

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT
AU CONSEIL DE TERRITOIRE**

**Concession d'aménagement ensemble immobilier du Parc Kallisté à Marseille
15^{ème} arrondissement - copropriété du bâtiment E - Présentation du projet
d'acquisition publique du bâtiment E en vue de sa démolition**

L'ensemble immobilier du Parc Kallisté dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille est composé notamment de 7 copropriétés privées, Bâtiments A, C, D, E, F, G et I comptant 507 logements.

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, après celles B et H, aux copropriétés E et G, les plus fragiles et dégradées actuellement.

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.

L'objet du présent rapport est donc d'informer l'Assemblée délibérante du projet d'acquisition publique du bâtiment E du Parc Kallisté 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:

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 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.

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

Cette opération est aussi 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 6,5 M d'euros.

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 10 mars 2022

17397

■ Concession d'aménagement ensemble immobilier du Parc Kallisté à Marseille 15^{ème} arrondissement - copropriété du bâtiment E - Présentation du projet d'acquisition publique du bâtiment E en vue de sa démolition.

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

L'ensemble immobilier du Parc Kalliste 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.

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 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 Kallisté 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 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 informations qui sont portées à la connaissance de l'Assemblée délibérante.

Le Bureau 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 ;

- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La saisine du président du Tribunal de Grande Instance de Marseille ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'information du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 7 mars 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que conformément aux dispositions de l'article L 615-6 du Code de la Construction et de l'habitat, 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 E du Parc Kalliste,

Délibère

Article unique :

Prend acte du projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment E du Parc Kalliste cadastré quartier Notre Dame Limite section C parcelle 112 (215903 C0112) 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,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER