METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

MARSEILLE 15ÈME 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

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 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 maitrisé par le concessionnaire et démoli à l'été 2019.

Le bâtiment H, objet du présent rapport, fait l'objet de la même démarche. Cadastré 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

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

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 maitrise par voie d'expropriation des 3 derniers logements dont Marseille Habitat n'a pas pu se rendre propriétaire à l'amiable.

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

- <u>Acquisition et démolition du bâtiment H :</u>

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 maitriser 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.

- <u>Relogement des occupants :</u>

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

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 remploi.

- 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 maitrise 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ **Séance du 15 Octobre 2020**

16020

■ Marseille 15ème 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

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

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 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

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

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 maitrisé par le concessionnaire et démoli à l'été 2019.

Le bâtiment H, objet du présent rapport, fait l'objet de la même démarche. Cadastré 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 maitrise par voie d'expropriation des 3 derniers logements dont Marseille Habitat n'a pas pu se rendre propriétaire à l'amiable.

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 présent Bureau délibérant, 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 maitriser 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 remploi.

- 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 maitrise 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 Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

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 ;
- 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 code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.615-6 et L.615-7 ;
- La délibération DEVT 003-3862/18/CM portant information du projet simplifié d'acquisition publique suite à la saisine du Tribunal de Grande Instance ;
- Le jugement du Tribunal de Grande Instance du 26 juin 2020 déclarant l'état de carence du syndicat des copropriétaires ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence du 13 octobre 2020.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de poursuivre la procédure engagée pour mener à bien la maîtrise totale du bâtiment H et sa démolition prochaine.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment H du Parc Kalliste en vue de sa démolition (ci-annexé) suite au jugement de carence du syndicat des copropriétaires du bâtiment H par le Tribunal de Grande Instance le 26 juin 2020.

Article 2 :

Le projet simplifié d'acquisition publique sera mis à disposition du public pendant un mois minimum, selon des modalités qui seront définies par un arrêté.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à demander à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône la prise d'un arrêté déclarant d'Utilité Publique, au profit de Marseille Habitat, concessionnaire d'aménagement, le projet d'acquisition, en vue de sa démolition, du bâtiment

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

H du Parc Kalliste situé chemin des Bourrely dans le 15ème arrondissement de Marseille et cadastré 215903 C115.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

Frédéric GUINIERI

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

PROJET SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION PUBLIQUE EN VUE DE LA DÉMOLITION CARENCE DECLARÉE

DOSSIER DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET À LA CESSIBILITÉ

Immeuble situé :
PARC KALLISTE – Bât H
13015 Marseille

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

SOMMAIRE

I. NOTICE EXPLICATIVE 2

II. PLANS 5

1) PLAN DE SITUATION 5
2) VUES AERIENNES 6
3) PLAN CADASTRAL 8
4) PLAN DE MASSE 8

III. ETAT DES LIEUX 9

1) LES DIFFICULTES DE LA COPROPRIETE 10
2) LES PROBLEMES DE GESTION 10
3) TYPOLOGIE DU BÂTIMENT H 11

IV. HISTORIQUE DES PROCEDURES 13

1) L'APPROBATION PUBLIQUE DE L'IMMEUBLE 13
a) La démolition du bâtiment B 13
b) Le choix de la procédure de carence 13
c) L'historique de la procédure 14
2) LE CHOIX DE LA DEMOLITION DE L'IMMEUBLE 15
a) L'arrêté d'insécurité imminente des équipements communs 15
b) Le rapport de carence 15

V. LES INTERETS DE LA DEMOLITION 17

VI. TRAVAUX OBLIGATOIRES 18

1) TRAVAUX PREPARATOIRES 18
2) DEMOLITION 18
3) REMISE EN ETAT DES SOLS 18

VII. EVALUATION DU COUT DE L'OPERATION 19

1) EVALUATION DES TRAVAUX DE DEMOLITION 19
2) EVALUATION DU FONCIER 19
3) FRAIS DE PROCEDURE 19

VIII. PLAN DE RELOGEMENT 20

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

I. NOTICE EXPLICATIVE

Le Parc Kallisté est un ensemble immobilier situé en haut du chemin de la Bigotte, dans le quartier Notre Dame Limite dans le 15ème arrondissement de Marseille. Il réunit, sur une dizaine d'hectares, 8 copropriétés privées de A, C, D, E, F, G H et I comprenant au total 621 logements sur 8 bâtiments, des garages, des commerces de proximité, un groupe scolaire et des plateaux sportifs. Le bâtiment B copropriété de 132 logements ayant été démoli en 2019.

Depuis le début des années 90, la ville de Marseille s'est impliquée dans la problématique des copropriétés en difficulté. L'État a mis sous plan de sauvegarde quatre copropriétés emblématiques à Marseille dont le Parc Kallisté à partir de l'année 2000.

En effet, le Parc Kallisté a été confronté dès les années 70 à de nombreuses difficultés de gestion. Les interventions publiques sollicitées par les copropriétaires du Parc Kallisté dès 1995 n'ont pas eu un effet homogène et durable sur l'ensemble des bâtiments composant le site.

De 2000 à 2012 plusieurs plans se sont succédés et ont conduit notamment à la scission de la copropriété en 9 entités distinctes permettant ainsi une meilleure gestion de chacun des immeubles et une prise en compte publique d'une partie de la voirie.

La combinaison de facteurs pénalisants sur ce site (obsolescence prématurée et dégradation du bâti, endettement des copropriétaires, disparition des propriétaires occupants, population fortement paupérisée, syndics trop souvent dépassés par l'ampleur de la tâche, etc.) ont conduit les partenaires publics à élaborer un projet d'aménagement d'ensemble.

Malheureusement, il est devenu une évidence dès 2006 que tous les bâtiments ne présentaient pas le même niveau de déqualification. Les copropriétés ne réagissaient pas de la même manière aux aides apportées par les pouvoirs publics.

Ainsi, les bâtiments de taille modeste C, D, F ont pu amorcer un redressement durable alors que les grandes barres (B et H), au sein desquelles les problèmes étaient décuplés, n'ont pas réussi à sortir de la spirale de la déqualification amorcée depuis déjà quelques années.

Une convention partenariale a été signée - ANRU, Etat, Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, Conseil Régional PACA, Conseil Général des Bouches du Rhône, Groupement d'intérêt Public du Grand Projet de Ville (devenu Marseille Rénovation Urbaine depuis) et Ville de Marseille - le 10 octobre 2011.

Le projet urbain ainsi visé dans cette convention repose sur une stratégie de long terme, ponctuée par 3 phases successives s'étalant jusqu'à 2025.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

Les interventions prévues, dans le délai de l'ANRU et au-delà, reposent sur quatre types d'actions :

- conforter dans leur statut de copropriétés privées les bâtiments sur lesquels le Plan de Sauvegarde 2002/2005 a eu un effet bénéfique, à savoir, les bâtiments C, D, F,
- restructurer les équipements publics existants (groupe scolaire Kallisté et plateau sportif) ainsi que les réseaux, espaces et voies publiques,
- démolir respectivement à court et long terme les bâtiments B et H (245 logements), puis A, G et I (289 logements) selon leur évolution, cinq bâtiments de grande hauteur dont la gestion technique, administrative et financière souffre de graves difficultés récurrentes malgré les interventions publiques déjà entreprises depuis 2000,
- reconstruire à terme environ 450 logements sur les emprises libérées et créer ainsi un nouvel espace plus ouvert sur le quartier et dont la gamme et la typologie des logements seront diversifiés par rapport à l'offre actuelle.

Pour la réalisation d'une partie de ces interventions, la SA d'Économie Mixte MARSEILLE HABITAT, a été désignée concessionnaire d'aménagement en juillet 2012 et a pour missions :

- les acquisitions amiables, par voie de préemption ou d'expropriation des immeubles ou lots,
- la gestion et l'entretien courant des logements acquis dans les immeubles à conserver,
- la neutralisation des logements dans les immeubles voués à la démolition,
- les relogements nécessaires préalables aux démolitions et l'accompagnement social des ménages,
- les démolitions et la mise en état des sols des bâtiments B et H,
- la cession de foncier ou de logements à des partenaires institutionnels ou privés,
- la coordination d'ensemble et l'animation nécessaire à la conduite de ces actions.

Par avenant n°5 à la convention de la concession, la Métropole Aix Marseille Provence a étendu la mission du concessionnaire en confiant également la maitrise et le recyclage des bâtiments E et G.

C'est à ce titre et dans ce contexte que Marseille Habitat propose le présent dossier consistant en un projet simplifié d'acquisition publique en vue de la démolition de l'immeuble situé Parc KALLISTE, Bâtiment H – 13015 cadastré 903 section C parcelle 115 pour lequel une ordonnance de carence a été prise le 26 juin 2020 sous les références R.G :20/01608.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

Ce dossier est rédigé conformément à l'article L615-7 du CCH modifié par l'ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 retranscrit ci-dessous :

« Art. L.615-7.- Lorsque l'état de carence a été déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées, d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ou d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au vu de l'ordonnance du président du tribunal judiciaire, du projet simplifié d'acquisition publique, du projet de plan de relogement ainsi que des observations du public, le représentant de l'Etat dans le département, par arrêté :

1° déclare l'utilité publique du projet mentionné au V de l'article L. 615-6 et détermine la liste des immeubles ou partie d'immeubles, des parties communes, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires de ces droits réels ;

2° déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, des parties communes, les parcelles ou les droits réels immobiliers visés à l'alinéa précédent ;

3° indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

4° fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire ou aux copropriétaires ou porteurs de parts, ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux et professionnels, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

5° fixe la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles ou parties d'immeubles, des parties communes, des parcelles ou des droits réels immobiliers après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. L'expropriant le notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

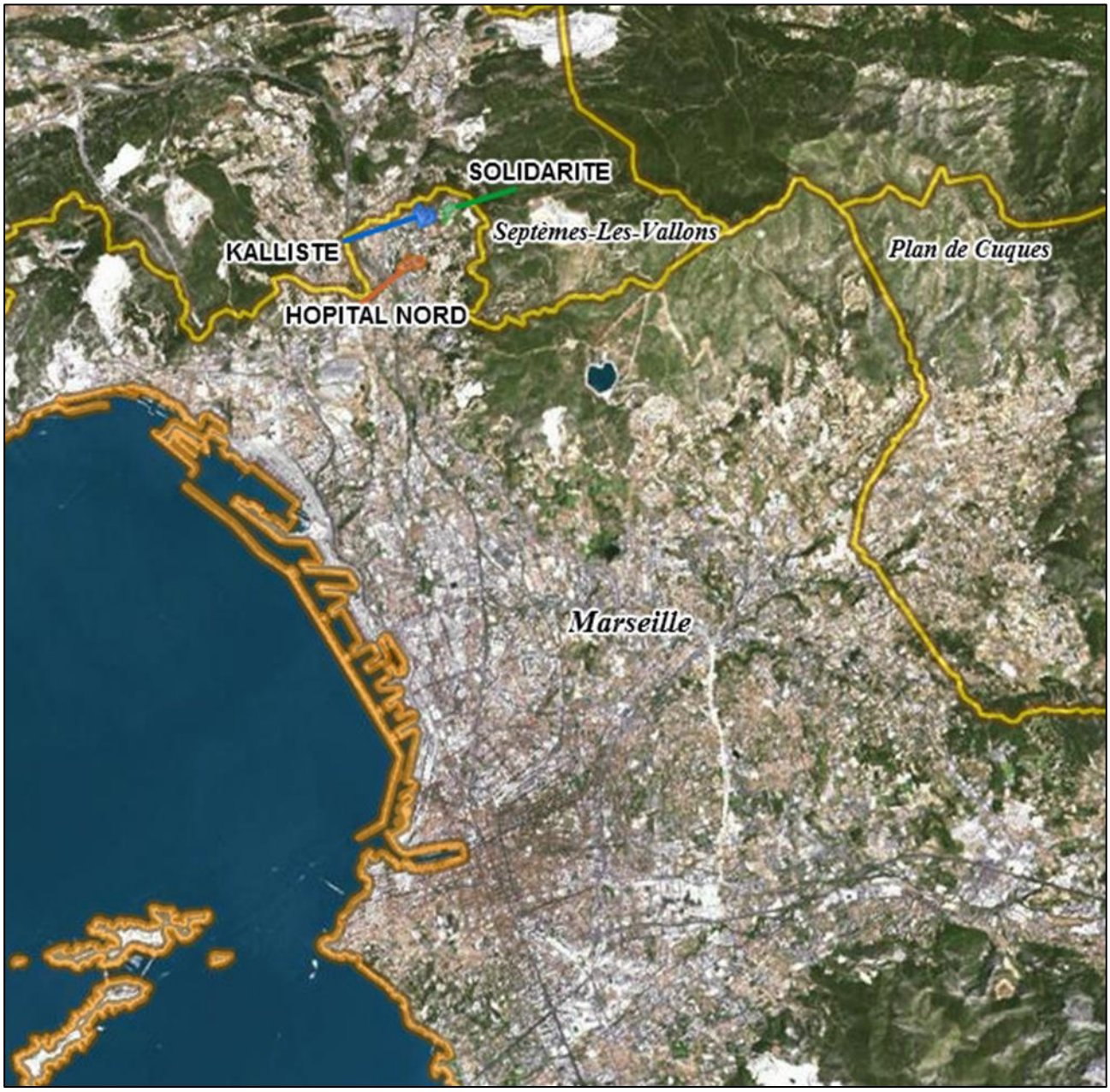
Dans le mois qui suit la prise de possession, l'expropriant est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Conformément à ces dispositions, et après la mise à disposition du présent dossier, la Métropole Aix Marseille Provence sollicitera Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône pour la prise d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique au profit de son concessionnaire Marseille Habitat pour le projet d'acquisition du bâtiment H en vue de sa démolition.

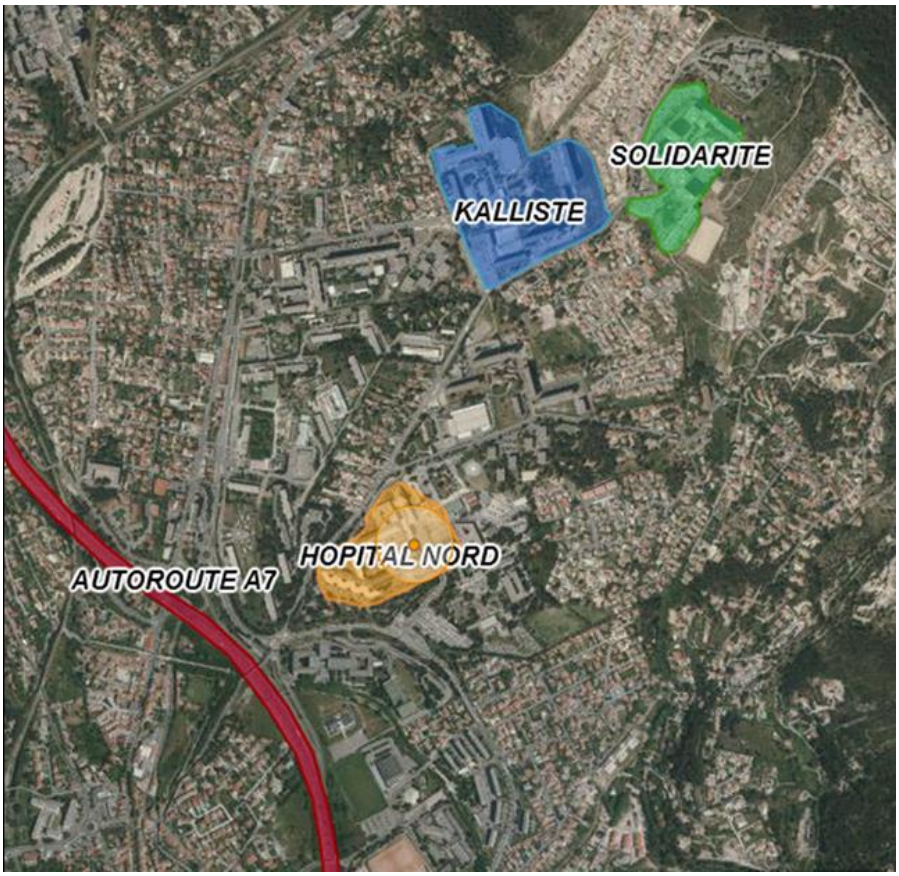
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

II. PLANS

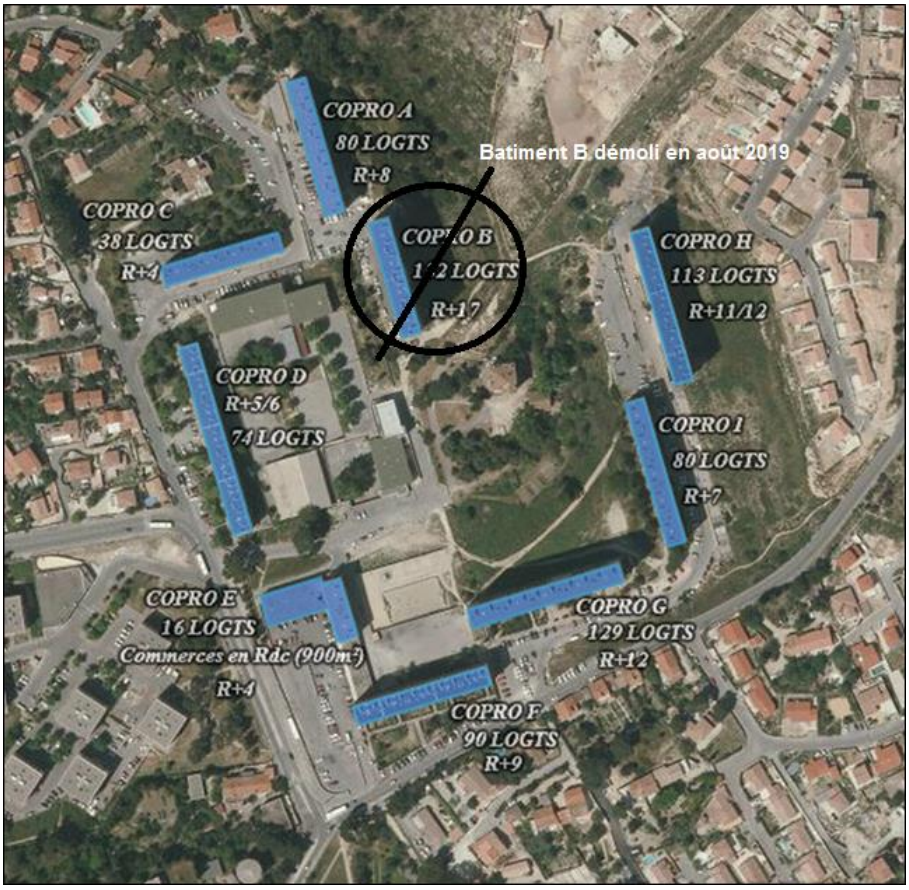
1) Plan de situation



Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020



2) Vues aériennes



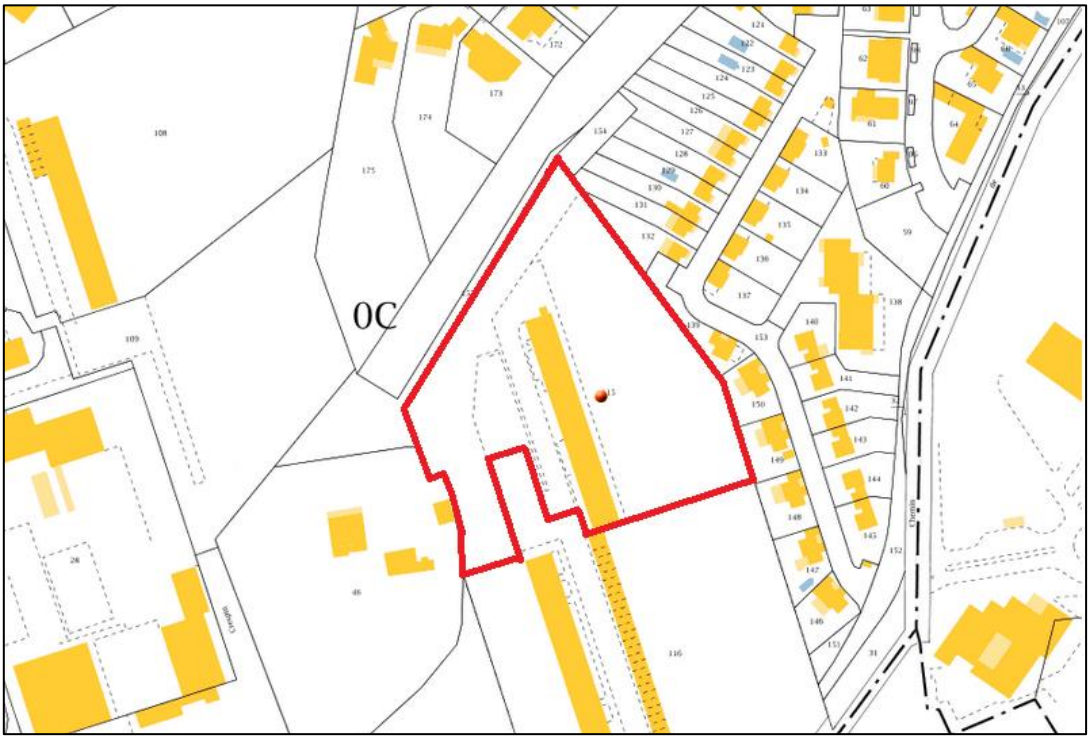
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

3) Plan cadastral

Identification de la parcelle objet du présent projet simplifié :

903 section C parcelle 115



4) Plan de masse

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

III. ETAT DES LIEUX

Le bâtiment H du Parc Kallisté est situé chemin de la Bigotte – chemin des Bourrely dans le 15ème arrondissement de Marseille. La parcelle concernée est cadastrée 903 section C parcelle n°115 et occupe une surface de 1 hectare 06 ares et 79 centiares, soit 10679 m².

Le bâtiment H est un immeuble élevé de 11 et 12 étages sur sous-sol et rez-de-chaussée composé de 113 logements.

Des négociations ont été engagées par Marseille Habitat avec l'ensemble des copropriétaires en vue de l'acquisition de leurs lots.

Le mode d'acquisition amiable ou par voie de préemption a permis à Marseille Habitat, concessionnaire de la Ville de Marseille d'acquérir d'ores et déjà 110 lots principaux dans cette copropriété.

A chaque nouvelle acquisition, Marseille Habitat a procédé au relogement systématique des occupants puis à la neutralisation des logements rendus vacants. Cela ne dissuadait toutefois pas les squatteurs.

Malgré le personnel de terrain qui n'a de cesse de vérifier l'état des neutralisations et qui commande un murage systématique, ces appartements sont la cible de squat et de vandalisme ainsi murage et dé-murage se succèdent sans cesse.

On constate un climat fort dégradé au sein de cette copropriété qui tendait de plus en plus à devenir une zone de non droit où les squats se multipliaient ainsi que les trafics de marchandises et substances illicites.

L'immeuble sera occupé par près de 150 squatteurs en janvier 2018 en majorité des migrants venus d'Afrique de l'ouest.

Prostitution, trafics et raccordements sauvages à l'électricité dans les parties communes provoquant des départs d'incendie sur les colonnes montantes d'alimentation électrique ont, entre autre, motivé le Maire de la Ville de Marseille à prendre un Arrêté d'insécurité Imminente des équipements communs n°2018-00149 le 25 janvier 2018, interdisant l'occupation dudit immeuble.

Le concours de la force publique a été nécessaire pour évacuer l'immeuble et plus de 70 migrants ont été assigné au Tribunal pour occupation illicite.

Depuis l'immeuble est maintenu inoccupé et sous surveillance constante.

Seulement 2 copropriétaires privés demeurent encore propriétaires de 3 lots principaux et 3 lots annexes caves (cf. enquête parcellaire).

La procédure de Déclaration d'utilité Publique doit permettre l'acquisition de ces lots par voie d'expropriation.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

1) LES DIFFICULTES DE LA COPROPRIETE

Depuis les années 70, la situation sociale, économique et matérielle de la copropriété n'a cessé de s'aggraver et s'avère aujourd'hui extrêmement alarmante et irréversible.

En octobre 2005, la scission du parc Kallisté en 9 copropriétés distinctes comprenant la création d'une union syndicale libre des copropriétés dédiée à la gestion des parties non dissociables a quant à elle permis de faciliter la gestion de chacun des bâtiments. Cependant, il n'a pas été possible d'inverser la spirale de la déqualification de certains d'entre eux, notamment de ceux comportant le plus grand nombre de logements.

Ainsi, en a-t-il été de l'immeuble dénommé « PARC KALLISTE BÂTIMENT B » pour lequel par arrêté du 18 mai 2016 le Préfet des Bouches-du-Rhône avait déclaré d'utilité publique le projet d'acquisition du bâtiment en vue de sa démolition. (réalisée en 2019)

Le bâtiment H se trouve dans une situation similaire.

2) LES PROBLEMES DE GESTION

Depuis de nombreuses années, le niveau de recouvrement des charges de copropriété ne permettait plus d'honorer l'intégralité des factures fournisseurs.

Toutes les expertises ont démontré l'incapacité du syndicat des copropriétaires à redresser l'extrême dégradation de la copropriété.

L'expertise initiée par l'ANRU en 2006 portait sur une approche de restructuration globale du parc Kallisté. Le projet de secteur qui en a découlé en 2007, en plus de constater les grandes difficultés financières, économiques et sociales des habitants de Kallisté, a développé les axes d'un projet urbain d'envergure, prévoyant déjà à court terme la démolition des bâtiments B et H.

C'est cette situation très problématique qui a conduit la Métropole Aix Marseille Provence a demandé une expertise judiciaire aux fins de carence visée par l'article L615-6 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

3) TYPOLOGIE DU BÂTIMENT H

Bâtiment et entrée	**Nombre de logts de type 3**	**Nombre de logts de type 4**	**Nombre de logts de type 5**
H38	12	12	0
H39	12	0	11
H40	11	0	11
H41	11	0	11
H42	11	0	11
TOTAL	**57**	**12**	**44**

3 lots principaux sont encore à acquérir : 2 Types 5, 1 Type 4 et 3 lots annexes (caves).

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

Synoptique état des lieux

Copropriété KALLISTE H

ETAGE REEL	Bâtiment A - H42 Gauche	Bâtiment A - H42 Droite	Bâtiment B - H41 Gauche	Bâtiment B - H41 Droite	Bâtiment C - H40 Gauche	Bâtiment C - H40 Droite	ETAGE R. COPR	ETAGE REEL	Bâtiment D - H39 Gauche	Bâtiment D - H39 Droite	Bâtiment E - H38 Gauche	Bâtiment E - H38 Droite	ETAGE R. COPR
11	1725 F3 n° 224	1724 F5 n° 223	1703 F5 n° 202	1702 F3 n° 201	1681 F3 n° 180	1680 F5 n° 179	11	12	1659 F5 n° 158	1658 F3 n° 157	1636 F3 n° 136	1635 DUP F4 n° 135	11
10	1723 F3 n° 222	1722 F5 n° 221	1701 F5 n° 200	1700 F3 n° 199	1679 F3 n° 178	1678 F5 n° 177	10	11	1657 F5 n° 156	1656 F3 n° 155	1634 F3 n° 134	1633 F4 n° 133	10
9	1721 F3 n° 220	1720 F5 n° 219	1699 F5 n° 198	1698 F3 n° 197	1677 F3 n° 176	1676 DUP F5 n° 175	9	10	1655 F5 n° 154	1654 F3 n° 153	1632 F3 n° 132	1631 F4 n° 131	9
8	1719 F3 n° 218	1718 F5 n° 217	1697 F5 n° 196	1696 F3 n° 195	1675 F3 n° 174	1674 F5 n° 173	8	9	1653 F5 n°152	1652 F3 n° 151	1630 F3 n° 130	1629 F4 n° 129	8
7	1717 F3 n° 216	1716 F5 n° 215	1695 F5 n° 194	1694 F3 n° 193	1673 F3 n° 172	1672 F5 n° 171	7	8	1651 F5 n° 150	1650 F3 n° 149	1628 F3 n° 128	1627 F4 n° 127	7
6	1715 F3 n° 214	1714 F5 n° 213	1693 F5 n° 192	1692 F3 n° 191	1671 F3 n° 170	1670 F5 n° 169	6	7	1649 F5 n° 148	1648 F3 n° 147	1626 F3 n° 126	1625 F4 n° 125	6
5	1713 F3 n° 212	1712 F5 n° 211	1691 F5 n° 190	1690 F3 n° 189	1669 F3 n° 168	1668 F5 n° 167	5	6	1647 F5 n° 146	1646 F3 n° 145	1624 F3 n° 124	1623 F4 n° 123	5
4	1711 F3 n° 210	1710 F5 n° 209	1689 F5 n° 188	1688 F3 n° 187	1667 F3 n° 166	1666 F5 n° 165	4	5	1645 F5 n° 144	1644 F3 n° 143	1622 F3 n° 122	1621 F4 n° 121	4
3	1709 F3 n° 208	1708 F5 n° 207	1687 F5 n° 186	1686 F3 n° 185	1665 F3 n° 164	1664 DUP F5 n° 163	3	4	1643 F5 n° 142	1642 F3 n° 141	1620 F3 n° 120	1619 F4 n° 119	3
2	1707 F3 n° 206	1706 F5 n° 205	1685 F5 n° 184	1684 F3 n° 183	1663 F3 n° 162	1662 PB F5 n° 161	2	3	1641 F5 n°140	1640 F3 n° 139	1618 F3 n° 118	1617 F4 n° 117	2
1	1705 F3 n° 204	1704 F5 n° 203	1683 F5 n° 182	1682 F3 n° 181	1661 F3 n° 160	1660 F5 n° 159	1	2	1639 F5 n°138	1638 F3 n° 137	1616 F3 n° 116	1615 F4 n° 115	1
RDC	1594 à 1612 Caves 95 à 226		1576 à 1593 Caves 77 à 94		1558 à 1575 Caves 59 à 76		RDC	1	1549 à 1557 Caves 50 à 58	1637 F3 n° 225	1614 F3 n° 114	1613 PB F4 n° 113	RDC
2ème s-sol			Gauche	droite			2ème s-sol	RDC	1535 à 1548 Caves 36 à 49		1521 à 1534 Caves 22 à 35		2ème s-sol
1er s-sol			En sortant de l'ascenseur & régit Copro: Droite / Gauche; En sortant de l'escalier				1er s-sol	s-sol s-sol			1500 à 1520 Caves 1 à 21		1er s-sol

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

IV. HISTORIQUE DES PROCEDURES

1) L'APPROPRIATION PUBLIQUE DE L'IMMEUBLE

a) La démolition du bâtiment B

La copropriété du bâtiment B, tour anciennement voisine du bâtiment H, 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 la 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.

L'expropriation des lots de copropriété a permis la destruction dudit bâtiment au troisième trimestre 2019.

Le destin des deux bâtiments est lié. La libération du foncier du H, conjugué à celui du B, permettra de mettre en œuvre un processus de requalification visant à une meilleure qualité de vie pour les habitants du quartier.

b) Le choix de la procédure de carence

Le Parc Kallisté fait l'objet d'une attention constante des partenaires publics depuis de nombreuses années. L'évolution de l'état technique des bâtiments et de leur santé financière a donc pu être observée régulièrement, notamment dans le cadre des outils mis en place par les plans de sauvegarde.

Si certains bâtiments ont réussi à amorcer un redressement qui semble durable, la situation du bâtiment H n'a cessé de s'aggraver et est devenue, au fil des années, très préoccupante.

A ce jour, la copropriété présente un passif important, le bâtiment est vacant. Les éléments de dégradation constatés, à savoir les dysfonctionnements financiers, les

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

désordres techniques et les difficultés sociales, sont apparus comme des éléments constitutifs d'un état de carence qui ont conduit la Métropole Aix Marseille Provence a demandé au Tribunal De Grande Instance la réalisation d'une expertise à cette fin.

c) *L'historique de la procédure*

A la suite d'un rapport de visite dressé le 24 janvier 2018 par Monsieur Christian GENTILETTI désigné par le Président du Tribunal Administratif de Marseille, la ville de Marseille a, par arrêté d'insécurité imminente du 25 janvier 2018, interdit toute occupation ou utilisation de l'immeuble et ordonné l'évacuation de ses occupants.

Par exploit d'huissier du 11 avril 2018, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a fait assigner, en la forme des référés, le syndicat des copropriétaires du bâtiment H aux fins que soit désigné deux experts sur le fondement de l'article L615-6 du code de la construction et de l'habitation.

Par ordonnance de référé du 29 juin 2018, RG N°18/01755, le président du Tribunal de Grande Instance de Marseille a désigné co-experts Messieurs FERGAN et CARTA.

Monsieur Laurent FERGAN, administrateur de biens, avait pour mission de :

- recevoir les dires et explications des parties,
- après avoir préalablement convoqué les parties, se rendre dans les bureaux du syndicat des copropriétaires du bâtiment dénommé « PARC KALLISTE BATIMENT H »,
- se faire communiquer l'ensemble des documents comptables des cinq exercices écoulés avec les pièces justificatives,
- indiquer si la situation de la copropriété présente un déséquilibre financier et dans l'affirmative donner tous les éléments permettant de mesurer l'importance de ce déséquilibre,
- donner la répartition des dettes des copropriétaires.

Monsieur Richard CARTA, architecte, avait pour mission de :

- après avoir convoqué les parties, se rendre dans l'immeuble dénommé « PARC KALLISTE BATIMENT H »,
- décrire la nature et l'état des parties communes,
- décrire la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants,
- signaler en annexe de son rapport les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'il pourra constater au cours de sa mission.

Monsieur FERGAN et Monsieur CARTA ont rendu leurs rapports d'expertise respectivement le 27 décembre 2018 et le 17 décembre 2019.

Le 26 juin 2020, le Tribunal Judicaire de Marseille par jugement n°20/276 déclare l'état de carence du syndicat des copropriétaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

2) LE CHOIX DE LA DEMOLITION DE L'IMMEUBLE

Plusieurs éléments sont venus confirmer que la démolition du bâtiment H apparaissait comme inéluctable et à certains égards, bénéfique pour la rénovation du quartier.

a) L'arrêté d'insécurité imminente des équipements communs

Compte tenu des nombreux raccordements « sauvages », les services de secours ont dû intervenir à plusieurs reprises suite à des départs d'incendies sur les colonnes d'alimentation électriques H40 et H42.

Le 19 janvier 2018, le fournisseur d'énergie a refusé de rétablir l'alimentation compte tenu des risques générés par le nombre de branchements anarchiques illégaux, augmentant de manière significative les risques d'incendie.

Cette situation a conduit la Métropole à lancer la procédure prévue à l'article L129-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le rapport d'expertise confirme l'état général de l'ensemble du bâtiment H et constate :

- Un danger grave et imminent dû aux dysfonctionnements affectant les équipements communs, et notamment l'ensemble des installations de distribution, dégradées par les interventions des squatteurs pour réaliser des piquages.

- Un danger grave et imminent dû à l'absence de ventilation active des bâtiments alors que le système de chauffage au gaz l'impose.

- Un danger grave et imminent sur la forte probabilité d'un départ de feu sur les colonnes électriques et non sécurisées sur lesquelles les squatteurs ont effectué des piquages.

b) Le rapport de carence

Sur le plan financier, Monsieur FERGAN, qui a pris connaissance des cinq exercices écoulés à la date de sa nomination a constaté l'insuffisance de trésorerie :
-37 108,80 € en 2013, -14 693,36 € en 2014, -48 253,40 € en 2015, -88 269 € en 2016, -83 089,87 € en 2017 et -172 238,01 € en 2018.

Pour mémoire, le 23 octobre 2018, les consorts L. étaient débiteurs de la somme de 11 930,99 €, l'indivision A. était débitrice de 15 865,53 €.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

Monsieur CARTA indique que le bâtiment se trouve dans un stade avancé de délabrement.

Il emploie plusieurs fois le terme de pillage pour qualifier les parties communes.

Si les structures de béton sont selon lui encore solides, il émet des réserves sur le pignon nord qui présente d'inquiétantes fissures pathologiques sur toute la hauteur. Les façades principales ouest et est présentent des éclats dans le béton significatifs de bétons anciens dont les aciers sont insuffisamment enrobés de béton. Aucune huisserie ne peut être sauvée.

S'agissant des parties communes, l'expert relève que les 5 halls d'entrée sont dévastés, tandis que toutes les alimentations en eau potable, électricité et télécom indispensables à la santé et à la sécurité des occupants sont manquantes.

De plus, les 10 ascenseurs présentent un aspect de pillage et d'abandon qui ne laisse envisager qu'un remplacement complet des matériels et, s'agissant d'un immeuble de grande hauteur, les cages d'escalier, qui ne sont pas encloisonnées, constituent un problème de sécurité incendie insoluble en cas de sinistre.

Il estime de façon plutôt optimiste le coût global des travaux à effectuer sur les parties communes une somme de 1 887 765 €.

S'agissant des parties privatives, il relève que des dépenses entre 25 000 € et 35 000 € devraient être prévues pour chaque appartement constituant un lot privatif.

Enfin, il met en évidence que même en solutionnant les désordres des parties communes, l'état général des installations privatives ne permet pas d'envisager la sécurité des habitants sans une rénovation profonde et complète de ce bâtiment.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

V. LES INTERETS DE LA DEMOLITION

- La démolition du bâtiment H permettra d'engager un processus de diversification et de mixité de l'habitat facteur d'une plus grande mixité socio-économique de la population.

- La mobilisation du foncier libéré par la démolition du bâti, représentera une superficie suffisamment vaste pour permettre une réorganisation du plan masse de l'ensemble du Parc Kallisté et proposer un habitat beaucoup plus adapté, permettant une appropriation beaucoup plus importante de l'espace par ses occupants.

- En outre, l'étude comparative des coûts engendrés par la réhabilitation ou la démolition de l'immeuble tranche en faveur du second scénario.

Les différents bilans et estimations réalisés sur le bâtiment H révèlent que pour repartir avec un bâti structurellement identique qui s'avère ne plus être adapté aujourd'hui, de par sa configuration, pour assurer à ses occupants une sécurité optimale, le coût serait de l'ordre de 4 200 000 € pour les parties privatives et 1 887 765 € pour les parties communes.

L'opération de démolition comprenant quant à elle la neutralisation des logements vacants, la maîtrise d'œuvre et l'ingénierie nécessaire à la démolition et la remise en état des sols, représente un coût d'environ 1 798 758 euros.(hors foncier)

		Réhabilitation optimiste	Démolition
Travaux	**Total(TTC)**	6 087 765 €	1 798 758 €

Tableau comparatif hors coût d'acquisition foncière du Bat H.

Au-delà du caractère onéreux d'une réhabilitation, il convient d'ajouter deux remarques :

- Malgré la réhabilitation et la mise en sécurité du bâtiment, une forte incertitude subsiste quant aux conditions d'une éventuelle commercialisation des lots rénovés.

- La réhabilitation, bien qu'impactant favorablement la qualité du bâti et les conditions de vie des habitants, ne réglera pas le problème sociologique du site. Le risque de retrouver une situation de dégradation identique dans quelques années reste élevé.

Compte tenu de l'état de dégradation du bâtiment H et de sa configuration aujourd'hui obsolète et coûteuse, l'objectif de la collectivité, et plus largement de l'ensemble des partenaires publics, est la démolition totale avec mise en état des sols.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

VI. TRAVAUX OBLIGATOIRES

La carence de la copropriété ayant été déclarée, la Métropole Aix Marseille Provence souhaite poursuivre la maîtrise foncière totale de cet immeuble en vue de sa démolition.

1) TRAVAUX PREPARATOIRES

Les travaux préparatoires seront les suivants :

- Neutralisation des réseaux EAU, EDF, GDF et mise en sécurité,

- Dépose et curage des matériaux contenant des matériaux dangereux (amiante, plomb,….).

- Conditionnement, stockage et évacuation des déchets de curage.

2) DEMOLITION

Après la réalisation des travaux préparatoires, le bâtiment H sera démoli en totalité y compris les infrastructures et les fondations.

L'emprise de la parcelle foncière de la copropriété est suffisamment importante pour que la démolition n'impacte pas les copropriétés voisines.

3) REMISE EN ETAT DES SOLS

Le terrain sera remis en état par un remblaiement des volumes, le nivellement de la plateforme et la création de merlons périphériques permettant une appropriation future de l'espace.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

VII. EVALUATION DU COUT DE L'OPERATION

1) EVALUATION DES TRAVAUX DE DEMOLITION

Selon le bureau d'étude missionné, le coût de la démolition s'établit à **1 498 965 € HT soit 1 798 758 € TTC.**
Il convient d'y rajouter les coûts de maîtrise d'œuvre et de diagnostics techniques s'établissant à **40 000 € TTC.**

2) EVALUATION DU FONCIER

Marseille habitat s'est rendu propriétaire de 110 logements pour un montant de **3 302 409 €.**
La valeur vénale des lots restant à acquérir est évaluée à la somme de **107 100€.**
Il convient d'y rajouter les indemnités de remploi à hauteur de 10 % soit **13 710€.**

3) FRAIS DE PROCEDURE

Les frais de procédure (avocats, huissiers, publications…) sont évalués à **40 000 €.**

Le coût total de l'opération est estimé à :	**5 301 977 € TTC**

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020

VIII. PLAN DE RELOGEMENT

Lors de l'évacuation par les forces de l'ordre du bâtiment, un huissier a constaté que les 3 logements objet de la DUP étaient squattés. Aucun plan de relogement n'est donc à prévoir.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2020