

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

Séance du lundi 15 décembre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal CHAUVIN représenté par Patrick GHIGONETTO - David GALTIER représenté par Marion BAREILLE - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Pascal MONTECOT représenté par David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE.

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

CHL-023-18905/25/BM

■ Approbation de l'avenant n°4 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC Habitat Social pour une intervention ciblée sur les copropriétés dégradées

146651

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

Par délibération du 16 mai 2019, le Bureau de la Métropole a adopté, dans le cadre de sa stratégie de lutte contre l'habitat indigne dans les grandes copropriétés dégradées, une convention de portage immobilier et foncier avec CDC Habitat social pour l'acquisition de 210 lots au sein de 6 copropriétés dégradées : Corot, Bellevue (Marseille 3^{ème}), La Maurelette (Marseille 15^{ème}), le Mail (Marseille 14^{ème}), Est Marseillais (Marseille 10^{ème}), La Mariélie (Berre l'Etang).

Cette action s'inscrit dans la continuité de l'accord partenarial signé avec la Ville de Marseille, l'État, l'ANAH, les collectivités territoriales, le Procureur, l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise, l'Agence d'information pour le logement des Bouches du Rhône, l'Association Régionale HLM, la Caisse des dépôts et consignations, pour une stratégie d'interventions collectives sur les grandes copropriétés dégradées.

Le portage de lots de copropriétés par un opérateur dédié est un élément majeur permettant d'améliorer le fonctionnement de celles-ci en rachetant en priorité les logements de propriétaires en difficulté et en situation d'impayés de charges. Cet outil permet à la fois d'apporter une aide aux copropriétaires en difficulté mais également de désendetter la copropriété.

La durée initiale de cette convention de portage avait été fixée à 3 ans, reconductible par période de 1 à 3 ans, sans excéder une durée globale de 10 ans.

Un avenant n°1 à cette convention a été approuvé par délibération DEVD-004-6957/19/BM du 24 octobre 2019 afin d'intégrer la copropriété Les Facultés à Aix-en-Provence avec un objectif de portage de 40 logements.

Un avenant n°2 à a également été approuvé par délibération CHL-006-11968/22/BM du 30 juin 2022 afin de prolonger la convention de 18 mois, soit jusqu'à 31 décembre 2023, pour permettre la mise en place d'une opération de requalification des copropriétés dégradées et un arbitrage sur les stratégies d'intervention des différentes copropriétés. La copropriété du Parc Corot, objet d'une concession d'aménagement dès 2020, avait également été sortie de la convention, ramenant ainsi le volume global d'acquisition à 170 logements.

Un avenant n°3 à la convention a été approuvé par délibération CHL-007-15049/23/BM du 7 décembre 2023. Il avait un triple objectif proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025, de recentrer l'intervention sur les deux copropriétés les plus avancées en matière de maîtrise foncière et de définir les modalités de sortie des biens.

L'action de portage de CDC habitat social dans le cadre de cette convention a permis l'acquisition de 145 logements depuis 2019. Le bilan détaillé est le suivant :

- Parc Bellevue, Marseille 3^{ème} : 1 logement.
- La Maurelette, Marseille 15^{ème} : 102 logements.
- Le Mail, Marseille 14^{ème} : 6 logements.
- Est-Marseillais, Marseille 10^{ème} : 1 logement.
- Les Facultés, Aix en Provence : 33 logements.
- La Mariélie, Berre l'Etang : 2 logements.

L'action s'étant recentrée sur les copropriétés de la Maurelette et des facultés, la Métropole s'est engagée par délibération URBA-007-16886/24/BM du 5 décembre 2024 à acquérir 10 logements (15 lots) auprès de CDC Habitat Social sur les 4 autres copropriétés. La signature de l'acte notarié devrait intervenir au dernier trimestre 2025.

Concernant les 2 autres copropriétés :

- Maurelette : elle fait l'objet d'une préfiguration d'opération de requalification de copropriété dégradée d'intérêt national (ORCOD IN) menée par l'Etablissement public foncier Provence Alpes Côte d'Azur. Un décret pourrait être pris par le Conseil d'Etat d'ici début 2026. Dans ces conditions, un transfert direct des biens acquis par CDC habitat à l'EPF PACA ne pourrait être envisagé avant la fin du délai actuel de la convention d'urgence.
- Les Facultés : la SPLA du pays d'Aix est fléchée dans le cadre du projet d'aménagement pour racheter les 33 logements acquis par CDC habitat. L'intégration de ces biens à la concession nécessite un avenant préalable au traité de concession qui ne pourra intervenir avant fin 2025.

Aussi, la convention de portage arrivant à son terme le 31 décembre 2025, il convient de proposer la prorogation de la durée de la convention jusqu'au 30 septembre 2026 pour permettre le report de la cession de biens sur les sites Maurelette et Facultés et s'assurer ainsi de la désignation et de la mise en place d'un opérateur foncier qui rachèterait directement les biens auprès de CDC Habitat Social.

L'objet du présent rapport a donc pour enjeu de soumettre à l'approbation de l'assemblée délibérante un avenant n° 4 à la convention de portage immobilier et foncier conclue avec CDC Habitat social permettant de proroger de 9 mois la durée 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 ;
- 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° DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017 approuvant un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les grandes copropriétés dégradées ;
- La délibération n° DEVT 012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 adoptant une stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne ;
- La délibération n° DEVT 001-5884/19/BM du 16 mai 2019 approuvant la convention de portage dans 6 copropriétés dégradées ;
- La convention de portage immobilier et foncier 19/0482, exécutoire à compter du 9 juillet 2019, entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et CDC Habitat Social ;
- 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° DEVT 004-6957/19/BM du 24 octobre 2019 approuvant l'avenant 1 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC-Habitat Social pour une intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées ;
- L'avenant n°1 à la convention de portage immobilier exécutoire à compter du 16 janvier 2020, entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et CDC Habitat Social ;
- La délibération n° CHL-006-11968/22/BM du 22 juin 2022 approuvant l'avenant 2 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC-Habitat Social ;
- L'avenant n°2 à la convention de portage immobilier exécutoire à compter du 23 septembre 2022 entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et CDC Habitat Social ;

- La délibération CHL-007-15049/23/BM du 7 décembre 2023 approuvant l'avenant 3 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC-Habitat Social ;
- L'avenant n°3 à la convention de portage immobilier exécutoire à compter du 15 décembre 2023 entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et CDC Habitat Social.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'action de CDC Habitat social dans le cadre de cette convention de portage foncier et immobilier participe à l'action des partenaires publics en faveur des copropriétés en difficultés ;
- Qu'il convient de proroger cette convention de 9 mois dans l'attente de la mise en place d'opérateurs fonciers sur les sites Maurelette et Facultés.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant 4 à la convention de « portage immobilier et foncier, intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées de la Métropole Aix-Marseille-Provence » avec CDC Habitat Social, ci-annexé.

Article 2 :

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER