

**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**

# SOMMAIRE

<b>I. NOTICE EXPLICATIVE .....</b>	<b>2</b>
<b>II. PLANS .....</b>	<b>5</b>
1) PLAN DE SITUATION .....	5
2) VUES AERIENNES .....	6
3) PLAN CADASTRAL .....	8
4) PLAN DE MASSE .....	8
<b>III. ETAT DES LIEUX .....</b>	<b>9</b>
1) LES DIFFICULTES DE LA COPROPRIETE .....	10
2) LES PROBLEMES DE GESTION.....	10
3) TYPOLOGIE DU BÂTIMENT H .....	11
<b>IV. HISTORIQUE DES PROCEDURES .....</b>	<b>13</b>
1) L'APPROBATION PUBLIQUE DE L'IMMEUBLE.....	13
a) <i>La démolition du bâtiment B .....</i>	<i>13</i>
b) <i>Le choix de la procédure de carence.....</i>	<i>13</i>
c) <i>L'historique de la procédure .....</i>	<i>14</i>
2) LE CHOIX DE LA DEMOLITION DE L'IMMEUBLE .....	15
a) <i>L'arrêté d'insécurité imminente des équipements communs .....</i>	<i>15</i>
b) <i>Le rapport de carence.....</i>	<i>15</i>
<b>V. LES INTERETS DE LA DEMOLITION.....</b>	<b>17</b>
<b>VI. TRAVAUX OBLIGATOIRES .....</b>	<b>18</b>
1) TRAVAUX PREPARATOIRES .....	18
2) DEMOLITION .....	18
3) REMISE EN ETAT DES SOLS.....	18
<b>VII. EVALUATION DU COUT DE L'OPERATION .....</b>	<b>19</b>
1) EVALUATION DES TRAVAUX DE DEMOLITION .....	19
2) EVALUATION DU FONCIER.....	19
3) FRAIS DE PROCEDURE .....	19
<b>VIII. PLAN DE RELOGEMENT.....</b>	<b>20</b>

## 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, syndicats 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.

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 maîtrise 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.

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.*

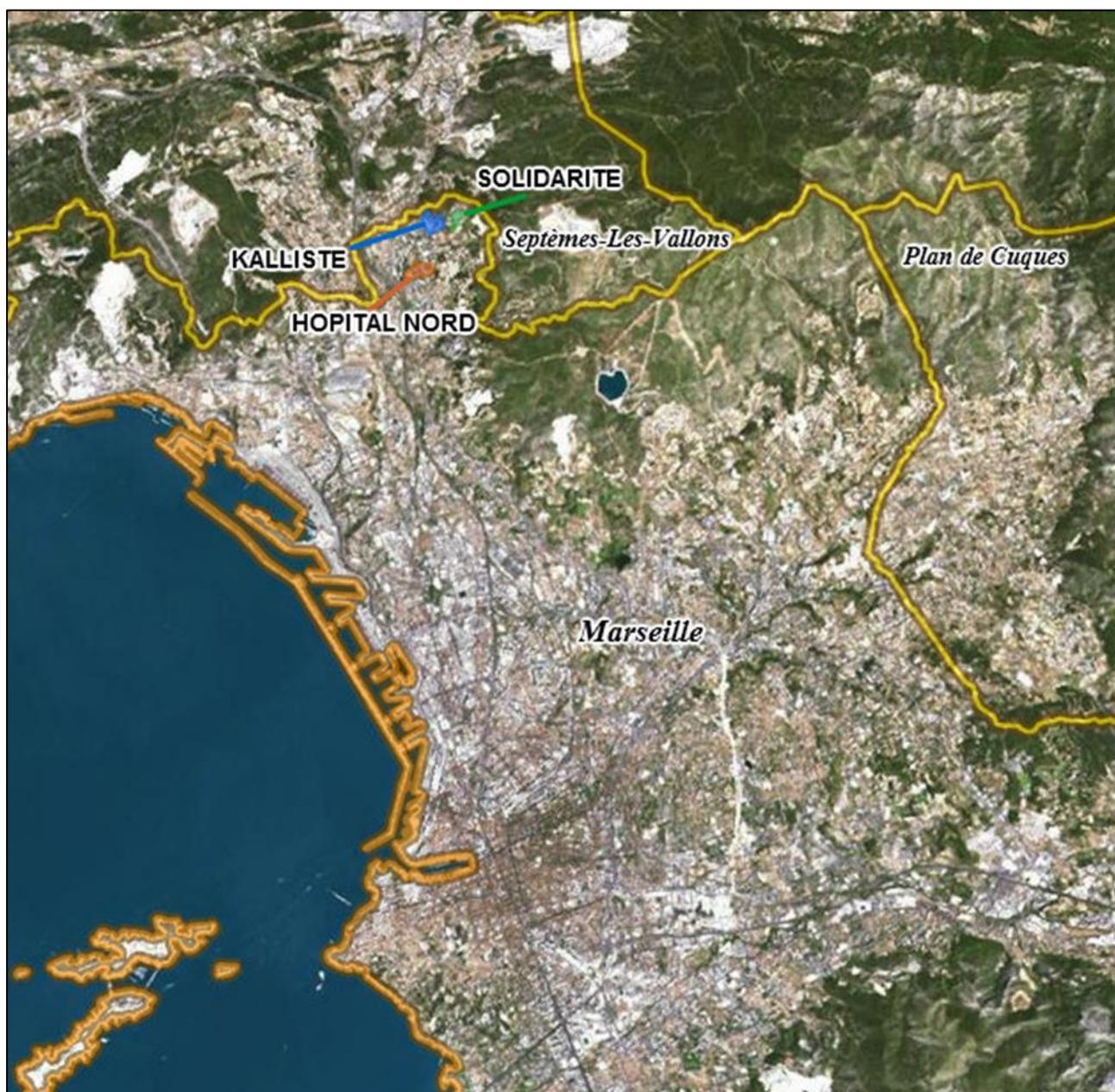
*Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. L'expropriant le notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.*

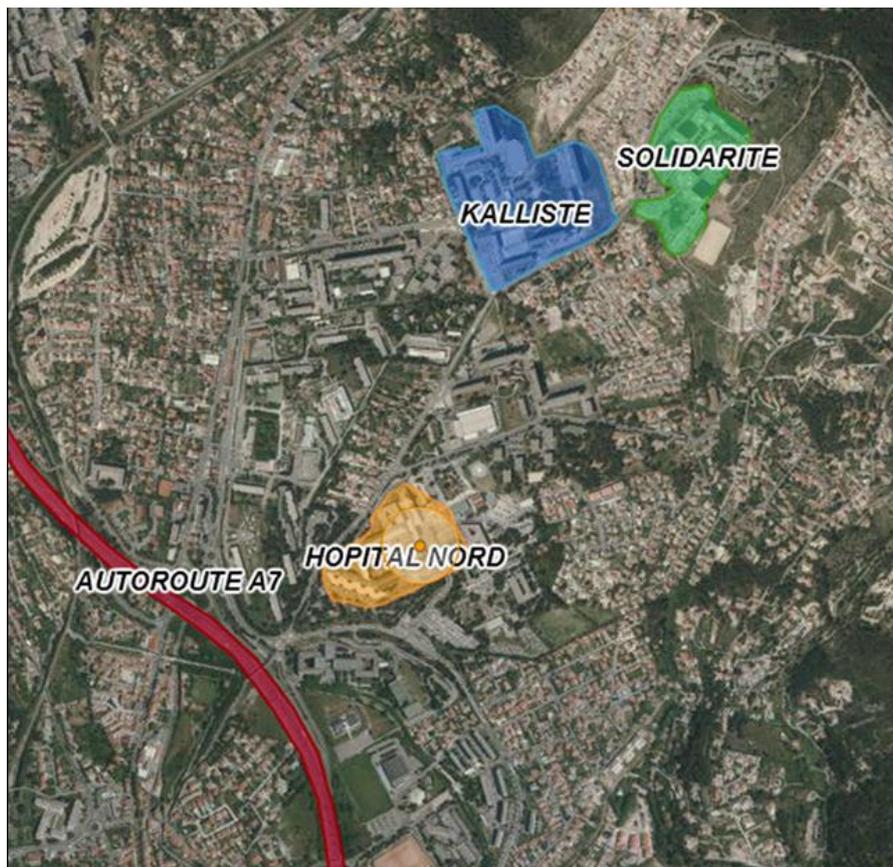
*Dans le mois qui suit la prise de possession, l'expropriant est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »*

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.

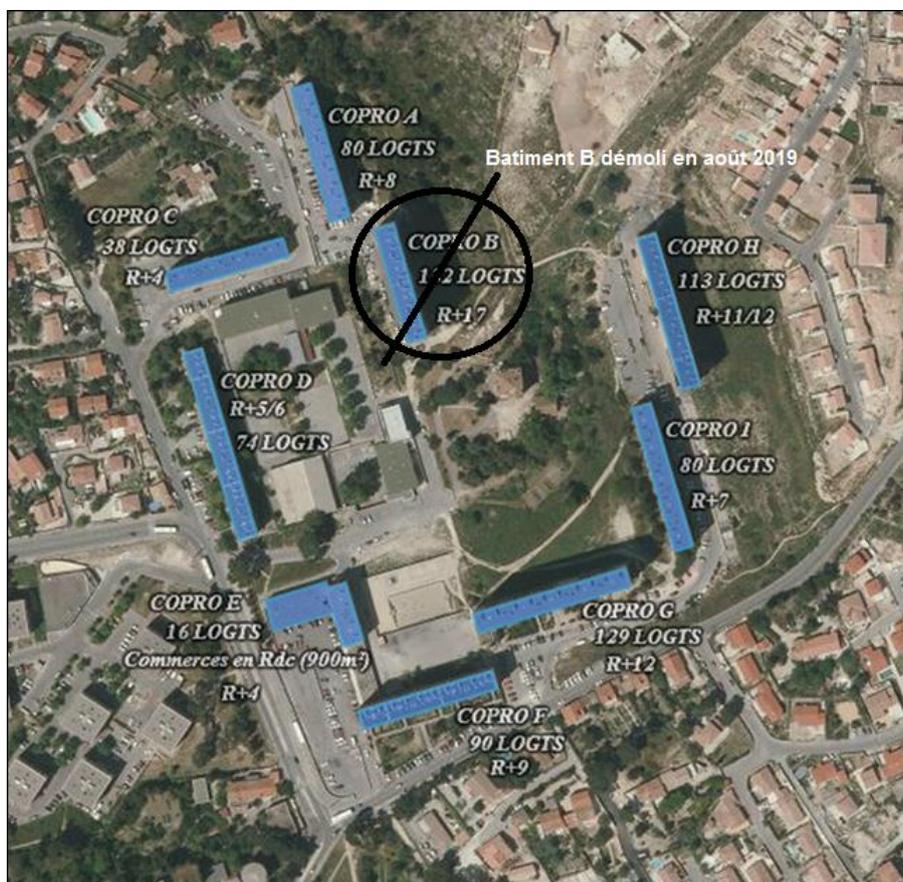
## II. PLANS

### 1) Plan de situation





2) Vues aériennes

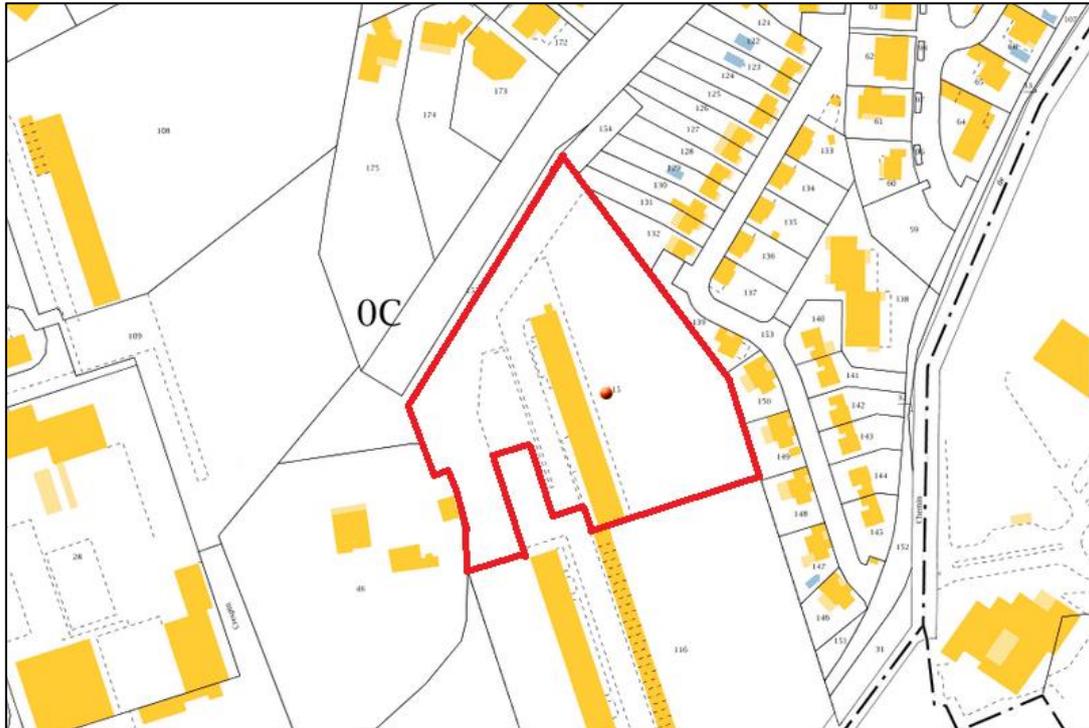




### 3) Plan cadastral

Identification de la parcelle objet du présent projet simplifié :

**903 section C parcelle 115**



### 4) Plan de masse



### 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 m<sup>2</sup>.

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 raccords 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.

## **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 à demander une expertise judiciaire aux fins de carence visée par l'article L615-6 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

### 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
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>12</b>	<b>44</b>

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

## Synoptique état des lieux

### Copropriété KALLISTE H

ETAGE	Bâtiment A - H42		Bâtiment B - H41		Bâtiment C - H40		ETAGE	ETAGE	Bâtiment D - H39		Bâtiment E - H38		ETAGE	
	REIL	Gauche	Droite	Gauche	Droite	Gauche			Droite	R. COPR.	REIL	Gauche		Droite
11	1725	1724	1703	1702	1681	1680	11	12	1659	1658	1636	1635 DUP	11	
	F3 n° 224	F6 n° 223	F5 n° 202	F3 n° 201	F3 n° 180	F5 n° 179			F5 n° 158	F3 n° 157	F3 n° 136	F4 n° 135		
10	1723	1722	1701	1700	1679	1678	10	11	1657	1656	1634	1633	10	
	F3 n° 222	F5 n° 221	F5 n° 200	F3 n° 199	F3 n° 178	F5 n° 177			F5 n° 156	F3 n° 155	F3 n° 134	F4 n° 133		
9	1721	1720	1699	1698	1677	1676 DUP	9	10	1655	1654	1632	1631	9	
	F3 n° 220	F5 n° 219	F5 n° 198	F3 n° 197	F3 n° 176	F5 n° 175			F5 n° 154	F3 n° 153	F3 n° 132	F4 n° 131		
8	1719	1718	1697	1696	1675	1674	8	9	1653	1652	1630	1629	8	
	F3 n° 218	F5 n° 217	F5 n° 196	F3 n° 195	F3 n° 174	F5 n° 173			F5 n° 152	F3 n° 151	F3 n° 130	F4 n° 129		
7	1717	1716	1695	1694	1673	1672	7	8	1651	1650	1628	1627	7	
	F3 n° 216	F5 n° 215	F5 n° 194	F3 n° 193	F3 n° 172	F5 n° 171			F5 n° 150	F3 n° 149	F3 n° 128	F4 n° 127		
6	1715	1714	1693	1692	1671	1670	6	7	1649	1648	1626	1625	6	
	F3 n° 214	F5 n° 213	F5 n° 192	F3 n° 191	F3 n° 170	F5 n° 169			F5 n° 148	F3 n° 147	F3 n° 126	F4 n° 125		
5	1713	1712	1691	1690	1669	1668	5	6	1647	1646	1624	1623	5	
	F3 n° 212	F5 n° 211	F5 n° 190	F3 n° 189	F3 n° 168	F5 n° 167			F5 n° 146	F3 n° 145	F3 n° 124	F4 n° 123		
4	1711	1710	1689	1688	1667	1666	4	5	1645	1644	1622	1621	4	
	F3 n° 210	F5 n° 209	F5 n° 188	F3 n° 187	F3 n° 166	F5 n° 165			F5 n° 144	F3 n° 143	F3 n° 122	F4 n° 121		
3	1709	1708	1687	1686	1665	1664 DUP	3	4	1643	1642	1620	1619	3	
	F3 n° 208	F5 n° 207	F5 n° 186	F3 n° 185	F3 n° 164	F5 n° 163			F5 n° 142	F3 n° 141	F3 n° 120	F4 n° 119		
2	1707	1706	1685	1684	1663	1662	2	3	1641	1640	1618	1617	2	
	F3 n° 206	F5 n° 205	F5 n° 184	F3 n° 183	F3 n° 162	F5 n° 161			F5 n° 140	F3 n° 139	F3 n° 118	F4 n° 117		
1	1705	1704	1683	1682	1661	1660	1	2	1639	1638	1616	1615	1	
	F3 n° 204	F5 n° 203	F5 n° 182	F3 n° 181	F3 n° 160	F5 n° 159			F5 n° 138	F3 n° 137	F3 n° 116	F4 n° 115		
RDC	1594 à 1612		1576 à 1593		1558 à 1575		RDC	1	1549 à 1557		1637	1614	1613	RDC
	Caves 95 à 226		Caves 77 à 94		Caves 59 à 76				Caves 50 à 58		F3 n° 225	F3 n° 114	F4 n° 113	
2 à m9							2 à m9		1535 à 1548			1521 à 1534	2 à m9	
5-4-01							5-4-01		Caves 36 à 49				Caves 22 à 35	
													5-4-01	
167							167	5-4-01				1500 à 1520	167	
5-4-01							5-4-01	5-4-01				Caves 1 à 21	5-4-01	

## 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

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 Judiciaire de Marseille par jugement n°20/276 déclare l'état de carence du syndicat des copropriétaires.

## **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 €.

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.

## 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
<b>Travaux</b>	<b>Total(TTC)</b>	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.

## **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.

## 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 emploi à hauteur de 10 % soit **13 710€.**

### 3) FRAIS DE PROCEDURE

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

<b>Le coût total de l'opération est estimé à :</b>	<b>5 301 977 € TTC</b>
--	------------------------

## 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.