

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 30 juin 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Georges ROSSO.

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

CHL-003-11965/22/BM

■ **Parc Kallisté à Marseille 15^{ème} arrondissement - Approbation des 5 conventions de plan sauvegarde sur les copropriétés A, C, D, F et I de l'ensemble immobilier du Parc Kallisté**
23316

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 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 aujourd'hui de 7 copropriétés privées, les bâtiments A, C, D, E, F, G et I comptant 507 logements, de deux terrains nus issus des démolitions des bâtiments B et H, 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 dès 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 » (PDS) instaurée par loi du 13 décembre 1996 devient le cadre légal d'intervention des pouvoirs publics sur cette copropriété privée.

Un plan de sauvegarde prévoit les mesures suivantes :

- Redressement de la situation financière de la copropriété,

- Clarification et simplification des règles de structure et d'administration de l'immeuble,
- Réalisation de travaux de conservation de l'immeuble (par exemple, réfection du gros œuvre) ou tendant à réduire les charges de fonctionnement trop importantes,
- Information des occupants de l'immeuble (propriétaires, locataires...) pour restaurer les relations sociales.

Il permet de mobiliser des aides de l'ANAH et d'avoir un cadre et un pilotage public d'actions coordonnées.

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 droit de préemption urbain renforcé en 2003 et la mise en place d'un opérateur foncier, Marseille Habitat.

Ces interventions publiques entreprises n'ont toutefois pas permis un redressement durable de l'ensemble du site. Dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine, 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 a permis notamment la démolition des 245 logements composant les bâtiments B et H dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée en 2012 à l'opérateur Marseille Habitat.

En parallèle, pour poursuivre et conforter les copropriétés en capacité de se redresser, une mise à l'élaboration de nouveaux plans de sauvegarde a été lancée en 2016 sur les copropriétés A, C, D, E, F, G et I. Deux situations se présentent à l'issue des diagnostics préalables :

- Les copropriétés 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. La Métropole Aix Marseille Provence a saisi le Tribunal judiciaire début mars 2022 pour initier des expertises sur la base des articles L615-6 du code de la construction et de l'habitation aux fins de carence des syndicats de copropriétaires. Le projet simplifié d'acquisition publique et de démolition a été présenté suite à la saisine du tribunal judiciaire au bureau de la Métropole le 10 mars 2022.
- Les copropriétés A, C, D, F et I, bien qu'encore fragiles, apparaissent en capacité de rester sous le statut de la copropriété privée avec un accompagnement renforcé. Ces 5 copropriétés comptent 362 logements et sont gérées par des syndics professionnels.

Les principaux enjeux pour ces 5 copropriétés sont les suivants :

- Arrêter le processus de dégradation en accompagnant les instances de chacune des 5 copropriétés dans une gestion saine et vertueuse,
- Accompagner les populations les plus fragiles, locataires et occupants,
- Remobiliser les occupants autour de leur cadre de vie,
- S'inscrire dans un contexte de nouvelles interventions sur le site dans le cadre d'un nouveau projet urbain à conventionner avec l'ANRU en 2022.

Le programme d'action décliné dans les conventions de plans de sauvegarde a été présenté le 22 mars 2022 à l'ensemble des partenaires institutionnels ainsi qu'aux instances de copropriété lors d'une dernière commission d'élaboration des plans de sauvegarde et a reçu un avis favorable.

L'objet du présent rapport est donc de présenter ce programme d'actions envisagé pour ces 5 copropriétés A, C, D, F et I et de faire approuver les 5 conventions de mise en œuvre des plans de sauvegarde ainsi que le coût estimatif et le financement prévisionnels de ces interventions.

- **Les principaux axes déclinés dans ces 5 plans de sauvegarde**

Il s'agit de présenter ci-dessous les principaux axes d'accompagnement envisagés dans le cadre des plans de sauvegarde. La méthodologie envisagée pour atteindre ces objectifs sera proposée par les futurs prestataires de suivi animation qui seront désignés à l'issue d'une mise en

concurrence qui sera initiée prochainement.

Axe n°1 : le redressement de la gestion et des financements des copropriétés :

- Remobilisation du conseil syndical et des copropriétaires : formations à proposer pour une meilleure compréhension des droits et devoirs de chacun et du fonctionnement de la copropriété, actions de mobilisation diverses pour une meilleure mobilisation des copropriétaires (événements conviviaux, permanences, supports d'information...).
- Redressement de la situation financière des copropriétés : accompagnement renforcé du syndic et du conseil syndical, stratégie efficace de lutte contre les impayés, apurement des dettes fournisseurs, maîtrise des charges et dépenses d'entretien, mise en place d'un atelier de suivi et maîtrise des charges, mobilisation de l'aide à la gestion de l'ANAH.
- Portage ciblé de lots : outil de redressement des copropriétés en difficultés qui consiste à faire acquérir par un opérateur missionné (qui reste à définir) un nombre limité de lots en vue de participer au redressement des copropriétés. L'objectif d'acquisition est de 65 logements sur ACDFI dont 40 sur les bâtiments A et I qui sont les bâtiments présentant les plus grandes fragilités.

Axe n°2 : l'accompagnement des copropriétaires et des occupants :

- Accompagnement social renforcé des occupants autour du logement et de l'accès aux droits : Identification des occupants en situation de fragilité, assurer l'information, l'orientation et l'accompagnement des ménages, prévention du décrochage économique et social des ménages, signalement des situations de mal logement, information des nouveaux acquéreurs sur la situation de la copropriété (droits et devoirs).
- Accompagnement des bailleurs : prévention des impayés liés notamment aux appels de fonds, formation aux droits et devoirs du bailleur, sensibilisation des nouveaux acquéreurs sur la situation des copropriétés et sur le devoir de fournir un logement décent.
- Ancrage dans la dynamique partenariale du quartier : intégration de l'équipe de suivi animation retenue au tissu associatif et institutionnel local, mise en place d'un atelier de suivi social en lien avec tous les partenaires pour coordination du travail d'accompagnement et création d'un collectif durable.

Axe n°3 : la requalification des copropriétés sur le plan technique :

L'équipe de suivi animation accompagnera les copropriétés dans la réalisation de travaux en parties communes de la définition de ces travaux jusqu'à leur livraison : accompagnement technique, administratif (vote des travaux en AG), et financier (mobilisation des financements et préfinancement, plan trésorerie).

Un certain nombre de travaux ont été identifiés dans le diagnostic dans le cadre de l'élaboration des PDS : l'intervention sur les colonnes gaz et eaux usées, interventions sur l'accès et la sécurisation des communs (portes d'entrée, interphonie, amélioration des dispositifs d'éclairage de secours, éclairage des communs...), la mise en peinture des cages d'escaliers après travaux, et les garde-corps de sécurité en toiture terrasse.

Ces travaux sont estimés pour les 5 copropriétés à 2,5M€ TTC avec un financement ANAH sur les travaux à hauteur de 70 % du HT, 12% pour la métropole et 9% pour la ville, ce qui engendrerait un reste à charge de 20% du TTC pour les copropriétaires :

	Montant HT	Montant TTC	Anah	Métropole	Ville	Copropriété
A	405 575	445 528	273 115	46 820	35 115	90 479
C	285 598	313 732	192 322	32 969	24 727	63 713
D	551 634	605 975	371 471	63 681	47 761	123 063
F	533 377	585 919	359 176	61 573	46 180	118 990
I	499 470	548 673	336 344	57 659	43 244	111 426

2 275 655	2 499 827	1 532 427	262 702	197 026	507 671
------------------	------------------	------------------	----------------	----------------	----------------

Axe n°4 : l'amélioration du cadre de vie

Il s'agit de mettre en place des actions pour l'amélioration du cadre de vie des occupants en agissant sur les problématiques quotidiennes (Actions de sensibilisation liées à la propreté, au tri, au stationnement anarchique, aux encombrants...). L'objectif étant d'aller vers un usage respectueux et partagé des espaces extérieurs.

- L'amélioration de la gestion urbaine de proximité : définition d'une méthode de travail partenariale, veille régulière en matière de cadre de vie et signalement, identification et proposition de petits aménagements pour répondre à certains dysfonctionnements...
- La mise en œuvre de démarches participatives sur le cadre de vie et le logement : sensibilisation et mobilisation des acteurs de terrain pour informer, mobilisation des habitants dans des démarches participatives (ateliers...), accompagnement des occupants à une bonne utilisation du logement pour un meilleur confort et pour réaliser des économies d'énergie.
- L'insertion dans le projet urbain : La requalification du site nécessitera une réorganisation foncière. Il s'agira d'accompagner les copropriétés dans la cession d'espaces non bâtis en fonction du projet urbain défini. Un objectif : réduire le coût d'entretien des espaces non bâtis pour les copropriétés et permettre la mise en œuvre d'un projet urbain au service des habitants.

- **La mise en œuvre des plans de sauvegarde**

La gouvernance des plans de sauvegarde se décline ainsi :

- Le Préfet des Bouches du Rhône préside la commission de suivi des plans de sauvegarde,
- La Métropole Aix Marseille Provence est le maître d'ouvrage de l'opération chargé de piloter le suivi animation des plans de sauvegarde et de s'assurer de la bonne exécution par les prestataires,
- Le coordonnateur des plans de sauvegarde, nommé par le Préfet à l'issue d'une mise en concurrence menée par la Métropole, est chargé notamment de veiller à la bonne exécution des plans et de rendre compte au Préfet de l'avancée de l'opération.

Une équipe de suivi animation des plans de sauvegarde, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, sera désignée après un appel d'offre qui sera lancé prochainement. Le marché se décomposera en trois missions :

- L'assistance au redressement des copropriétés qui cible les propriétaires et instances de la copropriété,
- L'ingénierie sociale et gestion urbaine de proximité qui cible l'accompagnement social des occupants et le cadre de vie,
- La coordination des PDS évoquée précédemment.

- **Durée et évaluation**

La durée d'un plan de sauvegarde est de 5 ans renouvelable.

Un bilan intermédiaire sera réalisé à l'issue de 3 ans de mise en œuvre pour chacun des plans :

- Si les indicateurs sont favorables, la copropriété sera considérée comme en cours de redressement et le plan de sauvegarde se poursuivra avec les objectifs initiaux.
- Si les indicateurs de redressement sont négatifs et montrent que la copropriété n'est pas en mesure de se redresser, le plan de sauvegarde se poursuivra avec toutefois un nouvel objectif non pas de redressement mais de recyclage et un probable projet de maîtrise publique.

Une évaluation finale sera réalisée au terme des 5 ans.

- **Coûts et financements prévisionnels**

Le coût global prévisionnel de l'ensemble de l'opération est estimé à 4,7 M€ et réparti ainsi :

	Maitre d'ouvrage	estimatif HT	estimatif TTC	ANAH	Métropole	Ville	Banque des Territoires	Copropriété
Travaux sur les 5 copropriétés	Copropriétés	2 275 655	2 499 827	1 532 427	262 702	197 026	0	507 671
Ingénierie suivi animation PDS	Métropole	1 500 000	1 800 000	750 000	832 500	67 500	150 000	0
Aide au redressement	Copropriétés	330 417	396 500	396 500	0	0	0	0
		4 106 072	4 696 327	2 678 927	1 095 202	264 526	150 000	507 671

Il convient de préciser de nouveau que les coûts de travaux sont des estimatifs dont les montants seront affinés après consultation des entreprises par les instances des copropriétés et soumis à l'approbation des assemblées générales. Aussi, les engagements financiers des partenaires au bénéfice des copropriétés concernant les travaux interviendront ultérieurement dans le cadre de délibérations et/ou commissions spécifiques.

De même, le montant définitif de l'ingénierie lié au suivi animation des plans de sauvegarde sera le celui issu de l'appel d'offre lancé par la Métropole au regard des offres retenues. A noter que la participation financière de la Banque des territoires et de la Ville de Marseille au bénéfice de la Métropole sur ce poste de suivi animation est forfaitaire et n'évoluera pas en fonction du montant final.

Aussi, il est important de rappeler les clefs de financement pour lesquels l'ensemble des partenaires s'engagent :

	ANAH	Métropole	Ville	Banque Territoires	Copropriété
Travaux	70% du HT	12% du HT	9% du HT	0%	Reste à charge
ingénierie suivi animation PDS	50% du HT	Reste à charge	13 500€/an	30 000€/an	0%
Aide au redressement	5 000€/copro + 150/lgt	0%	0%	0%	0%

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 30 juin 2022
Reçu en Contrôle de légalité le 4 juillet 2022

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment son article L.615-1 ;

- 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 ;
- L'avis favorable des membres de la commission des plans de sauvegarde du 22 mars 2022 sur le plan d'actions, les coûts et les engagements financiers de chacun ;
- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 27 juin 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de présenter pour approbation à la présente Assemblée délibérante les conventions de plans de sauvegarde sur les copropriétés A, C, D F et I en vue d'en approuver les plans d'actions, coûts et engagements et de permettre ainsi la poursuite de la procédure en vue de la prise d'arrêtés préfectoraux de plans de sauvegarde.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés les cinq plans de sauvegarde sur les copropriétés A, C, D, F et I du Parc Kalliste dont les conventions de mises en œuvre définissant le programme d'action, les coûts et engagements sont joints en annexes.

Article 2 :

Les conventions conclues pour une durée de 5 années prendront effet à compter de la date de signature des arrêtés préfectoraux de plans de sauvegarde qui interviendra après signature des 5 conventions par l'ensemble des partenaires.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer ces cinq conventions de mise en œuvre et tous les actes afférents.

Article 4:

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2022 de l'Etat Spécial du Territoire Marseille Provence, Sous-Politique E110 – Opération n°2016103800 – Chapitre 4581191007.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Métropole Aix-Marseille-Provence
N° CHL-003-11965/22/BM

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

David YTIER

Signé le 30 juin 2022
Reçu en Contrôle de légalité le 4 juillet 2022