



Ré-urbaniser les copropriétés : le site du Parc Kallisté

Atelier « copropriétés » du CRHH Auvergne-Rhône-Alpes - 12/04/2019

- ***Fabrice Laggiard***: Chef de projet – GIP Marseille Rénovation Urbaine



A.

Le cadre

Sur Marseille, une contribution essentielle à la production de la ville

Sur Marseille, le statut de la copropriété est particulièrement représenté :

- Sur **377 000 résidences principales, 63 % sont en copropriété, soit près de 240 000 logements**

Ces copropriétés se situent aussi bien dans le bâti ancien que dans les grandes copropriétés des années 60/70

La Métropole via **l'observatoire des copropriétés** qui a été confié à son Agence d'Urbanisme (l'AGAM) a identifié **360 copropriétés de plus de 100 lots dont 63 ont été jugées comme étant « à surveiller » car fragiles ou déjà dégradées**

Le processus de paupérisation

Les grandes copropriétés construites entre 1950 et 1975 ont connu un vieillissement prématuré, 4 raisons principales :

- **Médiocrité des conceptions initiales**
- **Mutations de leur occupation sociale** : départ des propriétaires occupants les plus solvables, progressivement remplacés par des propriétaires bailleurs, moins concernés par l'entretien de la copropriété
- **Crises économiques successives et précarisation des propriétaires et des locataires** (ceux qui n'accèdent au parc locatif social)
- **Impossible prise de décision pour investir...**

Progressivement, le rapport PO/PB s'est inversé et les logements loués dans le **parc en copropriété dégradées a constitué un parc social de fait**

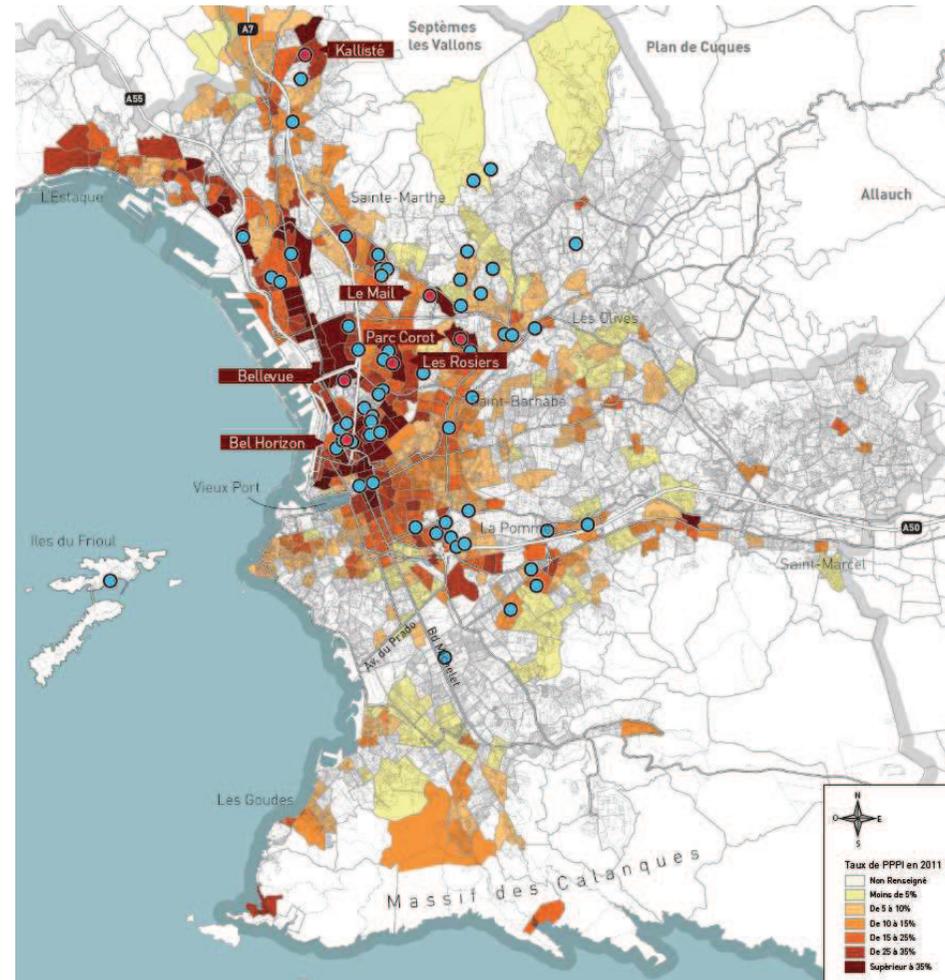
quelques photos



Une pluralité d'outils mobilisés par la Ville de Marseille depuis plus de 20 ans

La Ville de Marseille est engagée de longue date (1990) dans des interventions lourdes multi sites : PDS, RHI, PRI, concession d'aménagement

Un observatoire des copropriétés de plus de 100 lots avec l'AGAM





B.

Les dispositifs pour l'action

Trois accords cadres en 2017

 **3 accords cadres qui ont été signés en décembre 2017** traitent de la question du parc privé dégradé et s'articulent :

1) Le Protocole de Préfiguration du NPNRU

Les questions des copropriétés années 60/70 et du traitement des îlots privés dégradés en quartier ancien (hyper-centre et faubourgs) y sont largement développées

2) Le protocole EHI (Eradication de l'Habitat Indigne)

3) L'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de plus 100 lots entre l'Etat, la Métropole, le CD 13, le CR, l'EPF, le TGI, l'AGAM, l'EPAEM, la CDC, le GIP MRU,...

3 cercles d'intervention : du développement d'outils préventifs tels que les Programmes Opérationnels Préventifs d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) aux interventions les plus lourdes

Le Plan Initiative Copropriétés (PIC) en 2018

Les moyens alloués



Sur 10 ans, 2,740 milliards d'euros dont :

- **2 milliards de l'ANAH** : ce qui représente un doublement de l'enveloppe budgétaire globale de l'ANAH
- **500 millions de l'ANRU**
- **240 millions de PROCIVIS** : en particulier sur le financement du reste à charge des copropriétaires occupants fragiles et le préfinancement des travaux tout statut confondu (PO ou PB)

3 axes d'intervention



Transformer / recycler dans le cadre de projet de rénovation urbaine d'ensemble, y compris en finançant des opérations d'acquisition / portage / démolition à hauteur de 80 %

Redresser : Plans de Sauvegarde dotés de moyens renforcés

Prévenir : Développement de la Veille et Observation des Copropriétés (VOC) et des POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété)

Les copropriétés concernées



128 copropriétés identifiées comme étant **prioritaires réparties sur 14 sites** :

Dont Marseille, avec **6 ensembles immobiliers concernés**: Kallisté, Corot, Bellevue, Bel Horizon 1 et 2, Maison Blanche et les copropriétés dégradées de la rue de Versailles

La déclinaison sur le Parc Kallisté

- 1^{er} PDS de 2000 à 2005 : scission en 9 copropriétés et réalisation de 9 M d'euros de travaux d'urgence
- 2^{ème} PDS de 2006 à 2008
- Signature de la convention du PRU Kallisté avec l'ANRU- octobre 2011
- Signature de la concession d'aménagement (Marseille Habitat) – juillet 2012
- Signature de l'arrêté pour l'élaboration d'un programme pour le 3^{ème} PDS Kallisté – décembre 2014



C.

Le site du Parc Kallisté

Quelques photos



Vue d'ensemble

Présentation : « ré-urbaniser les copropriétés – le site du Parc Kallisté »

Quelques photos



Vue d'ensemble 2



Bâtiment B

Quelques photos



Petits équipements de proximité



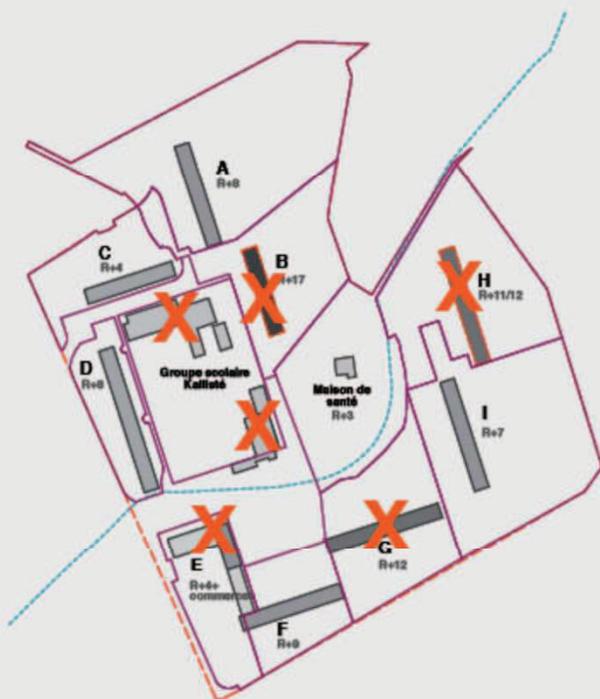
Cheminements piétons très complexes



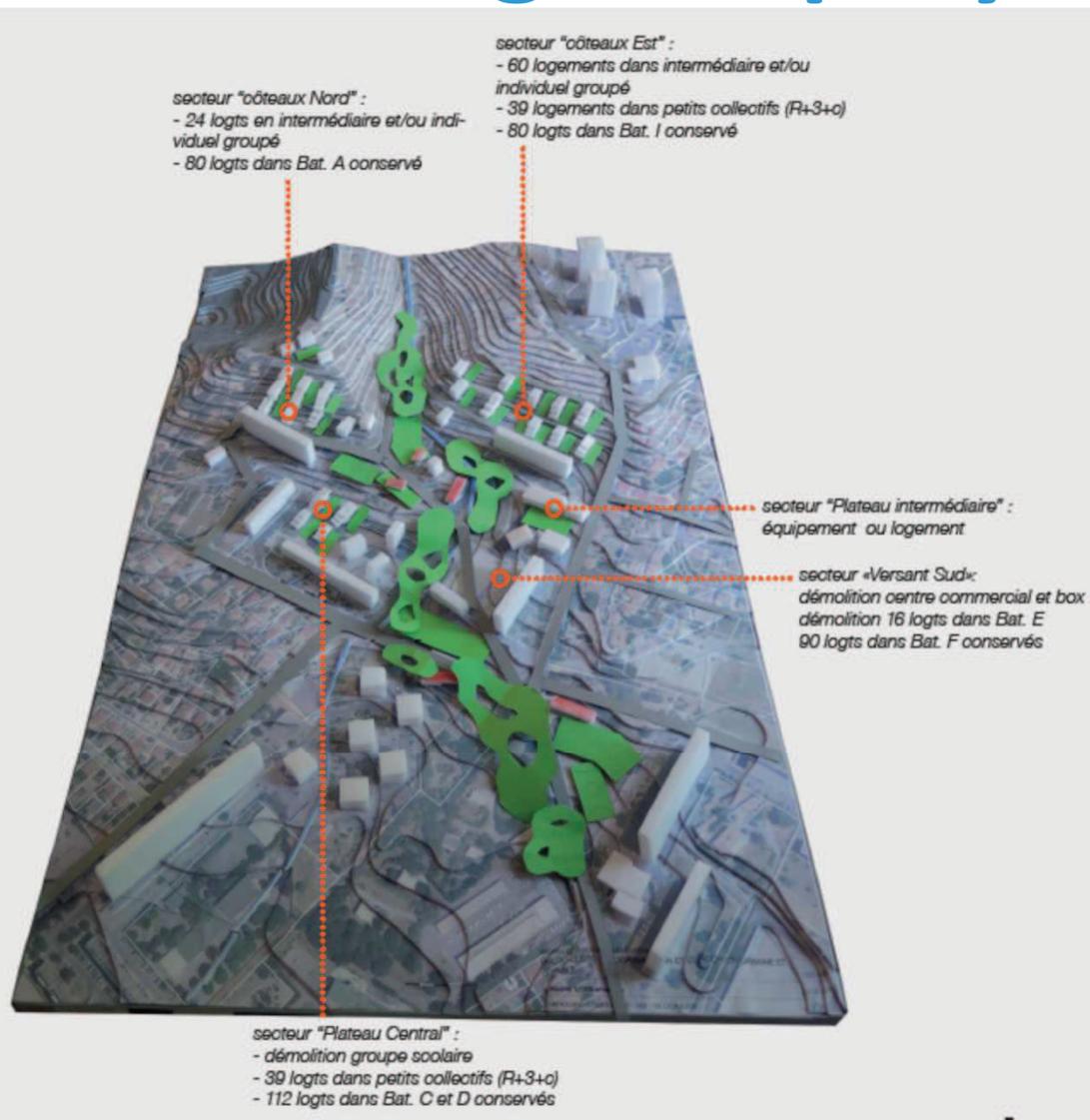
Centre de Santé Participatif

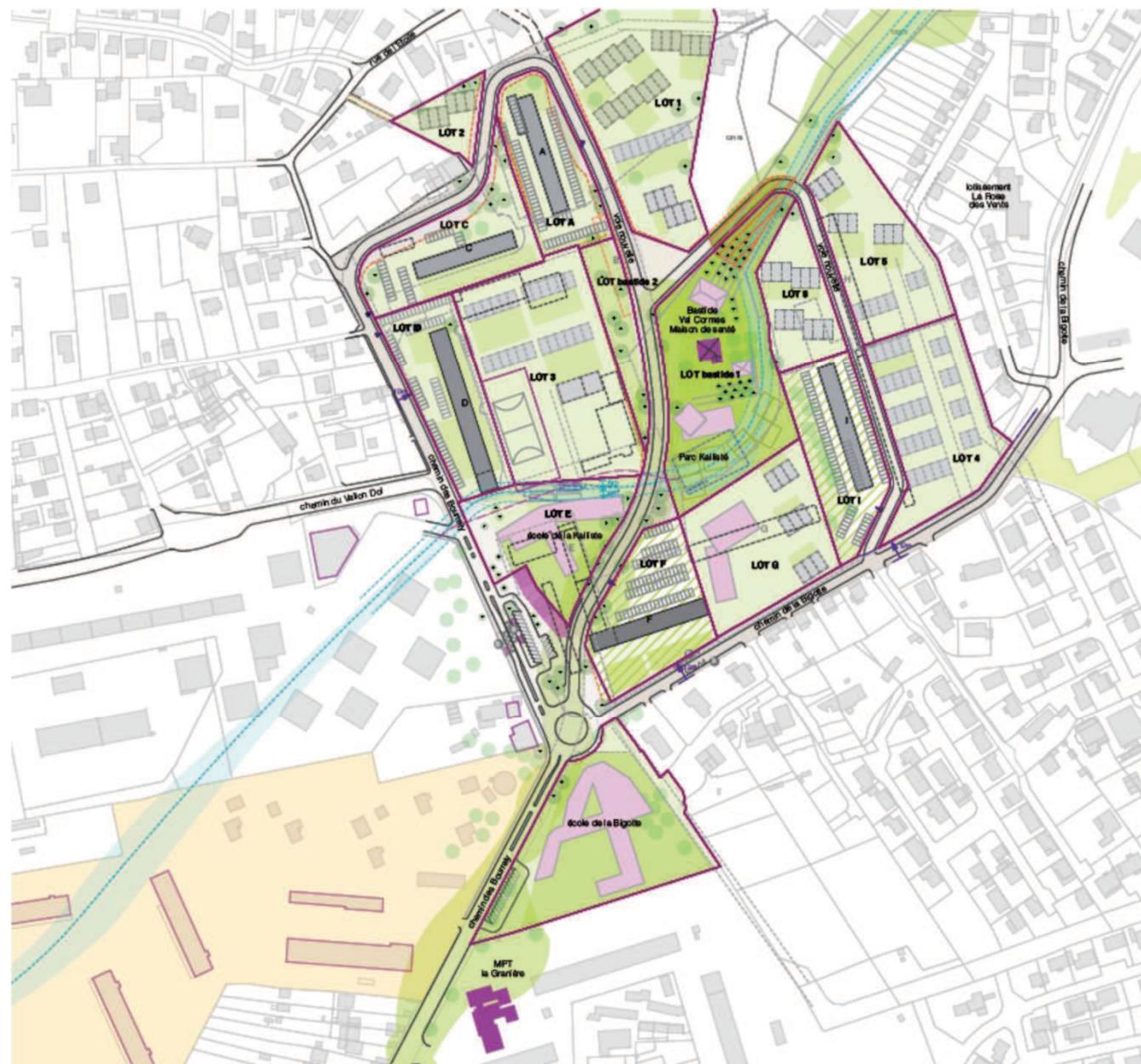
Le projet urbain : la stratégie déployée

- > conservation bâti A, C, D, F et I et «autonomisation» des lots
- > création de lots pour habitations et/ou groupe scolaire
- > création voies primaires, équipements et parc
- > démolitions B, E et centre commercial, G, H
- > groupe scolaire en entrée de quartier



Nombre de logements créés : 221
Nombre de logements copropriétés conservés : 362
Total logements : 583 (vs 752 existants)
Total logements démolis : 390



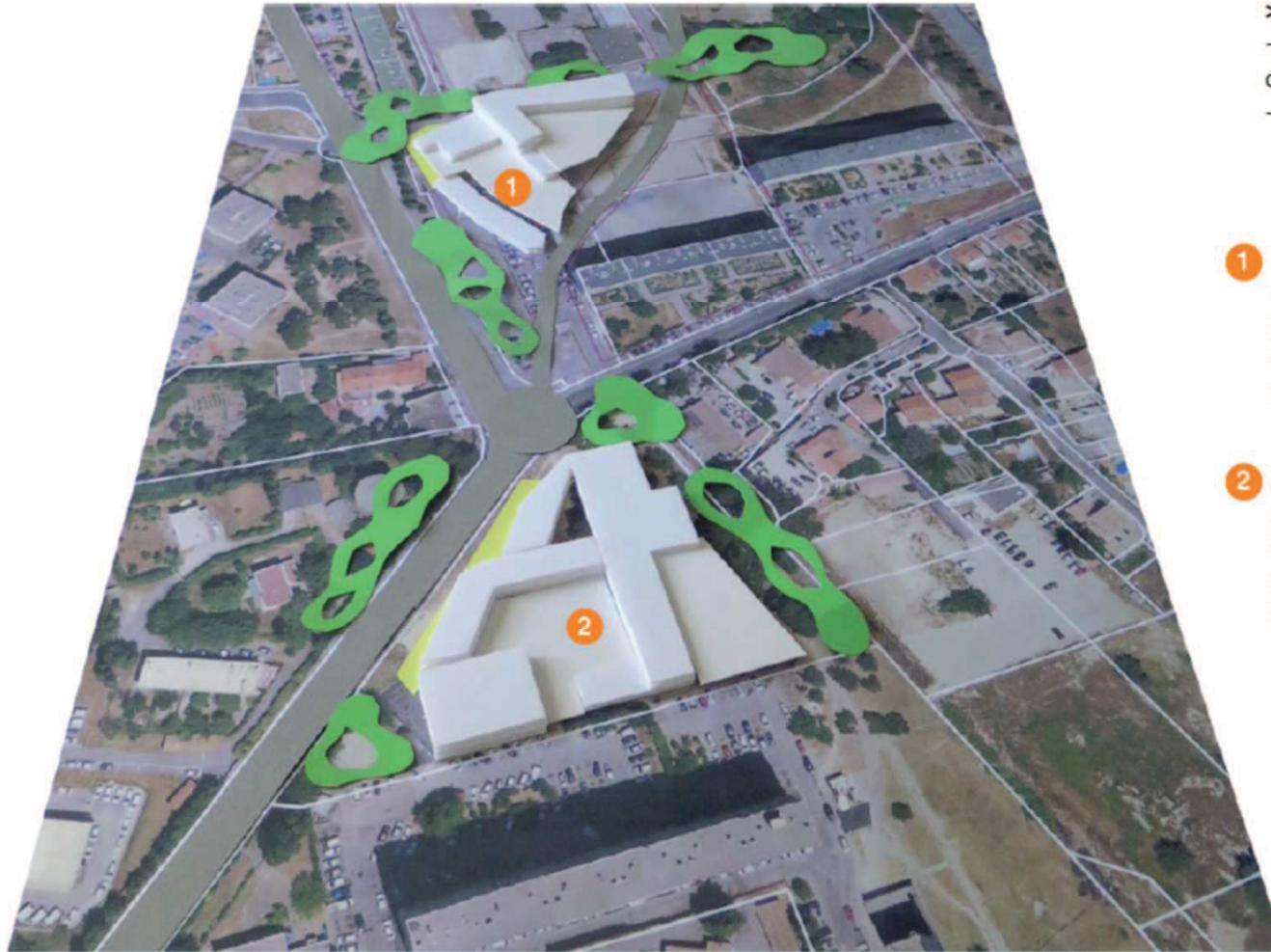


PROJET URBAIN
plan guide juin 2018

LEGENDE PLAN GUIDE

- voie nouvelle - chemin de la Bastide
 - limite PRU Kallisté
 - bâtiment à démolir
 - bâti de logements conservé, à réhabiliter
 - bâti d'activité à conserver, à conforter
 - zone de projet avec principes d'implantation : logement activités (équipements, associatifs, commerciaux)
 - lotissement
 - accès lots
 - espace public vert à créer
 - espace public vert à créer
 - reul imposé
 - reul thalweg
 - coulée verte à conforter
 - liaison piétonne principale
 - arbre existant à conserver
 - arbre à planter
- 0 20 100m
-

Les équipements scolaires, éléments structurants du projet urbain



> principe : deux écoles en entrée de quartier

- construction d'une école 17 classes sur le jardin de la Bigotte
- construction d'une école 9 classes sur le E

- 1** lot E
- > démolition du centre commercial et restructuration de l'entrée de secteur par le projet ANRU
 - > création d'une nouvelle voie
 - > déclivité importante à gérer
- 2** jardin de la Bigotte
- > parvis en lien avec Kallisté à créer
 - > relation avec le centre social à renforcer
 - > déclivité importante à gérer
 - > arbres de haute-tige à conserver



D. Quelques enseignements

Quelques enseignements

- ◆ **Développer la prévention**
- ◆ **Renforcer le tissu professionnel (qualification, financement des prestations, Accompagnement des syndics et des administrateurs...)**
- ◆ **Développer des projets intégrés (ANAH/ANRU, contrat de ville, concessions...)**
- ◆ **Fluidifier le portage transitoire**
- ◆ **Financer les déficits des opérations de démolition**
- ◆ **Refondre le cadre juridique**

