

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 7 mars 2022

Monsieur Jean-Pierre GIORGI, Président par intérim du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 93 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Sarah BOUALEM - Romain BRUMENT - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Jean-Marc COPPOLA - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - David GALTIER - Audrey GARINO - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Roger GUICHARD - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Eric MERY - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDES - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Ulrike WIRMINGHAUS.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Mireille BENEDETTI représentée par Christian AMIRATY - Sophie CAMARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Bernard DEFLESSELLES représenté par Marc DEL GRAZIA - Alexandre DORIOL représenté par Laurent SIMON - Olivia FORTIN représentée par Eric MERY - Sophie GUERARD représentée par Marie BATOUX - Jessie LINTON représentée par Gérard AZIBI - Caroline MAURIN représentée par Jean-Pierre GIORGI - Danielle MILON représentée par Patrick GHIGONETTO - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Michèle RUBIROLA représentée par Vincent KORNPROBST - Etienne TABBAGH représenté par Jean-Marc SIGNES - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Joël CANICAVE - René-Francis CARPENTIER - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Eric LE DISSES - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Frank OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Marine PUSTORINO-DURAND - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG.

Signé le 7 Mars 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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

HPV 007-008/22/CT

■ CT1 - Concession d'aménagement - Ensemble immobilier du Parc Kallisté à Marseille 15ème arrondissement - Copropriété du bâtiment E - Présentation du projet d'acquisition publique du bâtiment E en vue de sa démolition

Information du conseil de Territoire

DOH 22/20147/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'ensemble immobilier du Parc Kallisté est un site d'environ 10 hectares situé chemin des Bourrely dans le quartier Notre Dame Limite dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille. Il est composé de 7 copropriétés privées, Bâtiments A, C, D, E, F, G et I comptant 507 logements, de deux terrains nus issus des démolitions des bâtiments B et H (245 logements démolis), de garages, de commerces de proximité et d'un groupe scolaire.

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence sera prochainement saisi du rapport présenté ci-après pour information au Conseil de Territoire Marseille Provence.

Au milieu des années 1970, la résidence connaît un changement de statut et devient une copropriété, gérée par un syndic unique. Rapidement des difficultés de gestion vont apparaître, accélérant les mouvements de transfert de propriété et créant instabilité et fragilité. Face à ces difficultés chroniques, les copropriétaires du Parc Kallisté ont sollicité en 1994 l'intervention de la collectivité publique pour une participation financière à des travaux de réhabilitation et une assistance pour des problèmes divers dont une dette importante vis-à-vis de la société des eaux de Marseille.

En 2000, La procédure « de plan de sauvegarde » instaurée par loi du 13 décembre 1996 devient le cadre légal d'intervention des pouvoirs publics sur cette copropriété privée. 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 foncier, Marseille Habitat.

Les interventions publiques entreprises n'ont toutefois pas permis un redressement durable de l'ensemble du site. 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 l'acquisition démolition des 245 logements des bâtiments B et H dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée en 2012 à l'opérateur Marseille Habitat, en charge d'acquérir, de reloger et de démolir. L'acquisition des 2 bâtiments s'est faite pour partie à l'amiable et pour partie par voie d'expropriation suite à la déclaration d'utilité publique basée sur la carence des syndicats de copropriétaires des deux bâtiments. La démolition de ces deux bâtiments a été réalisée en 2019 pour le bâtiment B et en 2021 pour le bâtiment H .

En parallèle, pour conforter les copropriétés en capacité de se redresser, une mise à l'élaboration de plans de sauvegarde a été lancée en 2016 sur les copropriétés A,C,D,E,F,G et I.

A l'issue des diagnostics, seules 5 copropriétés parmi les 7 envisagées apparaissent en capacité de rester sous le statut de la copropriété privée : Il s'agit des copropriétés A, C, D, F et I pour lesquelles la mise en œuvre de plans de sauvegarde semble opportune.

Les deux autres copropriétés, les bâtiments E et G, au regard de leurs lourdes difficultés (démobilisation des propriétaires, impayés et dettes, dégradation, insécurité) ne sont pas en mesure d'engager un

Signé le 7 Mars 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

redressement et nécessitent un traitement particulier.

C'est ainsi que dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain actuellement en cours de finalisation avec l'ANRU, l'objectif d'acquisition publique et de démolition est étendu aux bâtiments E et G.

Il convient d'initier aujourd'hui la même démarche impulsée il y a quelques années sur les bâtiments B et H sur la copropriété E du Parc Kallisté. La Présidente de la Métropole a saisi le Président du Tribunal Judiciaire 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 du Tribunal Judiciaire 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 E, cadastré quartier Notre Dame Limite section C parcelle 112, est un immeuble de 4 étages (75 lots dont 37 lots principaux) comprenant 16 logements, 14 locaux commerciaux, 26 locaux divers (caves, dépôts) et 19 garages confronté depuis des années à des difficultés financières importantes et à une gestion rendue difficile par la cohabitation entre les logements et les locaux commerciaux majoritaires. La copropriété est gérée depuis quelques années par le cabinet Gaudemard.

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

- un désintérêt de la majorité des copropriétaires qui bloque le bon fonctionnement de la copropriété (faible mobilisation en assemblées générales, quorum insuffisant pour les questions relevant de la majorité de l'article 25),
- des impayés de charges dépassant le budget annuel de la copropriété (115% du budget en 2021) ce qui engendre une absence de trésorerie et une impossibilité à payer les fournisseurs (dette fournisseur représentant 79% du budget en 2021),
- la présence de propriétaires occupants anciens et non solvables,
- l'insuffisance du syndic à engager les actions en recouvrement,
- un niveau d'entretien du bâti très faible faute de trésorerie : pas de travaux significatifs réalisés depuis ceux du 1er plan de sauvegarde et qui avaient bénéficié de subventions publiques très importantes,
- une plateforme commerciale peu attractive et en déclin du fait de son implantation et des services proposés ainsi que de la problématique d'insécurité publique et de délinquance qui s'y développe,
- une forte dévalorisation des biens dus à un cadre de vie dégradé en lien avec les nuisances sonores et les trafics sur la plateforme commerciale.

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

- Acquisition et démolition du bâtiment E :

Dans le cadre de la concession d'aménagement, Marseille Habitat a déjà acquis à l'amiable 8 logements, 6 commerces, 4 garages, 1 local et 1 magasin. Il resterait donc à acquérir 8 logements et caves, 16 garages et 15 locaux (commerces, dépôts, magasins) 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 la dégradation de la situation du bâtiment E qui semble irréversible, l'objectif de la Métropole, et plus largement de l'ensemble des partenaires publics du projet urbain, est la démolition totale du bâtiment avec mise en état des sols. La libération du foncier du bâtiment E, conjuguée à celles

Signé le 7 Mars 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

des bâtiments B, H et G, permettra de mettre en œuvre un processus de requalification visant à une meilleure qualité de vie pour les habitants du quartier. Le projet urbain à développer sur le site permettra à terme de produire de nouveaux logements et équipements ainsi qu'une nouvelle offre commerciale.

- Relogement des occupants :

A ce jour, sur le bâtiment E comptant 16 logements :

- 9 logements sont loués dont :
 - 4 loués par Marseille Habitat,
 - 5 loués par des propriétaires privés,
- 3 logements sont occupés par leur propriétaire,
- 4 logements sont vacants.

Marseille Habitat, dans le cadre de sa mission relogement et accompagnement social, a la charge du relogement préalable aux démolitions ainsi que de l'accompagnement social et du suivi social des ménages, à titre provisoire ou définitif, dans le périmètre de l'opération ou en dehors du site, en fonction des impératifs opérationnels et des souhaits des ménages concernés.

Cette mission nécessite la réalisation d'une enquête sociale auprès de chacun des ménages, la recherche de logements correspondants aux besoins et attentes exprimés et l'organisation des relogements (garde meuble, déménagement).

- Evaluation sommaire du coût de l'opération projetée :

- Coût du foncier :

Le coût total des acquisitions sur le bâtiment E est évalué à 3,8M d'euros TTC, frais liés aux expropriations et évictions compris.

- Coût des relogements :

Le montant des frais de relogement comprenant notamment l'hébergement et les déménagements s'établit à environ 400 000 euros TTC.

- Coût des travaux de démolition :

Le coût prévisionnel des travaux de démolition est évalué à 2,6M d'euros TTC maîtrise d'œuvre comprise.

Le montant total prévisionnel de l'opération d'acquisition/relogement/démolition du bâtiment est donc évalué à 10,4M d'euros et s'inscrit dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à Marseille Habitat depuis 2012 et prorogée en 2019.

Cette opération est inscrite comme opération pré conventionnée dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine et bénéficie à ce titre d'un financement de l'ANRU estimé à 6,5M d'euros. La Métropole Aix-Marseille-Provence et son concessionnaire mobiliseront tous financements publics possibles liés à ce type d'opération.

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 ;

Signé le 7 Mars 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- 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 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 du 16 Décembre 2021 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- Le projet de délibération portant sur « la concession d'aménagement ensemble immobilier du Parc Kallisté à Marseille 15ème arrondissement - projet d'acquisition publique du bâtiment E en vue de sa démolition ».

OUÏ LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que la Métropole envisage d’adopter une délibération prenant acte du projet d'acquisition publique du bâtiment E en vue de sa démolition.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence prend acte du projet de délibération portant sur la présentation du projet d’acquisition publique du bâtiment E du Parc Kallisté en vue de sa démolition.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI

Signé le 7 Mars 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022