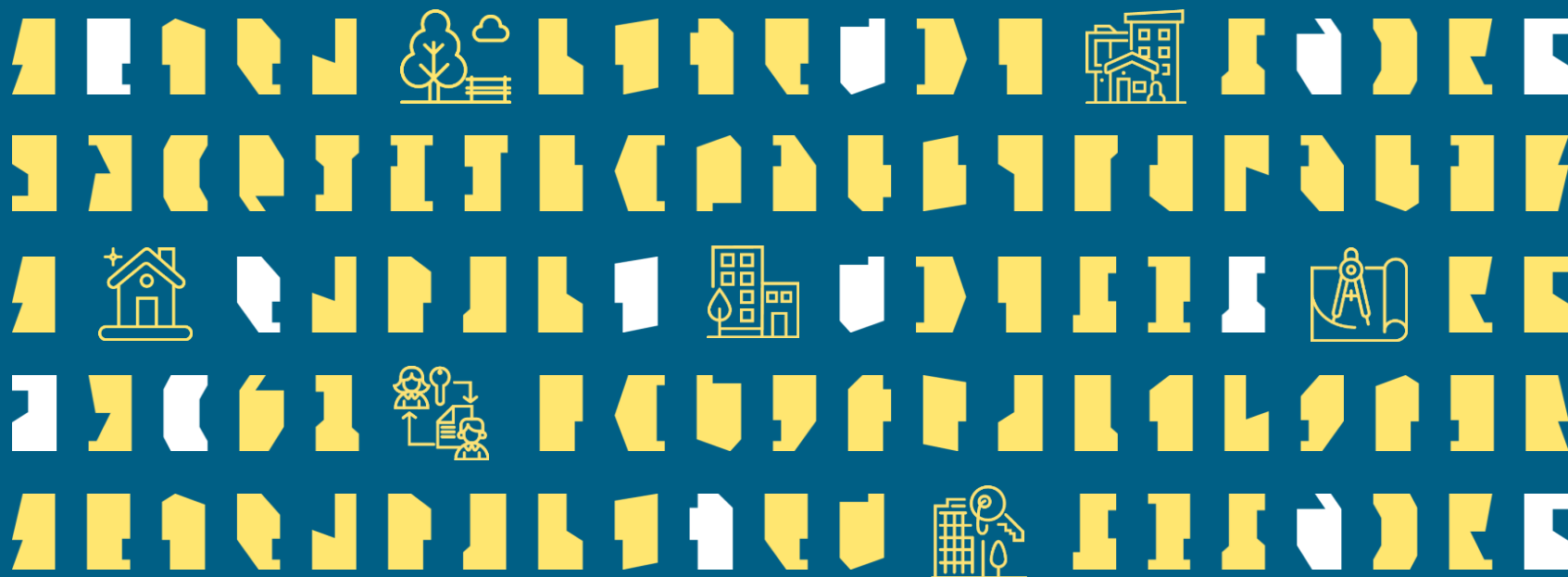


CITĒMĒTRIE

L'HABITAT SUR MESURE

Novembre 2024



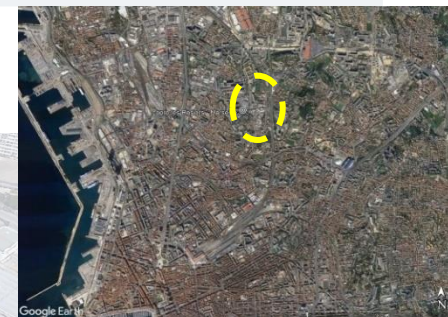
Expertise sur la copropriété « Les Rosiers »

Quartier Bon Secours à Marseille 14ème

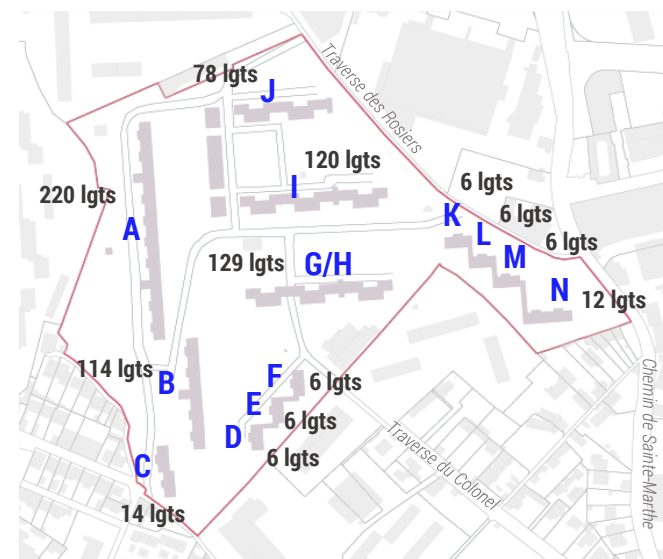
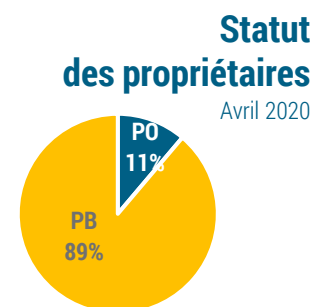
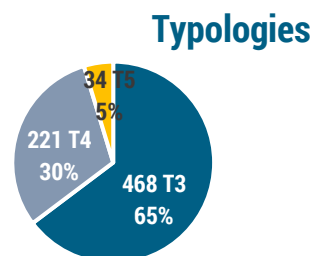
OBJET DE L'ÉTUDE : COPROPRIÉTÉ LES ROSIERS

FICHE D'IDENTITÉ

Adresse	Copropriété Les Rosiers Traverse des Rosiers / chemin de Sainte Marthe Quartier Bon Secours (QPV) Marseille 14 ^{ème}
Immatriculation	N° AA5-155-023
Parcelle	Référence cadastrale : 13 214 89 10 B122 Contenance : 69 000 m ² (7 hectares)
Construction	Permis de construire : 29 janvier 1954 Inauguré en mai 1957 Architecte : Jean Rozan & Nemoz Poulailon Patrimoine classé en 2005 « Patrimoine XXème - architecture domestique »
Nombre de bâtiments	13 bâtiments collectifs d'habitation (G & H désignent un seul et même bâtiment) + 3 hangars commerciaux + 1 bâtiment d'activité (ancien centre social)
Nombre de lots	723 lots privatifs d'habitation + 22 lots commerciaux
Typologie logements	Majorité de T3 mais globalement de petits surfaces (50 m ² en moyenne)
Densité	Environ 250 hab/ha, soit une population supérieure à 3 000 personnes
Gouvernance	Syndic professionnel Syndicat : 410 copropriétaires dont une majorité de propriétaires bailleurs



Copropriété mixte
723 logements
répartis sur
13 bâtiments
& 22 lots commerciaux



UN ENSEMBLE FRAGILE / ACTION PUBLIQUE

1999

Un 1^{er} Plan de Sauvegarde

1999 – 2002 et 2002 – 2006 (2 x 3 ans)

Un dispositif qui n'a pas permis de redresser à terme la copropriété : les indicateurs à l'issue du PDS sont toujours critiques et des dégradations qui vont en s'aggravant.

2002

2006

2017

Accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille

17 copropriétés prioritaires en grande difficulté ciblées pour une action publique renforcée, dont la copropriété des Rosiers à Marseille 14^{ème}

2020

CITÉMÉTRIE mandaté pour mener une expertise sur l'ensemble immobilier et proposer un outil opérationnel comme un plan d'actions adéquat

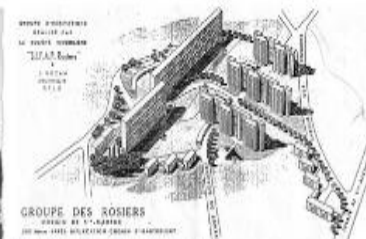
2023

Dans le cadre du Plan « **Marseille en Grand** », un **programme d'Intérêt National (PIN)** a été créé pour traiter 13 copropriétés dégradées de la Métropole.

4 ont été retenus pour faire l'objet d'une **étude de préfiguration d'ORCOD-IN** sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF PACA dont la copropriété les Rosiers.



Données parcellaire : lot. G, H, I, J (carré part.).



Assurance : Préf. C.I.L. (carré part.).



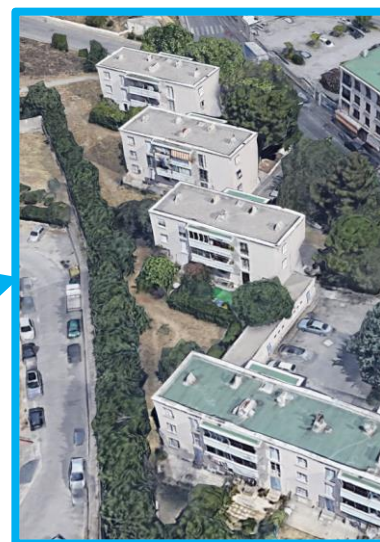
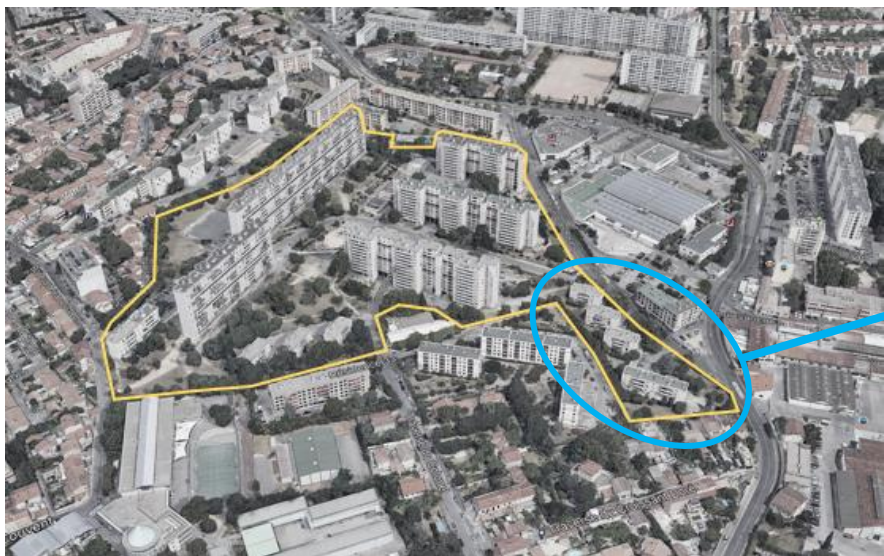
Vue du chantier.



OBJET DE L'ÉTUDE : COPROPRIÉTÉ LES ROSIERS



PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE



**4 formes
architecturales
(du R+2 en groupé à
longue barre en R+12)**

ETAT DES LIEUX – URBAIN

UNE CITÉE CLOSE, TRÈS PEU CONNECTÉE À SON ENVIRONNEMENT

Une faible accessibilité automobile

Seuls 2 accès voiture depuis la voie publique, des accès régulièrement entravés : barrages sommaires (containers OM) installés aux entrées, des accès Sud seulement piéton.

Des voies de circulations accidentées

Des surfaces d'enrobés dégradés, (nid de poules), organisées sur le principe de réseaux à impasses.

Des stationnements anarchiques et « sauvages »

Présence de voitures ventouses, épaves et garage sauvage. Des espaces de stationnement peu clairs, des délimitations et marquage au sol officiels effacés.

Une copropriété enclavée dans son enceinte

Des limites « agressives » avec le voisinage : grillage haut + barbelé et une topographie favorisant l'enclavement. Un très faible lien avec l'espace public.

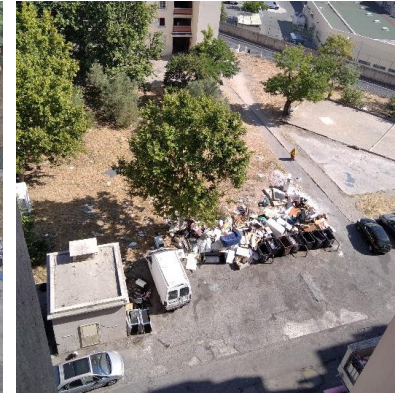
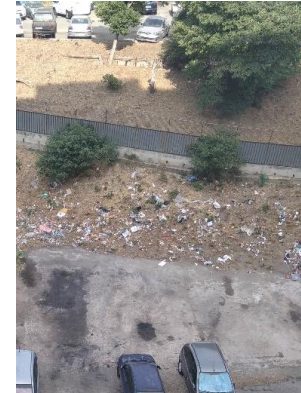


ETAT DES LIEUX – URBAIN

UNE CITÉE CLOSE, TRÈS PEU CONNECTÉE À SON ENVIRONNEMENT

Des espaces en conflits sur le quartier

- **Conflits de paysage** : limites, ruptures topographiques, délaissés, talus, herbes longues brûlées ...
- **Conflits d'usage et d'occupation** : deal « installé » principalement bâtiment I, stationnements d'épaves, voitures brûlées, mécanique sauvage, montée du vandalisme et chicanes installées aux entrées automobiles ... Une ambiance assez tendue mettant en difficulté les occupants.
- **De nombreux déchets parsèment le quartier** (volants, ménages, encombrants...). Brulis quotidien, réalisé avec les « jets d'OM » depuis les étages d'habitations, et ce par le personnel d'entretien de la copropriété > de réels risques sanitaires sont encourus par les habitants (fumés toxiques).



LA PAROLE AUX HABITANTS ET ASSOCIATIONS DE QUARTIER

Une insécurité de plus en plus présente

- **Le trafic et le deal de plus en plus visibles**, des dealers qui surveillent et contrôlent les accès (chicanes, fouille des véhicules).
- **Le vandalisme et les cambriolages** de plus en plus courant. Des logements saccagés en 24h suite au départ de locataire (nombreux retours de PNO en ce sens).
- **L'existence de « mafias » locales** (paiement des locataires pour obtenir un jeu de clés lors de leur départ, rançonnement des propriétaires pour libérer les appartements squattés, mise en location d'appartements squattés, paiement de loyer en liquide de la main à la main pour des logements sans contrat de location)
- **Des logements sans maître en état d'abandon manifeste** et squatté qui demande au syndicat de murer et sécuriser à ses frais.

Le développement d'activités illégales et dangereuses

- Des **pratiques de mécanique sauvage aux pieds des immeubles** (voitures épaves, pièces auto abandonnées, revêtements sols souillés, voitures volées / incendiées...) révélatrices d'une **situation de pauvreté et d'un système de survie et de débrouille**.
- Des **campings cars habités** et en contact avec des résidents leur permettant d'avoir accès à des sanitaires/douches. Soit une forme de suroccupation externalisée (?).
- Le **brulis des déchets** opéré par les employés de la copropriété avec **dégagement de fumés toxiques** (plomb) sous les fenêtres des premiers étages.

Des publics fragiles en situation de pauvreté, en transit sur la copropriété

- Des familles très précaires, souvent en situation de suroccupation, dont une majorité sont bénéficiaires du RSA (pour ceux dont les droits le permette) qui **emménagent aux Rosiers en ultime recours**, soit la **dernière étape dans les parcours résidentiels pour les familles qui n'ont aucune autre solution pour se loger** avant le squat voire la rue. En lien avec leurs faibles ressources, des **impayés de loyers fréquents**.
- Un afflux de migrants / lieu d'accueil notamment pour les populations issues d'Afrique du Sud sans papiers, trouvant aux Rosiers l'unique moyen d'accéder au logement

Des rotations rapides accentuant la problématique des déchets (fournitures, meubles, matelas jetées aux pieds des immeubles ...).

Des instances qui n'ont plus le « contrôle » face à la situation

- Des copropriétaires qui ne s'impliquent plus dans la gestion du quotidien et un syndic qui peine à les mobiliser. Un turn over / des souhaits de déménagements rapides (locataires) qui poussent au **désintéressement**.

DE NOMBREUX ACCOMPAGNEMENTS PAR LES ACTEURS LOCAUX ...

Des actions collectives sociales en place depuis plusieurs années :

- Accompagner socialement les personnes les plus fragiles,
- Informer / répondre aux difficultés des résidents à habiter dans leur logement ou sur leur quartier,
- Travailler collectivement pour améliorer le cadre de vie.

★ Centre social Saint-Gabriel

Copropriété rattachée depuis 2014

Animation sur site « Mercredi Rosiers » 1j/sem,

Accueil public : accompagnements sociaux et formations, plateforme services publics, accompagnements à l'emploi ...

Permanences CAF.

★ **ESF Services + collectif intercorpro**

Présent depuis 1995 et lors du PDS1

Accompagnement des habitants dans leurs démarches administratives liées au logement (permanence 1j/sem)

★ Compagnons bâtisseurs

Présent depuis 2014

Réalise des diagnostics logements et accompagne le locataire soit à l'auto-réhabilitation, soit à la médiation juridique avec le propriétaire pour la réalisation des travaux urgents avec conseils à l'ingénierie technique et financière.

Animation de temps collectifs en pied d'immeuble (pédagogie, prêt de matériel pour bricolage).

Permanences « habitat », Journée Info Logement, ateliers « ne restez pas sur le carreau » ...

Mobilisation du Fond
d'urgence (paiement
loyers)

★ Associations : Arts & Développement, ATD Quart Monde ...

Activités artistiques en pied d'immeuble

★ **Equipe du contrat de Ville**

Élaboration et mise en œuvre de projets d'amélioration du cadre de vie

(équipement skate parc en 2019 par l'association « Cabanon Vertical »)

& des instances de partage des situations de terrain et actions menées par chacun permettant de fédérer les partenaires intervenant sur la résidence et d'identifier des éléments de réponse / mutualiser les initiatives

« Comité Technique de Suivi Habitat »

1 réunion par trimestre

« Comités Copropriété »

En présence de l'équipe du contrat de Ville
comme des instances de la copropriété

... MAIS QUI NE SUFFISENT PAS

**Des initiatives d'acteurs du territoire pour répondre aux difficultés des habitants.
Une veille territoriale collective qui alimente le diagnostic global de la copropriété
et permet de co-construire des réponses locales.**



Un ensemble d'actions qui, d'après les acteurs de proximité, n'apportent pas de réponse à long terme, et interrogent donc sur le rôle de chacun comme les perspectives d'évolution pour cette copropriété.



Une urgence sociale d'intervention publique et de soutien pour les populations précaires, sans papiers, vers un accompagnement à l'intégration.

« Sentiment de « vider
la mer à la petite
cuillère »

« Une résidence qui fait face
à un abandon républicain »

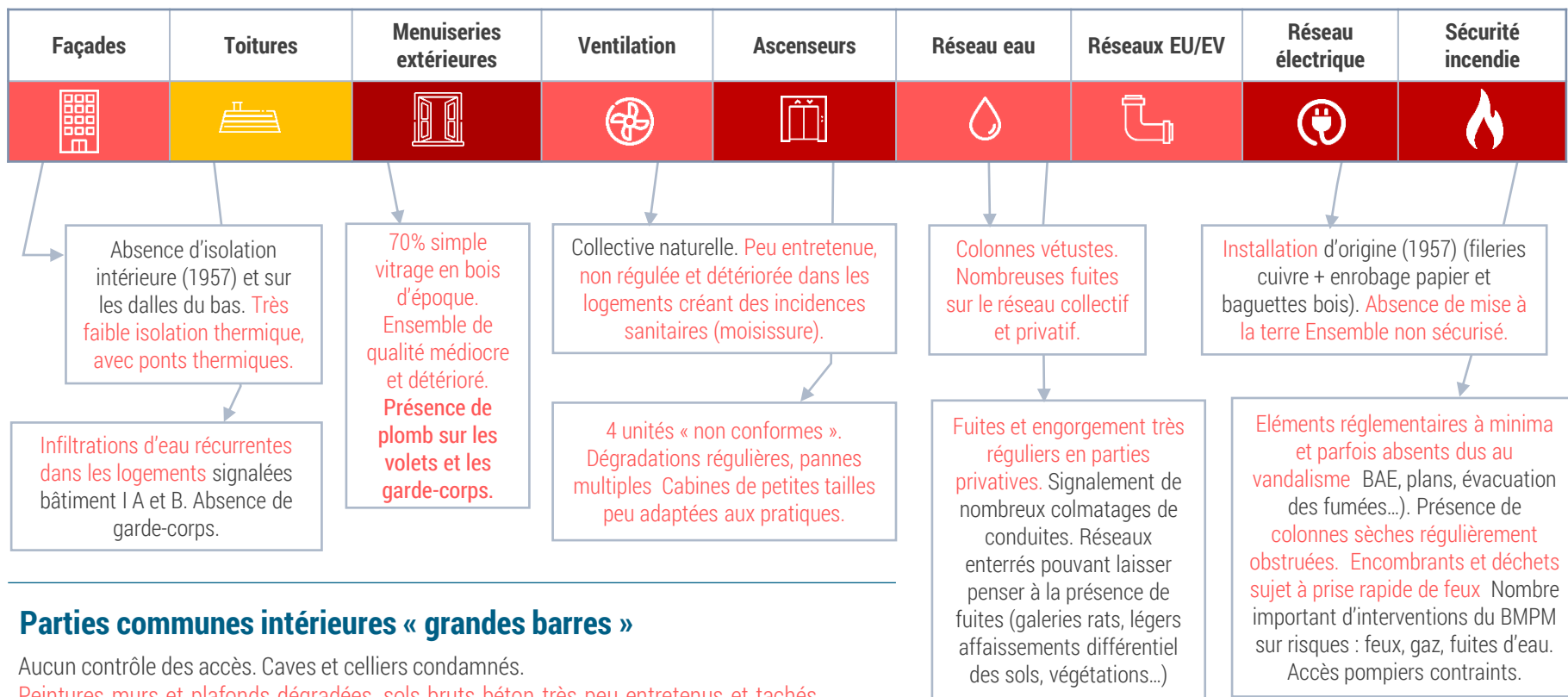
« Un dépassement des instances publiques ressenti par tous »

« Sentiment d'absence
de réelle conscience
politique »

« L'urgence est de faire
respecter le droit »

PARTIES COMMUNES : RELEVÉ DES PRINCIPALES DÉGRADATIONS

Des bâtiments vétustes, en « mauvais » état général, avec de très nombreux postes de travaux prioritaires pour la sécurité des occupants comme pour assurer des conditions d'habitation décentes



Parties communes intérieures « grandes barres »

Aucun contrôle des accès. Caves et celliers condamnés.

Peintures murs et plafonds dégradées, sols bruts béton très peu entretenus et tachés. Quelques tags. Grilles et garde corps avec peintures dégradées et ancrages semblant pérenne.

Boîtes aux lettres vandalisées et très dégradées ne permettant plus de recevoir du courrier.

Interphonie partiellement présente et peu fonctionnante / détériorée.

Éclairage très partiellement fonctionnant. Blocs et appareillages détériorés.

Bâtiments « petit plot »

Parties communes en bon état, personnalisées et appropriées.



UNE SYNERGIE DE PROBLÉMATIQUES



Un ensemble d'envergure aux dimensions exceptionnelles pour une volumétrie qui ne facilite pas le traitement des problématiques.

Une résidence enclavée dans son enceinte, des extérieurs privatifs déqualifiés et de nombreux espaces de conflit renforçant l'insécurité du site.



Des propriétaires occupants qui ont massivement quitté la résidence au profit de propriétaires bailleurs et investisseurs profitant de la crise du logement pour une forte rentabilité. 9 propriétaires bailleurs concentrent 158 logements soit 23% des tantièmes.

Une crise sociale majeure avec la présence de locataires fragiles, en situation de pauvreté, en transit sur la copropriété.



Des conditions d'habitat difficile en raison de l'ambiance du site comme de l'état des parties privatives, peu entretenues notamment par les bailleurs les moins scrupuleux.

Des bâtiments très vétustes en mauvais état général. Un entretien dépassé et l'existence de conflits avec les prestataires... Des besoins de travaux urgents.



Une situation financière dégradée avec de nombreux impayés de charges courantes qui ne permettent pas une gestion patrimoniale sereine. Des saisies immobilière qui aboutissent à des ventes par adjudications infructueuses : le SDC est ainsi propriétaire d'une 15aine de lots dont il a la charge.

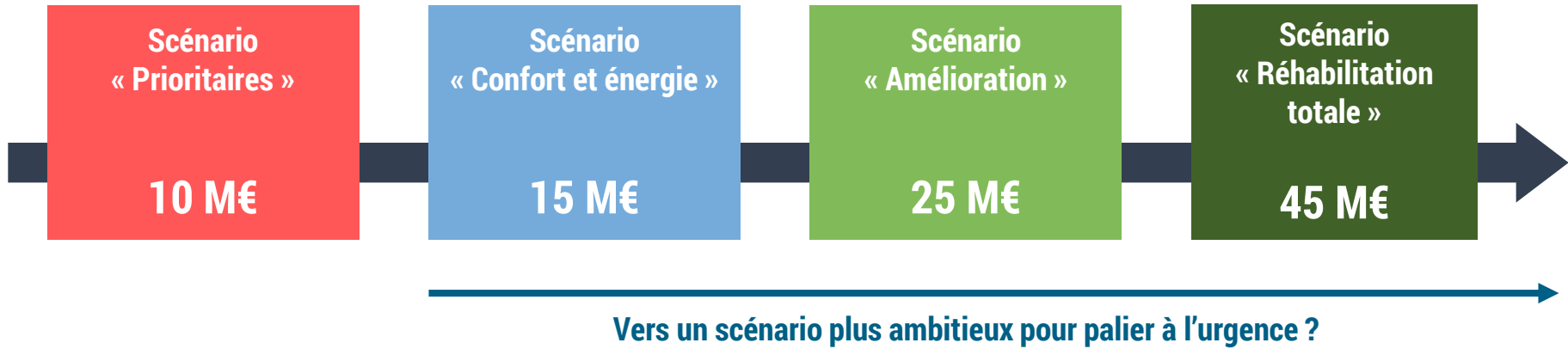
Un syndic professionnel dépassé par la volumétrie des actions contentieuses de recouvrement à engager représentant un cout hors de porté des copropriétaires.



Des copropriétaires démotivés qui ont baissé les bras face à la situation l'ampleur des dégradations, et trop fragiles financièrement pour voter et engager les actions de redressement nécessaires.

Journal Pre-proof

BESOINS DE TRAVAUX ET ESTIMATIONS DES COUTS RELATIFS



& d'autres pistes d'interventions complémentaires à développer dans une démarche d'appropriation par les habitants des parties communes :

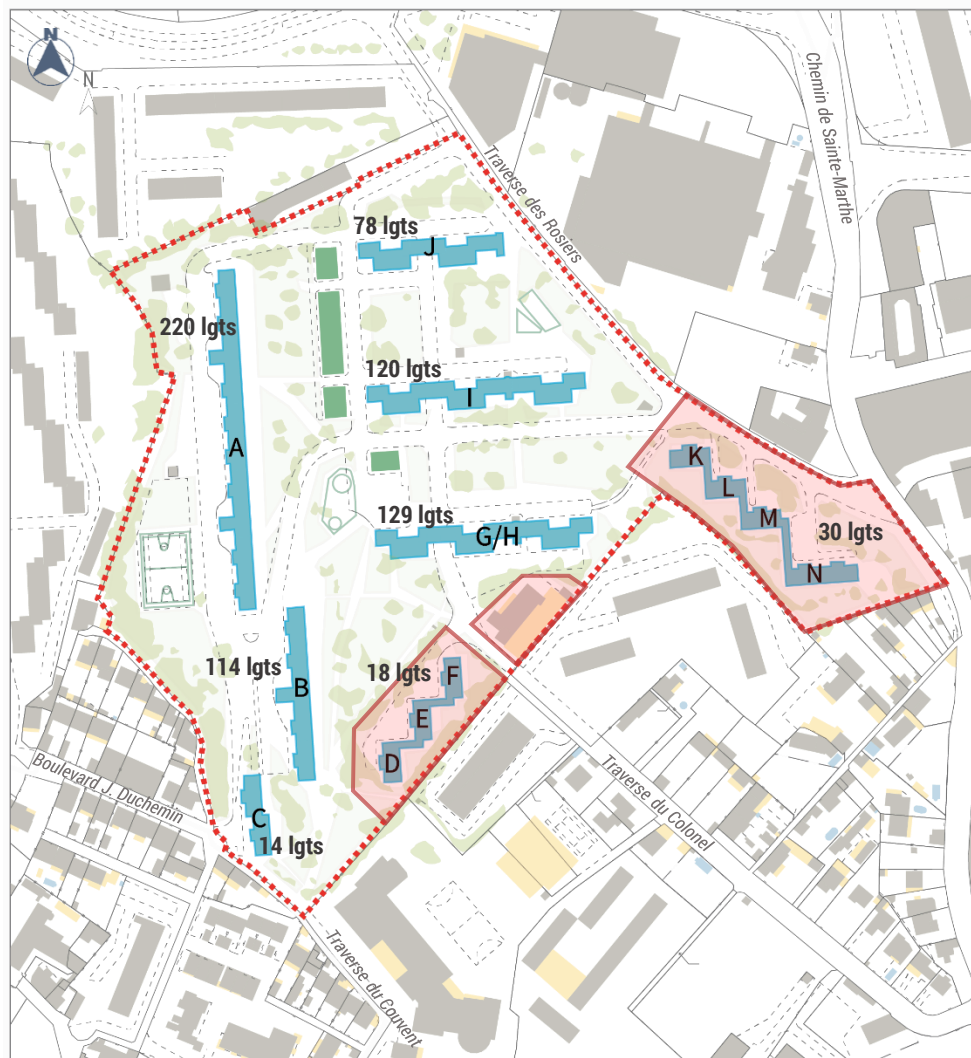
Ré-inviter // Ré-inventer // Faire avec // Construire sur le long terme // Partenariats

- Développer des actions de sensibilisation déchets, jardinage en bacs, micro évènements....
- Proposer aux résidents des RDC d'occuper temporairement les pieds d'immeuble (végétalisation)
- Utiliser les murs de soutènement ou d'enceinte comme des murs d'expressions (tags urbain, artistiques ...)
- Insertion de mobiliers urbains dans les espaces extérieurs et les plateformes
- Mise en peinture individualisée avec les compagnons bâtisseurs ?
- Réaménagement des locaux > associations, mécaniques, studios musique, raps, vidéos...

VERS UNE RESTRUCTURATION DE LA COPROPRIÉTÉ ?



ZOOM SUR LES SCÉNARIOS DE SCISSION



Un démantèlement de la copropriété par voie de scission (division au sol) afin de donner naissance à des copropriétés « à dimension humaine ».



Un programme de scissions à organiser dans le temps en permettant en priorité de conférer leur autonomie aux petits bâtiments, qui présentent déjà des potentialités en terme d'autonomisation.



Une scission qui permettrait de protéger les copropriétaires de ces petits bâtiments de la masse des charges générales : rétablissement du concept de communauté d'intérêt.

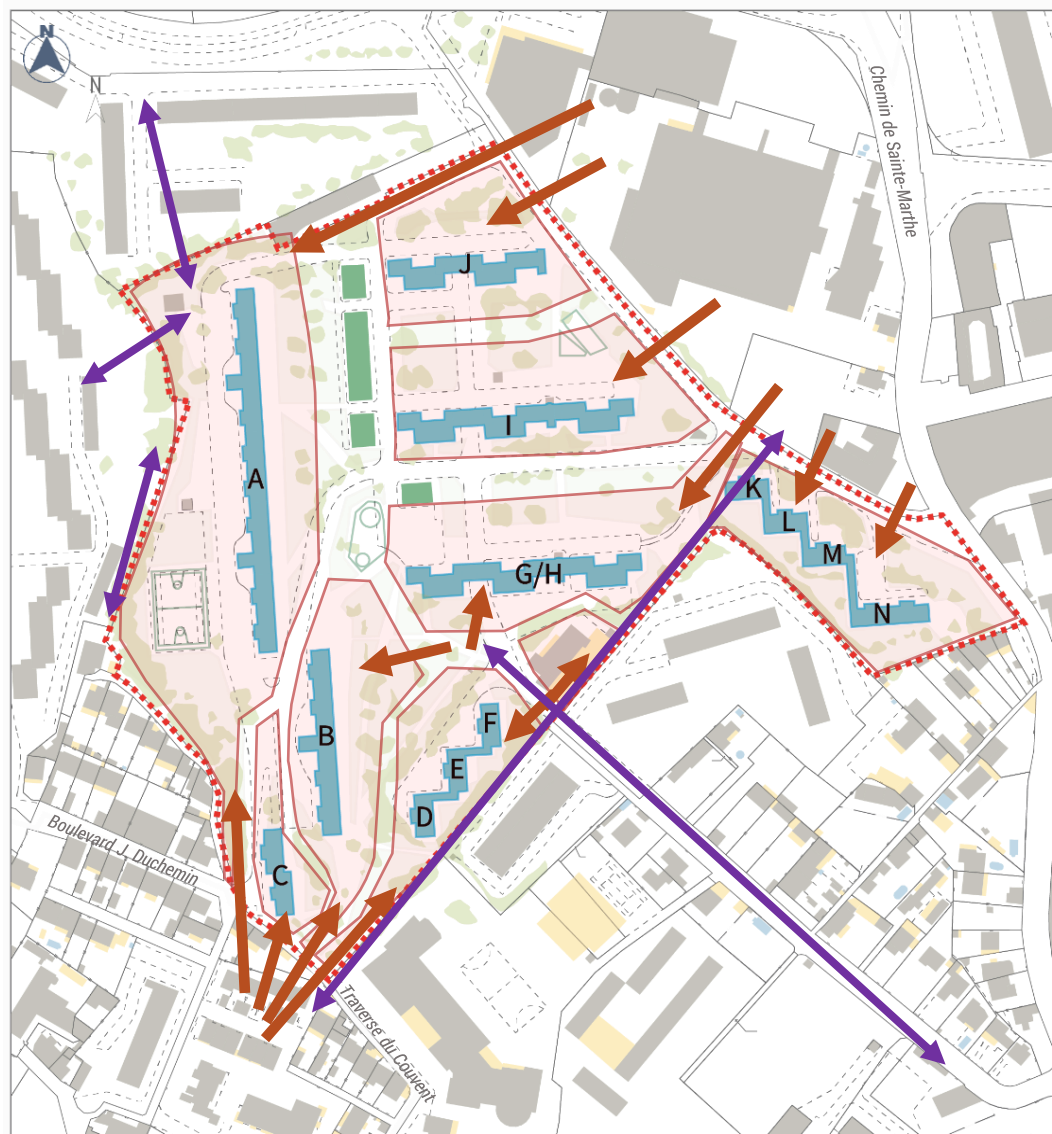


Un nivellement du terrain et un faible nombre de voies d'accès carrossables qui constituent des facteurs de complication.

VERS UNE RESTRUCTURATION DE LA COPROPRIÉTÉ ?



ZOOM SUR LES SCÉNARIOS DE SCISSION : PROPOSITION DE DÉCOUPAGE FONCIER AMBITIEUX



Un programme de scission à terme beaucoup plus ambitieux ...



Création de 8 entités bâties.
Délimitations foncières (résidentialisations) envisageables.



Chaque nouvelle entité dispose de sa propre entrée sur rue (voie publique) et gère son stationnement et ses parties communes extérieurs



QUID des locaux d'activités ? Combien sont actuellement utilisés ? Une relocalisation permettrait d'envisager un changement d'image dans le cadre du projet de scissions.

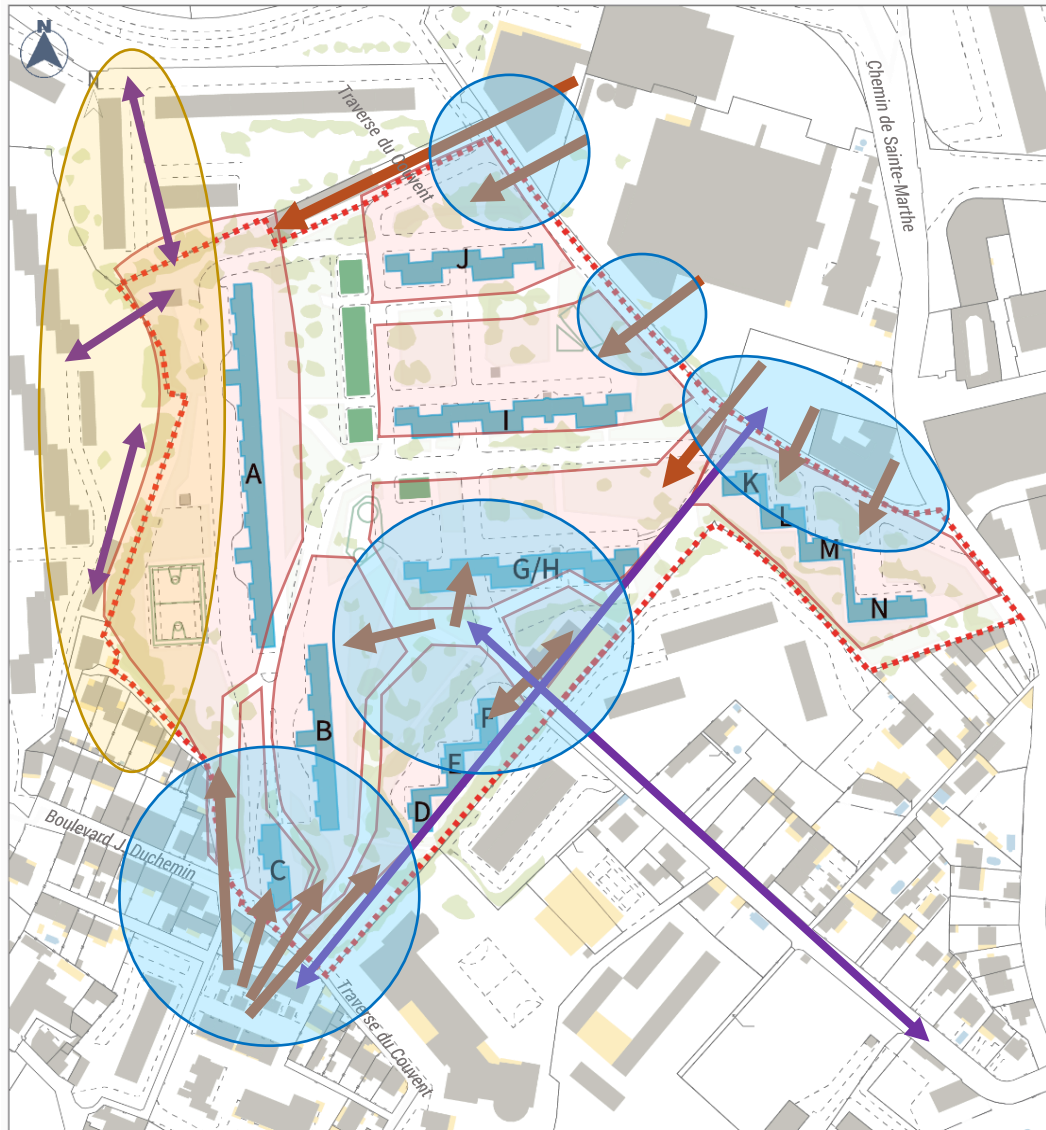
La trame restante peut être à usage collectif (rétrocession / association syndical ?) : artères pour circulation piétonne, armature verte, jardins, jeux, halles, locaux collectifs ...



À l'échelle du quartier développer plus de venelles et rues piétonnes sur les parcelles des grands ensembles voisins (fleurissement coopératif, délimitations et marquages aux sols avec design et peintures adaptées, animations de quartier, appropriations ... Favorisant le changement d'image).

VERS UNE RESTRUCTURATION DE LA COPROPRIÉTÉ ?

ZOOM SUR LES SCÉNARIOS DE SCISSION : PROPOSITION DE DÉCOUPAGE FONCIER AMBITIEUX



... qui vient réinterroger les franges de la copropriété



5 zones d'entrées à créer



Des frontières plus « douce » à opérer

UNE STRATÉGIE DE RECOMPOSITION PATRIMOINE À INITIER

La multiplicité des problématiques et les enjeux financiers autour de la réhabilitation des bâtiments forcent les partenaires à se positionner sur la définition d'une **stratégie habitat de recomposition patrimoniale**.



Etude de préfiguration ORCOD-IN en cours en 2024

Mettre en perspective l'état de la copropriété, son potentiel réel de redressement, ainsi que ses possibilités et moyens d'évolution.



3 typologies d'intervention :

Les bâtiments ou parties de bâtiments à pérenniser sous le statut privé de la copropriété avec l'appui d'un dispositif de redressement opérationnel adapté (outils Anah)

Les bâtiments ou parties de bâtiments à recycler en acquisition-amélioration.

- > Evolution et diversification du type de produit logement existant
- > Identification d'opérateurs locaux pouvant intervenir, pour le portage, la réalisation de travaux privatifs et la gestion locative

Les bâtiments ou parties de bâtiments à recycler par de la déconstruction



Une prise en compte nécessaire des réalités liées :

- aux difficultés à atteindre une maîtrise foncière totale ;
- aux opportunités foncières et capacités constructives identifiées sur le site ou à proximité ;
- aux capacités objectives de relogement (offre sociale très limitée) ;
- aux opérateurs mobilisables ;
- aux capacités financières mobilisables ;
- à la durée très longue des phases de portage en copropriété.