

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL 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 176 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Christian DENANS - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Maeva GAUTELIER - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGİ - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Agnès PEYRONNET - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Fabienne QUIEVREUX - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Magali RAMOS - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Paul SABATINO - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par René-Francis CARPENTIER - Mireille BENEDETTI représentée par Amapola VENTRON - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Lourdes MOUNIEN - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Yves MESNARD - Doudja BOUKRINE représentée par Guy TEISSIER - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER

représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Martin CARVALHO représenté par Christian AMIRATY - Pascal CHAUVIN représenté par Patrick GHIGONETTO - Sophie CHAVE représentée par Michel AMIEL - Robert DAGORNE représenté par Jean-Jacques COULOMB - Sylvaine DI CARO représentée par Stéphanie BRAISE - David GALTIER représenté par Marion BAREILLE - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES - Michel ILLAC représenté par Paul SABATINO - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Marcel TOUATI - Nathalie LEFEBVRE représentée par Gaby CHARROUX - Gisèle LEOUIS représentée par Cédric DUDIEUZERE - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Marie MICHAUD représentée par Laure ROVERA - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Férouz MOKHTARI représenté par Roland CAZZOLA - Pascal MONTECOT représenté par David YTIER - Yves MORAINE représenté par Catherine PILA - Patrick PAPPALARDO représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Jocelyne POMMIER représentée par Éléonore BEZ - Véronique PRADEL représentée par Sophie ARRIGHI - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gérard FRAU - Franck SANTOS représenté par Anne REYBAUD - Jean-Pierre SERRUS représenté par Michel ROUX - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Kayané BIANCO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI - Nicolas BAZZUCCHI - Corinne BIRGIN - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Emilie CANNONE - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Alexandre DORIOL - Sébastien JIBRAYEL - Éric LE DISSES - Jessie LINTON - Remi MARCENG - Caroline MAURIN - Marc PENA - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Françoise TERME - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Sébastien BARLES représenté à 15h11 par Dona RICHARD - Aicha SIF représenté 15H19 par Jean-Marc SIGNES - Eric CASADO représenté à 15h44 par Patrick GRIMALDI - Jean-Marc COPPOLA représenté à 15h45 par Agnès FRESCHEL - Ferouz MOKHTARI représenté à 16h05 par Roland CAZZOLA - Claude FERCHAT représenté à 16h05 par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nicole JOULIA représentée à 16h34 par Claudie MORA - Gérard AZIBI représenté à 16h34 par Daniel AMAR.

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

Stéphane RAVIER à 15h30 - Véronique MIQUELLY à 15h35 - Didier PARAKIAN à 15h36 - Monique FARKAS à 15h38 - GRECH Sophie à 15h38 - Arnaud KELLER à 15h45 - Lourdes MOUNIEN à 15h45 - Samia GHALI à 15h57 - Kayané BIANCO à 16h00 - Stéphanie BRAISE à 16h00 - François TAULAN à 16h00 - Frédéric GUELLE à 16h00 - Serge PEROTTINO à 16h00 - Claudie HUBERT à 16h02 - Lionel DE CALA à 16h02 - Bernard DEFLESSELLES à 16h03 - Christian NERVI à 1h04 - Bernard MARANDAT à 16h05 - René RAIMONDI à 16h05 - Emmanuelle CHARAFE à 16h08 - Gaby CHARROUX à 16h10 - Gérard FRAU à 16h10 - Chantal GARCIA à 16h15 - Catherine VESTIEU à 16h15 - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON à 16h15 - Sabine BERNASCONI à 16h15 - Marion BAREILLE à 16H15 - Pascale MORBELLI à 16h27 - Yves MESNARD à 16h30 - Patrick PIN à 16h30 - Olivia FORTIN à 16h36 - Jacques BOUDON à 16h43 - Jean-Louis VINCENT à 16H43 - Jean-Christophe GRUVEL à 16h43.

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

**CHL-004-19177/25/CM**

**■ Approbation du bilan de la concertation réglementaire préalable à la procédure de déclaration d'utilité publique relative à la transformation en logements locatifs sociaux et à la réhabilitation de la copropriété Maison Blanche à Marseille 14ème arrondissement**

**147266**

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<sup>ème</sup> 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, bâimentaires, 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, au regard des dysfonctionnements importants de la copropriété, les partenaires ont validé en Préfecture le 21 septembre 2022 le principe d'acquisition publique de la copropriété à terme et de la mise en œuvre d'une 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. Cette convention se termine le 31 décembre 2025.

Une nouvelle convention d'intervention foncière a été approuvée par le conseil métropolitain du 6 octobre 2025 et permet la poursuite des acquisitions publiques. Cette convention court jusqu'au 31 décembre 2030.

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.

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.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a porté cette concertation selon les modalités définies dans la délibération n° CHL-010-18270/25/CM du Conseil Métropolitain du 30 juin 2025, conformément aux articles L103-2 du Code de l'Urbanisme, concernant l'opération d'aménagement visant le renouvellement urbain de la copropriété Maison Blanche et la déclaration d'utilité publique.

Cette concertation s'est déroulée du 2 octobre au 3 novembre 2025 inclus et a eu pour objectifs :

- D'informer le public sur les grandes orientations du projet.
- De répondre aux questions du public sur le projet et la procédure d'utilité publique.
- De recueillir les avis du public et remarques sur l'ensemble du projet.

Les modalités de concertation suivantes ont été mises en place :

- Un registre papier mis à disposition du public permettant de consigner les remarques, questions, propositions et observations, disponible à Maison Métropolitaine de l'Habitat, 19 rue de la République 13002 Marseille.
- L'ouverture d'un registre numérique dématérialisé permettant l'expression du public destiné à recevoir les observations du public : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-maison-blanche-marseille>.
- Une exposition publique à la Maison Métropolitaine de l'Habitat, 19 rue de la République 13002 Marseille explicitant d'une part le projet et d'autre part la procédure de Déclaration d'Utilité Publique à solliciter pour poursuivre l'expropriation du foncier privé entrant dans cette stratégie.
- Deux permanences et rencontres techniques, permettant d'apporter des explications et de répondre aux questions. Ces temps d'information et d'échanges ont eu lieu au sein de Maison Blanche au 221 boulevard Danielle Casanova 13014 Marseille, au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment J dans un local identifié, aux dates suivants :

- jeudi 9 octobre 2025 de 14h à 17h30  
- vendredi 17 octobre de 9h à 13h

Afin de répondre aux mesures de publicité sur la concertation, un avis a été affiché en Mairie de Marseille et au siège de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et inséré sur le site web de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix-Marseille-Provence pendant toute la durée de la concertation. Cet avis a également été publié dans deux journaux locaux en amont de la concertation.

Conformément aux articles L 103-6 du Code de l'Urbanisme, et selon les modalités des délibérations n° CHL-010-18270/25/CM du Conseil Métropolitain du 30 juin 2025, il est proposé d'approuver le bilan tiré de cette concertation publique réglementaire préalable, qui met en avant les avis et les attentes des copropriétaires et habitants sur le projet devant être déclaré d'utilité publique dès lors qu'il s'agit d'une intervention d'intérêt général.

Le bilan de la concertation en annexe présente la démarche et les modalités de la concertation publique préalable et synthétise les contributions formulées par les copropriétaires, habitants et participants durant la durée de la concertation ainsi que les réponses qui ont pu être apportées lors des permanences techniques par les techniciens.

Le bilan de cette concertation publique préalable doit être approuvé pour permettre la mise en œuvre du projet de transformation en logements locatifs sociaux et à la réhabilitation de la copropriété Maison Blanche nécessitant le recours à la procédure d'utilité publique préalable à l'expropriation de l'ensemble des lots de la copropriété.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**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 ;
- La délibération n° CHL-010-18270/25/CM du 30 juin 2025 approuvant les 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 ;
- La délibération n°URBA-025-18447/25/BM du 6 octobre 2025 approuvant la nouvelle convention d'intervention foncière sur le site de la copropriété Maison Blanche.

**Oui 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 ;
- Que la concertation règlementaire préalable à la procédure de déclaration d'utilité publique relative à la transformation en logements locatifs sociaux et à la réhabilitation de la copropriété Maison Blanche Marseille 14ème arrondissement s'est déroulée du 2 octobre 2025 au 3 novembre 2025 inclus conformément aux modalités approuvées en Conseil Métropolitain du 30 juin 2025 ;
- Qu'il convient d'approuver le bilan de cette concertation publique.

**Délibère**

**Article unique :**

Est approuvé le bilan ci-annexé de la concertation règlementaire préalable à la procédure de déclaration d'utilité publique relative à la transformation en logements locatifs sociaux et à la réhabilitation de la copropriété Maison Blanche, Marseille 14ème arrondissement.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER