

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.

Étaient 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.

Étaient 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.

CHL-006-18530/25/BM

■ Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et dégradé - Interventions sur les grandes copropriétés dégradées du territoire marseillais - Approbation des projets de décrets déclarant d'intérêt national les opérations de requalification de copropriétés dégradées sur les ensembles immobiliers du Mail, des Rosiers/Super Belvédère, de la Maurelette et de Consolat - Marseille

140913

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

Le territoire métropolitain, et plus particulièrement la ville de Marseille, font face à la présence hors norme de grandes copropriétés présentant de graves difficultés bâtementaires, financières ou sociales nécessitant le déploiement d'interventions lourdes.

Des dispositifs ont été mis en œuvre dès le début des années 2000 pour traiter les premières difficultés sur certains ensembles immobiliers. En décembre 2017, le partenariat pour agir en faveur du redressement des grandes copropriétés dégradées s'est conclu par la signature d'un accord pour une stratégie d'intervention formalisant les engagements et priorités d'intervention. Si des outils et procédures ont pu être mis en place sur bon nombre de sites, il apparaît que l'ampleur et l'intensité des désordres nécessite une action publique massive et une implication plus forte de l'Etat sur cette problématique.

Par lettre de mission du 21 novembre 2023, l'Etat a confié à l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence Alpes Côte d'Azur la mission de mener des études de préfiguration d'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD IN) sur 4 sites marseillais susceptibles de répondre aux critères d'éligibilité établis : les ensembles immobiliers du Mail et des Rosiers/SuperBelvédère dans le 14^{ème} arrondissement ainsi que les copropriétés Consolat et Maurelette dans le 15^{ème} arrondissement.

Le dispositif d'opération de requalification des copropriétés dégradées peut être mis en place par l'Etat pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété. Ces opérations sont menées sur un périmètre défini par l'Etat et les collectivités territoriales dans le cadre d'un projet urbain et social sur un territoire identifié. Chaque opération doit faire l'objet d'une convention entre personnes publiques prévue à l'article L741-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et définissant les éléments suivants :

- Le pilotage et la coordination des différents volets de l'ORCOD IN par l'opérateur chargé de la mise en œuvre, en l'occurrence les établissements publics fonciers ;
- Un dispositif d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;
- Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;
- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- La mise en œuvre de dispositifs d'accompagnement des copropriétés tels que les plans de sauvegarde ou opérations d'amélioration de l'Habitat copropriétés dégradées ;
- La mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement intégrant les objectifs de l'opération.

L'opération de requalification de copropriétés peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé qui peut être délégué à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération.

Ces études de préfiguration ont été conduites par l'EPF sur les 4 sites précités sous le pilotage de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône et les conclusions ont été transmises à Madame la Ministre du Logement entre mai et juillet 2025. Il s'avère que la situation complexe de ces 4 ensembles immobiliers dégradés ne peut se traiter par des dispositifs classiques de droit commun et nécessite une intervention publique massive et coordonnée.

Les dossiers des quatre sites, qui présentent chacun de forts enjeux en matière d'habitat dégradé, une complexité particulière de traitement et appellent à un investissement financier très lourd, doivent être examinés dans les prochaines semaines par le Conseil d'Etat qui pourrait décréter d'intérêt national ces quatre opérations conformément aux dispositions de l'article L741-2 du code de la construction et de l'habitation et après avis des collectivités (projets de décrets joint en annexe n°1).

La conduite de ces opérations sera confiée à l'EPF PACA.

Des projets de conventions entre partenaires publics joints en annexe n° 2 de la présente délibération esquissent les principaux engagements de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour la mise en œuvre des ORCOD IN :

- Déléguer le droit de préemption urbain renforcé à l'EPF sur le périmètre de l'ORCOD IN,
- Copiloter la stratégie de relogement,
- Mettre en place un permis de louer sur le périmètre des ORCOD IN,
- Participer financièrement aux actions des Plans de Sauvegarde,
- Copiloter le projet d'aménagement et assurer la maîtrise d'ouvrage de certains équipements relevant de sa compétence,
- Copiloter le dispositif de gestion urbaine et sociale de proximité.

Ces conventions, les engagements spécifiques qui en découlent ainsi que les opérations d'investissement ou de fonctionnement nécessaires à la mise en œuvre des interventions définies seront soumis à approbation du conseil métropolitain après parution des décrets d'ORCOD IN et définition des différentes actions (plans de sauvegarde et projet d'aménagement).

Elles pourront faire l'objet d'avenants en fonction de l'avancement dans la définition des projets et de l'opérationnalité.

La présente délibération a pour objet d'approuver les projets de décrets déclarant d'intérêt national les opérations de requalification des copropriétés sur les ensembles immobiliers du Mail, des Rosiers/Super Belvédère, de la Maurelette et de Consolat situés à Marseille ainsi que leurs périmètres.

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 la Construction et de l'Habitat, en particulier l'article L741-1 ;
- Le Code de l'Urbanisme, en particulier l'article L102-12 ;
- 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 ;
- Le courrier de la Ministre du logement du 5 septembre 2025 sollicitant l'avis de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur les 4 projets d'opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national en application de l'article L102-12 du Code de l'Urbanisme ;

- 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.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'intervention publique sur le parc privé dégradé et notamment les grandes copropriétés dégradées est un enjeu majeur pour enrayer la précarisation et la déqualification de certains sites ;
- Que les études de préfiguration d'ORCOD IN menées par l'EPF en lien étroit avec les collectivités et l'Etat démontrent la nécessité de mettre en place ce dispositif lourd sur les 4 sites précités tant les difficultés sont complexes et imposent une action coordonnée et globale pour une amélioration durable du cadre de vie.

Délibère

Article 1 :

Est émis un avis favorable aux projets de décrets joints en annexe n°1 déclarant d'intérêt national les opérations de requalifications des copropriétés sur les ensembles immobiliers du Mail et des Rosiers/Super Belvédère dans le 14ème arrondissement et les copropriétés de la Maurelette et de Consolat dans le 15ème arrondissement de Marseille, conformément à l'article L102-12 du Code de l'Urbanisme. Les projets de conventions entre personnes publiques à conclure en application de l'article L741-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et joints en annexe n°2 seront finalisés et soumis à approbation après parution des décrets.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer tout document afférent à la mise en place de ces opérations.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER