

L'intervention sur les copropriétés dégradées dans les programmes de renouvellement urbain : le cas du Parc Kallisté dans le 15e arrondissement de Marseille

Sébastien Vincent

▶ **To cite this version:**

Sébastien Vincent. L'intervention sur les copropriétés dégradées dans les programmes de renouvellement urbain : le cas du Parc Kallisté dans le 15e arrondissement de Marseille. Sciences de l'Homme et Société. 2017. dumas-01616386

HAL Id: dumas-01616386

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01616386

Submitted on 13 Oct 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

L'intervention sur les copropriétés dégradées dans les programmes de renouvellement urbain

Le cas du Parc Kallisté dans le 15ème arrondissement de Marseille



Mémoire de Master 2

Présenté par Sébastien Vincent

Sous la direction de Séverine Bonnin-Oliveira

Année universitaire 2016-2017

Master 2 Urbanisme et Aménagement spécialité Habitat, politique de la ville et renouvellement urbain

Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional d'Aix-en-Provence

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier l'équipe pédagogique de l'IUAR dans son ensemble pour m'avoir donné la chance de réaliser cette année d'études à leurs côtés. Un grand merci à Madame Brigitte Bertoncello, directrice de l'Institut pour son encadrement tout au long de l'année et ses conseils avisés.

J'adresse un merci particulier à Madame Séverine Bonnin-Oliveira pour son suivi et son attention portés tout au long de l'année et plus particulièrement dans l'exercice de rédaction de ce mémoire.

Je tiens également à apporter mes remerciements et ma reconnaissance à l'ensemble du service Aménagement et Habitat Centre-Sud de la ville de Marseille, structure dans laquelle je réalise mon stage de fin d'études pour l'expérience enrichissante que j'ai pu vivre durant ces six mois.

Plus particulièrement, je tiens à remercier Nadine Arnaldi, Directrice de l'Aménagement et de l'Habitat, Sarah Forgeat, Responsable du Service Aménagement et Habitat Centre Sud, Carine Simon et Elisa Romero qui m'ont encadré tout au long de mon stage, pour le temps qu'elles m'ont consacré et pour les nombreux conseils donnés.

Enfin, un grand merci à l'ensemble des acteurs rencontrés ayant contribué à la bonne réalisation de ce mémoire, en particulier à Fabrice Laggiard (Marseille Rénovation Urbaine) et Céline Mattacchione (Ville de Marseille).

Table des matières

Remerciements **3**

Glossaire **6**

Introduction **8**

1. L'intervention sur les copropriétés dégradées, une émergence tardive visant à répondre aux situations alarmantes **16**

1.1 UNE EVOLUTION PROGRESSIVE DE LA LEGISLATION RELATIVE AUX REGLES EN COPROPRIETE 16

1.1.1 *LA COPROPRIETE, UNE HISTOIRE ANCIENNE* 16

1.1.2 LA LOI DE 1965 FONDATRICE DE LA COPROPRIETE PAR LOTS 17

1.1.3 L'OUTIL LEGISLATIF POUR AMELIORER LE FONCTIONNEMENT JURIDIQUE DE LA COPROPRIETE 19

1.1.4 L'ORGANISATION DE LA COPROPRIETE, ENTRE STATUTS JURIDIQUES ET INTERACTIONS SOCIALES 20

1.2 LA COPROPRIETE DEGRADEE, TENTATIVE DE DEFINITION 22

1.2.1 UN PARC DE LOGEMENT DIVERS AUX CARACTERISTIQUES AFFIRMEES 22

1.2.2 QUELLES DEGRADATIONS POUR CES COPROPRIETES CONSTRUITES SUR LE MODELE DES GRANDS ENSEMBLES ? 25

1.3 LA RECHERCHE D'UNE LEGITIMITE D'INTERVENTION DANS LES GRANDES COPROPRIETES, DE LA LOI SRU A LA LOI ALUR 29

1.3.1 LA COPROPRIETE DEGRADEE, UN OBJET DE POLITIQUE PUBLIQUE 29

1.3.2 LES RAPPORTS BRAYE ET DILAIN FAVORABLES A L'INTERVENTION DANS LES COPROPRIETES DEGRADEES 31

1.3.3 LA LOI ALUR, UNE SUITE LOGIQUE DES RAPPORTS BRAYE ET DILAIN 33

1.4 A MARSEILLE, L'INTERVENTION MASSIVE DE L'ANRU FACE A LA SITUATION DELICATE DES LOGEMENTS PRIVES 37

1.4.1 LA COPROPRIETE BELLEVUE, LA PREMIERE INTERVENTION DES POUVOIRS PUBLICS SUR LE PARC PRIVE A MARSEILLE 37

1.4.2 LES 14 PROGRAMMES DE RENOVATION URBAINE ESSENTIELLEMENT TOURNES VERS LE LOGEMENT SOCIAL 39

2. Les dispositifs publics au défi de l'intervention dans une copropriété dégradée, la mise en œuvre d'un PRU sur le parc Kallisté à Marseille **48**

2.1 LE PARC KALLISTE, UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS ISOLES AU NORD DE LA VILLE48

2.1.1 UNE COPROPRIETE INTEGREE DANS UN QUARTIER LES PLUS PAUVRES DE LA VILLE. 48

52

2.1.2 UNE INSERTION URBAINE ET ARCHITECTURALE QUI NE VA PAS DE SOI 52

2.1.3 UNE SITUATION SOCIALE CRITIQUE A PLUSIEURS NIVEAUX..... 58

2.1.4 LES PRIX DE L'IMMOBILIER, REVELATEURS DE L'ETAT DE LA COPROPRIETE..... 65

2.2 DES INTERVENTIONS SUCCESSIVES DES POUVOIRS PUBLICS POUR DES RESULTATS MITIGES..... 66

2.2.1 1995, L'APPEL A L'AIDE DES HABITANTS ET DES SYNDICS DE KALLISTE 66

2.2.2 2000-2005, UNE PREMIERE INTERVENTION D'ENVERGURE GRACE AU PLAN DE SAUVEGARDE..... 67

2.3 DEPUIS 2011 ET LA SIGNATURE DE LA CONVENTION ANRU, UNE STRATEGIE PLUS AFFIRMEE..... 70

2.3.1 UNE ACTION PLUS FRANCHE DES POUVOIRS PUBLICS 71

2.3.2 UNE MOBILISATION PLUS LARGE AUTOUR DU PROJET URBAIN..... 73

3. Pour les opérateurs, une adaptation obligatoire au statut de la copropriété 76

3.1 LA MAITRISE DU FONCIER COMME ELEMENT CLE DE L'INTERVENTION DANS LA COPROPRIETE 76

3.1.1 POUR MENER A BIEN UN PROJET, L'ACQUISITION DE LOTS EST UN ELEMENT INDISPENSABLE 76

3.1.2 LES SYNDICATS DE COPROPRIETE ET L'USL, DES MAITRES D'OUVRAGE PEU ORDINAIRES 78

3.2 LE FONCTIONNEMENT ET L'ETAT DES BATIMENTS DICTENT L'INTERVENTION A MENER..... 80

3.2.1 UNE APPROCHE GRADUEE DES POUVOIRS PUBLICS, ENTRE CONFORTEMENT ET DEMOLITIONS..... 80

3.2.2 LE PROCESSUS DE RELOGEMENT, S'ADAPTER AUX MENAGES LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES OCCUPANTS 84

3.3 QUELLE PLACE POUR L'URBAIN ET L'IMMOBILIER ?..... 86

3.3.1 UNE STRATEGIE URBAINE FONDEE SUR L'ETAT DES BATIMENTS 86

3.3.2 LA DYNAMIQUE IMMOBILIERE, UN FACTEUR IMPORTANT A PRENDRE EN COMPTE ... 89

Conclusion..... 91

Bibliographie..... 93

Glossaire

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

AGAM : Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

ASL : Association syndicale libre

CDC : Caisses des Dépôts et des Consignations

DPU : Droit de Préemption Urbain

DPUR : Droit de Préemption Urbain Renforcé

DSQ : Développement Social des Quartiers

EPA : Etablissement Public d'Aménagement

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF : Etablissement Public Foncier

GUP : Gestion Urbaine de Proximité

HLM : Habitation à loyer modéré

HVS : Habitat et Vie Sociale

LLS : Logements Locatifs Sociaux

LOLF : Loi d'Orientation pour la Loi de Finances

LOV : Loi d'Orientation pour la Ville

MOUS : Maitrise d'œuvre urbaine et sociale

MRU : Marseille Rénovation urbaine

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain

ORCOD : Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées

ORI : Opération de Restauration Immobilière

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine

POPAC : Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés

PRU : Projet de Rénovation Urbaine

SMS : Servitude de Mixité Sociale

SRU : loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

USL : Union Syndicale Libre

VOC : Veille et Observation des Copropriétés

ZEP : Zones d'éducation prioritaires

ZFU : Zone Franche Urbaine

ZRU : Zone de Redynamisation urbaine

ZUP : Zone Urbaine à urbaniser en priorité

ZUS : Zone Urbaine Sensible

Introduction

La Politique de la Ville a évolué au gré des violences urbaines ayant marqué les quartiers populaires en périphérie des grandes villes. Son évolution perpétuelle, couplée au caractère novateur de son application, rend complexe son appréhension. Pour autant, son histoire est liée à l'urbanisme de l'après-guerre, celui des grands ensembles. Construits entre 1953 et 1973, cette nouvelle forme d'habitat cherche à répondre à deux priorités de l'époque : réduire le nombre de logements insalubres de manière à améliorer les conditions de vie des habitants et d'autre part, répondre à la demande de logements dopée par le baby-boom et les déplacements migratoires.

Le développement de ces grands ensembles se réalise en priorité en périphérie des grandes villes françaises, cassant les codes de l'urbanisme de l'époque. En effet, ces barres et tours sont perçues comme une caractéristique de l'architecture moderne, répondant en tous points aux dimensions prônées par Le Corbusier dans la Charte d'Athènes en 1933. Ce mode d'habiter se voulant être le symbole du progrès technique, urbain et social à destination des salariés des « Trente glorieuses ». Entre les années 50 et 70, vivre dans ces logements était un symbole de réussite et d'épanouissement personnel. Aussi, la construction en chemin de grue de ces immeubles standardisés réalisés à l'aide de matériaux bon marché et peu qualitatifs offre des conditions d'habiter à ceux qui ne pouvaient se loger décemment. C'est ainsi que les habitants des cités transits et des bidonvilles se retrouvent dans un confort à peu près identique aux ménages venant d'accéder à la propriété.

Cependant, le choc pétrolier de 1974 a marqué l'accélération de la dévalorisation continue des conditions de vie dans ces logements. Les classes ouvrières et populaires se paupérisent, touchées par la crise économique et celles pouvant bénéficier de la mobilité résidentielle grâce à l'aide à la pierre quittent ces habitations moins attractives. Ainsi, ces quartiers se retrouvent habités par des populations en difficultés sociales et économiques et exclues du cœur de la ville et de ses attraits. Cette situation est appréhendée par les pouvoirs publics qui décident d'intervenir afin de stopper la construction de ces quartiers. La circulaire Guichard de 1973[1] était la première action en ce sens. Le diagnostic établi sur les grands ensembles (monofonctionnel, éloignement avec le reste de la ville, l'enclavement, la standardisation,…) permet l'émergence de politiques publiques pouvant être considérées comme le point de départ de ce que nous appelons aujourd'hui la Politique de la Ville.

C'est en 1977 que le programme Habitat et Vie Sociale, couramment appelé HVS est appliqué dans 50 zones urbaines en périphérie d'agglomération présentant des dégradations et des indicateurs de pauvreté. Raymond Barre affirme le besoin d' « *enrayer la dégradation physique et sociale* » de ces grands ensembles. La principale action porte sur l'aspect des bâtiments par des réhabilitations et un développement de la vie sociale. Pour autant, quelques années plus tard « les rodéos des 3V » (Villeurbanne, Vaulx-en-Velin et Vénissieux) et le sentiment d'abandon avancé par les jeunes, poussent le gouvernement à instaurer des zones

[1] Circulaire « Barres et tours » de 1973

d'éducation prioritaires (ZEP) soulignant le renforcement de dispositifs éducatifs et la lutte contre l'échec scolaire.

Au début des années 80, trois rapports[2] marquent l'essor de la Politique de la Ville et les premières mesures concrètes visant à améliorer les conditions de vie dans ces quartiers, à l'image du développement social des quartiers (DSQ) qui pose l'échelle du quartier comme périmètre d'intervention. Le gouvernement de l'époque institutionnalise cette politique et l'intègre dans le cadre des contrats de plan Etat-Région.

En 1989, le développement social et urbain fait passer l'échelle d'intervention du quartier à la ville notamment pour y raccrocher les quartiers en périphérie et atténuer les effets de la ville à deux vitesses. Un an plus tard, après de nouvelles crises urbaines, François Mitterrand crée le ministère de la ville et met la question des banlieues au premier plan. Cela sera renforcé par la nomination d'un sous-préfet à la ville visant à conforter localement la politique menée à l'échelon national. Cette dynamique se retrouve dans la loi d'orientation pour la ville (LOV) où la Politique de la Ville est intégrée comme un élément à part entière de l'aménagement urbain. Les premiers principes de la mixité sociale y sont posés et les objectifs de constructions de logements sociaux émergent de cette politique, contractualisé par la création des programmes locaux de l'habitat (PLH).

Le pacte de relance pour la ville en 1996 renforce l'intervention sur des territoires considérés comme les plus en difficulté en apportant un cadre législatif se traduisant par la création de différentes zones : sensibles (ZUS), de redynamisation urbaine (ZRU) et franches urbaines (ZFU). La Politique de la Ville englobe de plus en plus de thématiques : éducation, délinquance, emploi, lutte contre les discriminations, santé, culture, participation à la vie publique, etc. L'objectif est de lutter contre l'ensemble des inégalités territoriales. L'essor de la participation publique aux projets urbains se retrouve dans la création de la gestion urbaine de proximité (GUP), conçue comme un outil partenarial entre les bailleurs, la ville et les habitants de ces quartiers, notamment à travers la procédure de diagnostic partagé. Cette institutionnalisation se retrouve dans la loi Chevènement de 1999 qui rend obligatoire la compétence Politique de la Ville pour les communautés d'agglomération et accentue le pilotage local des orientations décidées par l'Etat. Par ailleurs, la loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion faisant prévaloir le droit au logement et la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) reprend le principe de mixité sociale affiché dans la LOV et instaure pour les communes des grandes agglomérations à disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux[3].

[2] Rapport SCHWARTZ : *L'insertion professionnelle et sociale des jeunes (1981)*
Rapport BONNEMAISON : *Face à la délinquance : prévention, répression, solidarité (1982)*
Rapport DUBEDOUT : *Ensemble refaire la ville (1983)*

[3] Uniquement pour les communes de plus de 3500 habitants hors Ile-de-France (et 1500 habitants en IDF) comprise dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants.

Bien que la Politique de la Ville bénéficie d'un socle législatif important, la loi Borloo du 1er août 2003 relative à l'orientation et la programmation pour la ville et la rénovation urbaine réoriente cette politique. Effectivement, le processus d'agencification de l'Etat[4] modifie l'action publique, ses modalités d'intervention et ses nouvelles formes d'évaluation, inspiré directement par la loi d'Orientation pour la Loi de Finances (LOLF). Appliquée au champ de la Politique de la Ville, la loi Borloo fixe des objectifs précis en matière de démolition-reconstruction dans le secteur de l'habitat social avec près 200 000 logements à démolir et autant à reconstruire. En complément de cette intervention, 30 milliards de travaux sont programmés pour aménager des espaces publics, créer des équipements publics, des voiries et intervenir sur le parc de logements privés, notamment pour lutter contre l'uniformité des cités en travaillant plus finement, à l'échelle de la parcelle. L'aspect économique est intégré à ce vaste plan par la création de 41 ZFU supplémentaires. Afin d'atteindre les objectifs fixés, la loi instaure un observatoire national des ZUS et un observatoire sur le programme national de rénovation urbaine (PNRU) chargé d'évaluer les politiques menées. C'est ainsi que l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) est créée, 490 quartiers étaient concernés par ce « plan Marshall pour les banlieues ».[5]

La crise des banlieues survenue en 2005, a eu comme conséquence de développer les moyens alloués par l'ANRU en créant de nouvelles ZFU, d'instaurer des mesures supplémentaires en faveur de l'emploi par la signature de contrats d'avenir jeune, pour la réussite scolaire et l'octroi de nouveaux moyens visant à améliorer les conditions de vie dans les quartiers d'habitat social.

Cependant, le raccourci entre émeutes et logement social semble un peu hâtif. Le décès de Bouna Traoré et Zyed Benna cherchant à échapper à un contrôle de police marque le début de trois semaines de tensions dans les cités françaises. Le quartier du Chêne Pointu à Clichy-sous-Bois (Seine Saint Denis) et celui du Derrière les Murs à Villiers-le-Bel (Val d'Oise) ont symbolisé le mal être des cités HLM. Dans les faits, la situation est plus complexe car les immeubles en question sont soumis au régime de la copropriété et ne sont en rien des logements sociaux. Cet habitat privé pouvant être qualifié de copropriété dégradée manifeste des « *signes de délabrement, de délaissement et de paupérisation bien plus impressionnants encore que les quartiers HLM les plus disqualifiés»*[6]. Comment expliquer cette apparente similitude entre des logements privés et d'autres à caractère social ? Pour tenter de répondre à cette question, il est nécessaire de remonter à la fin des années 50, quand la création des zones à urbaniser en priorité (ZUP) a permis la construction rapide d'une quantité importante de logements. Ces ZUP sont accompagnées d'un phénomène de construction immobilière privée, sur les mêmes caractéristiques que les logements sociaux : des barres et des tours de plusieurs centaines de lots, construites sur des processus de standardisation à moindre coût, les fameux chemins de grue. Entre 1950 et 1984, plus de 145 000 copropriétés représentant 3,5 millions

[4] Renaud Epstein, *La rénovation urbaine. Démolition-reconstruction de l'Etat,* Presses de Sciences Po, coll. « Sciences Po Gouvernances », Paris, 377 p., 2013

[5] Anaïs Condomines, *Plan Marshall pour les banlieues : où est passé l'argent ?* , LCI.fr

[6] Sylvaine Le Garrec, *Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy Montfermeil*, *Espaces et sociétés* 2014/1 (n° 156-157), p. 53-68. DOI 10.3917/esp.156.0053

de logements ont été construites en France[7]. Au-delà des similitudes techniques, ces grandes copropriétés partagent avec les ensembles HLM une localisation en périphérie des grandes agglomérations ou aux extrémités de ces dernières. D'ailleurs, il n'est pas rare que des quartiers Politique de la Ville concentrent à la fois des logements sociaux et des copropriétés en état de fragilité avancée.

Si les mesures de la Politique de la Ville citées précédemment n'ont pas concerné directement les copropriétés dégradées, le phénomène est devenu un objet de politiques publiques avant le début des années 90, compte tenu de la paupérisation de son occupation et du vieillissement du parc de logements. A cette époque, ces grands ensembles sont désertés par les propriétaires les plus aisés et remplacés par d'autres plus modestes. En réalisant un parallèle avec les logements sociaux, qui bénéficient d'opérations d'amélioration, on s'aperçoit que les immeubles privés, souffrant de maux similaires ne bénéficient pas de l'intervention publique. Pour les copropriétés les plus fragiles, la perte de copropriétaires solvables a aggravé et accéléré le processus de déqualification en cours car les occupants n'arrivaient plus à financer les travaux nécessaires à la préservation de leur patrimoine, ni à payer les charges courantes. Cette spirale négative était alimentée par l'arrivée de propriétaires indélicats, davantage tournés vers le profit immédiat plutôt qu'à l'amélioration de leur logement et à l'arrivée de propriétaires pauvres trouvant une alternative aux logements sociaux auxquels ils ne peuvent accéder.

La focalisation sur l'habitat social nuit à l'ensemble du projet de renouvellement urbain. Il participe à la stigmatisation et au sentiment de délaissement d'une population captive de leur logement. Les aides de l'Anah en faveur de l'amélioration de l'habitat semblent inefficaces face aux situations les plus graves, d'autant que les ménages concernés n'ont pas les ressources financières pour régler le reste à charge et avancer les frais des travaux (l'Anah rembourse sur facture).

D'autre part, l'absence d'intervention en faveur des copropriétés minore les travaux réalisés sur le logement social à l'échelle du quartier d'intervention. Il est peu concevable de traiter des immeubles comprenant du logement social et ne pas intervenir en faveur des logements privés. Le traitement de l'urbain semble inachevé et en France, de nombreux exemples sont dans ce cas. A Marseille, nous pouvons citer le cas de la copropriété du Parc Corot, intégré dans un PRU mais non traité à l'heure d'écrire ces lignes, tandis que de nombreux travaux de démolition-reconstruction ont eu lieu sur site en faveur du logement social. Ce sont des opérations plutôt réussies d'un point de vue urbain et social car la population semble s'être bien intégrée dans ces nouveaux logements au vu du très bon entretien des immeubles. Cependant, les bâtiments délabrés de la copropriété à proximité ne concourent pas à redonner une image positive du quartier dans lequel ils s'incèrent, concentrant les principaux dysfonctionnements.

Comment dès lors justifier une telle différence de traitement entre l'habitat social et privé dans le cadre de l'ANRU ? L'ensemble des mesures prises par les pouvoirs publics sont calquées aux fonctionnements et caractéristiques des logements sociaux mais ne sauraient

[7] Source Filocom de 2007

s'appliquer à l'habitat en copropriété. En effet, le financement programmé dans le parc social semble difficilement applicable au parc privé. Le versement aux différents maîtres d'ouvrage est réalisé sur la base de subventions calculées selon les recettes et dépenses définies dans la convention initiale. Dans le cas d'une intervention sur le parc privé, l'acquisition de lots peut varier et les recettes sont incertaines car les travaux à réaliser pour réhabiliter un logement vont incontestablement évoluer d'un lot à un autre. L'anticipation financière est plus délicate dans le cadre d'une intervention sur le parc privé. De plus, un immeuble géré par un bailleur peut être considéré tel un objet unique, tandis qu'un immeuble en copropriété renferme une multitude de situations d'occupations variées (propriétaire bailleur, occupant ou locataire) ce qui en fait un objet multiple. En somme le cadre d'intervention de l'ANRU semble peu adapté à une intervention efficace sur le parc privé.

Cette distinction entre parc privé et social se retrouve par exemple dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'ex communauté urbaine Marseille Provence Métropole, où le terme copropriété apparait seulement deux fois dans le document, tandis que le logement social bénéficie d'une attention plus grande. [8]

A ce titre, les programmes de renouvellement urbain concernent essentiellement des ensembles HLM. Le parc privé « *apparaît comme l'un des parents pauvres des politiques locales de l'habitat, dont les efforts se concentrent souvent sur la construction neuve et sur l'accroissement de l'offre locative sociale».*[9] Cette intervention à deux vitesses renforce le sentiment d'abandon de ces populations et rend complexe toute justification des pouvoirs publics car « *dans un quartier en difficulté, on ne peut pas s'occuper de la réhabilitation du parc HLM et laisser à l'écart les immeubles en copropriété, dont les occupants ont des ressources comparables voire inférieures »*[10].

Cette dernière phrase de Marc Prévot et les éléments de contexte présentés, nous questionnent sur la place donnée aux copropriétés dégradées dans les projets de renouvellement urbain, tant dans le Programme national de rénovation urbaine que dans le nouveau Programme national de renouvellement urbain. Or, nous savons que des copropriétés dégradées se situent à proximité immédiate de grands ensembles de logements sociaux et sont parfois intégrées au périmètre d'intervention de l'ANRU. Par rapport au cas spécifique de la ville de Marseille, nous pouvons évoquer la présence de la copropriété Corot dans le PRU St Paul/Corot (13ème arrondissement) ou encore le parc Kallisté (15ème arrondissement) faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain à part entière. La problématique à laquelle nous tenterons de répondre est la suivante : **dans quelle mesure une opération de renouvellement urbain sur une copropriété dégradée oblige les opérateurs qui la conduise à adapter leurs approches ?**

---

[8] Programme Local de l'Habitat, Marseille Provence Métropole, 170 p., Mars 2010

[9] Jean-Claude Driant, *Les enjeux sociaux et urbains des parcs privés des années 1950-1970*, Urbanisme, Parc Privé des années 50-70, l'urgence du renouveau, 2014, Hors-Série n°48

[10] Marc Prévot, *Un portage provisoire pour les copropriétés en difficulté*, Urbanisme, Parc Privé des années 50-70, l'urgence du renouveau, 2014, Hors-Série n°48

La première hypothèse conduit à penser que les moyens de traitement « classiques » de l'ANRU ne sont pas adaptés aux caractéristiques des copropriétés car gérées par une multitude de propriétaires aux intérêts divergents. En effet, les programmes de renouvellement urbain sont couramment dictés par une collectivité ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et un ou deux bailleurs sociaux selon l'importance du quartier. Ce pilotage facilite ainsi toutes les discussions pour des échanges fonciers ou des programmes de réhabilitation. Dans le cas des copropriétés, l'aménageur doit faire face à plusieurs dizaines de propriétaires et à la nature privée des terrains, obligeant la collectivité à acquérir des parcelles ou des lots pour toute intervention. Dans le cas des copropriétés dégradées, nous pouvons imaginer que cette acquisition est rendue difficile par certains propriétaires et syndics de gestion indélicats. Ensuite, une seconde hypothèse vient en renforcement de la première et nous amène à supposer que l'état physique des bâtiments, des appartements et les fragilités sociales des ménages qui les occupent rendent toute intervention publique complexe, d'autant que les outils généralement employés dans l'amélioration de l'habitat privé semblent inefficaces dans ces situations. Dans une optique de travaux, les aides de l'ANAH seules ne sauraient suffire compte tenu du reste à charge trop important pour ces ménages aux ressources limitées.

Avant d'évoquer la méthodologie employée dans le cadre de ce mémoire, il est important de préciser le territoire sur lequel se déroule cette recherche. Le terrain d'étude est le parc Kallisté, situé dans le 15ème arrondissement de Marseille, dans le quartier de Notre Dame Limite, à proximité de Septèmes-les-Vallons. Cet ensemble de 9 copropriétés semble être un terrain pertinent à plus d'un titre. Le parc dispose de son propre programme de renouvellement urbain, ce qui fait de lui le seul programme ANRU consacré entièrement à une copropriété dégradée. Ses caractéristiques géographiques, sociales et physiques font de ce quartier une des copropriétés les plus dégradées de Marseille, ce qui rend d'autant plus intéressante l'analyse des outils employés par les porteurs du projet de renouvellement urbain. L'exemplarité du quartier est également les limites de ce travail de recherche car les interventions réalisées dans ce cadre ne pourraient se reproduire dans une autre copropriété. Dans le cas présenté elles répondent à un besoin sur un territoire et à un instant précis mais elles ne constituent en rien un modèle d'intervention à dupliquer.

D'un point de vue méthodologique, ce mémoire est construit par un travail de recherche en plusieurs points. Un premier travail bibliographique a été réalisé, visant à définir la copropriété et son fonctionnement. La lecture de nombreux textes juridiques et législatifs a été nécessaire. La même logique a été appliquée dans la recherche d'informations à propos des copropriétés dégradées et plus particulièrement sur les raisons de leur basculement. Dans le cadre d'une recherche territorialisée, l'analyse des documents stratégiques de planification de l'ancienne communauté urbaine de Marseille Provence Métropole a été primordiale pour la bonne compréhension des enjeux sur le territoire d'étude et plus généralement la situation du logement privé à Marseille, le nombre de copropriétés et leurs états, les différentes interventions de la force publique. En complément de cette recherche, ce mémoire s'appuie sur sept entretiens semi-directifs réalisés en face à face avec différents opérateurs intervenant sur le parc Kallisté. Afin d'avoir une vision complète, les acteurs rencontrés sont diversifiés et présentent

des caractéristiques propres tant dans leurs missions que dans leurs statuts. Les entretiens se sont orientés principalement sur l'intervention dans les copropriétés dégradées et sur la différence de traitement avec un quartier d'habitat social. L'historique du Parc Kallisté, les actions déjà menées et celles à venir ont été abordées. Parallèlement à ces entretiens, des visites de terrain ont été effectuées à trois reprises, à des temporalités diverses pour observer la vie de ces grands ensembles à différents moments de la journée.

Dans le but de répondre à la problématique énoncée, nous aborderons dans un premier temps le statut de la copropriété et son mode de fonctionnement. Issue de la loi de 1965, nous verrons qu'elle ne correspond plus au mode d'habiter d'aujourd'hui, ce qui pourrait expliquer l'émergence des copropriétés dégradées. Dans un second temps, nous nous intéresserons au parc Kallisté et plus particulièrement à ses spécificités qui caractérisent cet ensemble de logements comme l'un des plus dégradés de la ville. La troisième et dernière partie présentera l'adaptation des opérateurs au statut de la copropriété et les difficultés rencontrées. Pour finir, nous interrogerons la place accordée à l'urbain dans ces projets dictés par l'état des bâtiments.

Première partie : L'intervention sur les copropriétés dégradées, une émergence tardive visant à répondre à des situations alarmantes

1. L'intervention sur les copropriétés dégradées, une émergence tardive visant à répondre aux situations alarmantes

Pour débuter, cette première partie présentera sur le plan légal et juridique ce que l'on nomme communément immeuble en copropriété. Nous nous appuierons entre autre sur la loi de 1965, fondatrice de la gestion contemporaine de ces immeubles pour étayer nos propos. Ensuite, nous tenterons d'éclaircir les causes de dysfonctionnement de certaines copropriétés, à partir d'éléments endogènes et exogènes. Dans le prolongement, nous mettrons l'accent sur les différentes lois ayant permis l'intervention dans ces résidences privées et ferons un focus sur l'action des pouvoirs publics en la matière à Marseille.

1.1 Une évolution progressive de la législation relative aux règles en copropriété

Avant de développer plus en détail l'intervention des pouvoirs publics sur les copropriétés, il convient d'en définir le cadre juridique et les principales évolutions rencontrées par cette organisation particulière, de sa création à la loi de 1965. Ce texte fondateur régit encore aujourd'hui le fonctionnement de la copropriété.

1.1.1 *La copropriété, une histoire ancienne*

En France, les premières traces de logements superposés les uns par rapport aux autres nous ramènent à l'Ancien Régime où chacun se chargeait de la gestion et l'entretien de son étage. Hormis le terrain, les parties communes n'existaient pas et il faut se reporter à l'article 664 du Code Napoléon pour trouver trace de leur introduction. Cet article précise entre autre que « *lorsque différents étages d'une maison appartiennent à divers copropriétaires, si des titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstruction, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit sont à la charge de tous les copropriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage lui appartenant ; le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche, le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, celui du second étage l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite ».*[11]
A cette époque, la copropriété est vécue telle une superposition de logements individuels et le texte ci-dessus allotit les charges éventuelles liées aux réparations.

Durant le XIXème siècle, les immeubles et logements gagnent peu à peu les cœurs de ville et leur périphérie. La révolution industrielle et les grands aménagements du baron Haussmann transforment les modes d'habitation : les appartements bourgeois bénéficient pour la plupart d'installations relevant d'équipements communs : l'eau courante, électricité, gaz, chauffage collectif et ascenseur.[12] La reconstruction de l'après première guerre mondiale accroît le développement des immeubles et les promoteurs immobiliers cherchent à obtenir un cadre législatif de manière à encadrer leur profession et les règlements à l'intérieur des immeubles.

[11] Code Civil, article 664
[12] Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires, *Guide pratique de la copropriété*, 2006



Figure 1 : Les travaux d'Haussmann dans la capitale française - la généralisation des appartements collectifs
Source : Exposition Paris Haussmann

C'est en 1938[13] que le cadre législatif développe la notion de lot de copropriété comprenant un droit de propriété pour les parties privatives et une quote-part liée aux parties communes de l'immeuble. Les dispositions que nous connaissons aujourd'hui sont issues de cette loi : définition des missions du syndic, du règlement de copropriété et association des copropriétaires sous la forme d'un syndicat. L'organisation de l'immeuble est laissée libre mais ce fonctionnement deviendra rapidement une référence pour les petits collectifs d'habitation. L'accroissement du nombre d'immeubles où se côtoient plusieurs propriétaires rend indispensable la création d'une loi de façon à gérer la vie collective dans ces immeubles.

1.1.2 La loi de 1965 fondatrice de la copropriété par lots

Bien qu'ayant institué le fonctionnement en immeuble collectif, les évolutions législatives précédentes ont montré certaines limites liées à l'organisation de la copropriété au quotidien, engendrant des lenteurs et blocages administratifs. A titre d'exemple, il est nécessaire d'obtenir l'accord à l'unanimité du syndicat de copropriétaires pour réaliser des travaux ou modifier le règlement de la copropriété. La loi du 10 juillet 1965[14] vise donc l'assouplissement de certaines dispositions : accroitre le nombre de décision prises par la majorité, faciliter la gestion de l'immeuble par la fin de l'unanimité absolue au profit d'une validation à la seule majorité du syndicat et à préserver les droits des copropriétaires.

L'essentiel du fonctionnement de la copropriété que nous connaissons aujourd'hui est héritée de cette loi et pose les bases de ce que doit être une copropriété harmonieuse, souvent synonyme de découverte de la modernité et de l'accès au confort à travers des logements spacieux, bien agencés, disposant du chauffage et d'un ensoleillement agréable. Ces éléments soulignent les attraits du neuf de l'époque, qui correspondaient souvent à une première acquisition de logement.

« Définition et organisation de la copropriété », le premier article du Chapitre 1 débute par une définition précisant que la loi régit « *tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une*

[13] Loi du 28 juin 1938 relatif au statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements
[14] Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété dans les immeubles bâtis

partie privative et une quote-part des parties communes »[15]. Si l'on traduit ce vocabulaire juridique, chaque propriétaire bénéficie à titre exclusif de ses parties privatives et partage avec les autres copropriétaires l'entretien des parties communes et équipements de l'immeuble. Sont considérées comme parties communes : le gros œuvre de l'immeuble, les éléments d'équipement commun (ascenseurs, chauffage collectif,…), les jardins, les passages affectés à l'utilité de tous les copropriétaires, etc. Cette participation est déterminée selon la quote-part attribuée au lot en question selon la superficie, la situation et la valeur dudit lot.

Les parties communes sont évaluées en tantièmes et correspondent proportionnellement à la valeur de tous les lots de l'immeuble. Divisée en millième, cette séparation permet de connaitre la valeur de chaque lot, et la part dont doit s'acquitter le propriétaire (avances, charges et provisions).

L'ensemble de ces éléments est spécifié dans le règlement conventionnel de copropriété qui établit toutes les règles permettant son bon fonctionnement et stipule que les droits des copropriétaires ne sauraient être restreints, sauf s'ils reviennent au bénéfice de l'immeuble. Le respect du règlement est obligatoire, tant pour les propriétaires que pour les locataires. De son côté, l'article 14 fait apparaitre le syndicat des copropriétaires et précise que « *la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile* ». Dans le chapitre concernant l'administration de la copropriété, l'article 17 fait état d'assemblée générale des copropriétaires en tant qu'organe de prise de décision.

Associée au décret d'application de mars 1967[16], la loi de 1965 comporte 48 articles établissant des règles identiques pour toutes les copropriétés, sans aucune exception. En conclusion, cette loi garantit les intérêts individuels des propriétaires en jouissant librement de leur(s) lot(s) à condition qu'ils n'entravent ni les droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble. Deux objectifs principaux sont recherchés à travers cette loi : privilégier l'intérêt collectif et garantir les droits de chaque copropriétaire.



Figure 2 : La copropriété de la Rouvière et la résidence des Pins au 1er plan
Source : Google Earth

[15] *Ibidem*

[16] Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

1.1.3 L'outil législatif pour améliorer le fonctionnement juridique de la copropriété

L'avènement du statut de la copropriété et son fonctionnement, portés par la loi de 1965, ont connu des réformes justifiées par l'évolution de la société. La première loi en ce sens est prise dès 1966 et limite les voix du copropriétaire détenant plus de la moitié des quotes-parts ; l'objectif étant de donner plus d'importance aux copropriétaires minoritaires. Par la suite, la loi du 31 décembre 1985 apporte de nouvelles dispositions relatives au fonctionnement de l'assemblée générale et du conseil syndical. Elle fait de ce dernier un organe de droit de la copropriété et renforce le rôle des représentants élus.[17] D'autre part, le cadre législatif permet l'intervention d'un juge voulant modifier la répartition des charges en cas de déséquilibres trop importants, susceptibles d'engendrer des conséquences négatives sur le fonctionnement de la copropriété.

L'apparition des premières copropriétés dégradées au milieu des années 1990 fait poindre des situations alarmantes dans plusieurs ensembles immobiliers, notamment en termes financiers (impayés, créances importantes). En cas de situation extrême, la loi Habitat du 21 juillet 1994 donne la possibilité de transférer à un administrateur provisoire le pouvoir de prendre certaines mesures nécessaires au redressement de la copropriété. Cette loi intervient également sur le domaine de la gestion courante et cherche à faciliter le vote des travaux en rabaissant les majorités de vote.

D'autres textes de lois relatifs aux situations de fragilités dans les copropriétés sont venus compléter ce dispositif, nous les détaillerons plus tardivement dans ce travail.



Figure 3 : La copropriété de la Rouvière et ses 2200 logements
Source : « A Marseille, l'entre soi d'une cité sans immigrés », Le Monde, 3 février 2016

[17] Marie Chamosset, *Accompagner les copropriétés en difficultés. Prévenir pour ne plus avoir à guérir ?,* Mémoire soutenu à l'Institut d'urbanisme de Grenoble, 2015

1.1.4 L'organisation de la copropriété, entre statuts juridiques et interactions sociales

Tout du long de la loi 1965, les articles présentent le fonctionnement de la copropriété et la place des acteurs en leur attribuant des fonctions précises, qu'il convient de présenter plus en détail afin de cerner clairement les rôles de chacun.

- Le syndic agît tel le gestionnaire de la copropriété et tient sa légitimité suite à son élection en assemblée générale, généralement pour un an. Sa mission principale est d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété, des délibérations de l'assemblée générale et de veiller à l'entretien et conservation du bâti. Pour ce faire, il a en charge la gestion financière et comptable de l'immeuble et est missioné d'établir le budget prévisionnel selon les travaux à venir.

- Le syndicat des copropriétaires est composé de l'ensemble des copropriétaires réunis en assemblée générale et est doté de la personnalité juridique, lui conférant ainsi la possibilité de souscrire des contrats. Il se doit d'assurer le fonctionnement et la conservation de la copropriété, notamment des parties communes. En ce sens, il intervient lors des assemblées générales et prend des décisions sur le budget prévisionnel annuel, les travaux nécessaires au sein de la copropriété, le changement de syndic et les éventuelles modifications au règlement de copropriété.

- Le conseil syndical travaille en relation avec le syndic comme un intermédiaire entre ce dernier et les copropriétaires. Son rôle premier est d'assister le syndic dans ses missions courantes et veiller à ce que les décisions d'assemblée générale soient appliquées. Il est le « garde-fou » de la copropriété et surveille les devis, travaux engagés, le respect des contrats et plus généralement l'état des comptes annuels. Il est l'interlocuteur privilégié des copropriétaires et les représente auprès du syndic.

- L'assemblée générale réunit l'ensemble des copropriétaires et doit se tenir à minima une fois par an visant à prendre les décisions relatives à la gestion de l'immeuble. Chaque propriétaire dispose de voix définies selon sa quote-part dans les parties communes. L'ensemble des copropriétaires est convoquée à l'assemblée générale, même si les questions inscrites à l'ordre du jour ne les concernent pas. Lors du vote, la majorité est requise de manière à entériner les décisions sur lesquelles l'assemblée doit se prononcer.

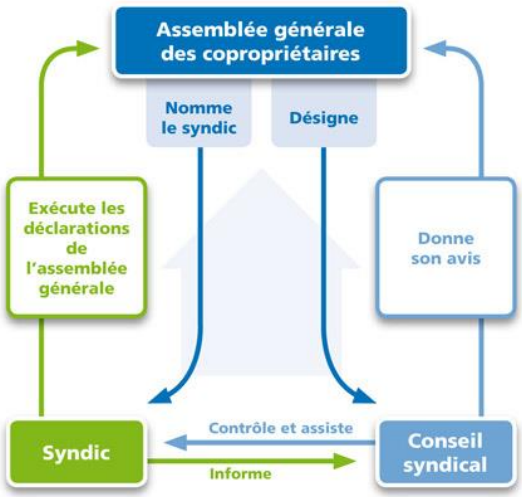


Figure 4 : L'organisation d'une copropriété
Source : logement francilien

Pour autant, cette seule vision juridico-organisationnelle de la copropriété est incomplète car elle est avant tout composée de copropriétaires et l'interaction entre ces derniers est plus complexe à appréhender que la seule législation régissant le fonctionnement « adéquat » de la copropriété. Au-delà du règlement de la copropriété et de son aspect très théorique, la pratique de la vie quotidienne et les interactions entre les ménages ont un rôle essentiel dans la compréhension de son fonctionnement. Selon Claude Giverdon et François Givord[18] il existe un hiatus entre le statut de copropriétaire et la vie démocratique qu'impose cette organisation. En effet, « *les copropriétaires étant individuellement propriétaires des lots entre lesquels la propriété de l'immeuble est « répartie », il est a priori logique de les considérer comme étant indépendants les uns des autres* ». Or, dans les faits les copropriétaires sont liés collectivement par l'utilisation de l'immeuble et le fonctionnement des instances de la copropriété. Cette ambigüité est d'autant plus vraie que la vie en collectivité est régie par des intérêts et des modes de vie différents, qu'il est nécessaire d'adapter en faveur du maintien d'une relative harmonie dans ce microsystème démocratique. Dans son livre, Marie-Pierre Lefeuvre[19] fait état de deux sous-systèmes à l'intérieur de la copropriété : un relatif aux décisions et un autre lié aux relations de voisinage. Constitués d'acteurs identiques (les copropriétaires), ils favorisent les interactions positives quand les relations sont cordiales mais également les règlements de compte en assemblée générale si les échanges de voisinages sont conflictuels. Les relations sociales au sein d'une copropriété sont aussi importantes que son fonctionnement.

Une copropriété se définit donc comme « *tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes* ». La multitude de parties prenantes lui confère une sensibilité propre à son fonctionnement. La copropriété s'articule tel un rouage à plusieurs pièces et si l'une d'entre elles est défaillante, l'ensemble du système en subit les conséquences.

Nous pouvons cibler six critères indispensables au bon fonctionnement de la copropriété, cinq d'entre eux sont endogènes, propres à la copropriété et le dernier est exogène :

- L'organisation et le fonctionnement du syndicat ;
- la gestion financière ;
- l'état technique et énergétique des bâtiments ;
- la solvabilité des propriétaires ;
- l'occupation des logements.
- Le sixième facteur, est celui de l'environnement urbain.

[18] François Givord et Claude Giverdon, *La Copropriété,* Paris, Dalloz, 1992

[19] Marie-Pierre Lefeuvre, *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance,* Broché, 1999

Si l'une de ces composantes devait montrer un signe de fléchissement, cela serait susceptible d'entrainer un processus de déqualification irrémédiable s'il n'est traité à temps.[20]

A titre d'exemple, le prix de vente des logements à l'intérieur de la copropriété est un signe qui ne trompe pas. Si plusieurs ventes inférieures à la moyenne du marché sont observées, cela est sans doute le reflet d'un dysfonctionnement dans le mécanisme de la copropriété qui risque de générer des dérives. Cette baisse du prix de l'immobilier est souvent à l'origine de l'arrivée d'acquéreurs modestes voire très modestes qui ne pourront pas s'acquitter des charges et surtout de propriétaires indélicats, davantage intéressés par le rendement à court terme que par l'entretien du patrimoine de la copropriété. Nous pouvons également évoquer la multiplication des impayés, une hausse continue et fréquente des charges et le retard constant des paiements fournisseurs. Autant d'éléments susceptibles d'expliquer le basculement d'une copropriété en bonne santé, en une copropriété fragile voire dégradée. Ces signaux interrogent l'ensemble des composantes de la copropriété : l'insertion urbaine, les caractéristiques de l'habitat, l'occupation sociale, la santé financière, etc.

L'émergence des copropriétés en France et les évolutions législatives qu'a connu cette organisation tend à prouver l'importance de tous les acteurs structurant son organisation. De fait, si le fonctionnement de la copropriété est une force et un gage de sureté, il peut se révéler comme sa plus grande faiblesse si l'organisation vient à péricliter. Dans ce cas, nous pourrons dès lors parler de copropriété dégradée, il est alors intéressant de comprendre comment le processus de déqualification s'amorce.

1.2 La copropriété dégradée, tentative de définition

La France compte près de 700 000 copropriétés, représentant 8,4 millions de logements, soit plus du double du volume de parc social. Cet écart continue de croitre car la construction de logements privés est plus importante que celle des logements sociaux, du fait des dispositifs fiscaux des dernières années (Robien et Pinel pour ne citer qu'eux). Selon l'étude conjointe menée par le ministère du Logement et l'Anah, environ 15% du parc des copropriétés, soit environ un million de logements avancent des signes de fragilités[21]. Il apparait maintenant opportun de nous pencher sur la question des copropriétés dégradées, et plus particulièrement sur leurs caractéristiques.

1.2.1 Un parc de logement divers aux caractéristiques affirmées

Le premier trait de caractère observable dans une copropriété en difficulté est l'aspect dégradé du bâtiment, tant à l'extérieur (façade, mobilier) qu'à l'intérieur (cage d'escaliers, parties communes) de l'immeuble. Or, cette situation n'est que la résultante de nombreux dysfonctionnements dans l'organisation et/ou le fonctionnement de la copropriété.

[20] Soraya Draou, *Une ingénierie complexe et multiforme*, Urbanisme, Parc Privé des années 50-70, l'urgence du renouveau, 2014, Hors-Série n°48

[21] Traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées, Les guides méthodologiques, Anah, 2010

Les copropriétés prennent des formes d'habiter très différentes selon leur année de construction. En centre-ville ancien, nous trouverons des immeubles dont la hauteur oscille souvent entre le R+2/R+5, construits avant 1949 et habités par des personnes âgées ou des personnes en situation d'isolement. Le tissu urbain de ces copropriétés est souvent très dense, engendrant de fait des conditions d'habitabilité délicates. Effectivement, le bâti se caractérise par un parcellaire complexe, des ruelles très étroites générant un manque d'ensoleillement, d'aération, des pièces « aveugles » sans fenêtres, des logements de petites tailles, etc. Ces constructions de l'époque dont les logiques ne sont pas toujours évidentes à saisir ne sont plus en adéquation avec les modes d'habiter d'aujourd'hui, générant un vieillissement accéléré et une dégradation rapide du bâti. L'intervention de la force publique en faveur de ces cœurs d'îlots dégradés vise surtout des restructurations lourdes d'immeubles et des micro-curetages d'îlot pour améliorer les conditions de vie, en dé-densifiant les poches d'habitat les plus compactes. Néanmoins, la localisation en cœur de ville de ces bâtis permet de valoriser ces biens une fois la réhabilitation effectuée



Figure 5 : Le centre de Béziers caractérisé par une urbanité peu lisible
Source : ANRU.fr



Figure 6 : Une ruelle du centre ancien de Marignane
Source : ANRU.fr

Nous pouvons retrouver des copropriétés dans les grands ensembles, issues de la politique de construction de masse des années 60 au début des années 70. Pour la plupart, ces ensembles de grande hauteur sont situés en périphérie des grandes villes et souffrent de la médiocrité des matériaux de construction employés et d'une architecture pas toujours heureuse. Qualifiés de passoires énergétiques, ces logements souffrent d'une déqualification accrue pour plusieurs raisons : une situation juridique complexe, une paupérisation de la population, un environnement urbain enclavé et un patrimoine en « fin de cycle » dont la régénération est nécessaire.

En résumé, nous pouvons affirmer que plusieurs fragilités sont corrélées à la situation fonctionnelle de la copropriété : le fonctionnement des instances, la situation financière de l'ensemble de la copropriété mais également des ménages. D'autre part, les facteurs structurels ont aussi leur importance dans le processus de dévaluation d'un ensemble immobilier : état de fonctionnement des équipements (chauffages, ascenseurs,..) et des bâtiments, organisation juridico-financière de la copropriété et environnement urbain dans lequel il se situe.



Figure 7 : La copropriété dégradée Corot dans le 13ème arrondissement de Marseille
Source : Photographie personnelle, mars 2017



Figure 8 : Un bâtiment du parc Corot voué à être démoli
Source : Photographie personnelle, mars 2017

1.2.2 *Quelles dégradations pour ces copropriétés construites sur le modèle des grands ensembles ?*

Le processus de déqualification d'un ensemble immobilier est un phénomène délicat à expliquer car son origine est multiple. En effet, nous pouvons nous trouver dans des situations très diverses aux conséquences similaires. Une organisation défaillante du syndic va engendrer un entretien insuffisant des parties communes et inciter les copropriétaires « bon payeurs » à ne plus régler leurs charges pour ne pas se substituer aux mauvais, ou dans le pire des cas, à quitter leurs logements si la situation perdure. Parfois, la déqualification n'est pas interne à la copropriété mais est la conséquence d'une dégradation de l'environnement urbain, qui aura tendance à faire chuter les prix de l'immobilier et poussera les propriétaires à vendre leur bien tant qu'il a de la valeur sur le marché. Dans le cas d'une dégradation accrue des conditions de vie, ces propriétaires sont remplacés par de nouveaux n'ayant pas les moyens de rembourser simultanément le crédit d'acquisition du logement et les charges de la copropriété, souvent sous-estimées au moment de l'achat dans les grands ensembles.

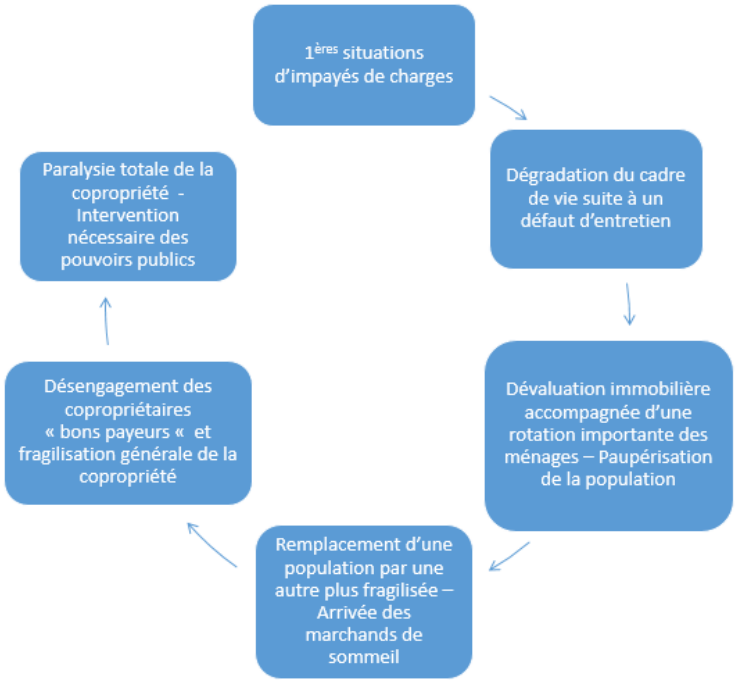


Figure 9 : Processus de déqualification d'une copropriété
Source : Réalisation personnelle

Nous avons choisi de présenter les risques de déqualification d'une copropriété à travers ces deux exemples mais d'autres facteurs auraient pu être aussi significatifs. L'important est de préciser qu'un seul de ces facteurs ne saurait suffire à plonger une copropriété dans un mécanisme de déqualification. L'agrégation de plusieurs phénomènes disqualifiant est en revanche signe d'une spirale de dévalorisation.

Voici les principaux types de dégradation rencontrés par les copropriétés en difficultés.

- La dégradation du bâti est le trait de caractère le plus facilement identifiable dans une copropriété dégradée car visible de l'extérieur. Elle concerne le gros œuvre dont la faible qualité est due aux malfaçons de la construction et à la fin de vie des réseaux et des équipements collectifs, ce qui nécessite un investissement important de remise aux

normes. Toujours sur l'aspect externe du bâtiment, les menuiseries (volets, fenêtres) montrent de graves signaux d'essoufflement et menacent parfois de s'effondrer. Hormis une intervention ponctuelle sur un immeuble visant à ravaler la façade, nous pouvons constater une certaine homogénéité en matière de vieillissement du parc immobilier dans les copropriétés dégradées : les difficultés liées au bâti arrivent à peu près en même temps, d'où le besoin massif en réinvestissement.

A l'intérieur du bâtiment, les équipements communs sont les plus touchés par la déqualification. En premier lieu, l'ascenseur et le chauffage collectif faiblissent plus rapidement que les autres équipements car ils nécessitent un entretien fréquent. Des actes de vandalismes couplés à une gestion hasardeuse du syndic sonnent le glas de ces équipements, dont les copropriétaires les plus honnêtes continueront de payer leurs charges.



Figure 10 : Pied d'immeuble délabré d'un bâtiment au parc Corot
Source : Photographie personnelle, mars 2017



Figure 11 : Des espaces extérieurs jonchés d'ordures à l'arrière d'un immeuble
Source : Rapport Urbanis sur le Parc Corot, juin 2015

- La seconde caractéristique recensée est relative à la paupérisation des ménages. Comme démontré précédemment, lorsque la population solvable est partie de ces grands ensembles en difficultés, la facilité d'accession à ces logements peu confortables attire les ménages les plus fragiles, ceux ne pouvant se loger dans le parc social. La copropriété dégradée apparait dès lors tel un parc social de fait. Johanna Lees[22] évoque la notion de triple peine pour ces habitants captifs : ne pas accéder à un logement social de droit, payer le prix fort pour se loger dans des conditions déplorables et enfin le surcoût en énergie engendré par l'état de ces logements. Conséquence de cette paupérisation massive, se retrouve dans ces grands ensembles une population défavorisée, cumulant une multitude de difficultés. Prenons l'exemple de la copropriété des Bosquets, cet ensemble de 7000 logements situé à cheval sur les communes de Montfermeil et Clichy-sous-Bois (93). La population présente des signaux sociaux bien plus alarmants que les indicateurs dans les résidences HLM de la région parisienne. Aux Bosquets, la population est surreprésentée au niveau des ouvriers (50% de la population) et la part des cadres et professions intellectuelles est marginale (1%). Dans le même temps, 61% de la population résidant aux Bosquets sont sans diplôme. Le taux de chômage atteint 42% soit le double de celui observé

[22] Johanna Lees, *Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille : un nouvel habitat social de fait*, Espaces et sociétés 2014/1 (n° 156-157), p. 69-84. DOI 10.3917/esp.156.0069

dans les zones urbaines sensibles de Seine-Saint-Denis (23%). Au-delà de ces données sur le positionnement professionnel, la composition des ménages est davantage révélatrice des conditions sociales des habitants de la copropriété[23].



Figure 12 : La copropriété des Bosquets à Montfermeil et Clichy-sous-Bois (93)
Source : L'erreur est urbaine

Dans ce cas présent, trois des copropriétés les plus dégradées sont habitées en majorité par des personnes de nationalité étrangère (46 à 58%) et composées à 65% par des ménages de cinq personnes ou plus. Ces données tentent d'expliquer la difficulté rencontrée par ces foyers de trouver un logement décent, le parc social ne pouvant répondre entièrement à ces critères. L'habiter en copropriété apparait dès lors comme un choix par défaut. L'occupation de ce parc constitue un unique passage pour des ménages en difficulté, engendrant une rotation importante.

- La paupérisation de la population accroit les difficultés pour les organismes de la copropriété de mener à bien leurs missions. Un ménage faiblement intégré socialement et en difficulté économique ne participera pas aux assemblées générales et ne pourra s'acquitter des charges auprès du syndic, qui en résultante n'enclenchera pas les travaux nécessaires à la conservation du patrimoine de la copropriété. Le manque de mobilisation et la déresponsabilisation des copropriétaires sont croissantes dans ces situations.
  Comme présenté dans le schéma de dégradation, la copropriété se retrouve dans des situations de blocage où il ne semble y avoir aucune issue possible. La fragilité financière se caractérise aussi par un endettement important vis-à-vis des fournisseurs de la copropriété. L'inertie de certains syndics face aux situations d'impayés et la lourdeur des procédures de recouvrement aggravent les fragilités.

[23] Sylvaine Le Garrec, *Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil*, Espaces et sociétés 2014/1 (n° 156-157), p. 53-68. DOI 10.3917/esp.156.0053

- Après avoir évoqué l'aspect extérieur des bâtiments et les parties communes, le logement est le dernier maillon à être touché par cette dégradation. Plusieurs indicateurs permettent de comprendre la dépréciation de ces lots. Le premier d'entre eux correspond au prix de vente et d'acquisition des logements. Dans certaines copropriétés de la région parisienne, les prix de vente se situaient aux alentours de 30 000 euros pour un appartement de 60m², soit 500€ le m². Ces prix extrêmement bas attirent des propriétaires bailleurs peu scrupuleux, voyant dans ces logements la possibilité de réaliser des opérations financières à très fort taux de rendement. Cette réalité est identique sur le territoire marseillais, où des logements s'achètent aux alentours de 40 000 euros et se louent entre 700 et 800 euros hors charge contre un T3 de 70m [24].

  Outre le prix des logements, l'activité des transactions dans la copropriété est un facteur à considérer. Une activité anormale se caractérise par un marché atone ou inversement par un turnover des ménages très important. Cette dernière situation saurait expliquer en partie la faible part des propriétaires occupants dans ces grands ensembles. Sur les sept immeubles que compte le parc Corot, seul 26% de la population est composé de propriétaires occupants.

- L'environnement urbain de ces copropriétés dégradées est souvent caractérisé par une défaillance généralisée des services, équipements et transports.

En somme, nous pouvons affirmer que ces copropriétés sont fragilisées car elles cumulent différents handicaps ou difficultés conduisant à leur décrochage. De plus, de nombreuses copropriétés font face à « l'effet de ciseau »[25] : une obsolescence du bâti qui demande des besoins en réinvestissement tandis que la population se paupérise. Peu importe le statut d'occupation, rares sont les gagnants dans ces situations : les propriétaires occupants sont contraints de régler des charges exorbitantes (pour les plus honnêtes d'entre eux) et les locataires de payer un loyer totalement hors marché faute de trouver une place dans le logement social.

Les graves difficultés rencontrées par ces copropriétés dégradées ont conduit les pouvoirs publics à se saisir progressivement du problème et à proposer des outils législatifs et opérationnels en renforcement de ceux déjà existants, par la mise en œuvre d'outils spécifiques. L'intervention des pouvoirs publics sera facilitée par les lois que nous présenterons dans la prochaine partie. René Bresson y voit « *le paradoxe d'une problématique*

[24] Johanna Lees, *Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille : un nouvel habitat social de fait*, Espaces et sociétés 2014/1 (n° 156-157), p. 69-84. DOI 10.3917/esp.156.0069

[25] L'effet de ciseaux est analysé par René Bresson dans *L'évaluation des plans de sauvegarde des copropriétés* (DHUP / MEEDAT), avril 2009

d'un renouvellement urbain à réaliser dans des quartiers où les maitres d'ouvrage dominants sont des syndicats de copropriétaires {…] il faut parfois se substituer à eux. »[26]

1.3 La recherche d'une légitimité d'intervention dans les grandes copropriétés, de la loi SRU à la loi ALUR

Les pouvoirs publics ont progressivement appris à intervenir sur les dimensions immobilières et sociales des copropriétés dégradées. Depuis les années 1990 et jusqu'à la loi ALUR, tous les grands textes législatifs sur le logement ont comporté un volet améliorant les moyens d'action ou de prévention sur les copropriétés en difficulté, accentuant l'intervention de la force publique dans les cas les plus graves. La palette d'outils n'a cessé de se diversifier jusqu'à la loi ALUR en 2014.

1.3.1 La copropriété dégradée, un objet de politique publique

La loi de 1965 a établi des règles de fonctionnement favorisant les droits individuels des copropriétaires sur le collectif que représente la copropriété dans son ensemble. A ce titre, si le cadre législatif des années 60 à 80 contraint la transparence de l'organisation et de la gestion de la copropriété, peu de lois favorisent une intervention des pouvoirs publics dans la gestion privée de ces ensembles immobiliers. La propriété privée est un droit sacré en France et tout regard extérieur est perçu telle une agression envers son patrimoine, contraire au droit incontesté de disposer librement de sa propriété. L'intrusion de la puissance publique dans un ensemble immobilier entièrement privé n'aurait donc que peu de sens si l'on s'en tient à ce paradigme.

Cette vision est remise en cause avec l'émergence du phénomène des copropriétés en difficultés de plus en plus nombreuses, connaissant une dégradation de leurs conditions d'habitabilité. Dès lors, l'intervention publique s'impose de manière à tenter de redresser les copropriétés au bord de l'implosion. Mais avec quels outils ? En 1994, la circulaire « Habitat » du ministère du logement et du ministère des affaires sociales, de la santé et de la ville fait apparaître pour la première fois le terme de copropriété en difficulté. Cette circulaire reprend le cadre d'intervention de l'ANAH (créée en 1971) et l'applique en faveur des copropriétés en difficultés et plus particulièrement sur le volet prévention des risques de déqualification. La même année, la loi de Charrette crée la mise sous administration judiciaire pour les copropriétés en difficulté[27], notamment dans le cas où « *l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance {…] peut désigner un administrateur provisoire du syndicat ».* Cette mise sous tutelle est la première clé d'entrée dans la gestion des copropriétés car l'administrateur provisoire bénéficie de tous les pouvoirs de l'assemblée générale et du conseil syndical. Il se

[26] René Bresson, *Copropriétés difficiles, intervenir avant qu'il ne soit trop tard*, Urbanisme, Parc Privé des années 50-70, l'urgence du renouveau, 2014, Hors-Série n°48

[27] Loi n°94-64 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

distingue du mandataire ad hoc dont la principale mission est de procéder à un accompagnement des instances de la copropriété, sur la base d'analyses de l'immeuble et de la santé financière.

La politique d'intervention publique en faveur des copropriétés s'est accrue en 1996, à travers la loi du 14 novembre 1996[28] qui a permis de poser des bases solides en faveur d'un programme d'intervention complet : le plan de sauvegarde. Ce dernier est conçu pour influer sur l'ensemble des problèmes rencontrés par la copropriété (social, technique et financier). La mise en œuvre d'un plan de sauvegarde est arbitrée par le Préfet, uniquement sur une partie du territoire, les ZUS.

La loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU marquera un vrai tournant dans l'intervention sur les copropriétés dégradées, par un renforcement des dispositifs déjà existants et d'autres plus innovants. Dans une perspective plus large, la loi fait naitre le concept de mixité sociale et remplace le terme du logement par celui d'habitat. Ainsi, les politiques urbaines ne se concentrent plus uniquement sur le logement mais s'ouvre au développement économique, aux transports, aux équipements… La loi reconnait les copropriétés en tant qu'élément incontournable à considérer. En guise de nouveautés, la loi SRU préconise des solutions préventives afin d'éviter certaines fragilités qui auraient pu être freinées avant avec un peu plus de prévention de la part de tous les acteurs. Par exemple, la loi interdit la mise en copropriété des immeubles ne respectant pas certaines normes et instaure pour tout immeuble construit depuis plus de 15 ans un diagnostic technique avant sa mise en copropriété.

Elle donne également davantage de poids à l'administrateur provisoire, qui possède dorénavant en plus des pouvoirs du syndic ceux du Président du tribunal de grande instance selon l'article 29-4 de la loi. Elle améliore aussi le PDS en lui donnant une plus grande efficacité et un cadre légal plus solide : la durée d'intervention est fixée à cinq ans, il n'est plus limité aux ZUS et concerne tout ensemble immobilier. Nous pouvons parler dès lors d'une généralisation du plan de sauvegarde[29] compte tenu de son socle législatif et son opérationnalité sur le terrain. Le plan de sauvegarde semble se décliner selon les étapes suivantes[30] :

- Lancement de la procédure à l'initiative de la commune, d'associations ou de copropriétaires. La saisine du Préfet est accompagnée d'un pré-diagnostic.
- Elaboration du plan de sauvegarde par le Préfet et la commission constituée du président du conseil général, le maire de la commune, les représentants des services concernés mais aussi les propriétaires et leurs représentants.
- Approbation de la notification et de la consultation du plan de sauvegarde.
- Mise en œuvre et suivi du plan de sauvegarde.

Il permet d'intervenir sur le traitement du bâti (parties communes et privatives), en faveur de l'assainissement des comptes et à rétablir la situation juridique de la copropriété.

---

[28] Loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville

[29] Anne Canal, *Le plan de sauvegarde des copropriétés en difficulté. Illustration au travers d'une copropriété toulousaine.* Rapport de stage DESS Droit immobilier, 2001

[30] Daniel Tomasin, *Plan de sauvegarde des copropriétés en difficulté*, IEJUC

En 2003, la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine introduit deux procédures coercitives, renforçant davantage l'opération publique dans les copropriétés dégradées. A ce titre, la loi élargit les pouvoirs de police du maire en matière de sécurité des immeubles quand ceux-ci menacent les conditions de vie des habitants. La mise en demeure du bâti est alors possible et si les travaux n'ont pas été réalisés, le Maire a la possibilité de les faire exécuter d'office.

La seconde procédure est relative à l'état de carence de la copropriété, déclarée quand des propriétaires sont dans l'incapacité d'assurer la conservation de leur immeuble. L'utilisation de cette procédure dénote d'une situation d'urgence car elle souvent établie en dernier recours, quand les procédures traditionnelles sont inadaptées et/ou inefficaces. Le bien exproprié est à la gestion de la commune ou de l'EPCI.

La loi portant engagement national pour le logement de 2006 élargie les aides de l'Anah aux immeubles en difficulté dans les cas suivants[31] : arrêté de péril et d'insalubrité, arrêté de mise en sécurité des immeubles, injonction de travaux etc. Dans le prolongement, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion en 2009[32] encourage la prévention des copropriétés en difficultés. La procédure d'alerte est un outil à disposition du syndic qui se doit de signaler au Tribunal de Grande Instance si les impayés de la copropriété atteignent 25% des sommes dues. Par la suite un mandataire sera chargé d'analyser les comptes et le fonctionnement de la copropriété.

1.3.2 Les rapports Braye et Dilain favorables à l'intervention dans les copropriétés dégradées

La publication du rapport Braye a eu un retentissement national dans le monde du logement et de l'urbanisme. Le rapport « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés » est remis en janvier 2012 au secrétaire d'état au logement. A l'époque, la volonté est de mettre l'accent sur le diagnostic et la prévention des copropriétés. Ce qu'il qualifie de « *bombe à retardement* »[33] s'apparente à un cri de désespoir envers tous les acteurs de l'habitat. M. Braye précise que si l'ensemble du parc privé dégradé venait à se déqualifier de manière soudaine, l'ensemble des procédures ne saurait suffire à enrayer cette spirale. De fait, son plan est alors de stopper la déqualification d'un ensemble immobilier avant que la situation ne soit inextricable. Il s'appuie également sur le coût public que cela engendrerait : les copropriétés construites entre 1950 et 1980 ont besoin d'investissements entre 40 et 70 milliards d'euros sur 10 ans. Si une partie de cette somme est assumée par les copropriétés, l'autre partie devra être réglée par l'argent public[34].

Pour relever ce défi les 144 propositions du rapport Braye cherchent à satisfaire un double objectif :

---

[31] La lettre du réseau, *Copropriétés dégradées en quartier ancien et lutte contre l'habitat indigne*, journée du 9 décembre 2010, N°16, juin 2011

[32] Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

[33] Dominique Braye, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, Une priorité des politiques publiques de l'habitat*, janvier 2012.

[34] Jean-Noêl Escudié, *Pour prévenir les copropriétés dégradées, le rapport Braye n'hésite pas à bousculer les habitudes,* 2012, legavox.fr

- Intervenir en amont sur le fonctionnement de la copropriété avec un dispositif d'actions publiques à la hauteur de l'enjeu national. Ce point prévoit l'approfondissement des connaissances des copropriétés. Ce champ de la prévention est complété par une proposition d'opération dès les premières fragilités constatées afin d'éviter une déqualification rapide.

En ce sens, le rapport Braye distingue les copropriétés fragiles (pas de dégradation du bâti mais des signaux négatifs dans le fonctionnement de la copropriété) de celles en difficultés réversibles (une opération des pouvoirs publics est nécessaire pour redresser la copropriété) et celles en difficultés irréversibles (l'intervention publique ne permettra pas de redresser l'ensemble immobilier, la solution envisagée est la démolition ou le recyclage foncier).

- Améliorer le mode de gouvernance de la copropriété : cadre juridique, technique et financier.

La principale mesure réside dans l'instauration du triptyque – diagnostic global – plan pluriannuel des travaux – fonds de travaux visant à donner aux copropriétaires la connaissance approfondie de leur copropriété et les principaux travaux à enclencher et à programmer. C'est tout l'intérêt du plan pluriannuel, d'échelonner les travaux selon la réalité financière des copropriétaires. Enfin, le fonds de travaux est alimenté par les copropriétaires, correspondant à 5% du budget annuel de la copropriété.

En conclusion, le rapport Braye comporte quatre dispositions phares, largement reprises dans le cadre de la loi ALUR[35] :

- L'information et la sensibilisation des acteurs qui devraient dorénavant passer par l'indication des charges courantes et le montant des travaux prévisionnel dans les annonces immobilières ;
- La réalisation d'un diagnostic technique global sur toutes les copropriétés et à renouveler tous les 10 ans ;
- La création d'un compte séparé pour chaque copropriété ;
- La création au sein de l'Anah d'un « pôle de connaissance et d'expertise » spécifique aux copropriétés dégradées.

Le rapport de Dilain a eu moins d'impact que le précédent cité mais il est tout autant important. Sénateur de Seine-Saint-Denis, Claude Dilain a rendu au mois d'avril 2013 un rapport sur les copropriétés très dégradées[36]. Le mot très à tout son sens car la question des copropriétés dégradées a déjà fait l'objet d'un traitement particulier dans le rapport Braye. Claude Dilain cherche donc à combler les manques du précédent rapport et se focalise sur les copropriétés très déqualifiées en proposant de nouveaux outils législatifs, budgétaires et réglementaires. Plusieurs préconisations vont en ce sens :

- Réformer l'organisation de la profession d'administrateur judiciaire en instaurant une spécialisation pour les copropriétés ;

[35] *Ibid*

[36] Claude Dilain, *Les copropriétés très dégradées, Pistes de réflexion législatives*, avril 2013

- Donner la possibilité au président des syndics de propriétaires d'alerter et de saisir directement le TGI. Cela en faveur d'une plus grande éthique dans le métier de syndic car de nombreux dysfonctionnements sont recensés.
- Donner plus de poids aux locataires en leur permettant de payer directement leurs charges au syndic sans passer par le propriétaire. Aussi, le rapport insiste sur le besoin d'associer les locataires en portant à leur connaissance les comptes rendus d'assemblée générale.
- Enfin, Claude Dilain insiste fortement sur la nécessité de renforcer les sanctions contre les propriétaires indélicats, davantage concernés par la rentabilité de leur(s) bien(s) que par le fonctionnement de la copropriété.

En somme, le rapport met en avant la nécessité de réformer la loi de 1965 en y introduisant des mesures exceptionnelles, « *exorbitantes du droit commun »*[37] à l'encontre des copropriétés fortement dégradées. Le recours aux outils coercitifs est dès lors la seule solution qui semble s'offrir aux pouvoirs publics tant il parait inopportun de laisser des acteurs privés régir une copropriété en difficulté. Ces préconisations seront fortement reprises dans la loi ALUR.

1.3.3 La loi ALUR, une suite logique des rapports Braye et Dilain

Le volet copropriété de la loi ALUR s'inscrit dans le cadre du plan national proposé en conclusion du rapport Braye « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés » et se compose très largement des mesures issues des propositions d'ordre législatif du même rapport. La loi ALUR apporte des modifications importantes à la loi du 10 juillet 1965, destinées à donner plus de transparence à la gestion des immeubles et à intervenir de manière préventive. *Dans de nombreux territoires, la réticence à agir sur l'habitat privé est encore prégnante et les moyens et compétences font souvent défaut. Or, la prise en charge au plus tôt d'une copropriété en difficulté peut permettre son accompagnement et éviter ainsi des situations désastreuses.*

Dans ce cadre plusieurs dispositifs relatifs à la prévention sont renforcés ou crées :

- La procédure d'alerte est abaissée au seuil de 15% d'impayés pour les copropriétés de plus de 200 lots (le seuil de 25% reste inchangé pour les autres). Les collectivités ont la possibilité de déclencher cette procédure et la nomination d'un expert est étendue à d'autres compétences que le seul administrateur judiciaire.
- En termes d'entretien, de manière à faciliter leur vote des travaux, plusieurs cas ne nécessitent plus la double majorité de l'assemblée générale. Les travaux relatifs à la préservation de la santé des ménages occupants et à la conservation de l'immeuble, à l'injonction de dispositions législatives et/ou réglementaires, relèvent désormais de la majorité simple. Dans la même idée, la loi instaure un fonds de travaux obligatoire pour l'ensemble des copropriétaires visant à faire face aux éventuels travaux urgents ou hors budget prévisionnel. Cette mesure est entrée en vigueur depuis le 1er janvier dernier et concerne surtout les immeubles anciens car les nouveaux bâtis en

[37] *Ibid*

copropriété ne sont pas obligés de constituer ce fonds durant les cinq années suivant leur achèvement.
- En prévention des impayés, il sera impossible pour un débiteur d'acheter un autre lot dans la même copropriété. Le Président du Tribunal de Grande Instance à la possibilité de condamner le propriétaire défaillant au versement des provisions du budget. Dans les cas les plus graves et si les impayés sont très importants, il est possible d'engager une saisie immobilière.
- En matière de gestion, des mesures portent sur l'amélioration de la gouvernance : la loi instaure le compte bancaire séparée pour les copropriétés supérieures à 15 lots, la mise en concurrence des syndics et la clarification de leur rémunération.

La prévention se décline également par une meilleure information aux copropriétaires ou aux potentiels acheteurs d'un lot dans une copropriété. A ce titre, la législation a créé différentes mesures :

- L'établissement d'une fiche synthétique mise à disposition par le syndic à destination des copropriétaires mentionnant les informations essentielles de la copropriété.
- La création d'un registre national d'immatriculation qui permettra de connaitre les copropriétés par l'identification du syndicat, son mode de gestion et ses caractéristiques.

En matière d'intervention des pouvoirs publics, nous pouvons distinguer plusieurs dispositifs complémentaires entre eux :

- Le renforcement du bail à réhabilitation, outil de démembrement de propriété qui constitue une alternative au rachat ou à l'expropriation de lots et permet de réaliser les travaux à la place des copropriétaires occupants ou bailleurs modestes de bonne foi.
- La réforme de la procédure du plan de sauvegarde recentrée sur les copropriétés en grandes difficultés sur les plans techniques, sociaux et financiers, du fait de complexités juridiques ou techniques.
- La loi prévoit le renforcement de la procédure de carence qui permet à l'autorité publique d'acquérir par expropriation des immeubles en copropriété lorsque le syndicat est dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants. Les mesures cherchent à rendre cette procédure plus efficace et rapide. Par ailleurs, la carence partielle est instaurée à titre expérimental pour une durée de 10 ans, permettant de n'exproprier uniquement que les parties communes au profit de la commune ou de l'EPCI ou d'un opérateur désigné, afin d'éviter l'expropriation totale de l'immeuble.

Toujours sur le plan opérationnel la loi ALUR instaure un nouveau dispositif de traitement de l'indignité et de la dégradation des copropriétés : les Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) ou ORCOD-IN lorsque l'intérêt de l'intervention est national. Quand un site est caractérisé par une concentration extrême de fragilités et que les outils à disposition des pouvoirs publics sont inefficaces, le périmètre de l'ORCOD pourrait alors être déclaré d'intérêt national par un décret pris en conseil d'Etat. Le dispositif d'opération se veut être le plus complet possible, il s'agit d'intervenir sur l'aspect immobilier et foncier, par l'acquisition de lots et la réalisation de travaux. Le champ social est aussi pris en compte via un plan de relogement et un accompagnement social généralisé des ménages en

difficulté. En termes d'intervention de lutte contre l'habitat indigne, l'ORCOD à la possibilité de mobiliser des OPAH Copropriété, des PDS et instaurer sur son périmètre d'opération un droit de préemption renforcé. D'une manière générale, cette procédure favorise les opérations d'aménagement sur la copropriété par des démolitions, des réhabilitations. Il s'agit d'un véritable projet urbain de 10 ans minimum dont la mise en œuvre est confiée à un EPF qui le pilote en coordonnant l'ensemble des actions décrit précédemment.

Sur le territoire national, la première ORCOD a été lancée sur le quartier du bas Clichy à Clichy sous-Bois (93) par un décret le 28 janvier 2015. [38] Ce quartier regroupe plus de 10 000 habitants répartis dans près de 4000 logements construits le plus souvent entre 1960 et 1970. Parmi ces logements, 90% sont privés et regroupent de nombreuses difficultés. Les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne concentrent de graves dysfonctionnements sociaux et urbains : surpopulation, précarité, nombreux signalements d'habitat indigne. Cela est accentué par les impayés qui excèdent 3 millions d'euros pour chaque copropriété. [39]



Figure 13 : La copropriété du Chêne pointu en Seine-Saint-Denis
Source : ANRU.fr



Figure 14 : Un immeuble dégradé de la copropriété du Chêne Pointu
Source : Le Parisien

La seconde opération d'ORCOD se situe toujours dans la banlieue parisienne, en Essonne (91) dans la copropriété du quartier de « Grigny 2 », dont l'intérêt national a été reconnu en octobre dernier. Avec ses 5000 logements, il s'agit là de la seconde plus grande copropriété de France, composée de 17 000 habitants. La copropriété est malade de son organisation complexe et des nombreux marchands de sommeil qui profitent de la paupérisation des habitants. Les équipements surdimensionnés de cette copropriété (parkings, espaces verts, réseaux divers) incombent aux propriétaires des charges financières tous les mois. La copropriété est dans un tel état que le m² du logement est estimé à 1000€ à peine.[40]

---

[38] ORCOD : un nouvel outil pour aider les copropriétés dégradées, 13 mars 2015. http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/

[39] *Ibid*

[40] Isabelle Rey-Lefebre, *L'état au secours de la grande copropriété de Grigny 2*, Le Monde, 12/04/2017

.



Figure 15 : La copropriété dite "Grigny 2" dans le département de l'Essonne (91)
Source : ANRU

Enfin, en complément des outils législatifs et opérationnels, la loi ALUR tend à lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées à travers le PLH. Pour ce faire, elle oblige les collectives à préciser leurs actions menées ou à mener en vue de l'amélioration et la réhabilitation du parc existant, des actions à destination des copropriétés en difficulté et notamment les actions de prévention et d'accompagnement.

Au-delà des interventions propres aux copropriétés, il convient de s'interroger sur la place de ces dernières dans les projets de renouvellement urbain au niveau national. Initialement, elles étaient inscrites dans le règlement de l'ANRU sans constituer une priorité, la situation de ces grands ensembles privés était alors plus confidentielle. Le PRU était focalisé sur l'habitat social, qu'importe la présence de copropriétés aux abords des quartiers HLM, elles n'étaient pas intégrées au périmètre d'action. D'une manière générale, les outils d'opération et la temporalité des projets ne semblent pas adaptés aux fragilités des copropriétés dégradées. Cela questionne sur la pertinence d'une telle intervention à l'échelle macro. En effet, les copropriétés sont indissociables du projet de requalification urbaine, nous pouvons penser que l'amélioration de l'environnement urbain participera au traitement de la copropriété et inversement, l'intervention sur la copropriété est une condition nécessaire à la bonne réalisation du projet urbain.

Ce paradigme a évolué dans le cadre du NPNRU, suite aux retours d'expérience du premier projet de rénovation urbaine, à l'émergence du phénomène des copropriétés dégradées et aux différentes évolutions législatives. Les copropriétés sont dorénavant intégrées aux projets de renouvellement urbain, « *environ un quartier sur deux figurant dans la liste des quartiers d'intérêt national à des problématiques liées à l'habitat privé, soit environ 85 quartiers* »[41]. Nous tenterons de voir si ce phénomène observé à l'échelon national se retrouve à travers l'action de l'ANRU à Marseille.

[41] Blanche Guillemot, *Renouvellement urbain : ANRU et ANAH main dans la main,* la Gazette des communes, 6 mai 2015

1.4 A Marseille, l'intervention massive de l'ANRU face à la situation délicate des logements privés

Dans cette partie nous détaillerons l'appui des pouvoirs publics dans les copropriétés dégradées. Si la nécessité d'actions est apparue au début des années 90 au parc Bellevue, la création de l'ANRU en 2003 a mis les quartiers HLM au premier rang des priorités. Cependant, l'émergence du phénomène des copropriétés dégradées a fait évoluer le paradigme d'action de la puissance publique et est (re)devenue un axe fort d'intervention.

1.4.1 La copropriété Bellevue, la première intervention des pouvoirs publics sur le parc privé à Marseille

Avant de s'interroger pleinement sur la place des copropriétés dans les projets de renouvellement urbain à Marseille, il semble intéressant de préciser que la première intervention des pouvoirs publics a eu lieu en faveur d'une copropriété dégradée, celle du parc Bellevue.

« *Marseille a été la première ville de France à mettre le doigt dans la thématique des copropriétés avec le Parc Bellevue, emblématique car située en plein centre-ville. »* (Entretien Directrice des Opérations Urbaines et Foncières Marseille Habitat, mai 2017)

Depuis près de vingt ans, des interventions publiques ont été conduites sur le quartier St Mauront et plus particulièrement à destination de la copropriété Bellevue. Ce quartier faisait partie intégrante des sites d'actions prioritaires des conventions DSQ et DSU dans les années 80. Le prolongement de ces dispositifs en CUCS et les interventions de la Politique de la Ville ont permis aux services municipaux d'intervenir et d'alerter sur la situation d'exclusion vécue par les habitants de la copropriété Bellevue. En 1993, une première concession d'aménagement avec Marseille Habitat fût signée. Dès lors, les interventions publiques se sont concentrées sur la copropriété et un premier plan de sauvegarde a été mis en place entre 2000 et 2005, car les mesures incitatives n'étaient pas suffisantes. Comme outils coercitifs envisagés nous pouvons évoquer le périmètre de restauration immobilière, ce qui constitue une première en France car ce dispositif est généralement employé en faveur du traitement des centres anciens. Par ce biais, les logements revendus à Marseille Habitat, sont transformés en logements sociaux de droit. Pour en revenir au PDS, il avait comme objectifs principaux de réhabiliter le bâti, participer à la restructuration urbaine et améliorer le fonctionnement et l'organisation de la copropriété, par une action sur les tours qui concentraient les dysfonctionnements les plus importants (présence de marchands de sommeil, peu de propriétaires occupants,..). La situation est telle que le terme de bidonville vertical n'est pas galvaudé. Plus de 200 logements ont été acquis et améliorés par Marseille habitat et Logirem. En termes de fonctionnement, une scission de la copropriété a été réalisée en six syndicats et deux syndicats généraux pour les parties communes. Sur le bâtiment B, la DUP restauration immobilière a favorisé les acquisitions-améliorations. L'opération la plus lourde consistait à la démolition des bâtiments A et C (132 logements) sur la base d'une DUP aménagement en 2003, permettant de créer un mail d'est en ouest et de scinder le bâtiment A en trois, accompagnée d'un changement de typologie pour reloger la population sur place. La voirie a été rétrocédée à l'ancienne communauté urbaine Marseille Provence Métropole visant à ouvrir la copropriété sur l'extérieur.



Figure 16 : Percée créée suite aux démolitions du bâtiment A
Source : Ville de Marseille

Un second plan de sauvegarde sur la période 2007-2011 a été pensé, en orientant cette fois l'action en faveur de l'accompagnement social, la finalisation des travaux de réhabilitation des logements et des espaces extérieurs. Néanmoins, cette intervention sur les bâtiments les plus grands a laissé de côté les petits immeubles qui vivaient bien à l'époque et qui ont connu une dégradation accélérée, tant dans l'occupation des logements que dans l'état du bâti. La problématique de ces grands ensembles en copropriété vient de l'état initial des bâtiments, très dégradés et les travaux réalisés ne permettent pas de tout corriger parfaitement. A la différence des bailleurs sociaux qui planifient différents travaux pour entretenir leur patrimoine, les syndics ont une vision plus restreinte, moins tournée sur la vision patrimoniale du bien. De par les dispositifs utilisés et les obstacles rencontrés dans la mise en œuvre du projet urbain, Bellevue peut être considérée comme la genèse de l'intervention sur les copropriétés dégradées à Marseille.



Figure 17 : Parc Bellevue avant le Plan de Sauvegarde
Source : Ville de Marseille



Figure 18 : Parc Bellevue après la démolition du bâtiment A
Source : Ville de Marseille

Toutefois, la nécessité d'intervenir dans un périmètre plus large, intégrant le quartier St Mauront, est parue comme une évidence. La création de l'ANRU en 2003 à ouvert de nouvelles perspectives de financements publics et a donc développé une nouvelle ambition dans le renouvellement urbain à Marseille.

1.4.2 Les 14 programmes de rénovation urbaine essentiellement tournés vers le logement social

La loi du 1er août 2003 relative à l'orientation et la programmation pour la ville et la rénovation urbaine a permis la création de l'ANRU. Depuis cette date, l'agence est l'interlocutrice unique des collectivités chargées de mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain dans des ZUS. La ville de Marseille comptait à elle seule douze ZUS sur l'ensemble du territoire communal, représentant plus du quart de la population marseillaise.

Les axes d'interventions de l'ANRU s'appuient donc sur un diagnostic partagé par tous les acteurs de l'aménagement : Marseille est une ville plutôt pauvre où le déséquilibre urbain et social entre quartiers est flagrant. De plus, la ville semble retrouver une attractivité, du moins dans certains quartiers, ce qui conforte le déséquilibre existant car le parc de logements est vieillissant, notamment en centre-ville. De manière à répondre à ce diagnostic, les interventions d'aménagement portent essentiellement sur le développement des services publics, un équilibre des équipements publics sur le territoire marseillais et un urbanisme équilibré qui se traduira par la doctrine de ce PNRU : la recherche de mixité sociale.

Les quartiers ciblés sont ceux disposant d'un parc composé essentiellement de logements sociaux. A ce titre, de nombreux logements aidés seront démolis et relocalisés ailleurs, dans des quartiers où le parc social est très limité. L'action à Marseille se concentre sur 14 projets de rénovation urbaine, situés essentiellement au nord de la ville.

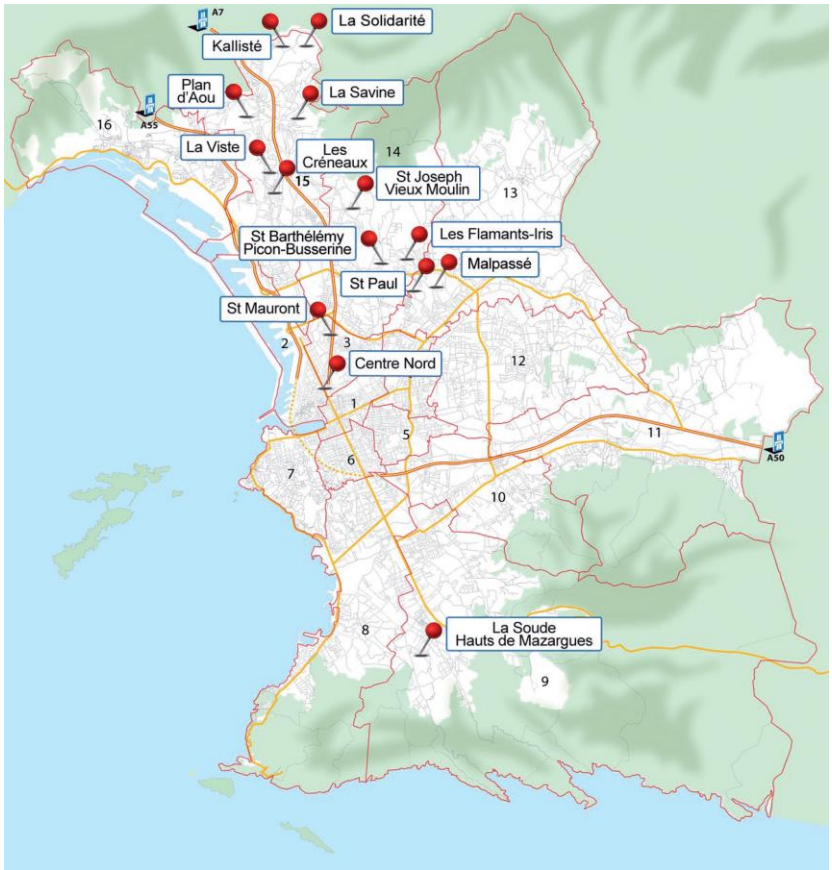


Figure 19 : Carte des 14 projets de rénovation urbaine
Source : Marseille rénovation urbaine

L'intervention sur les copropriétés est en retrait par rapport aux investissements consentis en faveur des logements sociaux. En effet, parmi ces 14 projets, seules deux copropriétés bénéficient de l'intervention de l'ANRU :

- le parc Corot intégré au PRU St Paul. Cependant, la grande majorité des moyens sont alloués au quartier St Paul et la copropriété fait seulement l'objet d'un programme d'acquisitions de lots, sans réel projet urbain pérenne.
- le parc Kallisté, la seule copropriété à bénéficier de son propre projet de rénovation urbaine.

Les outils mis à la disposition des collectivités territoriales et la temporalité des projets sont pensés et conçus en faveur des grands ensembles de logements sociaux mais sont finalement très peu adaptés à l'intervention sur le parc privé. A titre d'exemple les démolitions ont été un axe d'intervention important, facilement mobilisable quand un bailleur maitrise entièrement le foncier mais beaucoup plus contraignante quand il est nécessaire d'acquérir des centaines de lots avant une éventuelle intervention.

La fin du PNRU en 2013 et la promulgation de la loi Lamy[42] en 2014 permettent respectivement de tirer un bilan de ce premier plan de rénovation urbaine et de définir les axes de la nouvelle Politique de la Ville. A ce titre, la géographie prioritaire est définie par un critère unique, la concentration de pauvreté définie par le revenu des habitants. De plus, la loi met en avant la nécessité d'intégrer les habitants aux projets urbains, on parle dès lors de co-construction. Le fait principal de cette loi est de prolonger le PNRU courant jusqu'en 2015, de façon à finaliser certains projets en cours et en démarrer de nouveaux. L'intervention sur ces derniers est régie par les contrats de ville, permettant la mobilisation de toutes les politiques publiques relatives à l'égalité des territoires : transport, justice, emploi, sécurité, éducation,…

1.4.3 Le rapport NICOL, un signal d'alarme pour l'intervention en faveur des copropriétés dégradées

C'est au mois de mai 2015 que l'inspecteur général Christian Nicol a remis son rapport sur le bilan de l'action en faveur du logement indigne à Marseille[43]. Dans un premier temps, le rapport s'attèle à présenter les caractéristiques du parc privé indigne, fortement marqué par la présence de l'habitat dégradé et de copropriétés fragiles ou en difficultés. Sur les 20 000 copropriétés comprises dans le territoire communal, près de 6000 sont évaluées comme fragiles et concentrées essentiellement dans les arrondissements suivants : 1er, 2ème, 3ème, 14ème, 15ème et 16ème. Ces typologies de copropriétés correspondent soit à des petits immeubles de centre-ville soit des immeubles plus grands, généralement situés en périphérie du cœur de ville.

Ces chiffres sont mis en perspective avec les données socio-économiques du territoire de l'ancienne communauté urbaine Marseille Provence Métropole, qui font de ce territoire un des plus fragiles de France. Le nombre de locataires sous le seuil de pauvreté est quatre à huit fois plus important que dans d'autres métropoles (Lyon, Bordeaux, Nantes, Lille). Cette précarité

[42] Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine

[43] Christian Nicol, *La requalification du parc immobilier privé à Marseille*, mai 2016

sociale se retrouve dans le pourcentage du parc privé potentiellement indigne, onze fois supérieur à la métropole de Nice et sept fois plus important qu'à Lyon.[44]

Cette déqualification du parc privé se retrouve forcément dans les copropriétés, qui atteignent une déqualification très importante : 62% des logements potentiellement indignes sont localisés en copropriété, représentant près de 63 000 logements.

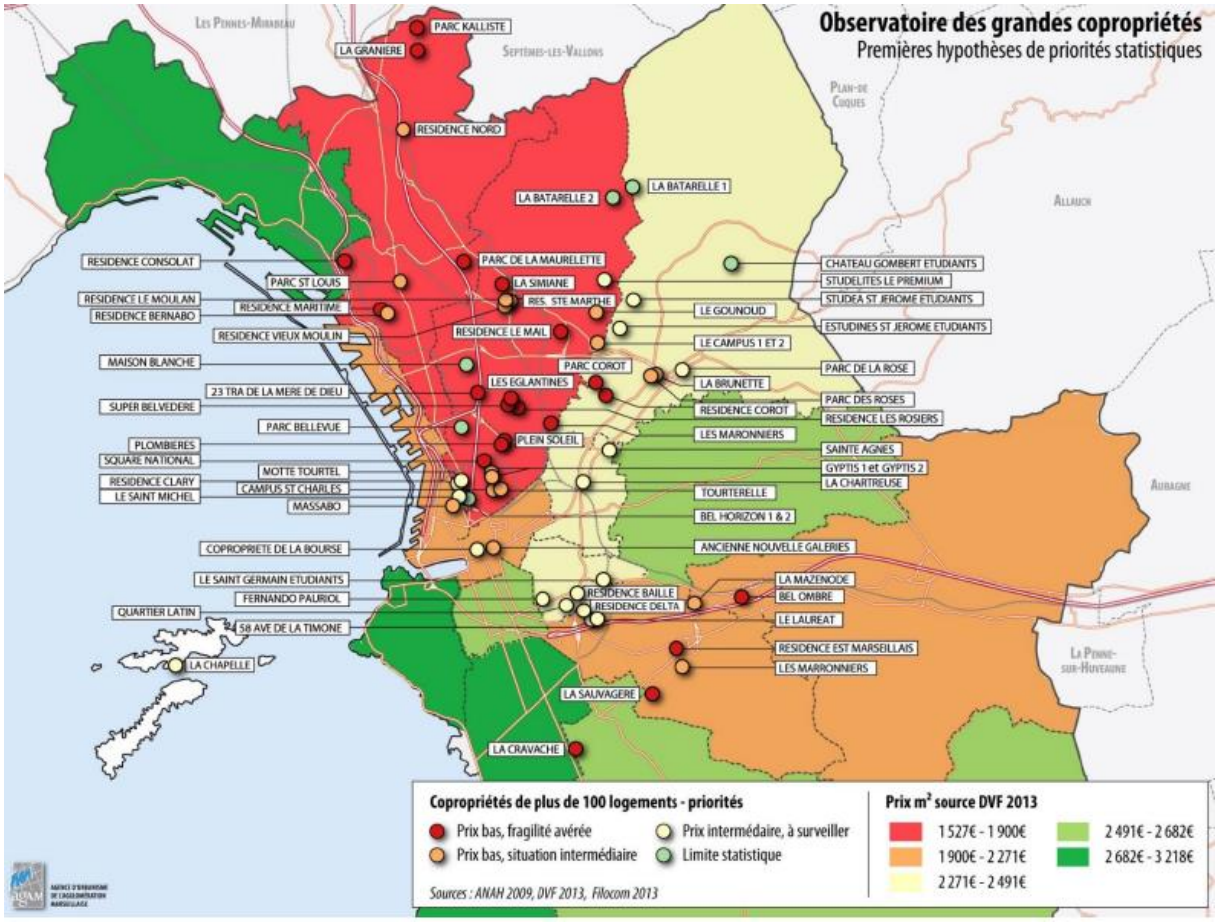


Figure 20 : Localisation des copropriétés de plus de 100 logements à Marseille
Source : Observatoire de l'AGAM

Ces copropriétés de plus de cent logements sont classées en trois groupes, selon leur état et fonctionnement au quotidien. Dans le cercle 1, nous retrouvons les copropriétés les plus fragiles faisant déjà l'objet d'une intervention des pouvoirs publics. Ces copropriétés ce caractérisent pas une multitude de signes distinctifs des copropriétés dégradées. Pour rappel, nous retrouverons des dysfonctionnements dans l'organisation de la copropriété, une dégradation avancée du bâti, une précarisation économique et sociale des ménages, un environnement urbain peu qualitatif,… L'action opérationnelle est très forte car ces copropriétés influencent le périmètre du QPV. Certaines d'entre elles concentrent de tels

[44] *Ibid*

dysfonctionnements qu'une acquisition massive des pouvoirs publics est envisagée ou en cours de réalisation. Le cercle 2 intègre les cinquante autres grandes copropriétés en situation intermédiaire. Suite à un travail de l'AGAM[45] à partir des données FILOCOM, vingt-cinq copropriétés sont situées en QPV et certaines d'entre elles font l'objet d'une attention toute particulière, à l'image de La Granière (15ème), Bel Ombre (11ème), Est Marseillais (10ème). Pour les autres, elles ne nécessitent pas d'intervention particulière à l'instant mais une déqualification soudaine n'est pas à exclure. Pour ces copropriétés, les pouvoirs publics sont en éveil et des diagnostics généraux sont envisagés. Enfin, le cercle 3 comprend les copropriétés dont les indications sont insuffisantes et où les remontées de terrain constituent les principales informations à disposition de la force publique. Afin de bénéficier d'une lecture plus fine de ces copropriétés, un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété pourra être mis en place. Ce dispositif facilite l'accompagnement des copropriétés et permet de résorber les dettes minimes avant qu'elles ne deviennent trop importantes et enclenchent la déqualification des immeubles.

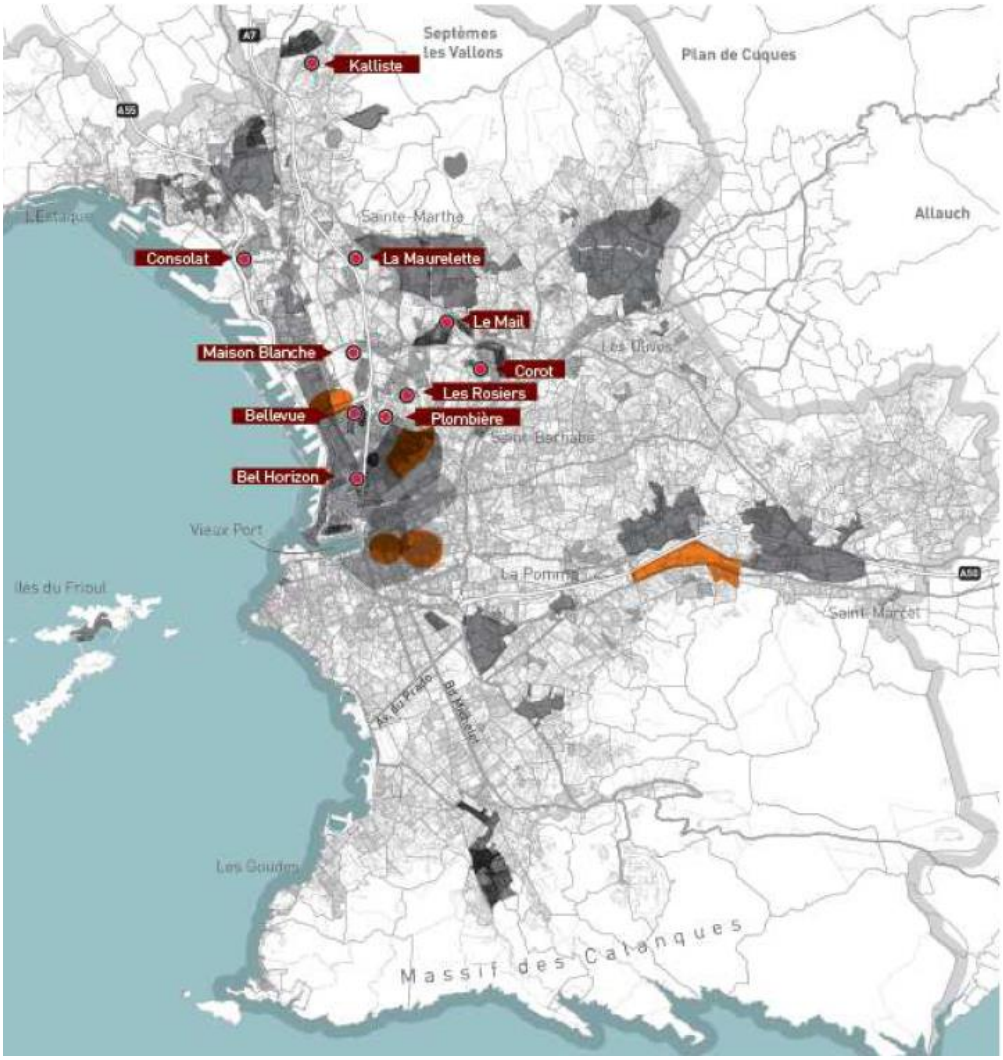


Figure 21 : Localisation des dix principales copropriétés en difficulté de la Ville de Marseille
Source : Observatoire de l'AGAM

[45] Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise

Après avoir présenté les particularités de l'habitat privé à Marseille, le rapport fait état de plusieurs propositions relatives à la réorganisation des différents services et structures intervenant sur la question de l'habitat privé. Pour Christian Nicol, la pluralité des acteurs présents sur cette thématique ne favorise pas une intervention efficace. En prenant la seule thématique des copropriétés dégradées, le rapport liste une dizaine d'amélioration possible dans le mode d'action en faveur de ces grands ensembles. De l'organisation des services, en passant par l'absence de stratégie sur le long terme jusqu'au manque de continuité opérationnelle, un panel d'améliorations potentielles est réalisé. La préconisation principale de ce rapport pour traiter ces copropriétés en grande difficulté, est le recours à l'ORCOD. La réalisation d'une procédure identique à celle lancée à Clichy-sous-Bois, en faveur des copropriétés les plus dégradées, à savoir Corot, Kallisté, Plombières, Bellevue, Les Rosiers, Le Mail et Mail G, Maurelette, Consolat et Bel Horizon. Si l'intention est louable, le pilotage doit être exercé par l'EPF et ce dernier ne dispose pas des moyens pour traiter des copropriétés et un projet urbain d'une telle ampleur. D'autant plus que l'ORCOD doit trouver son financement par la taxe spéciale sur l'équipement de la Région et l'évolution politique régionale de l'époque n'a pas permis de développer davantage cette solution.

Dans le prolongement de ce rapport, les acteurs locaux ont convenu de la nécessité de rédiger un accord partenarial qui s'inscrit pleinement dans la préfiguration d'une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées. L'accord doit formaliser le rôle de tous les partenaires dans la mise en œuvre de la stratégie d'intervention, cela concerne notamment l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics. Le document s'engage également à réaliser un recensement des grandes copropriétés de plus de 100 lots et à établir un rapport sur la stratégie d'intervention pluriannuelle visant à déterminer les sites qui pourraient faire l'objet d'une ORCOD.

1.4.4 Une prise en compte des copropriétés dégradées dans les projets de rénovation urbaine via le Contrat de ville et le NPNRU

La nouvelle géographie prioritaire basée sur les ressources économiques des ménages a entrainé une baisse significative de la population résidant en quartier prioritaire. De 400 000 personnes présentes dans les CUCS en 2011, le nouveau Contrat de ville en intègre la moitié.

Les quartiers prioritaires	Ville de Marseille	Marseille Provence Métropole	Métropole Aix Marseille Provence
Nombre de QPV	35	38	56
Population des QPV	241 400	244 000	297 500
Quartiers éligibles au NPNRU	14	14	21
PRI National	9	9	11
PRI Régional	5	5	10

Figure 22 : Données des QPV sur le territoire métropolitain selon les strates administratives
Source : Protocole de préfiguration pour le NPNRU

Le Contrat de ville précise les piliers sur lesquels doit reposer l'action dans les quartiers prioritaires, ils sont au nombre de quatre :

- La cohésion sociale ;
- le cadre de vie et renouvellement urbain ;
- le développement économique et l'emploi ;
- les valeurs de la République et de la Citoyenneté.

Le projet de renouvellement urbain sur les QPV présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants doit apporter une programmation urbaine en lien avec les quatre piliers cités ci-dessus. Pour ce faire, plusieurs orientations prioritaires sont définies, notamment « *la résorption significative de l'habitat privé dégradé, dans les quartiers anciens comme dans les grandes copropriétés* ».[46]

L'ensemble des acteurs du Contrat de ville reconnaissent que les outils utilisés jusqu'à présent dans l'intervention sur les copropriétés se sont révélés insuffisants. A ce titre, un plan d'action partenarial multipartite est envisagé sur les copropriétés fragiles ou dégradées « *pour développer des actions préventives et mobiliser les moyens opérationnels, financiers et juridiques de leur redressement ou de leur rénovation* »[47]. D'autre part, l'accent est mis sur les 10 copropriétés présentes dans le cercle 1 du rapport NICOL et celles en lien direct avec un PRU.

Ces orientations stratégiques sont développées sous la forme opérationnelle dans la présentation des interventions à prévoir sur les copropriétés. Celles intégrées au cercle 1 bénéficient d'une prise en charge solide par différents porteurs de projets : l'action sur Plombières est pilotée par la Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement Euromediterranée réalise les études sur les copropriétés de Bel-Horizon et Maison Blanche car intégrées au périmètre d'Euromed 2. Enfin, les études concernant les autres copropriétés sont portées par Marseille Rénovation Urbaine.

Parmi la cinquantaine de copropriétés identifiées à travers l'observatoire de l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise, une quinzaine est en lien direct avec un PRU et font l'objet d'une expertise visant à identifier le mode et l'échelle d'intervention les plus opportunes, de définir les temporalités, les porteurs de projet et les modalités de financement.

On s'aperçoit à travers ces éléments, le changement de paradigme entre le PNRU et le NPNRU notamment dans l'intégration des copropriétés aux projets de renouvellement urbain. A ce titre le protocole de préfiguration de l'ANRU sur les QPV marseillais insiste sur ce point : *« Outre les dispositifs d'aides de droit commun et la mobilisation des crédits spécifiques de la Politique de la Ville disponibles (Anah, ANRU), une mobilisation plus large des ressources financières doit être pensée {…} Le Contrat de ville et le NPNRU pourront permettre de faire levier sur l'intervention en copropriété ».*

Sur les quatorze QPV présents sur le territoire marseillais, six présentent des enjeux forts en matière de grandes copropriétés dégradées :

---

[46] Protocole de préfiguration pour le NPNRU, les orientations stratégiques du contrat de ville, 2017

[47] *Ibid*

- les copropriétés des Rosiers, du Mail et Mail G sont intégrées au QPV Grand Saint Barthélémy ;
- la copropriété du Parc Corot est comprise dans le PRU St Paul ;
- la résidence Consolat est liée à l'action sur le PRU « Consolat Ruisseau Mirabeau) ;
- les copropriétés Kallisté et La Granière sont présentes dans le QPV « Kallisté, La Granière, La Solidarité) ;
- la copropriété de la Maurelette s'intègre dans le QPV « Les Tilleuls, La Maurelette ».



Figure 23 : Nouvelle géographie prioritaire issue de la loi LAMY
Source : AGAM / Politique de la Ville

Au vue de cette première partie, nous pouvons affirmer que l'intervention dans les copropriétés a été longue et complexe à se dessiner. Les différentes évolutions législatives ont favorisé l'action des pouvoirs publics en matière d'habitat privé. L'émergence des grandes copropriétés a facilité la prise de conscience collective sur la nécessité d'intervenir sur ce parc immobilier fortement dégradé. Les projets ANRU ont mis du temps à s'accaparer cette thématique car focalisés initialement en faveur des quartiers d'habitats sociaux. L'évolution de la géographie prioritaire introduit un changement d'échelle de réflexion urbaine, en intégrant les copropriétés dégradées pour un développement plus égalitaire du périmètre d'intervention. En effet, la prise en compte de ces dernières semble indispensable en vue de la bonne réussite d'une opération de renouvellement urbain.

Deuxième partie : Les dispositifs publics au défi de l'intervention dans une copropriété dégradée, la mise en œuvre d'un PRU sur le parc Kallisté à Marseille

2. Les dispositifs publics au défi de l'intervention dans une copropriété dégradée, la mise en œuvre d'un PRU sur le parc Kallisté à Marseille

Après avoir développé le contexte historique et règlementaire des copropriétés et mis en avant les enjeux relatifs à l'intervention sur les copropriétés dégradées, cette seconde partie va s'atteler à présenter le Parc Kallisté. Nous réaliserons une présentation de cet ensemble immobilier isolé au nord de Marseille, à travers l'organisation de son parc de logements, son insertion dans l'environnement urbain et sa composition sociale. Par la suite, nous détaillerons l'intervention successive des pouvoirs publics depuis une vingtaine d'année, tant par les collectivités locales que par l'Etat. Enfin, nous mettrons en avant les évolutions rencontrées par les acteurs publics depuis la signature de la convention ANRU en 2011 sur cette copropriété.

2.1 Le parc Kallisté, un ensemble de logements isolés au nord de la ville

De manière à comprendre les difficultés rencontrées par le Parc Kallisté, il convient de présenter son environnement urbain et le quartier dans lequel il sincère, celui de Notre Dame Limite qui présente des indicateurs socio-économiques peu avantageux. Par la suite, nous nous focaliserons sur le fonctionnement interne de la copropriété, à travers ses dimensions urbaines, sociales et immobilières.

2.1.1 Une copropriété intégrée dans un quartier les plus pauvres de la ville

Avant de s'atteler à présenter finement le parc Kallisté, il semble opportun de situer l'environnement urbain de cet ensemble immobilier. Localisé dans le 15ème arrondissement, en limite nord de Marseille, le parc Kallisté est intégré administrativement dans le quartier de Notre-Dame-Limite, en piémont du massif de l'Etoile et à environ douze kilomètres du centre-ville. Ce quartier est à la limite entre Marseille et Septèmes-les-Vallons.

Dans un rayon d'un kilomètre, le quartier est bordé par de grands équipements que sont les Hôpitaux Nord et Edouard Toulouse ainsi que la faculté de Médecine, à proximité directe de l'autoroute A7. Pour autant, la copropriété Kallisté ne semble pas bénéficier de la dynamique apportée par les 4000 emplois de ces infrastructures. Compte tenu de ses contraintes topographiques le quartier est enclavé, marginalisé et plusieurs difficultés sont attenantes à cette position géographique :

- Le relief rend toute circulation complexe, notamment pour les personnes se déplaçant à pieds ;
- les circulations sont nombreuses autour du quartier, mettant en exergue l'insuffisance du maillage viaire. L'avenue de St Antoine et l'hôpital Nord sont générateurs de nombreux déplacements ;
- le site est assez mal desservi par les transports en commun, un seul bus permet de relier la copropriété au centre-ville.

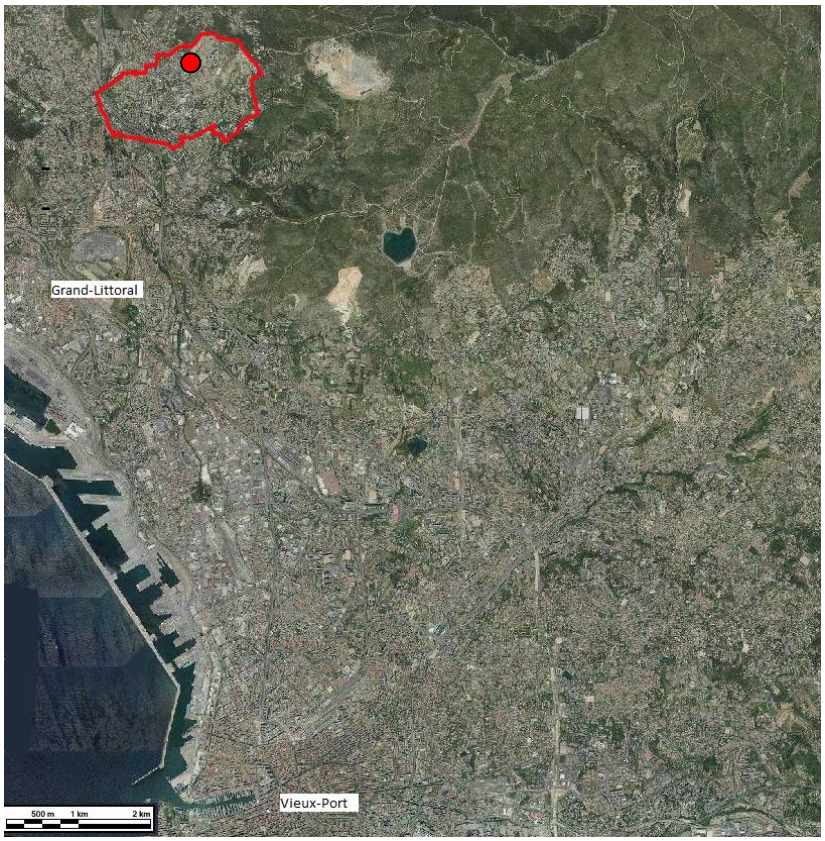


Figure 24 : Le quartier Notre Dame Limite, une situation à l'extrémité nord de la ville de Marseille
Source : Géoportail, juillet 2017

La copropriété du parc Kallisté s'intègre dans un environnement urbain composé majoritairement par de grands ensembles d'habitat collectif social et privé, ainsi que de maisons individuelles situées le long des axes historiques et des grands équipements cités précédemment. Les quartiers HLM présents sur le secteur sont la Solidarité, les Bourrelys et les Hamadryade tandis que les copropriétés sont le parc Kallisté et La Granière.



Figure 25 : L'environnement du Parc Kallisté, entre tours, villas et végétation
Source : Photographie personnelle, mai 2017

La notion de quartier est difficilement assimilable dans ce cas tant la topographie du site et l'architecture qui le compose sont contraignantes. Les voies desservant la Solidarité et Kallisté ont des pentes significatives (15%, parfois plus), ce qui complique le déplacement des personnes non motorisées. A cela s'ajoute l'absence totale de cheminements piétons pour déambuler en sécurité. Le chemin de la Bigotte qui relie ces deux ensembles d'immeubles ne dispose pas de trottoirs généreux, obligeant les piétons à marcher sur la route quand des voitures sont garées le long de cet axe.

Cette absence de lien se retrouve dans l'architecture des bâtiments du quartier, donnant l'impression que chaque grand ensemble vit en autonomie et refermé sur lui-même. La Solidarité est accessible par une voie qui débouche en impasse, les seuls à emprunter ce chemin sont ceux qui y vivent. Kallisté tourne le dos aux voiries la bordant et la Granière est bordée par des grilles entourant la résidence. Les HLM des Bourrelys, en contrebas de Kallisté sont en retrait à cause de la topographie, donnant un aspect assez confidentiel aux immeubles. De leur côté, les villas sont cachées derrière les murs assez haut et des portails pleins le long des axes passants et celles situées sur les hauteurs du quartier, elles sont organisées en résidence pavillonnaire classique : un portail électrique à l'entrée et des murs montés assez haut pour se protéger des éventuelle visites non désirées.

Cet ensemble urbain est inclus dans le Contrat de ville dans le périmètre Nord Littoral Ouest (voir figure 22 en page 43), composé de quatre quartiers prioritaires : Solidarité/Kallisté (faisant l'objet de deux PRU), Castellane/Plan d'Aou/La Bricarde (faisant ou ayant fait l'objet d'un PRU chacun) et les noyaux villageois de St Henri et St André. Selon les données du Contrat de ville, ce territoire rencontre des fragilités économiques et sociales prononcées[48] :

	Secteur Nord Littoral	**Marseille**	**Conseil de territoire (ex MPM)**
% de la population sous le seuil de pauvreté	48%	27%	24%
% de la population dont le revenu est exclusivement constitué de prestations sociales	35%	24%	NC
% de la population ayant moins de 25 ans	44%	18,6%	18,1%
% de la population non scolarisée	45%	39%	41%
% des habitants locataires du parc social	46%	16,6%	15,4%
Taux d'emploi	34%	66,9%	66,8%
% du parc privé potentiellement indigne	15%	13%	11,7%

Figure 26 : Indicateurs sociaux du secteur Nord Littoral comparé à la commune de Marseille et au Conseil de Territoire n° 1
Source : INSEE, 2011

[48] Projet de territoire Marseille 2015-2020, Nord Littoral Ouest, Contrat de ville et Atlas territorial relatif aux disparités socio-spatiales en région Provence-Alpes-Côte-D'azur, COMPAS, 2013

Concernant la copropriété Kallisté, venant de *Kallisté,* la plus belle en grec elle est « *l'avant dernière la plus au nord de la ville et la cité la plus pauvre de France […] De cette hauteur, on comprend à quel point les populations de ces ghettos sont éloignées de tout. Le port industriel a coupé l'accès à la mer, l'emploi en centre-ville reste à une heure et demie de bus quand il n'y a pas de problèmes ».* Cette phrase issue du livre de Philippe Pujol[49] résume parfaitement ce que l'on ressent en pénétrant ce quartier bordé de barres immenses. La copropriété a été construite en 1964, en amont des grands ensembles de logements sociaux conçus pour accueillir entre autre les rapatriés d'Algérie et répondre à la croissance démographique. Initialement, le propriétaire de la Bastide au centre de l'opération souhaitait voir construire des immeubles à usage locatif de deux étages maximum. Finalement, ce ne sont pas moins de 753 logements répartis en neuf immeubles de 4 à 17 étages qui sortiront de terre sous la pression des autorités de l'époque, favorable a une construction massive. C'est ainsi que la cité fût construite, dans une certaine précipitation à l'image du bâtiment B de 17 niveaux construit tel un immeuble de 4 étages, sans rien de bien fiable par rapport à la législation de l'époque. Près de dix ans plus tard les premières difficultés de gestion poussent le promoteur à l'origine de la construction à vendre les appartements par lots. L'école publique située au cœur des immeubles devient dès lors une enclave publique au milieu de parcelles privées jamais entretenues. Rapidement, le fonctionnement de la copropriété se dégrade (dès le milieu des années 70), par une combinaison de plusieurs facteurs :

- Départ des populations les plus solvables (propriétaires occupants ou locataires ;
- difficultés de gestion liées à la configuration des bâtiments très élevés comportant des carences techniques structurelles ;
- mise en liquidation judiciaire du syndic général de copropriété.

Les interventions publiques depuis le milieu des années 80 ne permettent pas de redresser la copropriété, qui s'engluera alors dans un long processus de déqualification.



Figure 27 : La parcelle du Parc Kallisté en 1950, un espace vert et naturel
Source : Géoportail, juillet 2017



Figure 28 : Le Parc Kallisté en 2016, les symboles d'une urbanisation progressive
Source : Géoportail, juillet 2017

[49] Philippe Pujol, *La fabrique du Monstre,* 10 ans d'immersion dans les quartiers nord de Marseille, parmi les plus inégalitaires de France, Les arènes, 2015



Figure 29 : Un quartier partagé entre urbain et végétation
Source : Géoportail, juillet 2017

2.1.2 Une insertion urbaine et architecturale qui ne va pas de soi

Le parc Kallisté est un site de 10 hectares environ constitué d'un seul type de bâti caractérisé par de l'habitat collectif discontinu, composé par des barres de logements dont l'épannelage oscille entre le R+4 et le R+17. La disposition de ces unités urbaines s'établit du nord vers le sud et de l'est vers l'ouest offrant une vue dégagée sur la rade de Marseille. Ces immeubles renferment 753 logements, 16 commerces de proximité, 62 garages et des plateaux sportifs. En terme paysager, le quartier comprend de nombreux espaces verts non valorisés, situés essentiellement à l'est des bâtiments et servant de séparation naturelle avec les maisons individuelles. Cette végétation pourrait être qualifiée de tiers paysage car elle ne fait l'objet d'aucun traitement spécifique.

Le cœur de la cité caché de tous

L'implantation des bâtiments offre un espace central plus ou moins carré, sur lequel trônent la Villa Val Cormes et l'école publique. La seule échappée visuelle se situe sur l'axe nord/est, face à la topographie contraignante du site car en contre-pente. Quand les immeubles ne renferment pas le Parc sur lui-même, la topographie vient les suppléer. Ainsi, l'espace est totalement invisible par les passants piétons et motorisés, ignorés de tous à l'exception des résidents et visiteurs fréquents.

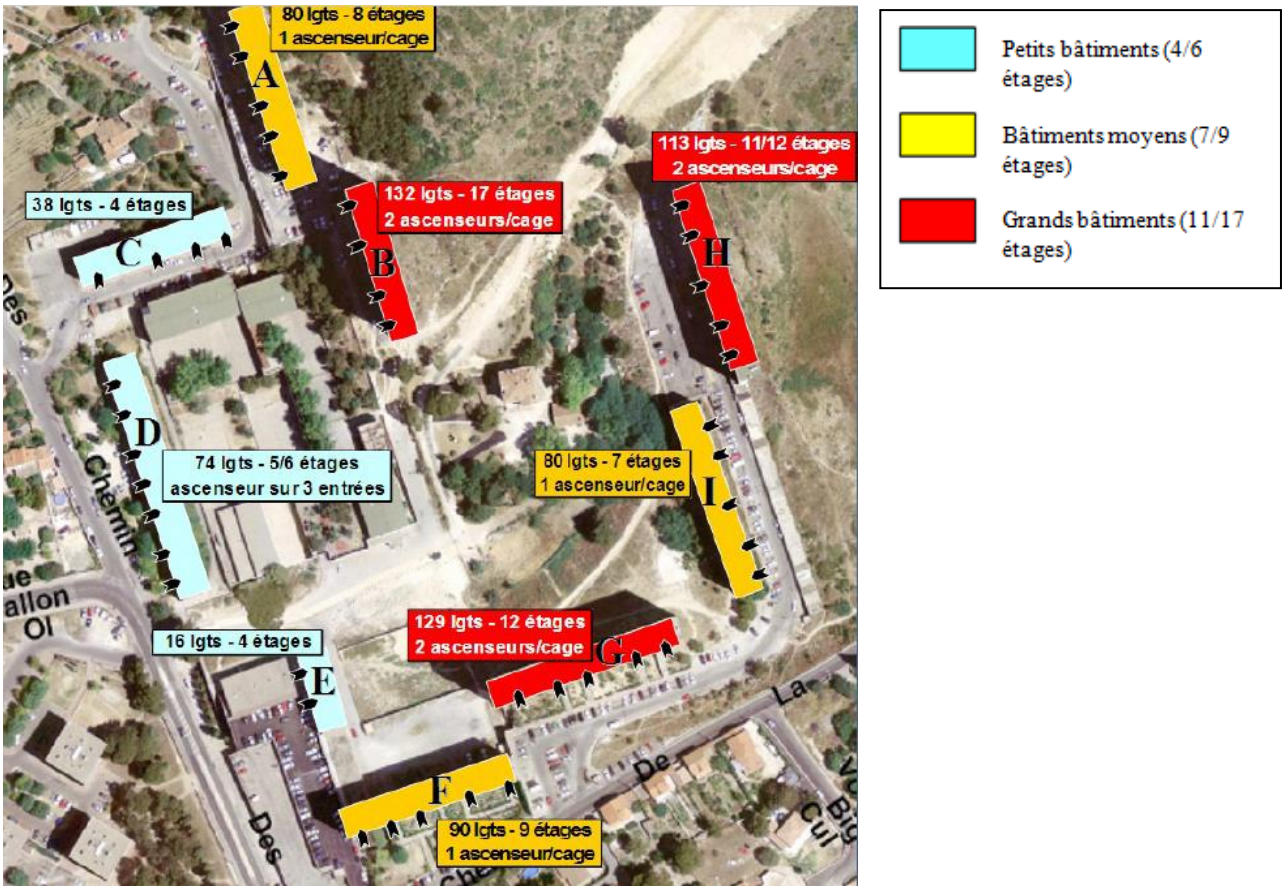


Figure 30 : La carte d'identité des bâtiments de Kallisté
Source : Ville de Marseille

Cet enfermement de la seule parcelle publique, celle de l'école, ne saurait dès lors être perçu et vécu de la sorte car comme le rappelle Jean-Patrick Fortin[50] « *un espace public ne peut être considéré comme tel que si au moins sur une de ces faces il est mis en relation avec la trame viaire, ce qui autorise les citoyens extérieurs au quartier à tangenter ces espaces* ». Une fois situé en cœur de cité, l'impression première qui nous parcourt est d'être « écrasé » par ces grandes barres qui nous font face et nous entourent. La taille de ces immeubles a dépassé l'échelle de l'homme.

Une insertion des bâtiments à l'encontre de la topographie

La topographie influence d'autant plus les usages du site qu'elle engendre de fortes pentes, souvent abruptes qui traversent l'ensemble immobilier. Il est intéressant de souligner que les pentes les plus fortes se situent à proximité immédiate des pieds d'immeubles rendant les accès aux bâtiments complexes. Les habitants adoptent dès lors des stratégies de contournement afin d'éviter les cheminements les plus dangereux car ces derniers ne sont pas entretenus. La topographie à l'est et au sud de la copropriété forme une frontière naturelle entre les immeubles de la copropriété et les villas du tissu pavillonnaire. Ce constat trouve son explication dans le délaissement des espaces, qui correspondent toujours aux déblais de terrassement d'origine ayant servi à réaliser la plateforme des immeubles.

[50] Jean-Patrick Fortin, *Marseille Quartiers Nord, Projet de renouvellement urbain quartier Kallisté*, Rapport de mission, décembre 2008



Figure 31 : Les pentes naturelles du site influencent les parcours de marche
Source : Géoportail, juillet 2017

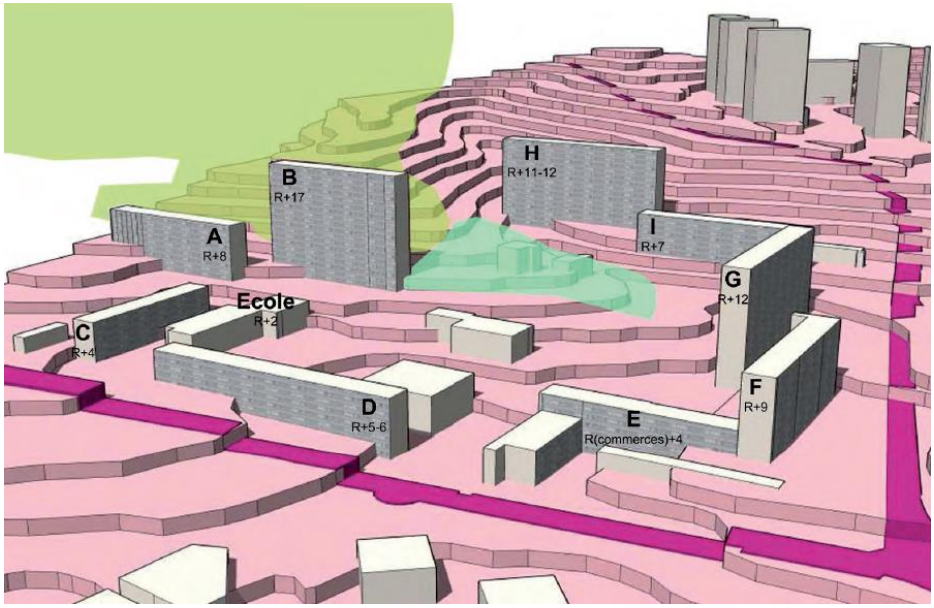


Figure 32 : Image 3D représentant la topographie contraignante du site
Source : Etude de Jean-Patrick Fortin, 2008

Entre les bâtiments, le vide

Le retrait ou l'éloignement des immeubles par rapport à l'environnement urbain est d'autant plus perceptible que les parcelles attenantes à chaque bâtiment sont disproportionnées par rapport à la taille des immeubles. La densité du bâti est faible à l'échelle du quartier, les groupes de bâtiments ont un prospect important car séparés essentiellement par des espaces naturels peu entretenus. Le rapport vide/plein est donc important. Ces espaces ne trouvent aujourd'hui aucune place spécifique dans le fonctionnement des immeubles. Simplement traversés par les habitants, ils concourent à l'image dégradée de l'ensemble des copropriétés.

Sans usage attribué, marquant simplement la rupture entre deux immeubles, ils ajoutent du vide au vide. L'échelle de ces espaces est trop importante, leur manque d'usage est flagrant et l'absence de fonction participe à la désappropriation des habitants de ces espaces. Les ménages ne sauraient se sentir à l'aise au milieu de ces espaces vastes et faiblement intime. L'articulation entre le dedans (immeubles) et le dehors (parcelles ouvertes) est inexistante. Le cas de Kallisté est différent des grands ensembles traditionnels car ici l'ensemble des parcelles attenantes aux immeubles sont privées mais les dysfonctionnements sont identiques. La difficulté réside dans la définition de ce qui doit être de l'espace privatif aux espaces collectifs. Dans le cas présent la rupture est brutale, soudaine sans articulation. La domanialité propre à chaque bâtiment est confuse et se reflète dans l'utilisation des espaces extérieurs. L'espace du polysport situé au pied des bâtiments E et F est utilisé par tous, sans que les résidents d'autres immeubles aient l'impression d'être hors de chez eux.

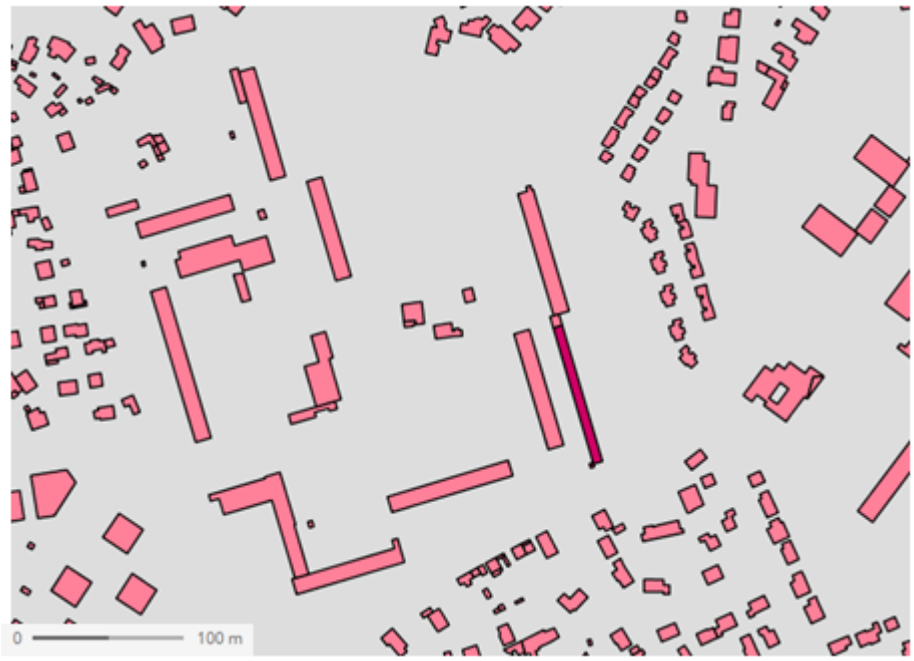


Figure 33: Un rapport vide/plein important
Source : Géoportail, juillet 2017

Des cheminements piétons informels et peu utilisables

La distance entre les immeubles oblige les habitants à emprunter des cheminements piétons informels et dangereux car non entretenus. Le maillage piétonnier interne est inexistant au cœur de la cité. Les personnes seules ont la possibilité d'emprunter ces cheminements mais pour des personnes à mobilité réduite, accompagnées d'enfants ou avec une poussette ces parcours sont inutilisables. Des habitants ont créé un escalier reliant le cœur du quartier et le bâtiment G et si l'intention est louable, l'emprunter relève du parcours du combattant : des marches hautes, pour la plupart irrégulières et non stables, des clous apparents sur la rambarde de « protection »,… Les parents menant leurs enfants à l'école sont alors obligés d'emprunter la chaussée de circulation et faire le tour des immeubles à pied. A ce titre les deux seules voies internes à la cité se finissent en cul-de-sac, ce qui complique davantage les mouvements internes de déplacements.

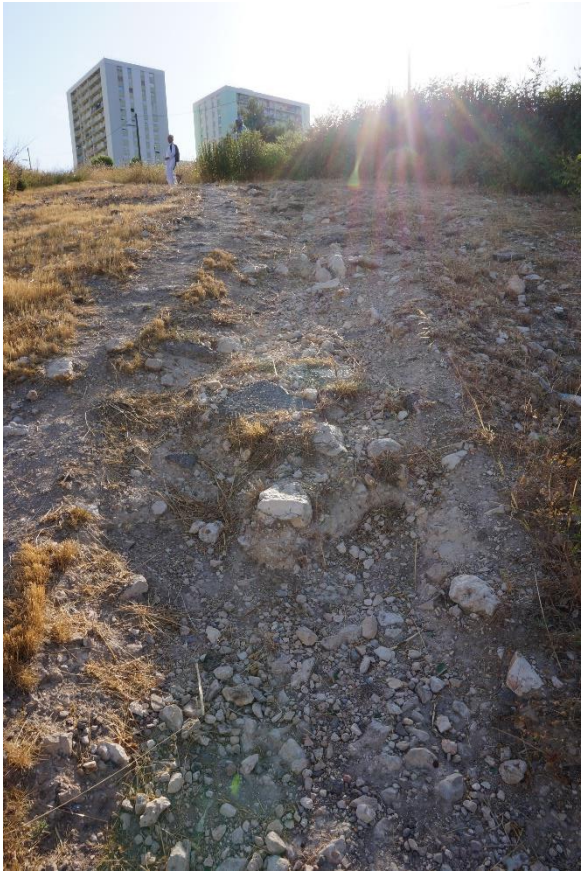


Figure 34 : Des chemins informels permettant de rejoindre la copropriété
Source : Photographie personnelle, août 2017

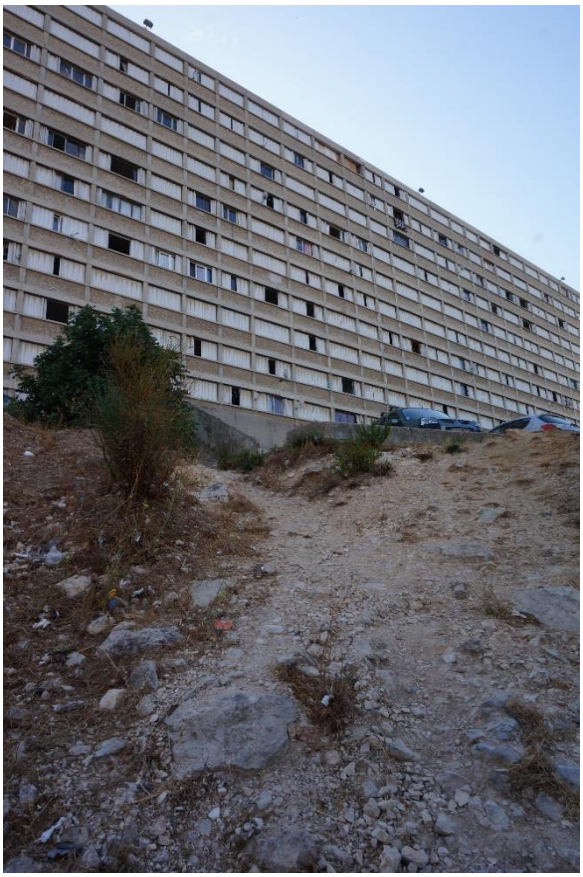


Figure 35 : Des cheminements piétons informels et dangereux reliant les immeubles
Source : Photographie personnelle, août 2017



Figure 36 : Le chemin de la Bigotte, une circulation piétonne peu aisée
Source : Photographie personnelle, août 2017



Figure 37 : Des trottoirs non entretenus et peu confortables
Source : Photographie personnelle, août 2017

La ville absente

Dans son livre Géographie des villes[51], Pierre Lavedan définit la ville comme le lieu où « *l'agglomération atteint une certaine densité, où il y a des immeubles en béton, où il y a des ascenseurs, où il y a des cinémas, où il y a des égouts, où il y a des piscines, où il y a des transports en commun, etc. On pourrait cumuler ainsi une série de petites touches de détail, dont aucune, à coup sûr, ne suffit en soi à peindre notre objet ».* Cela est d'autant plus intéressant que notre terrain d'étude ne comporte que peu d'éléments présents dans cette liste. Hormis l'espace du polysport et du terrain de boules qui accueillent des habitants à toute heure de la journée, le reste du quartier comprend de nombreux délaissés. Les espaces jeux enfants en bas âges sont pour le moment inexistants, tout comme les équipements culturels et/ou sportifs. Un gymnase était intégré au grand ensemble il y a quelques années, démoli depuis faute de conformité. Il n'a toujours pas été reconstruit et ne le sera sans doute jamais. Les trois commerces présents à l'échelle de Kallisté (boulangerie, primeur et pharmacie) sont limités pour répondre aux besoins d'une famille, obligeant les habitants à se déplacer à pieds jusqu'aux commerces ou à emprunter les transports communs. Aller aux courses devient dès lors un moment délicat à organiser car les habitants supportent les escaliers, les cheminements compliqués, les ascenseurs en panne régulièrement, la distance de marche… Cela est d'autant plus paradoxal que les trajets lointains sont plutôt faciles d'accès grâce aux deux lignes de bus : le 97 et le 96 qui permettent respectivement de rejoindre le centre-ville et Grand Littoral avec un passage toutes les dix minutes en heures de pointe à l'arrêt de Kallisté pour le 97.

En somme, l'ensemble de ces éléments tend à démontrer que l'habiter et l'urbanité à Kallisté ne sont pas chose aisée. Tout ce qui constitue la ville au sens premier où on l'entend, où on l'imagine est absent. *On est devant une urbanité indigne, une ville indigne, non faite mais vu que c'est privé les possibilités d'actions sont limitées.* (Entretien René Bresson, consultant, juillet 2017)



Figure 38 : Des espaces vides comme séparation des fonctions
Source : Photographie personnelle, août 2017

[51] Pierre Lavedan, *Géographie des Villes,* Librairie Gallimard, Paris, 1936



Figure 39 : Un espace abandonné au cœur de la cité
Source : Photographie personnelle, août 2017

2.1.3 Une situation sociale critique à plusieurs niveaux

La population de Notre-Dame-Limite comprend environ 18 342 habitants selon un rapport de l'Observatoire des Quartiers. Parmi eux, près de la moitié vivent dans les grands ensembles du quartier que sont la Solidarité, les Bourrelys et Kallisté. Si tous présentent des signaux alarmants, c'est à Kallisté que la situation semble la plus dégradée. Sa population est notamment caractérisée par une forte représentativité à la fois comorienne et originaire des pays de l'Europe de l'est. La population rencontre une précarité importante que l'on retrouve dans plusieurs indicateurs, notamment socio-économiques. Parmi eux, nous pouvons citer le taux de chômage qui oscille entre 33% et 35% ou le revenu médian évalué à 4541 euros par an et unité de consommation contre 17 828 euros à l'échelle municipale et 16 128 euros dans le périmètre de l'ancienne communauté urbaine. Ces chiffres sont à mettre en relation avec la part très faible des professions intermédiaires, entre 2% et 4% de la population et inversement pour la part majoritaire d'ouvriers (32 à 40%) et d'employés (plus de 30%).[52] Ce chiffre trouve en partie son explication dans l'illettrisme prépondérant au niveau de la population de Kallisté où beaucoup éprouvent des difficultés à s'exprimer dans un français correct. De nombreux ménages ont des origines comoriennes ou viennent d'arriver sur le territoire métropolitain et l'installation dans la copropriété est perçue comme une protection contre l'inconnu et la solitude. Généralement, le logement est trouvé par le bouche à oreille dans la communauté proche, par un ami ou un membre de la famille[53]. Dès lors, l'aspect dégradé du logement parait relégué au second rang, l'intégration prenant le pas sur les conditions de vie. « *Le mode d'habiter est différent. Aux Comores l'eau n'est pas courante donc quand ils emménagent ils n'ont pas le réflexe de fermer les robinets… A la fin de l'année ça représente des sommes énormes. Les ménages reçoivent parfois des factures de 1500 euros d'eau en tant que reste à charge car la consommation est trois fois supérieure à la normale. Il y a un*

[52] Johanna Lees, *Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille : un nouvel habitat social de fait* , Espaces et sociétés 2014/1 (n° 156-157), p. 69-84.

[53] Entretien responsable pôle Habitat AMPIL, juillet 2017

travail à mener avec les associations » (Entretien chargée d'opération Ville de Marseille Kallisté, mai 2017)

De fait, la population composant les neuf immeubles de Kallisté est très modeste. La plupart des ménages vivent grâce aux aides de l'Etat ou de petites retraites. Ce paramètre est d'autant plus important que les familles présentes sont majoritairement composées d'enfants. Une étude menée par Urbanis[54] démontre une moyenne de 4 personnes par ménage dont 3 enfants, cela dénote une certaine présence de familles monoparentales. Cependant, un fort écart est observé entre les familles nombreuses, où l'on compte jusqu'à sept enfants et les couples de retraités.

Compte tenu de ces paramètres, l'ensemble des locataires sont demandeurs de logements sociaux et bénéficient des allocations logements. Au vu de leurs revenus ils pourraient se loger dans du logement très social, en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) mais l'absence de situation régulière pour certains ou de garanties financières relèguent ces ménages dans ce parc social de fait. Cette situation profite à des propriétaires bailleurs jouant de la détresse de ces personnes en leur proposant un logement dont le loyer est hors marché. L'ironie de cette histoire est qu'une (grande) partie du loyer sera payé grâce aux aides de la caisse d'allocations familiales, incitant le propriétaire indélicat à augmenter loyer, car certain de percevoir la majorité du loyer réclamé au locataire. En exemple, un T3 d'environ 70m² à Kallisté se loue à 850 euros, soit environ 12 euros le mètre carré. Pour rappel, le loyer conventionné social à la location est fixé à 5,94 euros/m [55]. L'expression parc social de fait prend alors tout son sens.

« *Le parc privé joue le rôle du parc social et ces gens-là sont la cible de réseaux malfaisants »* (Entretien responsable pôle Habitat AMPIL, juillet 2017).

L'enquête menée par Urbanis[56] tend à prouver que de nombreux ménages modestes sont en attente d'un logement social et qu'ils se retrouvent bloqués dans leur parcours résidentiel. Le choix de venir vivre en copropriété a pu paraitre comme une opportunité un jour mais il s'apparente dorénavant à un choix par défaut, contraint par l'impossibilité de quitter les lieux. Ils sont captifs de leur situation.

« Kallisté n'est pas un lieu de résidence, c'est un lieu de passage. On est captif de son logement. Au-delà du bâti il y a la paupérisation de l'habitant. » (Entretien responsable pôle habitat AMPIL, juillet 2017).

Cette difficulté propre aux ménages est accentuée par un cadre de vie difficilement appropriable et acceptable par la population. La cité est très introvertie et l'image qui s'en dégage est négative à l'échelle du quartier, à tel point que les habitants des quartiers alentours ne souhaitent pas se rendre à Kallisté.

Les habitants de la Solidarité ne viennent pas à Kallisté, car considérés comme « les pauvres ». Ce sont deux publics qui ne se côtoient pas, un peu plus avec Bourrelys car la topographie est moins contraignante. Un de nos objectifs à la Politique de la Ville est de

[54] Etude action sur les copropriétés A, C, D, E, F, G, H, I, E et F du Parc Kallisté à Marseille

[55] Pour un logement de typologie PLAI en zone 1(celle de Marseille)

[56] Etude action sur les copropriétés A, C, D, E, F, G, H, I, E et F du Parc Kallisté à Marseille

réaliser cette interconnexion entre les quartiers, créer des évènements majeurs ». (Entretien chargée de Développement Territorial Politique de la Ville, mai 2017)

A l'opposé, un sentiment d'injustice se développe de la part des habitants de Kallisté, notamment envers les habitants des autres quartiers davantage pris en considération selon eux. En cause, l'absence totale d'infrastructure dédiée aux loisirs où quand elles existent, leur qualité médiocre. Le terrain polysport cristallise les critiques car il est vecteur de rassemblement mais il est aussi très dégradé et son utilisation en devient dangereuse.

«*Le seul terrain où tout le monde se retrouve est le polysport, c'est un lieu de vie. Il y a une forte demande sur le quartier. Quand un évènement est réalisé en pied d'immeuble ça attire beaucoup de monde. Il est très utilisé donc il s'abime très vite. Depuis trois ans on parle de rénover ce polysport, l'ensemble des pouvoirs publics sont ok mais il faut l'accord de la copropriété… »* (Entretien chargée de Développement Territorial Politique de la Ville, mai 2017)



Figure 40 : Le terrain du polysport, en attente de rénovation
Source : Photographie personnelle, août 2017

L'autre point de tension concerne la carte des écoles, où la ségrégation socio-spatiale semble forte, notamment envers les habitants de Kallisté. L'école à l'intérieur du Parc est composée à 100% d'élèves venant de Kallisté, accentuant l'entre soi et l'absence de diversité socio-économique. Le passage entre l'élémentaire et le collège est d'autant plus complexe qu'il s'agira pour ces enfants de la première expérience hors quartier. Cette démarche est rendue difficile par la faible accessibilité au collège Jean Moulin (15ème arrondissement), auquel les élèves sont affectés. L'agrégation de ces paramètres explique en partie la déscolarisation très importante des enfants de Kallisté.

D'autre part, le quartier semble connaître depuis quelques années une recrudescence des points de deals illicites et une intensification de l'emprise des réseaux, en particulier aux abords du bâtiment G. Les autres immeubles concernés par ce phénomène sont le B et E,

autrement dit les immeubles placés en bordure de route, où les allées et venues sont facilement observables. Les habitent subissent cette cohabitation forcée et les conflits d'usage sont fréquents.

« La délinquance vient d'ailleurs, pas de Kallisté et ils sont de plus en plus jeune. Ils mettent la pression sur des gens qui ne peuvent plus recevoir de la famille, plus de tranquillité. On leur demande leur carte d'identité pour rentrer chez eux. Tout cela génère un trouble de la santé important en copropriété en difficulté. Il y a même eu des tirs depuis les fenêtres » (Entretien chef de projet MRU, Mai 2017)

La dégradation des conditions de vie influe également sur le comportement des personnes extérieures venant sur site pour travailler.

« Quand on se balade dans le quartier, il y a plusieurs points de blocage…. On doit adapter nos parcours selon les dealers. Depuis 3-4 les réseaux sont davantage nombreux. Phénomène nouveau, complexe à expliquer ». (Entretien chargée de Développement Territorial Politique de la Ville, mai 2017).

Parallèlement, certains actes de vandalismes sont signalés et génèrent d'importantes nuisances dans la vie quotidienne de la copropriété. Quand les ascenseurs ne fonctionnent pas, les habitants jettent les ordures directement depuis les fenêtres. Suite à plusieurs visites sur site, une carte des principaux dysfonctionnements peut être établie :



Figure 41 : Lieux des principaux dysfonctionnements à l'échelle du Parc Kallisté
Source : Réalisation personnelle /donnéesUrbanis- étude sur le Parc Kallisté, juillet 2017

Il est intéressant de relier cette carte avec celle des pentes dans et aux abords de la cité. La topographie en pieds d'immeubles fait office de cuvette et « d'appel à déchets ». L'association qui s'occupait du ramassage des ordures et encombrants a cessé son activité faute de subventions. Depuis, la Régie Nord, un dispositif d'insertion tente d'entretenir comme elle le peut ces espaces extérieurs.



Figure 42 : Des carcasses de bancs au milieu d'un espace abandonné
Source : Photographie personnelle, août 2017



Figure 43 : L'arrière d'un bâtiment jonché de déchets ménagers
Source : Photographie personnelle, août 2017

Le point de deal à proximité du bâtiment E influence négativement ce secteur, déjà fortement marqué par la vacance commerciale. Sur les 16 rez-de-chaussée commerciaux que compte la plateforme, seule la pharmacie, la boulangerie et le primeur semblent avoir une activité licite et régulière, le reste des commerces ouvrent à des heures variables. Pour ceux qui sont fermées, la situation dure depuis plusieurs années. Les habitants semblent réaliser uniquement leurs courses d'appoint car l'offre est très peu diversifiée et le réseau à proximité n'encourage pas les déplacements sur le secteur. Les magasins les plus proches se situent le long de l'avenue de St Antoine. Toutefois, un petit magasin a ouvert ses portes à l'entrée des Bourrelys, faisant office de magasin de proximité où tout est entreposé dans des cartons, à l'image de certains commerces du centre-ville (Noailles, Camille Pelletan).

De façon à se protéger face aux dealers et éloigner les enfants de toute tentation, les habitants ont créé une association de pétanque, qui compte aujourd'hui une cinquantaine de membres.

L'association est un prétexte pour inciter les habitants à investir les lieux et limiter l'influence des réseaux. La régulation sociale est réalisée directement par les habitants. Située à côté du polysport, le terrain de boules est un facteur de mixité générationnelle.



Figure 44 : Un espace vecteur de mixité fonctionnelle et générationnelle : polysport, terrain de boules et aire de jeux pour enfants
Source : Photographie personnelle, août 2017

Néanmoins tout n'est pas morose dans la cité, il y a de la vie et elle est surtout observable à la sortie de l'école quand les enfants accompagnés de leurs parents restent jouer dehors sur le polysport ou à proximité. Ces moments sont l'occasion pour les ménages d'échanger et renforcer l'entraide déjà existante. Les relations intra-communautaires sont d'autant plus fortes que les habitants ne sont pas forcément impliqués officiellement dans une structure.

« *On est face à un public qui se déplace peu. Les gens sont tellement en précarité qu'ils ont du mal à s'inscrire dans des activités sur la durée. C'est pour cela que le centre social cherche à développer des activités en extérieur en priorité. C'est une alternative aux activités plus formelles dans lesquelles les habitants ne s'inscrivent pas* ». (Entretien chargée de Développement Territorial Politique de la Ville, mai 2017).

A Kallisté, les associations d'habitants sont assez rares mais l'espace citoyen en cœur de quartier apporte une aide significative aux ménages, tant pour leurs démarches administratives que pour l'accompagnement scolaire. D'autre part, cet espace sert de référence aux habitants, leur offrant la possibilité de trouver une aide aux nombreuses sollicitations. Environ 750 permanences sont tenues chaque année et la question de l'habitat est notamment évoquée :

« *A partir de cet espace citoyen, plusieurs acteurs gravitent autour : l'AMPIL, les Compagnons bâtisseurs, le SMAGE,… Les Compagnons bâtisseurs et l'AMPIL animent une CTSH (comité technique de suivi et de l'habitat) qui permet de coordonner les différents*

acteurs travaillant sur les questions d'habitat et d'accès au droit ». (Entretien chargée de Développement Territorial Politique de la Ville, mai 2017).

Autre point positif, le premier centre de santé participatif de Marseille va ouvrir ses portes au cœur de la copropriété, dans la Villa Val Cormes datant du 19ème, dont le propriétaire est Marseille Habitat. « *Un accord a été trouvé avec l'ARS pour implanter un centre de santé participatif au cœur de la copropriété. Marseille Habitat sera le bailleur du collectif de médecin à qui il propose un loyer modéré pour faciliter l'insertion de médecins. C'est important pour Kallisté car on a détecté des épidémies de galle et de teigne, qui étaient oubliées, des cas de saturnisme et de pathologies liées à l'habitat dégradé ».* (Entretien chef de projet MRU, mai 2017).

L'implantation de cette structure va permettre de redynamiser « l'offre » en médecine sur le secteur en réalisant des consultations classiques (médecine générale, pédiatrie, santé mentale, gynécologie,..) mais également des activités plus spécifiques davantage tournées vers l'habitant. Cela pourra prendre la forme d'ateliers participatifs, d'éducation à la santé et permettra surtout de répondre à la forte demande en la matière sur le quartier.



Figure 45 : La Villa Val Cormes, propriété de Marseille Habitat
Source : Photographie personnelle, août 2017

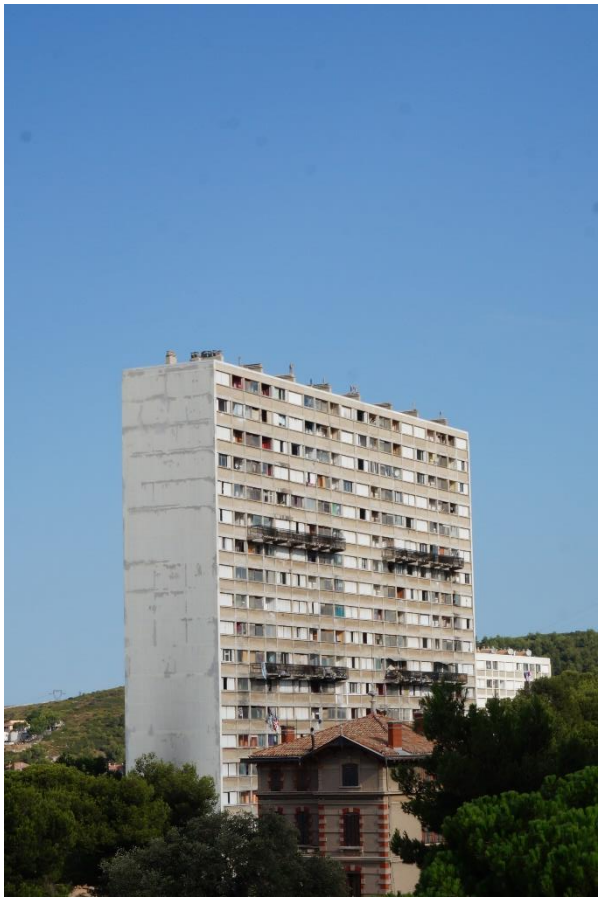


Figure 46 : La Villa Val Cormes au cœur de la cité et peu mise en valeur
Source : Photographie personnelle, août 2017

2.1.4 Les prix de l'immobilier, révélateurs de l'état de la copropriété

La question de l'habitat et du logement est d'autant plus importante qu'elle recouvre des situations extrêmes de pauvreté et de logement en indignité. L'étude menée par Urbanis à partir du site internet www.baromètre.immobilier.notaires.fr tend à montrer la déqualification de la copropriété à travers les prix de l'immobilier. Si cette notion est absente dans les logements sociaux, elle prend ici une place importante car il s'agit du patrimoine principal de nombreux ménages.

Les prix de vente affichés sur le 15ème arrondissement, 1 080€/m² sont largement en dessous de ceux pratiqués en moyenne sur la ville de Marseille à hauteur de 2 470€/m². A l'intérieur du Parc Kallisté, le marché est en complet décrochage où les valeurs immobilières oscillent entre 425€/m² et 1026€/m². L'amplitude entre les prix s'explique par l'état des bâtiments, des logements et de l'environnement proche (pieds d'immeubles). Les bâtiments les moins attractifs financièrement sont ceux concentrant les principaux dysfonctionnements (bâtiments E, G, H et I) et à l'inverse les prix sont plus élevés pour les immeubles les mieux entretenus et « protégés » de certaines dérives. Globalement, les prix pratiqués à l'achat dans la copropriété sont inférieurs de 30% au marché immobilier de l'arrondissement.



Figure 47 : Une entrée d'immeuble délabrée
Source : Photographie personnelle, août 2017



Figure 48 : Des pieds d'immeubles témoins d'actes délictueux
Source : Photographie personnelle, août 2017



Figure 49 : Des traces d'incendies au pied d'un immeuble
Source : Photographie personnelle, août 2017

Concernant les prix à la location dans le secteur de Kallisté, ils sont légèrement supérieurs (13€m/²) de ceux pratiqués à l'échelle de la ville (12€/m²). L'étude Urbanis s'appuie sur le site www.lacoteimmo.com pour justifier ces prix. Cependant cela est à relativiser car le secteur de Kallisté intègre des villas dans du tissu pavillonnaire, susceptibles d'accroitre les prix moyens. Cette hypothèse se vérifie en se focalisant sur les copropriétés du Parc Kallisté, où les appartements sont loués aux alentours de 8€/m². Ce niveau de loyer semble tout de même trop élevé pour des ménages très modestes, d'autant que des charges exorbitantes s'ajoutent à ces prix, faisant grimper le coût final du logement.

A travers la présentation de ces éléments, nous pouvons affirmer que le parc Kallisté connait une déqualification extrême de ces conditions de vie et d'habitabilité. Le cadre de vie de la population résidente est à ce jour fortement dégradé, à l'image de la copropriété aujourd'hui particulièrement négative. Les différents dysfonctionnements présents à l'échelle du territoire (sociaux, financiers, urbains) ont favorisé la dévaluation foncière du Parc, devenu attractif pour de nombreux propriétaires bailleurs davantage focalisés sur la rentabilité locative de leur bien plutôt que sur les conditions d'habitation à proposer aux ménages locataires.

2.2 Des interventions successives des pouvoirs publics pour des résultats mitigés

Si la situation à l'intérieur de la copropriété s'est aggravée au fil du temps, les pouvoirs publics sont intervenus massivement dès le milieu des années 90 pour tenter de stopper la déqualification des immeubles de la copropriété et enclencher un redressement pérenne des bâtiments, avec plus ou moins de réussite.

2.2.1 1995, l'appel à l'aide des habitants et des syndics de Kallisté

Comme évoqué précédemment, le parc Kallisté a rencontré des difficultés de gestion dès ses premières années de fonctionnement. C'est seulement huit années après sa construction, en 1972, que le promoteur de l'époque décide de vendre par lots des logements. Les neuf bâtiments sont alors gérés par un syndicat principal, auquel s'ajoute des syndicats secondaires en 1985. L'année suivante, le syndic du syndicat principal sera mis en liquidation judiciaire. Les années passent et plusieurs épisodes similaires se produisent avec en point d'orgue une procédure de redressement en 1988. Le basculement a lieu en 1995, quand les copropriétaires vont jusqu'à manifester devant l'Hôtel de Ville de manière à faire entendre leur mécontentement. De plus, les syndics sollicitent l'aide de la Ville face à la situation d'impayés qui s'accroit.

C'est au milieu des années 1990 que les syndics font appel à la Ville de Marseille pour les aider car il y avait à l'époque de gros impayés envers la SEM (Société des Eaux de Marseille). C'est comme ça que la Ville est intervenue dans cette copro ». (Entretien chargée d'opération Ville de Marseille Kallisté, mai 2017).

Cette intervention en faveur de la copropriété se concrétise par une convention partenariale en 1998 paraphé par le syndic représentant les copropriétaires et le Maire de Marseille, en faveur

de la revalorisation de la copropriété. Revalorisation qui prendra la forme d'un plan de sauvegarde dont le processus sera enclenché l'année suivante.

2.2.2 2000-2005, une première intervention d'envergure grâce au plan de sauvegarde

En effet, dès l'année 1999, le Préfet conscient de l'urgence de la situation prendra un arrêté préfectoral relatif à la création d'une commission d'élaboration d'un plan de sauvegarde. L'année suivante, en 2000, le plan de sauvegarde est notifié pour une durée de deux ans (prorogé de trois années supplémentaires). Dans ce cadre, la copropriété s'est engagée dans un vaste programme d'intervention en faveur de la revalorisation globale du cadre de vie des habitants. Ainsi, sont compris dans le programme d'actions :

- la réhabilitation des parties communes et privatives par une opération d'amélioration de l'habitat ;
- la requalification des espaces extérieurs ;
- la remise aux normes des réseaux d'assainissement.

L'ensemble des bâtiments ont fait l'objet de travaux importants durant ce plan de sauvegarde. Dans le cadre d'une opération d'amélioration de l'habitat, le montant travaux de la requalification des parties communes et privatives, s'élève à environ dix millions d'euros.

Ce premier plan de sauvegarde a surtout permis de scinder la copropriété en neuf copropriétés distinctes. En effet, jusqu'à présent certaines assemblées générales furent contestées juridiquement, provoquant dès lors de nombreux blocages. La scission en neuf copropriétés devait simplifier la gestion des immeubles et responsabiliser les copropriétaires à l'échelle de leur unique bâtiment. Ainsi, chaque bâtiment est autonome et n'est plus pénalisé par les blocages d'autres immeubles.

C'est en 2005, suite à une ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Marseille, que la scission devient effective et chaque immeuble fonctionne comme une copropriété à part entière, délimitée par une emprise foncière. Les voies entourant l'école deviennent publiques, dans l'objectif de désenclaver l'école au cœur des immeubles. Une union syndicale libre a été créée dans le but de gérer les cheminements entre les immeubles et les voies desservant les bâtiments de la copropriété. De nombreuses servitudes existent également, les réseaux publics sont encore intégrés sur du foncier privé.

Cette scission fait aujourd'hui l'objet d'une réflexion visant à limiter les emprises privées au droit des bâtiments et insérer dans le domaine public le reste du domaine foncier. Il est vrai que cette situation bloque la réhabilitation du polysport, qui a vocation à devenir un espace public et actuellement géré par une union syndicale libre. Mais l'absence de projet urbain à l'époque de la scission n'a pas incité les pouvoirs publics à modifier la nature des terrains.

« *Le projet urbain oblige de revoir les choses. La scission a un peu figée les choses à l'époque mais l'obligation d'attribuer des terrains et l'absence de projet urbain a fait que nous n'avions pas de raison de mettre des terrains publics ».* (Entretien chargée d'opération Ville de Marseille Kallisté, mai 2017).

Parallèlement, la ville de Marseille a instauré en 2003 un droit de préemption urbain renforcé visant le redressement des copropriétés. Ce droit a permis l'acquisition de logements sur certaines copropriétés, dont Kallisté. La ville a dès lors décidé de céder à Marseille Habitat les biens préemptés et ce, dans une stratégie d'acquisition au fil de l'eau par Marseille Habitat. Ainsi, une première tranche de 39 logements a été cédée à l'opérateur en 2006.

Pour autant, ces différentes interventions n'ont pas permis la revalorisation de la copropriété et un second plan de sauvegarde a été élaboré.

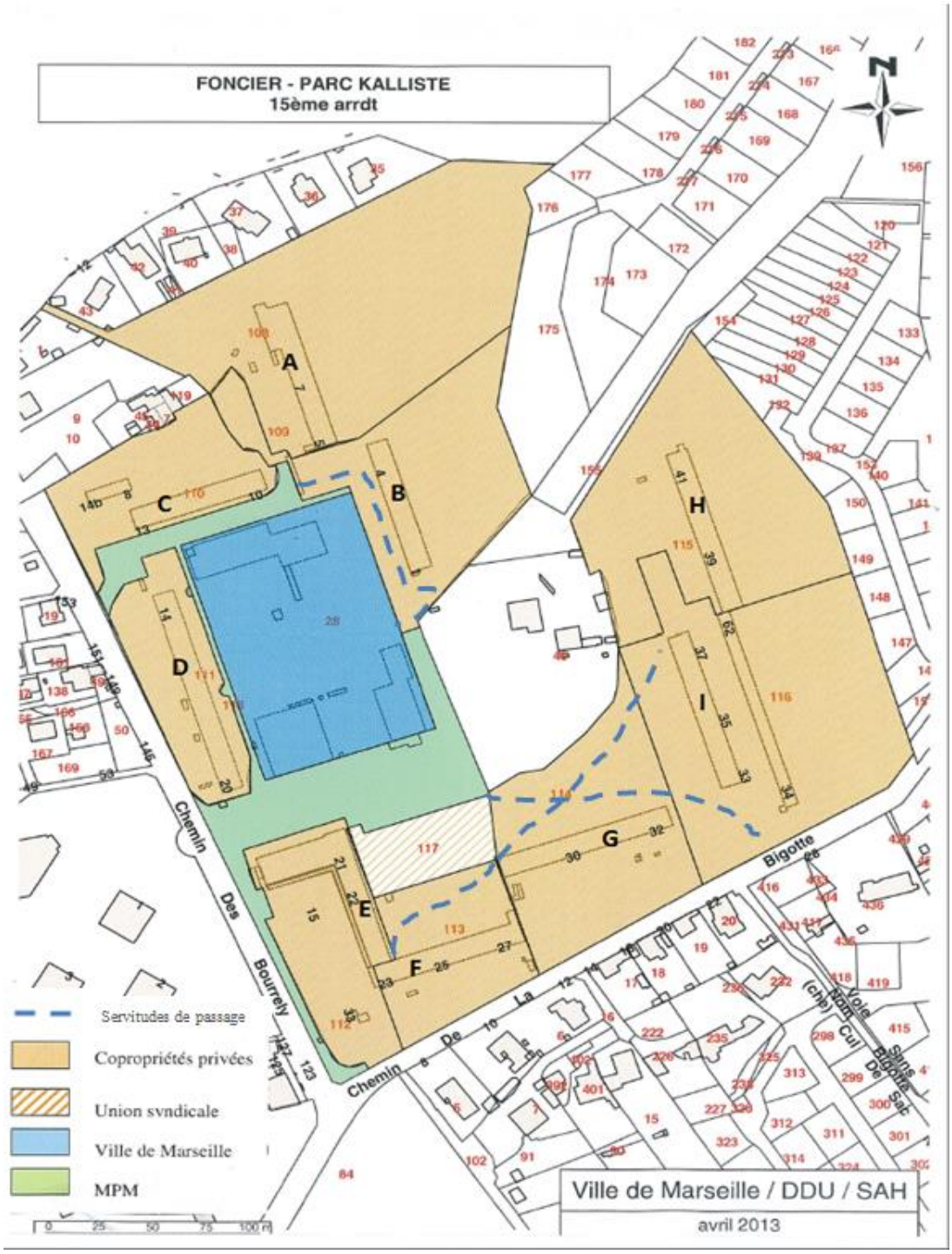


Figure 50 : Une nouvelle organisation foncière après la scission de la copropriété en 2005
Source : Ville de Marseille, avril 2013

2.2.3 2007-2012, un second plan de sauvegarde avorté pour préparer la convention du PRU

Dans le prolongement des actions engagées dans le cadre du premier plan de sauvegarde, des travaux ont été réalisés, la scission de la copropriété effective et les voies entourant l'école sont entrées dans le domaine public. Ces éléments ne sauraient faire oublier la situation de fragilité dans laquelle se situent certains immeubles et la nécessité d'un appui institutionnel se fait encore ressentir. Ainsi, un second plan de sauvegarde a été validé par la commission d'élaboration des plans de sauvegarde, articulé autour de quatre axes d'intervention[57] :

- Le rétablissement de la gestion des copropriétés ;
- la requalification du bâti et des espaces extérieurs ;
- l'intervention foncière de Marseille Habitat ;
- la mise en œuvre d'un volet social en articulation avec le Contrat Urbain de Cohésion Sociale en cours de préparation.

