EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 13 octobre 2020

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 97 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Jean-Marc BLOCCQUEL - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - David GALTIER - Audrey GARINO - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Franck OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Marion BAREILLE représentée par Laurence SEMERDJIAN - Marie BATOUX représentée par Audrey GARINO - Sabine BERNASCONI représentée par Laurent SIMON - Patrick BORE représenté par Bernard DEFLESSELLES - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Jean-Marc COPPOLA représenté par Mathilde CHABOCHE - Cédric DUDIEUZERE représenté par Sandrine D'ANGIO - Sébastien JIBRAYEL représenté par Lyece CHOULAK - Anne MEILHAC représentée par Pierre LEMERY - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - Danielle MILON représentée par Patrick GHIGONETTO - Lisette NARDUCCI représentée par Roland CAZZOLA - Benoît PAYAN représenté par Joël CANICAVE - Christian PELLICANI représenté par Sophie CAMARD - Julien RAVIER représenté par Didier PARAKIAN - Pauline ROSSELL représentée par Jean-Marc SIGNES - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Saphia CHAHID.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Corinne BIRGIN - Arnaud DROUOT - Samia GHALI - Bruno GILLES - Eric MERY - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER.

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

Eléonore BEZ représentée par Gisèle LELOUIS, à 15h28 - Romain BRUMENT représenté par Doudja BOUKRINE, à 16h30 - Frédéric GUELLE représenté par Marie MARTINOD - Yves MORAIN représenté par Laure-Agnès CARADEC, à 16h30 - Franck OHANESSIAN représenté par Camélia MAKHLOUFI, à 16h30 - Yannick OHANESSIAN représenté par Jessie LINTON, à 16h00.

Signé le 13 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

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

HPV 004-009/20/CT

■ CT1 - Approbation du projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment H de l'ensemble immobilier du Parc Kalliste - Marseille 15ème arrondissement - Demande de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation au profit du concessionnaire Marseille Habitat

Avis du Conseil de Territoire

DHCS 20/18617/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi par avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Bureau de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Marseille 15^{ème} arrondissement - Ensemble immobilier du Parc Kalliste – Copropriété du bâtiment H – Concession d'Aménagement - Approbation du projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment H – Demande de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation au profit du concessionnaire Marseille Habitat suite à l'ordonnance de déclaration de carence du syndicat des copropriétaires » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

Situé chemin des Bourrely, dans le quartier Notre Dame Limite dans le 15ème arrondissement de Marseille, le Parc Kalliste est un site d'environ 10 hectares comprenant 8 copropriétés privées comptant aujourd'hui 621 logements suite à la démolition du bâtiment B, des garages, des commerces de proximité, un groupe scolaire et des plateaux sportifs.

Confrontés dès les années 70 à des difficultés de gestion, les copropriétaires ont fait appel aux pouvoirs publics dès 1995. En 2000, un plan de sauvegarde a été mis en place et 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, 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 cumulant désordres techniques, difficultés financières et de gestion et fragilité sociale semble compromise.

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

Signé le 13 Octobre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

urbaine et sociale. 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 prévoyait notamment la démolition des bâtiments B (démoli en 2019) et H et la rénovation des équipements publics existants. Dans le cadre du NPNRU, l'objectif d'acquisition publique est étendu aux bâtiments G et E.

La mise en œuvre de ce projet urbain se réalise pour partie dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée en 2012 à l'opérateur Marseille Habitat qui est en charge notamment d'acquérir, de reloger et de démolir ces bâtiments.

Pour rappel, le bâtiment B a fait l'objet d'une ordonnance de carence en avril 2015 et d'une ordonnance d'expropriation au bénéfice de Marseille habitat en mai 2016. Il a donc depuis été entièrement maîtrisé par le concessionnaire et démoli à l'été 2019.

Le bâtiment H, objet du présent rapport, fait l'objet de la même démarche. Cadastéré quartier Notre Dame Limite section C parcelle 115, cet immeuble de 12 étages comprenant 113 logements est confronté depuis des années à des difficultés financières importantes et à un état de dégradation du bâti inquiétant. La copropriété est gérée par le cabinet Auxitime. Actuellement, il ne reste que 3 copropriétaires dont Marseille Habitat.

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 depuis entièrement vacant et sécurisé.

Lors du Conseil Métropolitain du 18 mai 2018, le projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment H en vue de sa démolition a été présenté à titre informatif conformément aux dispositions de l'article L615-6 II du CCH.

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 (CCH) en avril 2018 pour faire désigner un expert chargé de constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat de copropriétaires 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.

Deux experts ont été désignés par le Tribunal en juin 2018 et ont rendu leurs conclusions en janvier 2020. Les conclusions techniques indiquent que l'immeuble se trouve dans un stade avancé de délabrement, et que, si les structures de béton sont encore solides, des réserves sont émises sur le pignon Nord qui présente une inquiétante fissure verticale. Est relevé également que toutes les alimentations en eau potable, électricité et télécom indispensables à la santé et à la sécurité des occupants sont manquantes. Le coût global des travaux à effectuer sur les parties communes est évalué à 1 887 765 euros. L'expertise relève également que, indépendamment des parties communes, des dépenses entre 25 000 euros et 35 000 euros devraient être prévues pour chaque logement, que s'agissant d'un immeuble de 12 étages, les cages d'escalier qui ne sont pas encloisonnées constituent un problème de sécurité incendie qui est insoluble en cas de sinistre.

Sur le plan financier, l'expert a constaté une insuffisance de trésorerie constante ne permettant pas une gestion saine de la copropriété, et ce malgré la présence de Marseille Habitat, et des dettes de charges importantes de chacun des derniers copropriétaires restants et qui doivent faire l'objet d'une procédure d'expropriation.

Sur assignation de la Métropole, le Tribunal de Grande Instance a rendu le 26 juin dernier un jugement déclarant l'état de carence du syndicat des copropriétaires du bâtiment H.

La poursuite de cette procédure est nécessaire pour la maîtrise par voie d'expropriation des 3 derniers logements dont Marseille Habitat n'a pas pu se rendre propriétaire à l'amiable.

Signé le 13 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

Conformément aux dispositions l'article L615-6 V du Code de la CCH, il convient de soumettre au Bureau de la Métropole l'approbation du projet simplifié d'acquisition publique joint en annexe aux fins de démolition du bâtiment H. les éléments suivants y sont développés :

- Acquisition et démolition du bâtiment H :

Dans le cadre de la concession d'aménagement, Marseille Habitat a acquis à l'amiable 110 logements sur 113. Il resterait donc à acquérir 3 logements auprès de 2 propriétaires afin de maîtriser l'intégralité de l'immeuble. Une procédure d'expropriation est donc nécessaire sur ces derniers lots.

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 Métropole, 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.

Pour information, les 3 logements pour lesquels une Déclaration d'utilité Publique (DUP) doit être sollicitée n'étaient pas occupés par des occupants titrés.

- Evaluation sommaire du coût de l'opération projetée :

- Coût du foncier :

Marseille Habitat s'est déjà rendu propriétaire de 110 logements pour un coût total de 3 302 409 euros. La valeur vénale des 3 derniers lots restant à acquérir est estimée à 120 810 euros avec les indemnités de emploi.

- Coût des travaux de démolition :

Le coût prévisionnel des travaux de démolition est évalué à 1 798 758 euros TTC auquel il convient d'ajouter environ 40 000 euros pour la maîtrise d'œuvre et les diagnostics techniques.

Le montant total prévisionnel de l'opération est donc évalué à 5 301 977 euros et s'inscrit dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à Marseille Habitat depuis 2012.

Ce projet simplifié devra être mis à la disposition du public pendant au moins 1 mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront ensuite transmises à Monsieur le Préfet. Les modalités de cette mise à disposition seront précisées par arrêté.

Il est également proposé d'habiliter Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet la prise d'un arrêté déclarant d'utilité publique au profit de Marseille Habitat le projet d'acquisition du bâtiment H du Parc Kalliste en vue de sa démolition, et ce conformément aux dispositions de l'article L615-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- 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 ;
- Le procès-verbal de l'élection du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 004-8076/20/CM du 17 Juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur l'ensemble immobilier du Parc Kalliste – Copropriété du bâtiment H – Concession d'Aménagement - Approbation du projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment H – Demande de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation au profit du concessionnaire Marseille Habitat suite à l'ordonnance de déclaration de carence du syndicat des copropriétaires.

OUÏ LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'ensemble immobilier du Parc Kalliste - Approbation du projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment H – Demande de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation au profit du concessionnaire Marseille Habitat suite à l'ordonnance de déclaration de carence du syndicat des copropriétaires ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

Signé le 13 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'approbation du projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment H de l'ensemble Kallisté – Demande de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation au profit du concessionnaire Marseille Habitat suite à l'ordonnance de déclaration de carence du syndicat des copropriétaires.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI