

## RAPPORT D'INFORMATION AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 17 Mai 2018

7089

#### ■ Concession d'aménagement ensemble immobilier du Parc Kallisté à Marseille 15<sup>ème</sup> arrondissement - copropriété du bâtiment H - Présentation du projet d'acquisition publique du bâtiment H en vue de sa démolition.

Le Parc Kallisté est un site d'environ 10 hectares situé chemin des Bourrely dans le quartier Notre Dame Limite dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille. Il est composé de 9 copropriétés privées dénommées de A à I et comptant au total 753 logements, des garages, des commerces de proximité et un groupe scolaire.

Confrontés dès les années 70 à des difficultés de gestion, les copropriétaires ont fait appel aux pouvoirs publics dès 1995 en raison de fortes dettes vis à vis de la société des eaux. En 2000, un plan de sauvegarde a été mis en place pour aider au redressement technique, de gestion et social de l'ensemble immobilier. Ce plan de sauvegarde (2000-2005) a permis la réalisation d'un certain nombre d'actions fortes : la scission en 9 copropriétés, la réalisation de près de 10 millions d'Euros de travaux sur les parties communes via une opération d'amélioration de l'habitat, l'instauration d'un DPUR en 2003 et la mise en place d'un opérateur social, Marseille Habitat.

Les interventions publiques entreprises n'ont toutefois pas permis un redressement durable de l'ensemble du site. La viabilité de certaines copropriétés (B et H), qui cumulent désordres techniques, difficultés financières et de gestion, semble compromise.

Aussi, dans ce contexte, les partenaires publics ont élaboré un projet d'ensemble sur le long terme dont la finalité générale est de sortir le territoire et sa population de la marginalisation : améliorer les conditions de vie des habitants mais aussi favoriser l'accueil de nouvelles populations pour développer la mixité urbaine et sociale. Par délibération du 27 juin 2011, la Ville de Marseille a approuvé le projet de rénovation urbaine de l'ensemble immobilier du Parc Kallisté. Une convention partenariale a ainsi été signée entre l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et l'ensemble des partenaires publics le 10 octobre 2011. Ce projet prévoit notamment la démolition des 245 logements des bâtiments B et H.

Sa mise en œuvre se réalise pour partie dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée en 2012 à l'opérateur Marseille Habitat qui est en charge d'acquérir, de reloger les occupants et de démolir les deux bâtiments.

A ce jour, la copropriété B, comprenant 132 logements, a fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation le 24 mai 2017 au profit de Marseille Habitat. Pour rappel, la Ville de Marseille avait sollicité auprès du Tribunal de Grande Instance en avril 2011 une expertise sur la base de l'article L615-6 du code de la construction et de l'habitation. L'objet de cette expertise était de déterminer la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre pour assurer la conservation de l'immeuble tout en mesurant l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires et sa capacité à voter les travaux et à les financer.

Au terme de trois années d'expertise, l'expert désigné par le Tribunal a rendu son rapport et relevé la dangerosité de l'immeuble pour la sécurité des occupants conjugué à une situation financière déficitaire et alarmante.

Sur la base de ce rapport, la Ville de Marseille et Marseille Provence Métropole ont saisi le Tribunal de Grande Instance pour faire déclarer l'état de carence du Bâtiment B et ont obtenu l'ordonnance de carence le 24 avril 2015.

L'utilité publique du projet d'acquisition du bâtiment B en vue de sa démolition a été déclarée le 18 mai 2016 par le Préfet des Bouches du Rhône.

Il convient d'initier aujourd'hui la même démarche sur la copropriété H du Parc Kallisté. Le Président de la Métropole a saisi le Président du Tribunal de Grande Instance sur la base de l'article L615-6 du Code de la Construction et de l'habitation afin de faire désigner un expert chargé de constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. A l'issue de l'expertise, le Président de Grande Instance pourra déclarer l'état de carence du syndicat des copropriétaires ce qui permettra à la Métropole Aix Marseille Provence de mener une procédure d'expropriation sur les lots non maîtrisés.

Pour rappel, le bâtiment H, cadastré quartier Notre Dame Limite section C parcelle 115, est un immeuble de 12 étages comprenant 113 logements confronté depuis des années comme le bâtiment B à des difficultés financières importantes et à un état de dégradation du bâti inquiétant. La copropriété, longtemps gérée par le cabinet Dominici, est aujourd'hui gérée par le cabinet Auxitime.

Le fonctionnement de la copropriété est fragilisé depuis des années par :

- un niveau d'entretien du bâti très faible pour un immeuble de ce type depuis 10 ans : pas de travaux significatifs réalisés depuis les travaux de sécurité réalisés dans le cadre du 1er plan de sauvegarde et qui avaient bénéficié de fortes subventions publiques,
- des dégradations fréquentes des équipements communs, notamment les ascenseurs,
- des conditions de salubrité et de sécurité de l'immeuble qui se sont fortement dégradées entraînant la chute de la valeur patrimoniale des logements,
- un taux d'impayés de charges en augmentation constante et un montant de créances qui ne cesse de croître, et ce malgré les acquisitions réalisées par Marseille Habitat,
- une situation financière inquiétante malgré les procédures de recouvrement menées par le syndic,

- des copropriétaires très fortement démobilisés depuis des années et une participation aux assemblées générales très faible : sans la présence de Marseille Habitat aux AG, la copropriété ne pourrait pas prendre de décisions faute de quorum.

Squatté massivement depuis fin 2017, cet immeuble a fait l'objet d'un arrêté municipal d'insécurité des équipements communs avec interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux le 25 janvier 2018 au regard d'un danger grave et imminent de sécurité pour les occupants. L'immeuble est aujourd'hui entièrement vacant et sécurisé pour éviter toute nouvelle occupation.

L'objet du présent rapport est donc d'informer, suite à la saisine du Président du Tribunal de Grande Instance, l'Assemblée délibérante du projet d'acquisition publique du bâtiment H du Parc Kallisté en vue de sa démolition, et ce conformément aux dispositions II de l'article L615-6 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Acquisition et démolition du bâtiment H :

Dans le cadre de la concession d'aménagement, Marseille Habitat a déjà acquis à l'amiable aujourd'hui 102 logements sur 113. Il resterait donc à acquérir 11 logements afin de maîtriser entièrement l'immeuble. Une procédure coercitive est donc à envisager sur ces derniers lots bien que l'opérateur privilégie la négociation avec les propriétaires concernés.

Compte tenu de l'état de dégradation du bâtiment H et de sa configuration aujourd'hui obsolète et de gestion coûteuse, l'objectif de la collectivité, et plus largement de l'ensemble des partenaires publics du projet, est la démolition totale avec mise en état des sols. La libération du foncier du bâtiment H, conjuguée à celle du bâtiment B, permettra de mettre en œuvre un processus de requalification visant à une meilleure qualité de vie pour les habitants du quartier.

- Relogement des occupants :

La prise de l'arrêté d'insécurité des équipements communs du bâtiment a précipité l'évacuation de l'immeuble et le relogement des occupants titrés, locataires ou propriétaires de façon temporaire ou définitive.

Au total sur le bâtiment H, 19 ménages titrés ont été recensés lors des enquêtes sociales effectuées au moment de la prise de l'arrêté dont 6 ménages de propriétaires occupants et 13 familles locataires. A ce jour :

- 9 ménages ont été relogés définitivement (8 locataires et 1 propriétaire occupant),
- 5 ménages de propriétaires occupants bénéficient d'un logement de Marseille Habitat sur les bâtiments D et G, en attendant une proposition de logement définitif en accession sur site,
- 5 ménages sont logés en parc relais aux Jardins de l'espérance dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement et feront l'objet de propositions adaptées en fonction de leur composition familiale et de leur souhait.

Les occupants sans droit ni titre évacués le 12 février dernier ont été pris en charge par les services de l'Etat pour un diagnostic social et un accompagnement dans les diverses démarches administratives à engager.

Il faut noter que 27 autres familles avaient déjà bénéficié d'un relogement au fur et à mesure des acquisitions de Marseille Habitat sur le bâtiment (relogements sur le Parc de Marseille Habitat ou d'un autre bailleur ou dans le parc privé).

- Evaluation sommaire du coût de l'opération projetée :

- Coût du foncier :

Le coût total des acquisitions sur le bâtiment H est évalué à 3,6M d'euros, frais liés aux expropriations compris.

- Coût des relogements :

Le montant des frais de relogement comprenant notamment l'hébergement et les déménagements s'établit à environ 245 000 euros.

- Coût des travaux de démolition :

Le coût prévisionnel des travaux de démolition est évalué à 1,3M d'euros auquel il convient d'ajouter environ 160 000 euros pour la maîtrise d'œuvre.

Le montant total prévisionnel de l'opération d'acquisition/relogement/démolition du bâtiment est donc évalué à 5,3M d'euros et s'inscrit dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à Marseille Habitat depuis 2012.

Cette opération est inscrite au protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine et a bénéficié d'une autorisation de démarrage anticipé. La Métropole Aix Marseille Provence et son concessionnaire mobiliseront tous les financements publics possibles liés à ce type d'opération.

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 la Construction et de l'Habitation, et notamment son article L.615-6 ;
- 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 décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La saisine du président du Tribunal de Grande Instance de Marseille ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence.

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,  
Considérant**

- Qu'il convient de présenter pour information à la première Assemblée délibérante suivant la saisine du Président du Tribunal de Grande Instance le projet simplifié d'acquisition publique en vue de la démolition du bâtiment H du Parc Kalliste,
- Qu'il s'agit d'un point à titre informatif, il n'appelle pas de vote de l'Assemblée délibérante.

Le Président de la Métropole présente au Conseil de la Métropole, pour information, le projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment H du Parc Kalliste cadastré 215903 C0115 ci-dessus en vue de sa démolition conformément aux dispositions de l'article L615-6 II du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour enrôlement,  
La Vice-Présidente Déléguée  
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS