

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 15 octobre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Frédéric GUINIERI - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE représentée par David GALTIER - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Sophie JOISSAINS.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC - Jean-Pascal GOURNES - Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

CHL 009-8554/20/BM

■ **Approbation du projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment H de l'ensemble immobilier du Parc Kalliste à Marseille 15ème - Copropriété du bâtiment H - Concession d'Aménagement - 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 MET 20/16020/BM**

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

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

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 maîtrisé par le concessionnaire et démolit 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 enclouées 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 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 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 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 Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.615-6 et L.615-7 ;
- 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 ;
- 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 ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille-Provence du 13 octobre 2020.

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

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au Budget 2020 de la Métropole – Sous-politique C 140 – Opération n° 2015120200 – Chapitre 204.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

Frédéric GUINIERI