

AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE

Déclaration d'Utilité Publique du projet de la copropriété Maison Blanche 13014 MARSEILLE

Objet de la concertation préalable

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 14ème arrondissement de Marseille fait partie des copropriétés prioritaires nécessitant un traitement lourd. Elle 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.

La copropriété Maison Blanche construite en 1957 se trouve à l'articulation entre des secteurs en forte mutation et en frange de l'opération d'intérêt national d'Euroméditerranée 2. Comptant 220 logements, elle concentre des difficultés sociales, bâtimentaires, financières et urbaines. Les parties communes de l'immeuble sont vétustes et nécessiteraient des investissements 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 sur le site « Maison Blanche ». Des études ont été engagées, pilotées par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU). Au regard des études et des difficultés observées, les partenaires ont conclu à l'impossibilité d'un maintien de Maison Blanche sous le régime de la copropriété privée lors d'une réunion en Préfecture fin 2022. Il a été convenu d'un projet de transformation en parc locatif social accompagné d'une réhabilitation lourde.

Dans ce contexte, pour mettre en œuvre ce projet, la Métropole et la Ville de Marseille ont missionné le bailleur UNICIL fin 2022. Son rôle : porter l'ambition de réhabiliter l'immeuble et les 220 logements pour créer des logements sociaux qualitatifs, avec le soutien d'Action Logement. Dans le même temps, l'EPF PACA a entamé les acquisitions de logements dans le cadre de la convention d'intervention foncière et a déjà racheté 70 appartements ainsi que les murs de la station-service présente sur le site. 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 amiables et par voie de préemption.

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 (DUP) 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.

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.

Ainsi et par délibération du 30 juin 2025, le conseil de la Métropole a approuvé les modalités de concertation publique préalable à l'opération de la copropriété Maison Blanche et à la déclaration d'utilité publique.

Cette concertation sera l'opportunité :

- D'informer le public sur l'état de la copropriété et les grandes orientations du projet ;
- De présenter la procédure de DUP et ses implications ;
- De recueillir les observations et propositions du public ;
- De répondre aux interrogations sur le devenir du site et les étapes à venir.

Cadre de la concertation

La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage du projet, porte cette concertation réglementaire préalable à la Déclaration d'Utilité Publique au titre de l'article L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Durée de la concertation préalable

La concertation publique sera ouverte sur une période d'un mois, du jeudi 2 octobre 2025 au lundi 3 novembre 2025 inclus.

Les modalités de la concertation préalable

Documents nécessaires à l'information publique : Un dossier présentant le projet et la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera disponible à la consultation dans les locaux de la Maison Métropolitaine de l'Habitat au 19 rue de la République 13002 Marseille, aux horaires d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 16h45), et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-maison-blanche-marseille>

Expression publique : un registre où le public pourra déposer ses observations et soumettre ses propositions sera disponible dans les locaux de la Maison Métropolitaine de l'Habitat au 19 rue de la République 13002 Marseille, aux horaires d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 16h45), et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-maison-blanche-marseille>

Temps d'échanges : des permanences techniques seront organisées au sein de la copropriété Maison Blanche, située 221 boulevard Danielle Casanova 13014 Marseille, au 1^{er} étage du bâtiment J dans un local identifié, le jeudi 9 octobre de 14h à 17h30 et le vendredi 17 octobre de 9h à 13h.

Les suites de la concertation

A l'issue de cette concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Une synthèse du bilan de la concertation, apportant les réponses aux questions soulevées, sera accessible en ligne. Le bilan de cette concertation publique préalable devra être approuvé pour la mise en œuvre de la procédure d'utilité publique et la constitution du dossier d'enquête publique.