

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

Séance du jeudi 10 octobre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 180 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Claudie HUBERT - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Anne-Laurence PETEL - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Martial ALVAREZ - Gérard AZIBI représenté par Laure ROVERA - Guy BARRET représenté par Régis MARTIN - Laurent BELSOLA représenté par André MOLINO - Mireille BENEDETTI représentée par Jean-Yves SAYAG - Moussa BENKACI représenté par Jean-

Louis VINCENT - Julien BERTEI représenté par Laurence SEMERDJIAN - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Kayané BIANCO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Emilie CANNONE - Romain BRUMENT représenté par Cédric DUDIEUZERE - Laure-Agnès CARADEC représentée par Emmanuelle CHARAFE - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Christian PELLICANI - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Audrey GARINO représentée par Marie BATOUX - Hervé GRANIER représenté par Patrick GHIGONETTO - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Nassera BENMARNIA - Sophie JOISSAINS représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Nicole JOULIA représentée par Claudie MORA - Vincent KORNPORST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MORAINÉ représenté par Bruno GILLES - Christian NERVI représenté par Franck SANTOS - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Jocelyne POMMIER représentée par Véronique PRADEL - Bernard RAMOND représenté par Jean-François CORNO - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Michel RUIZ représenté par Frédéric GIBELOT - Eric SEMERDJIAN représenté par Olivia FORTIN - Jean-Marc SIGNES représenté par Cédric JOUVE - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marc FERAUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Marylène BONFILLON - Mathilde CHABOCHE - Philippe CHARRIN - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHEL - Sophie GRECH - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Stéphane RAVIER - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Didier REAULT représenté à 14h35 par David GALTIER - Anne-Laurence PETEL représentée à 15h04 par Didier KHELFA - Mireille BALLETTI représentée à 15h04 par Philippe LAGET - Corinne BIRGIN représentée à 15h04 par Camélia MAKHLOUFI - Carole MAURIN représentée à 15h31 par Alexandre DORIOU - Françoise TERME représentée à 15h35 par Nicolas ISNARD - Marie MARTINOD représentée à 16h05 par Sandrine MAUREL - Sarah BOUALEM représentée à 16h26 par Catherine PILA.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Michèle RUBIROLA à 15h14 - Sébastien JIBRAYEL à 15h40 - Lyece CHOULAK à 15h40 - Sophie CHAVE à 15h54 - Roger PELLENC à 15h55 - Sébastien BARLES à 16h00 - Gilbert SPINELLI à 16h00 - Aïcha SIF à 16h20 - Anne VIAL à 16h26 - Claude FERCHAT à 16h26 - Frédéric VIGOUROUX à 16h26 - Maryse RODDE à 16h26 - Hatab JELASSI à 16h26 - Marc PENA à 16h30 - Lisette NARDUCCI à 16h30 - Didier PARAKIAN à 16h30 - Martin CARVALHO à 16h30 - Nathalie TESSIER à 16h30 - Yannick OHANESSIAN à 16h31 - Christian AMIRATY à 16h31 - Philippe LEANDRI à 16h31 - Vincent DESVIGNES à 16h34 - Bernard MARANDAT à 16h34 - Michel ROUX à 16h35 - Véronique PRADEL à 16h38 - Georges ROSSO à 16h38 - Grégory PANAGOUDIS à 16h38.

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

CHL-003-16780/24/CM

■ Concession d'Aménagement de l'ensemble immobilier du Parc Kalliste à Marseille 15ème arrondissement - Approbation du projet simplifié d'acquisition publique de la copropriété du bâtiment G en vue de sa démolition - Demande de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation au profit du concessionnaire Marseille Habitat suite au jugement de déclaration de carence du syndicat des copropriétaires du bâtiment G

68754

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil 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 Kalliste/Solidarité approuvé par l'ANRU, l'objectif d'acquisition publique et de démolition a été étendu aux copropriétés E et G et confié à Marseille Habitat dans le cadre de la concession d'aménagement en cours. La libération de ces fonciers pourra permettre à terme l'implantation de nouveaux équipements et de recréer une offre de logements adaptée.

Dans ce contexte, la Présidente de la Métropole a saisi le Président du Tribunal Judiciaire le 9 mars 2022 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 du bâtiment G, 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.

Cette procédure vise à faire déclarer sur la base du rapport d'expertise la carence du syndicat des copropriétaires du bâtiment G du Parc kalliste.

Lors du Conseil Métropolitain du 10 mars 2022 le projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment G en vue de sa démolition a été présenté à titre informatif conformément aux dispositions de l'article L615-6 II du CCH.

Un expert a été désigné par le Tribunal en juillet 2022 et a rendu ses conclusions le 31 mai 2023. Les conclusions techniques indiquent que l'état général des parties communes est très dégradé et que certains équipements collectifs présentent un risque pour les occupants (électricité, sécurité incendie...). Le coût global des travaux à effectuer sur les parties communes est évalué à 2 600 000 euros. L'expertise relève également que, indépendamment des parties communes, des dépenses importantes seront à réaliser pour remettre en état les appartements et rendre l'immeuble normalement exploitable.

Sur le plan financier, l'expert a constaté que la copropriété était en déséquilibre financier important ne permettant pas une gestion normale de la copropriété et des dettes de charges importantes dont certaines de copropriétaires restants et qui doivent faire l'objet d'une procédure d'expropriation.

Sur assignation de la Métropole, le Tribunal Judiciaire a rendu le 22 juillet 2024 un jugement déclarant l'état de carence du syndicat des copropriétaires du bâtiment G.

La poursuite de cette procédure est nécessaire pour la maîtrise par voie d'expropriation des 11 derniers logements appartenant à des propriétaires bailleurs et 12 lots annexes dont Marseille Habitat n'a pas pu se rendre propriétaire à l'amiable.

Conformément aux dispositions l'article L615-6 V du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 G. les éléments suivants y sont développés :

- Acquisition et démolition du bâtiment G :

Dans le cadre de la concession d'aménagement, Marseille Habitat a acquis à l'amiable 118 logements sur 129. Il reste donc à acquérir à ce jour 11 logements et 12 lots annexes 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 G 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 G, conjuguée aux démolitions déjà opérées ou à venir, permettra de mettre en œuvre un processus de requalification visant à une meilleure qualité de vie pour les habitants du quartier.

- Relogement des occupants :

A ce jour, sur les 129 logements du bâtiment G, 16 familles sont titrées et nécessitent un relogement définitif :

- 9 familles sont encore sur site.
- 5 familles ont été relogées temporairement par Marseille Habitat,
- 2 familles ont été prises en charge temporairement par la ville de Marseille suite à l'arrêté de mise en sécurité interdisant l'occupation du G28 et G30.

Marseille Habitat, en tant que concessionnaire d'aménagement, a la charge des enquêtes sociales, de l'accompagnement et du suivi social des familles et du relogement dans le périmètre de l'opération en cours ou en dehors du site, en fonction des impératifs opérationnels et des souhaits des ménages concernés.

- Evaluation sommaire du coût de l'opération projetée :

- Coût du foncier :

Marseille Habitat s'est déjà rendu propriétaire de 116 lots principaux et 115 caves pour un coût total de 3 157 614 euros. Le coût des 13 derniers logements et 15 lots annexes restant à acquérir est estimé à 438 000 euros avec les indemnités de remploi, indemnités accessoires et aléas. Le coût total de la maîtrise foncière du bâtiment est donc évalué à 4 940 000 euros (tous frais inclus).

- Coût des travaux de démolition :

Le coût prévisionnel des travaux de démolition est évalué à 3 788 835 euros TTC honoraires de maîtrise d'œuvre et techniques compris.

- Frais de portage :

L'ensemble des coûts liés au portage des lots acquis sur le bâtiment G (charges de copropriétés, impôts, gestion) est évalué à 3 641 726 euros.

- Autres frais :

Les frais de relogement sont évalués à 480 000 euros alors que les frais d'études et prestations diverses s'élèvent à 182 047 euros.

Le montant total prévisionnel de l'opération est donc évalué à 13 032 608 euros et s'inscrit dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à Marseille Habitat depuis 2012 et qui court jusqu'au 31 décembre 2027.

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 G 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 Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- 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 n° CHL-010-11357/22/BM du Bureau de la Métropole du 10 mars 2022 portant information du projet simplifié d'acquisition publique suite à la saisine du Tribunal Judiciaire ;
- Le jugement du Tribunal Judiciaire du 22 juillet 2024 déclarant l'état de carence du syndicat des copropriétaires de la copropriété G du Parc Kalliste.

Où 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 G et sa démolition prochaine.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment G du Parc Kalliste en vue de sa démolition (ci-annexé) suite au jugement de carence du syndicat des copropriétaires du bâtiment G prononcé par le Tribunal Judiciaire le 22 juillet 2024.

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 G du Parc Kalliste situé chemin des Bourrely dans le 15ème arrondissement de Marseille, quartier Notre Dame Limite et cadastré 215903 section C parcelle n°114.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section d'investissement : autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement 150131400D, programme F310, chapitre 204, nature 204182, fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et inclusion », sous-politique « Renouvellement Urbain », programme « Renouvellement Urbain », et seront exécutés par le service gestionnaire 3DOHR.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER