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-001-19795/26/BM

■ Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et dégradé - Interventions sur les grandes copropriétés dégradées du territoire marseillais - Approbation des conventions entre personnes publiques dans le cadre des opérations d'intérêt national de requalification de copropriétés dégradées sur les ensembles immobiliers du Mail, des Rosiers/Super Belvedère, de la Maurelette et de Consolat - Marseille

173937

Monsieur le Président 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 bâtimentaires, 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 apparait 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 PACA) 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/Super Belvedère dans le 14ème arrondissement ainsi que les copropriétés Consolat et Maurelette dans le 15ème arrondissement.

Ces études ont été conduites par l'EPF PACA 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. Ces quatre sites, présentent chacun de forts enjeux en matière d'habitat dégradé, une complexité particulière de traitement et appellent à un investissement financier très lourd, ont été examinés fin 2025 par le Conseil d'Etat.

Les collectivités ont été consultées en amont sur les projets d'opérations d'intérêt national en septembre 2025. La Métropole avait émis un avis favorable aux projets de décrets par délibération CHL-006-18530/24/BM du 6 octobre 2025.

Au terme de la phase de préfiguration et après examen, les 4 opérations de requalification des copropriétés dégradées ont été décrétées d'intérêt national le 24 décembre 2025 conformément aux dispositions des articles L741-1 et L741-2 du code de la construction et de l'habitation et sur des périmètres définis par l'Etat et les collectivités territoriales dans le cadre d'un projet urbain et social ;

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

Ces opérations nouvellement créées doivent faire l'objet d'une convention entre personnes publiques définissant les modalités de mise en œuvre et engagements partenariaux relatifs :

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

- Au pilotage et à la coordination des différents volets de l'ORCOD IN par l'EPF PACA ;
- Au dispositif d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;
- Au relogement et accompagnement social des occupants ;
- A la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- Au déploiement de dispositifs d'accompagnement des copropriétés tels que les plans de sauvegarde ou opérations d'amélioration de l'Habitat copropriétés dégradées ;
- Aux actions ou d'opérations d'aménagement intégrant les objectifs de l'opération ;

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du bureau métropolitain les conventions de mise en œuvre relatives aux 4 ORCOD IN décrétées. Les principaux engagements de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour la mise en œuvre des ORCOD IN sont les suivants :

- La délégation du droit de préemption urbain renforcé à l'EPF sur les périmètres des ORCOD IN qui a d'ores et déjà été approuvée par délibération métropolitaine URBA-028-19540/26/CM du 24 juin 2026,
- Copiloter la stratégie de relogement,
- Mettre en place progressivement en fonction des modalités définies une autorisation préalable de mise en location de façon progressive sur les copropriétés incluses dans les périmètres ORCOD IN,
- Participer financièrement aux actions des Plans de Sauvegarde,
- Copiloter le projet d'aménagement et assurer la maitrise d'ouvrage de certains ouvrages relevant de sa compétence,
- Copiloter le dispositif de gestion urbaine et sociale de proximité.

Les engagements spécifiques qui découlent de ces conventions 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 signature des conventions entre personnes publiques et au regard de la définition des différentes actions dans le temps (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.

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 CHL-006-18530/24/BM du bureau de la Métropole du 6 octobre 2025 émettant un avis favorable aux projets de décrets d'ORCOD IN;

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

- La délibération URBA-037-19147/25/CM du 15 décembre 2025 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre des ORCOD IN ;
- La délibération URBA-028-19540/26/CM du 24 juin 2026 portant délégation à l'EPF PACA du droit de préemption renforcé sur les périmètres des 4 ORCOD IN décrétées ;
- 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'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 ;
- Les ateliers de travail menés par l'EPF PACA pour le compte de l'Etat dans le cadre de l'élaboration des conventions entres personnes publiques sur les 4 sites en ORCOD IN,

Délibère

Article 1 :

Sont approuvées les 4 conventions entre personnes publiques relatives à la mise en œuvre des ORCOD IN sur les ensembles immobiliers du Mail et des Rosiers/Super Belvédère dans le 14ème arrondissement et sur les copropriétés de la Maurelette et de Consolat dans le 15ème arrondissement de Marseille conformément à l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation, ci-annexées.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant, est autorisé à signer tout document afférent à la mise en œuvre de ces opérations.

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