Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

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

Séance du jeudi 15 octobre 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Maxime MARCHAND - Arnaud MERCIER - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Anne REYBAUD-DECROIX - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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

CHLS-002-19796/26/BM

■ Stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Approbation de la convention de portage immobilier avec CDC Habitat Social pour une intervention ciblée au sein de la copropriété la Maurelette - Marseille 15ème arrondissement

173945

Monsieur le Président 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 3ème), La Maurelette (Marseille 15ème), le Mail (Marseille 14ème), Est Marseillais (Marseille 10ème), 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 stratégie 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 maitrise foncière et de définir les modalités de sortie des biens.

Un avenant n°4 a été approuvé par délibération CHL-023-18905/25/BM du 15 décembre 2025 avec pour seul objectif de proroger la validité de la convention jusqu'au 30 septembre 2026.
Ce dernier avenant avait pour but la cession des logements acquis sur les Facultés à Aix à la SPLA du Pays d'Aix et d'engager les discussions avec l'EPF PACA, opérateur nouvellement nommé pour piloter l'ORCOD IN de la Maurelette.

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

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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

L'action s'étant recentrée sur les copropriétés de la Maurelette et des Facultés, et Conformément à l'avenant n°3 de la convention sur la sortie des biens de cette convention :

- 10 logements ont été cédés à la Métropole le 23 octobre 2025 sur les copropriétés Bellevue, Est-Marseillais, le Mail et la Mariélie sur lesquelles il n'y a pas à ce jour d'opérateur foncier.
- 33 logements ont été cédés à la SPLA du pays d'Aix le 6 juillet 2026.

Par conséquent, a ce jour, seuls les biens situés à la Maurelette restent encore inscrits au titre de cette convention qui arrive à expiration le 30 septembre 2026.

Les discussions ont été engagées au premier trimestre 2026 avec l'EPF PACA pour le rachat de ces 102 logements sur la copropriété la Maurelette, désormais sous opération de requalification d'intérêt national (ORCOD IN) depuis décembre 2025.

Aussi, au regard des délais et pour permettre la sortie des biens de la convention dans les meilleures conditions, il convient de soumettre à la présente assemblée l'approbation d'une nouvelle convention de portage immobilier conclue avec CDC Habitat social fixant les modalités de sortie des biens acquis au sein de la copropriété la Maurelette avec un terme fixé au 30 septembre 2027 (la convention précédente étant caduque depuis le 30 septembre 2026).

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° 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 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 ;

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

- L'avenant n°2 à la convention de portage immobilier 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 entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et CDC Habitat Social ;
- La délibération CHL-023-18905/25/BM du 15 décembre 2025 approuvant l'avenant 4 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC Habitat social ;
- L'avenant n°4 à la convention de portage immobilier entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et CDC Habitat Social qui proroge la validité de la convention jusqu'au 30 septembre 2026;
- La délibération n° HN 006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Ouï 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 faire valider une nouvelle convention, au regard de la caducité de la précédente, pour assurer dans de bonne conditions le déstockage des biens sur la Maurelette.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention de portage immobilier avec CDC Habitat Social pour une intervention ciblée sur la copropriété la Maurelette, ci-annexée.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cette convention ainsi que tous les documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Conseillère Déléguée,
Lutte contre l'habitat indigne, Politique de la ville
et autorisation préalable de mise en location
sur la commune de Marseille

Audrey GARINO

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026