VILLE DE MARSEILLE

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 29 Juin 2022

Présidence de Monsieur Benoît PAYAN, Maire de Marseille.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 87 membres.

22/0293/VAT

DIRECTION GENERALE ADJOINTE LA VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE - DIRECTION DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - Réhabilitation de l'habitat privé - Plans de Sauvegarde (PDS) des copropriétés du Parc Bellevue, du Parc Corot et du Parc Kallisté.

22-38306-DLLHI

- o -

Monsieur le Maire, sur la proposition conjointe de Monsieur l'Adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne et de Madame l'Adjointe en charge des projets structurants pour l'égalité et l'équité des territoires, les relations avec l'ANRU, les grands équipements et évènements, la stratégie évènementielle, promotion de Marseille et relations méditerranéennes, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Dans le parc d'habitation privé, le statut de copropriété est particulièrement représenté à Marseille, avec près de 240 000 résidences principales, soit 63% des résidendences principales, à la fois dans le bâti ancien mais aussi dans des plus grandes copropriétés, construites dans l'après-guerre. Le parc privé potentiellement indigne est estimé à 40 400 logements, soit 11% des résidences principales de la ville.

28 000 résidences du parc privé, potentiellement indignes sont gérés sous le statut de copropriété.

La Ville de Marseille s'est engagée dans une politique de lutte contre l'habitat indigne, dans le cadre de l'Accord Partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de la Ville de Marseille avec la Métropole Aix-Marseille Provence, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat, le Conseil Départemental des Bouches du Rhône, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Banque des Territoires, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, l'Etablissement Public Foncier, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée.

L'objectif de cet accord, signé en 2017, est de définir les conditions et les rôles de chacun des partenaires dans la définition et la mise en oeuvre d'une stratégie de requalification des principales copropriétés à enjeux, à l'échelle métropolitaine. Dans une recherche de cohérence urbaine, l'Accord Partenarial s'articule, à l'échelle de chaque copropriété, avec d'autres dispositifs, comme le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et le Protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne. Dans le cadre de son élaboration, les copropriétés à enjeux sur Marseille ont été classées en 3 cercles d'intervention, en fonction de leur état. Entre 2018 et aujourd'hui, suite aux diagnostics et études réalisés, cette classification est en évolution, au regard des situations des copropriétés.

En 2019, le plan « Initiatives Copropriétés », dispositif partenarial national, a permis d'envisager un appui important à l'accélération effective des interventions de lutte contre l'habitat indigne, en complétant la démarche locale pré-citée. Cinq copropriétés marseillaises (le Parc Corot, le Parc Kallisté, le Parc Bellevue, Bel Horizon 1 et 2 et Maison Blanche) sont reconnues comme site d'intérêt national.

Dans le cadre de la mise en oeuvre de la stratégie de l'Accord Partenarial, outre les dispositifs de veille, de suivi et d'observation existant, trois types de dispositifs concourrent à redresser les copropriétés dégradées : les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, les Programmes d'Intérêt Généraux et les Plans de Sauvegarde de copropriété.

A ce jour, en terme de dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat actifs, sur le terrritoire marsaillais, il existe deux Opérations Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), l'une portant sur la la Lutte contre l'Habitat Indigne, dans le périmètre de Marseille Centre, l'autre portant sur la copropriété Résidence Plombière (3ème arrondissement de Marseille). De nouvelles OPAH sont en phase étude : une concernant la copropriété dégradée Le Gardian (quartier Saint Barthélemy) et d'autres sur les périmètres de Noailles, Belle de Mai, Belsunce et Villette-St Lazare, dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille.

Le dispositif ad hoc d'accompagnement au redressement et/ou résolution des difficultés des copropriétés est le Plan de Sauvegarde. Suite à un diagnostic approfondi de l'état de la copropriété, il permet de déployer, parmi les mesures suivantes, comme le redressement de la situation financière de la copropriété, la clarification et simplification des règles de structure et d'administration de l'immeuble, la réalisation de travaux de conservation de l'immeuble et l'information des occupants de l'immeuble, celles qui sont pertinentes. Le dispositif Plan de Sauvegarde peut aussi parfois servir au maintien d'un ensemble, pour vérifier si le redressement est possible.

Pour poursuivre l'effort nécessaire à la résorption de l'habitat indigne, la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'État et l'ensemble des partenaires de l'Accord Partenarial travaillent à la préfiguration d'une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD). Ce dispositif, outil ensemblier de pilotage, permettra une meilleure coordination de l'intervention publique sur différents volets, sur un temps long.

A l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence, parmi les quatorze ensembles de copropriétés à fort enjeux, quatre copropriétés marseillaises ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux, stipulant la mise en place de commissions d'élaboration de plan de sauvegarde : Parc Bellevue, Parc Corot, Parc Kallisté et la Maurelette.

Par ailleurs, d'autres Plans de Sauvegarde sont en préparation pour fin de l'année 2022 concernant les copropriétés Grand Mail et le Mail G (14ème arrondissement), Est Marseillais (11ème arrondissement) et Consolat (15ème arrondissement).

Les copropriétés du Parc Bellevue, Parc Corot, Parc Kallisté avaient à leur création une entité juridique unique, pour plusieurs immeubles. Elles ont été scindées juridiquement, pour accompagner une stratégie de redressement à l'immeuble ou avec un nombre réduit d'immeubles. Aussi, le Parc Bellevue est divisé, juridiquement en 4 copropriétés, le Parc Corot, en 9 et le Parc Kallisté en 7. Les contenus des plans de sauvegarde sont déclinés au regard de cette architecture juridique, tout en ayant une cohérence globale à l'échelle de l'ensemble des immeubles et du quartier.

Les conventions des 9 Plans de Sauvegarde des copropriétés du Parc Bellevue, du Parc Corot et du Parc Kallisté, viennent d'être finalisés en mars 2022. Leur approbation est l'objet de cette délibération.

Concernant les 3 Plans de Sauvegarde de la copropriété du Parc Bellevue, ils priorisent une intervention sur les immeubles D, E, et FGH. Les axes d'intervention sont les suivants :

- le redressement de la gestion et des finances de la copropriété,

- l'accompagnement des copropriétaires et des occupants,

- la requalification de la copropriété sur le plan technique (réalisation de travaux d'urgence ou d'amélioration en parties communes et/ou en parties privatives),

- l'amélioration du cadre de vie, en matière de gestion urbaine et sociale de proximité.

Le Plan de Sauvegarde de la copropriété du Parc Corot est articulé autour de la question de la gestion urbaine de proximité, pour gérer la transition vers un recyclage, des bâtiments E, F, G et H et le redressement du bâtiment D. Les axes d'intervention prioritaires sont :

- la poursuite des travaux urgents de mise en sécurité, dans les parties communes pour les bâtiments D, E, F, G et H,

- l'amélioration du cadre de vie, grâce à une amélioration de la gestion urbaine de proximité,

- le redressement de l'équilibre financier du bâtiment D (qui resterait le seul batiment en statut de copropriété),

- et l'engagement d'un processus de scission juridique de la copropriété.

Concernant les 5 Plans de Sauvegarde des copropriétés du Parc Kallisté, les axes d'intervention prioritaires sont centrés sur les immeubles A, C, D, F et I, chaque immeuble ayant le statut de copropriété.

- le redressement de la gestion et des finances de la copropriété,

- l'accompagnement des copropriétaires et des occupants,

- la requalification de la copropriété sur le plan technique (réalisation de travaux d'urgence ou d'amélioration en parties communes et/ou en parties privatives),

- l'amélioration du cadre de vie, en matière de gestion urbaine et sociale de proximité.

Ces plans de sauvegarde s'articulent avec la question de la maîtrise foncière des bâtiments B, H, G et E, dans une perspective de démolition, par le concessionnaire Marseille Habitat. L'enjeu est également d'intégrer le devenir des immeubles A, C, D, F et I, dans le nouveau projet urbain de rénovation urbaine.

Les partenaires des 9 conventions pluriannuelles des Plans de Sauvegarde sont :

- L'État, représenté par le Préfet de département,

- La Métropole Aix-Marseille-Provence représentée par sa Présidente,

- La Commune de la Ville de Marseille, représentée par son Maire,

- L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, représentée par la Présidente de la Métropole, délégataire des aides à la pierre, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah»,

- Le Conseil départemental des Bouches du Rhône, représenté par sa Présidente.

- La Banque des Territoires, représentée par son Directeur Régional.

Pour la Ville de Marseille, la participation financière est établie, à titre prévisionnel sur une durée de 5 ans, comme suit :

- dans le cadre des conventions des Plans de Sauvegarde de la copropriété du Parc Bellevue :

- 443 108 Euros (quatre cent quarante trois mille cent huit Euros), dont 239 508 Euros (deux cent trente-neuf mille cinq cent huit Euros) de subvention pour les travaux et 60 000 Euros (soixante mille Euros) pour l'ingénierie et 143 600 Euros (cent quarante trois mille six cents Euros) pour la Gestion Urbaine de Proximité.

- dans le cadre de la convention du Plan de Sauvegarde de la copropriété du Parc Corot :

- 742 116 euros (sept cent quarante deux mille cent seize Euros), dont 235 066 Euros (deux cent trente cinq mille soixante six Euros)pour les travaux, 170 000 Euros (cent soixante dix mille Euros) pour l'ingénierie et 337 050 Euros (trois cent trente sept mille cinquante Euros) pour la Gestion Urbaine de Proximité.

et une subvention optionnelle de 34 273 Euros (trente quatre mille deux cent soixante treize Euros, qui serait versée à l'issue des 5 années dans un second dispositif (ou avenant).

- dans le cadre des conventions des Plans de Sauvegarde de Kallisté : 264 526 Euros (deux cent soixante quatre mille cinq cent vingt six Euros, dont 197 026 Euros (cent quatre vingt dix sept mille vingt six Euros) de subvention pour les travaux et 67 500 Euros (soixante sept mille cinq cents Euros) pour l'ingénierie de projet.

Compte tenu que la Ville de Marseille souhaite s'impliquer fortement dans le suivi des axes d'intervention, de ces neuf Plans de Sauvegarde, dans le cadre de la gouvernance partenariale et s'associer pleinement à la réussite des programmes, aux côtés de ses partenaires.

Il est proposé l'approbation et la signature des neuf conventions partenariales des Plans de Sauvegarde, par la Ville de Marseille :

- Plan de sauvegarde de la copropriété Bellevue Bât. D

- Plan de sauvegarde de la copropriété Bellevue Bât. E

- Plan de sauvegarde de la copropriété Bellevue Bât. FGH

- Plan de sauvegarde de la copropriété du Parc Corot

- Plan de sauvegarde de la copropriété Kallisté Bât. A

- Plan de sauvegarde de la copropriété Kallisté Bât. C

- Plan de sauvegarde de la copropriété Kallisté Bât. D

- Plan de sauvegarde de la copropriété Kallisté Bât. F

- Plan de sauvegarde de la copropriété Kallisté Bât. I

A cet effet, il convient à la Ville de Marseille d'approuver les conventions initiales des PDS pré-citées et leurs annexes et d'autoriser Monsieur le Maire ou ses représentants à les signer et tous les documents y afférents, ainsi que les avenants mineurs futurs.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après :

LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES,
VU LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE LHABITATION NOTAMMENT SES ARTICLES L615-1 ET SUIVANTS, R.615-1 ET SUIVANTS,

VU LE REGLEMENT GENERAL DE L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT
VU L'ARRETE DU PREFET PORTANT CREATION DE LA COMMISSION CHARGEE DE L'ELABORATION DE PLANS DE SAUVEGARDE SUR LES COPROPRIETES D, E ET FGH DU PARC BELEVUE EN DATE DU 24 OCTOBRE 2014,
VU L'ARRETE DU PREFET PORTANT CREATION DE LA COMMISSION CHARGEE DE L'ELABORATION DE PLANS DE SAUVEGARDE SUR LENSEMBLE IMMOBILIER DU PARC KALLISTE EN DATE DU 24 OCTOBRE 2014,
VU L'ARRETE DU PREFET PORTANT CREATION DE LA COMMISSION CHARGEE DE L'ELABORATION DE PLANS DE SAUVEGARDE SUR LA COPROPRIETE DU PARC COROT EN DATE DU 22 JANVIER 2016,
VU LA DELIBERATION DE LA VILLE DE MARSEILLE N°17/1560/UAGP, EN DATE DU 3 AVRIL 2017, AUTORISANT LA SIGNATURE DE LA CONVENTION DE L'ACCORD PARTENARIAL, POUR UNE STRATEGIE D'INTERVENTION DES COPROPRIETES DEGRADEES SUR LA VILLE DE MARSEILLE,
VU LA DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE DELIBERANTE DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE,EN DATE DU 30 JUIN 2022 AUTORISANT LA SIGNATURE DES PRESENTES CONVENTIONS,
VU LA DELIBERATION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES DU RHONE, EN DATE DU 24 JUIN 2022, AUTORISANT LA SIGNATURE DES PRESENTES CONVENTIONS,
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS

DELIBERE

ARTICLE 1 Sont approuvées les conventions ci-annexées présentant les neuf plans de sauvegarde des copropriétés du Parc Bellevue, du Parc Corot et du Parc Kallisté.

ARTICLE 2 Monsieur le Maire, ou son représentant, est habilité à signer lesdites conventions, ainsi que tous les documents nécessaires afférents.

ARTICLE 3 Les dépenses correspondant au soutien municipal, dans ces 9 conventions seront financées par la Ville de Marseille. Les dépenses seront imputées sur les budgets 2022 et suivants.

Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil Municipal
MONSIEUR L'ADJOINT EN CHARGE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE
Signé : Patrick AMICO

MADAME L'ADJOINTE EN CHARGE DES PROJETS STRUCTURANTS POUR L'ÉGALITÉ ET L'ÉQUITÉ DES TERRITOIRES, LES RELATIONS AVEC L'ANRU, LES GRANDS ÉQUIPEMENTS ET ÉVÈNEMENTS, LA STRATÉGIE ÉVÈNEMENTIELLE, PROMOTION DE MARSEILLE ET RELATIONS MÉDITERRANÉENNES
Signé : Samia GHALI

Le Conseiller rapporteur de la Commission VILLE ATTRACTIVE demande au Conseil Municipal d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Signé le 29 Juin 2022

Certifié conforme
LE MAIRE DE MARSEILLE

Benoît PAYAN

Signé le 29 Juin 2022