bâti qui cumule les problématiques de décence et de sécurité et qui a notamment fait l'objet d'un rapport de sécurité incendie du Bataillon de Marins-Pompiers de Marseille en 2020, ainsi que son positionnement géographique à la frange de l'opération Euroméditerranée, nécessitent une intervention qui requiert la maîtrise publique totale.

Dans ce contexte, la Métropole, la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF ont initié une mission d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation sur ce site, conclue le 24 mai 2019 puis prorogée par avenant en date du 20 décembre 2023.

Dans ce cadre, l'EPAEM a réalisé des études de diagnostic et de pré-faisabilité à partir de 2021 qui ont permis de dégager le principe d'une réhabilitation lourde (en site occupé) de la totalité du bâtiment, recyclé en logements locatifs sociaux.

Par courriers du 1^{er} décembre 2022, la Ville de Marseille et la Métropole ont désigné le bailleur UNICIL pour la réalisation de ce projet. UNICIL a présenté, lors d'un COPIL qui s'est tenu le 23 avril 2025, l'étude de faisabilité qu'elle a réalisée reprenant le principe de la réhabilitation lourde du bâtiment, avec une attention portée à la diversification de typologies de logements visant à répondre aux besoins actuels et futurs du quartier, ainsi que des variantes relatives à des constructions neuves.

En parallèle et dès la conclusion de la première CIF de 2019, l'EPF a initié son action foncière en maîtrisant 71 appartements, dont 56 ont été revendus à UNICIL en décembre 2023. 149 appartements restent à maîtriser.

Pour assurer la maîtrise foncière de l'ensemble de la copropriété, le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique a été acté par délibération de principe du Conseil métropolitain du 7 décembre 2023.

Le projet consiste en la réalisation d'une opération d'ensemble en habitat complexe dont le projet est en cours de définition et qui comprendra des logements sociaux, et des commerces (ou services).

Ainsi, la Ville de Marseille et la Métropole sollicitent l'EPF pour poursuivre sa mission d'intervention foncière en phase réalisation sur le site « Maison Blanche » au travers d'une nouvelle convention d'intervention foncière, objet du présent rapport.

Le montant de la convention est estimé à 7.000.000 € avec effet jusqu'au 31 décembre 2030.

La présente convention annule et remplace la précédente CIF « Maison Blanche » conclue en 2019 et son avenant signé en 2023. Il est précisé que les dépenses engagées dans le cadre du précédent conventionnement sont reprises au titre de la nouvelle convention.

Au titre de ce partenariat, la gestion des biens acquis par l'EPF sera assurée par la Ville de Marseille. La Métropole Aix-Marseille-Provence est 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, à la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- 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° 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° URBA 006-5383/19/BM du 28 février 2019 approuvant la convention d'intervention foncière sur le site Maison Blanche ;
- La délibération n° URBA 029-14573/23/BM du 19 octobre 2023 approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière sur le site Maison Blanche.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF PACA souhaitent continuer à assurer la maîtrise foncière de l'ensemble de la copropriété et pouvoir recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de la réalisation d'une opération d'ensemble en habitat complexe ;
- Qu'il est nécessaire de reprendre une nouvelle convention d'intervention foncière en phase réalisation dans le cadre de la continuité de l'exécution de la précédente convention.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la nouvelle convention d'intervention foncière sur le site « Maison Blanche » à Marseille 14ème arrondissement, ci-annexée, conclue avec la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF PACA.

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