Dès cette époque la disparité des situations entre les neuf copropriétés est déjà flagrante, incitant les pouvoirs publics à intervenir de manière distincte sur deux groupes de bâtiments :

- les A, C, D, E, F et I pour lesquels un redressement est envisageable après avoir été accompagnés par des institutions publiques. En effet, les assemblées générales se révèlent comme infructueuses et ne permettent pas d'enrayer les dysfonctionnements d'organisation rencontrés. La principale démarche est d'élaborer des programmes d'action avec les syndics et de veiller à leur mise en œuvre.
- Les B, G et H pour lequel une intervention lourde apparait comme indispensable au vue de leurs principales caractéristiques : grandes tailles d'immeubles (R+17 pour le B et R+12 pour le G et le H), la présence de logements indécents, l'occupation très précaire de certains ménages, leur situation d'enclavement en bout d'impasse (pour le B et le H), la très faible présence de propriétaires occupants (6 sur 113 logements pour le H) et leur situation financière contraignante incite les pouvoirs publics à envisager une démolition (B et H) ou une mutation du foncier (G).

La situation est telle que l'arrêté de plan de sauvegarde porte exclusivement sur les six immeubles pouvant être redressés, la stratégie d'intervention sur les autres bâtiments consiste à des opérations de portage immobilier en prévision d'une démolition / mutation du foncier.

« Le 2ème plan de sauvegarde a été arrêté mais pas suivi d'action car il y avait la préparation du PRU et on ne savait pas où aller. Ça ne sert à rien de mettre un plan de sauvegarde si il y a de la démolition derrière.» (Entretien chargée d'opération Ville de Marseille Kallisté, mai 2017).

L'idée d'établir un projet de renouvellement urbain est apparue dès le premier plan de sauvegarde, tant les conditions de vie de certains ménages et la dégradation des bâtis sont

[57] Document *Plans de sauvegarde de Kallisté*

alarmantes. La réalisation de plusieurs études sur le secteur a favorisé l'émergence d'un projet global à l'échelle du quartier Notre-Dame-Limite[58] :

- valoriser les atouts du quartier ;
- confirmer la centralité de son noyau villageois ;
- renforcer l'armature urbaine du quartier ;
- intervenir prioritairement sur les sites dont les fragilités socio-économiques et urbaines sont susceptibles de constituer un frein au développement local et en particulier, le site regroupant les deux ensembles immobiliers de la copropriété du Parc Kallisté et de la cité HLM de la Solidarité.

Après plusieurs études de faisabilité et la validation des différentes administrations parties prenantes dans ce dossier, le projet de renouvellement urbain « Kallisté / Solidarité » a été finalisé en 2007. Après analyse du dossier par l'ANRU, cette dernière demande des expertises complémentaires sur le Parc Kallisté, notamment sur les volets immobilier et urbain. Dès lors, et contrairement au dossier initial, deux conventions distinctes sont érigées : une sur La Solidarité et l'autre au niveau de Kallisté.

Concernant le projet de Kallisté, la stratégie immobilière dépasse largement le calendrier ANRU, habituellement appliqué dans les projets d'intervention sur le parc social, car *« seule une intervention sur le long terme permettra d'enrayer la marginalisation du site.»*[59] La convention ANRU a été validée par le comité d'engagement de l'ANRU le 23 décembre 2010 et la signature du projet eu lieu en octobre 2011.

2.3 Depuis 2011 et la signature de la convention ANRU, une stratégie plus affirmée

L'ensemble des dispositifs mis en œuvre jusqu'à présent n'ont pas eu les effets escomptés, tant sur les espaces extérieurs que pour les bâtiments les plus dégradés, à tel point que ces derniers sont concernés par des projets de démolition. Cela montre toute la limite des outils à disposition des pouvoirs publics, notamment dans un contexte difficile comme celui-ci. La signature en 2011 d'une convention ANRU permet d'amorcer un projet urbain ambitieux.

[58] Convention PRU Notre-Dame-Limite Parc Kallisté – Marseille (15ème arrondissement)

[59] *Ibid*

2.3.1 Une action plus franche des pouvoirs publics

La signature du PRU « Notre-Dame-Limite – Parc Kallisté » répond à cinq enjeux principaux à l'échelle du Parc Kallisté[60] :

- Conforter dans le statut privé les immeubles les moins élevés, à savoir les C, D, E et F, dont le redressement est envisageable à moyen terme ;
- Restructurer les équipements publics existants (polysport, groupe scolaire) mais également intégrer dans le domaine public les espaces sous gestion de l'USL ;
- Démolition des bâtiments B et H, non redressables ;
- Réflexion sur l'avenir des bâtiments A, I et G ;
- Revaloriser à long terme le contexte urbain et social du site.

Ainsi, le nouveau programme ANRU court jusqu'en 2025, et comprend des actions sur les bâtiments, les espaces extérieurs et les équipements publics. Pour accompagner les ménages subissant la démolition de leur immeuble, une MOUS relogement est mobilisée.

La satisfaction de ces enjeux demande une intervention lourde de restructuration de l'ensemble immobilier Kallisté, qui se traduit obligatoirement par des opérations de démolition/reconstruction visant à amorcer un processus de mixité de l'habitat et une valorisation du cadre de vie des habitants. A ce titre, le projet de l'ANRU programme la démolition des bâtiments B et H, soit un total de 245 logements privés. Dans l'objectif de dédensifier la copropriété, la compensation de ces démolitions sera réalisée hors-secteur, par la création de 110 logements sociaux. Parallèlement, le bâtiment G est voué à être transformé en immeuble locatif social, essentiellement en PLAI afin de diversifier l'offre de logements sur site. Il est à noter qu'habituellement, l'objectif de mixité sociale prôné par les PRU consiste à diversifier les quartiers HLM par du logement privé, le plus souvent sous la forme d'accession à la propriété ou en locatif privé. Dans notre cas, la situation est inversée et paradoxale. Ce sont des logements sociaux qui sont envisagés comme moyen d'améliorer les conditions d'habitabilité et d'attirer sur le quartier une population davantage aisée. D'autre part, les bâtiments A, C, D, E, F, G et I bénéficieront d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat menée à travers un nouveau plan de sauvegarde (le troisième) sur chacun des immeubles. Globalement, l'intervention sur les logements démontre un changement de stratégie, différenciée de la politique habituelle de l'ANAH qui préconise la seule réalisation de travaux pour l'amélioration des logements.

Concernant les équipements publics sur le quartier, la convention distingue la rénovation des équipements sportifs à la réhabilitation du groupe scolaire. Cependant, la stratégie d'intervention pense conjointement ces deux outils tant leur utilisation est liée : des terrains de sport abandonnés sont attenants à l'école et ces différents terrains sont très utilisés à la sortie des écoles. En ce qui concerne l'école maternelle, une extension de deux classes supplémentaires est programmée afin d'agrandir les cours de récréation et accroitre sa capacité d'accueil. Actuellement les trois entrées de l'école fonctionnent de manière indépendante, le projet cherche donc à les lier par un maillage piétonnier plus confortable que l'existant. Toujours dans l'optique d'améliorer le confort des enfants, la rénovation des plateaux sportifs est également programmée.

[60] Revue de projet du jeudi 19 mai 2016 – Marseille Rénovation Urbaine



Figure 51 : Les écoles situées au cœur du Parc Kallisté
Source : Géoportail / Réalisation personnelle, juillet 2017

Au-delà des interventions « physiques » sur le bâtiment le projet prévoit des actions sur les espaces extérieurs, lesquels devraient bénéficier d'aménagement, par la formalisation des cheminements piétons et la mise aux normes de sécurité incendie en travaillant sur l'accès des pompiers à certains bâtiments. Le réseau viaire actuellement composé de deux voies sans issue devrait être requalifié et agrémenté de nouvelles voies publiques, facilitant la circulation à l'intérieur du Parc Kallisté.

Les espaces extérieurs intègrent également la thématique de la sécurité et la tranquillité publique, dont le traitement semble indispensable concernant l'amélioration des conditions de vie des ménages et le redressement des copropriétés. Pour articuler ces deux échelles d'intervention, un accord multipartite a été trouvé en 2014 visant à lancer deux consultations d'études : une à l'échelle de Kallisté tournée vers l'élaboration du plan de sauvegarde, par un diagnostic multicritère permettant de définir une stratégie d'intervention et une autre à l'échelle du quartier Notre-Dame-Limite focalisé sur le projet urbain et social. L'étude porte sur le fonctionnement du quartier, son interaction avec la ville, ses besoins en matière de commerces, transports, d'équipements,… L'idée est de croiser ces deux démarches et qu'elles se complètent de manière itérative visant à favoriser l'émergence d'un projet cohérent. En effet, la pertinence du projet s'appuie sur la qualité des études à différentes échelles. L'urbain doit intégrer la copropriété et inversement, cette dernière doit s'intégrer dans son environnement. La signature d'une convention ANRU a favorisé le renforcement des moyens alloués au projet urbain et à son changement d'échelle, en prenant en compte la dynamique du quartier dans lequel il s'insère.

2.3.2 Une mobilisation plus large autour du projet urbain

Dans le cadre de la stratégie proposée dans le PRU, faisant la part belle aux acquisitions de logements, une concession d'aménagement a été signée entre la Ville de Marseille et Marseille Habitat en 2012. Ladite concession est pensée dans le cadre des démolitions à court terme des bâtiments B et H, cumulant de nombreux dysfonctionnements. L'objectif affiché par les pouvoirs publics est d'acquérir le plus rapidement possible, par voie amiable ou expropriation des logements dans ces immeubles. Les lots acquis seraient gérés et immobilisés par Marseille Habitat en attendant la démolition. Aussi, la concession d'aménagement permet d'anticiper la déqualification des bâtiments A, G et I, confrontés à une gestion financière et administrative peu rigoureuse. L'acquisition de logements dans ce groupement d'immeuble par le droit de préemption urbain renforcé correspond à la volonté d'intégrer du logement social, après cession des logements à un bailleur.

« *C'est un site ANRU particulier car aucun bailleur social n'est présent et on se retrouve face à une copro régie par la loi de 65. On doit avoir une concession pour porter le déficit foncier, reloger, démolir, etc*. » (Entretien chef de projet MRU, mai 2017).

Les missions confiées à Marseille Habitat sont les suivantes[61] :

- les acquisitions amiables, par voie de préemption ou d'expropriation des immeubles ou lots ;
- la neutralisation des logements acquis dans les immeubles voués à la démolition,
- les démolitions et la mise en état des sols,
- la cession de foncier ou de logements à des partenaires institutionnels ou privés,
- la gestion et l'entretien courant des logements acquis dans les immeubles à conserver,
- les relogements nécessaires préalables aux démolitions et l'accompagnement social des ménages,
- la coordination d'ensemble et l'animation nécessaire à la conduite des opérations.

Dans le cadre du NPNRU et du positionnement stratégique des copropriétés dans les nouveaux périmètres prioritaires, l'Anah a signé une convention de partenariat 2014-2024 avec l'ANRU. Le rapprochement de ces deux agences s'était déjà amorcé dans le cadre de la création du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Ce portage à deux têtes permet une mutualisation des savoirs faire et une répartition des compétences selon les situations rencontrées. Si l'action envers une copropriété concerne uniquement son redressement, l'Anah financera les différents dispositifs (plan de sauvegarde ou OPAH). Par contre, si la démolition est rendue obligatoire par les dégradations avancées ce sont les financements de l'ANRU qui seront alloués à cette opération. Si l'on applique cette règle à notre terrain d'étude, l'intervention sur les bâtiments B et H (démolition) est financée par l'ANRU et celle sur les immeubles C, D, E et F par l'Anah (plan de sauvegarde). Cette distinction se retrouve également dans le portage des

[61] Extrait des registres des délibérations du conseil Municipal, séance du 6 décembre 2010, Approbation du lancement d'une consultation pour le choix d'un opérateur, 10-20535-DADU

études où l'ensemble de l'ingénierie préalable à la définition d'une stratégie concernant le logement est attribuée à l'Anah et les études urbaines sont affiliées à l'ANRU. Les interventions les plus lourdes sont régies par l'ANRU, au bénéfice de son expérience passée dans le cadre du PNRU.

« Sur Marseille on a Kallisté en PNRU, Bellevue et Corot en conventions bi-partenarial Anah/ANRU. Pour les immeubles redressables c'est l'Anah et pour les non redressables en démolition/reconstruction c'est l'ANRU qui prend le relais. Ce sont des conventions plus complexes et difficiles car pas évident de rassembler les deux mais ça marche sur Kallisté ». (Entretien chef de projet MRU, mai 2017).

Le pilotage stratégique et opérationnel de ces acteurs est réalisé par Marseille Rénovation Urbaine, en tant que groupement d'intérêt public (GIP). Avec lui, sont associés : l'Etat, la Métropole Aix-Marseille Provence, la Ville de Marseille, le Conseil Départemental, le Conseil Régional, l'association régionale des organismes HLM et la caisse des dépôts et consignation. L'engagement de ces acteurs prend la forme d'une aide financière et d'un suivi de la bonne réalisation du projet urbain.

L'état général des copropriétés de l'ensemble immobilier Kallisté nécessite un appui fort des pouvoirs publics. Comme nous l'avons démontré, les premières interventions publiques n'ont pas apporté les effets escomptés. En réponse au processus de dégradation, la stratégie a évoluée : les interventions individuelles, isolées sur chaque bâtiment ont laissé place à un projet d'envergure, davantage tourné vers l'opérationnel. Si la mobilisation des acteurs est bien présente sur ce projet, il convient de savoir comment ces derniers s'adaptent à la contrainte du logement privé dans un cadre d'intervention pensé pour intervenir en faveur du logement social.

Troisième partie : Pour les opérateurs, une adaptation obligatoire au statut de la copropriété

3. Pour les opérateurs, une adaptation obligatoire au statut de la copropriété

Après avoir étudié le contexte interne et externe du Parc Kallisté et les différents outils utilisés par l'action publique, nous tenterons de comprendre dans cette partie comment est mis en œuvre un PRU dans une copropriété dégradée. Nous verrons de quelle manière les opérateurs s'adaptent aux contraintes foncières, sociales mais également urbaines. Aussi, la dynamique du marché immobilier est une donnée non négligeable, ce qui constitue une des différences de taille par rapport à l'intervention dans des ensembles HLM.

3.1 La maîtrise du foncier comme élément clé de l'intervention dans la copropriété

La domanialité privée des terrains est le premier obstacle rencontré par les opérateurs intervenant dans une copropriété. La propriété privée est à juste titre très protégée en France et toute action, quelle que soit son objectif, requiert de nombreuses procédures. Ces étapes peuvent se révéler d'autant plus longues qu'elles sont multipliées par le nombre de lots à acquérir.

3.1.1 Pour mener à bien un projet, l'acquisition de lots est un élément indispensable

La concession d'aménagement signée entre la Ville de Marseille et Marseille Habitat a permis de mettre en place une véritable stratégie d'acquisition de lots à l'intérieur des copropriétés. La stratégie de recyclage employée va alors varier selon la typologie de l'immeuble et le projet pensé par la collectivité. L'intervention de Marseille Habitat est indispensable de façon à maitriser le foncier et intervenir directement lors des assemblées générales, faciliter les prises de décision et financer les travaux nécessaires. Néanmoins, il s'agit d'un travail de longue haleine, notamment lorsque les acquisitions sont nombreuses et les négociations âpres. Il est facilement imaginable que les propriétaires peu scrupuleux tentent le tout pour le tout afin de conserver leur(s) bien(s) et la rentabilité qui en découle.

« La maitrise foncière est compliquée et longue. Pas comme avec un bailleur qui est volontaire et qui souhaite renouveler son patrimoine via financement. En 2010 on a lancé une demande d'expertise : on s'est heurté à l'opposition du syndic et d'un groupe de propriétaires peu impliqués… Nous n'avons pas de marge pour accélérer le processus. La finalité c'est l'expropriation et certains le vivent comme une spoliation de leur bien. » (Entretien chargée d'opération Ville de Marseille Kallisté, mai 2017).

Ce portage ciblé est plus ou moins long selon la stratégie d'intervention employée. A titre d'exemple, l'acquisition sur le bâtiment H par Marseille Habitat en vue de sa démolition (71 logements acquis sur 113), est plus complexe à mener qu'une intervention discrète sur un petit bâtiment prévue pour des relogements de propriétaires de lots d'immeubles voués à démolition. La maitrise totale des lots s'opère dans les immeubles ayant vocation à être cédés à un bailleur ou démolis. L'organisation juridique de la copropriété, avec l'ensemble des parties prenantes est très contraignante. Contrairement à un PRU dans un ensemble HLM où le projet urbain va de soi, les acteurs intervenant en copropriété sont face à une gestion privée qui complexifie la nature des échanges entre propriétaires et pouvoirs publics. A l'échelle d'une copropriété, un projet aura du mal à émerger car pour cela, il doit être pensé

collectivement et rassembler à minima les copropriétaires. Or, nous avons vu précédemment qu'une copropriété était une somme de copropriétaires, avec potentiellement autant d'intérêts divergents. Dès lors, les marges de manœuvre sont réduites car l'assemblée générale doit être convaincue de son intérêt et voter d'éventuels travaux. La mise en place d'un projet urbain dans ces conditions répond davantage à un cadre de gestion car la nature figée de la copropriété n'offre finalement que peu de place à une intervention audacieuse sur le bâti. La répartition entre parties communes et privatives n'encourage pas la restructuration de l'immeuble, qui nécessiterait une renégociation ou une réorganisation des tantièmes de la copropriété. Si un bâtiment n'est plus viable, la démolition est la seule intervention lourde qui s'offre à la force publique. Pour ce faire, les opérateurs ont l'obligation de justifier de l'intérêt public d'une telle démarche, à travers des procédures assez longues, entre cinq et dix ans.

Dans le cas où le redressement de l'immeuble n'est plus envisageable et que le processus de déqualification ne peut plus être inversé, le recyclage ou la démolition de la copropriété est l'ultime recours à la disposition des pouvoirs publics. Si une démolition est envisagée dans une copropriété et contrairement aux démolitions effectuées dans les ensembles d'habitat social, il est obligatoire de justifier l'utilité publique d'une telle démarche. A ce titre, le conseil d'Etat apprécie la notion d'utilité publique selon que l'atteinte à la propriété privée, le cout financier du projet et les inconvénients d'ordre social ne soient pas supérieurs à l'intérêt présenté par le projet. Cependant, cette démarche est complexe car il est délicat de justifier une déclaration d'utilité publique en faveur d'une intervention privée. Consciente des difficultés rencontrées par certains bâtiments, la Ville de Marseille a initié en 2011 la demande d'une expertise aux fins de carence du syndicat des copropriétaires du bâtiment B. Cette procédure peut s'appliquer sur les immeubles en copropriété n'assurant plus la sécurité des habitants ou si le gestionnaire n'est plus capable d'assurer la conservation du bien.

Suite à cette initiative trois phases distinctes ont suivi :

- Une première phase d'expertise, où le Président du Tribunal de Grande Instance a nommé un expert dans le but de déterminer la nature et le coût des travaux à réaliser pour une remise aux normes de l'immeuble et surtout de constater l'important déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires. C'est après trois ans d'expertise, en 2014 que les conclusions de l'expert indiquent que l'immeuble n'est pas conforme et ne peut assurer la sécurité des occupants. En cause, la sécurité incendie non conforme. De plus, les éléments financiers avancés par la copropriété mettent en avant une situation largement déficitaire, où le manque d'intérêt de certains propriétaires est flagrant.
- La seconde phase judicaire a permis au Président du Tribunal de Grande Instance, sur la base des conclusions de l'expert, de prononcer la carence du syndicat des copropriétaires du bâtiment B en avril 2015.
- La troisième phase administrative relative à l'approbation par la Ville de Marseille du projet d'acquisition publique en vue d'une démolition de l'immeuble et le lancement de la procédure d'expropriation au profit de Marseille Habitat. La déclaration d'utilité publique et la cessibilité de l'immeuble a été rendue par le Préfet en mai 2016. L'acquisition des lots par Marseille Habitat se réalisera donc par la voie de l'expropriation.

« Dans le cas du bâtiment B, la démolition est la réponse apportée à un constat de carence, car le montant des travaux à réaliser visant à remettre le bâtiment aux normes ne peut être pris en charge par les copropriétaires. Il s'agit d'une véritable défaillance de la copropriété. » (Entretien Chargé de mission copropriété, DDTM, juin 2017)

Cette présentation rapide des différentes étapes de cette procédure, nous permet de nous rendre compte de la complexité d'intervenir dans une copropriété, de surcroit lorsque la finalité de l'opération est la maitrise du foncier préalable à une démolition. La procédure lancée en 2011 sur le bâtiment B entrera en phase opérationnelle en 2018 dans le meilleur des cas, ce qui nous donne un calendrier de sept ans entre le lancement du projet et l'intervention sur le bâti.

Concernant le bâtiment H, le second immeuble voué à démolition, l'issue de la procédure de carence est incertaine. En effet, l'acquisition de certains logements par Marseille Habitat s'est réalisée en amont de la démonstration de la carence de la copropriété. Dans ce cas, certains propriétaires pourraient faire porter à Marseille Habitat la responsabilité de la situation actuelle : l'état très dégradé du bâti dû à l'absence d'entretien. De plus, ce bâtiment est aux normes incendies et la sécurité des ménages n'est pas menacée au sens de la loi. Ce cas nous montre toute la délicatesse que requiert l'intervention dans une copropriété dégradée.

3.1.2 Les syndicats de copropriété et l'USL, des maîtres d'ouvrage peu ordinaires

Au moment d'observer les parties prenantes du PRU Kallisté et de le comparer aux autres PRU de la ville orientés vers le logement social, le caractère atypique de cette convention ANRU se fait ressentir : aux traditionnels acteurs que sont la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine (conseil de Territoire 1 depuis la création de la Métropole Aix-Marseille Provence), viennent en complément l'USL et les syndicats de copropriétés. Au-delà d'intermédiaires en plus, ces acteurs, dont la gestion urbaine n'est pas le métier, sont confrontés à des difficultés qui les dépassent. Cette surabondance d'acteurs complexifie les échanges car elle engendre une multitude d'interlocuteurs.

Le Parc Kallisté partage le même symptôme que les autres quartiers construits sur le modèle des grands ensembles, des espaces extérieurs mal définis et peu entretenus. A la différence près qu'ici ces espaces sont gérés par des structures privées. En effet, depuis la scission de la copropriété et la création de neuf syndicats de copropriétés autonomes en 2005, une union de syndicats a été constituée pour gérer les équipements communs aux immeubles. De ce fait, l'union des syndicats gère les cheminements piétons permettant de relier les bâtiments A&B, G, H&I et H&I, l'entretien des équipements communs et la surveillance des copropriétés. Le partage des charges est réalisé de manière plus ou moins égale entre chaque bâtiment. Quand des copropriétaires n'honorent pas leurs charges, ils n'entretiennent pas l'immeuble en lui-même mais également les cheminements permettant d'y accéder. La répartition initiale lors de la scission pose alors question, d'autant plus que des copropriétaires peinant à assumer leur bien ne disposent pas des ressources pour prendre à leur charge l'entretien des espaces non bâtis. De plus, lors de la scission de 2005, la parcelle comprenant le terrain polysport a été intégré sous la gestion de l'union des syndicats, ce qui pose aujourd'hui problème pour le réhabiliter car il est obligatoire d'obtenir l'accord de toutes les copropriétés avant de procéder aux travaux.

« A chaque intervention susceptible de générer un coût financier sur les espaces extérieurs on est face au même questionnement et aux mêmes difficultés de la part des copropriétés car elles doivent demander l'avis des copropriétaires et attendre leur accord en assemblée générale.» (Entretien chargée de Développement Territorial Politique de la Ville, mai 2017).

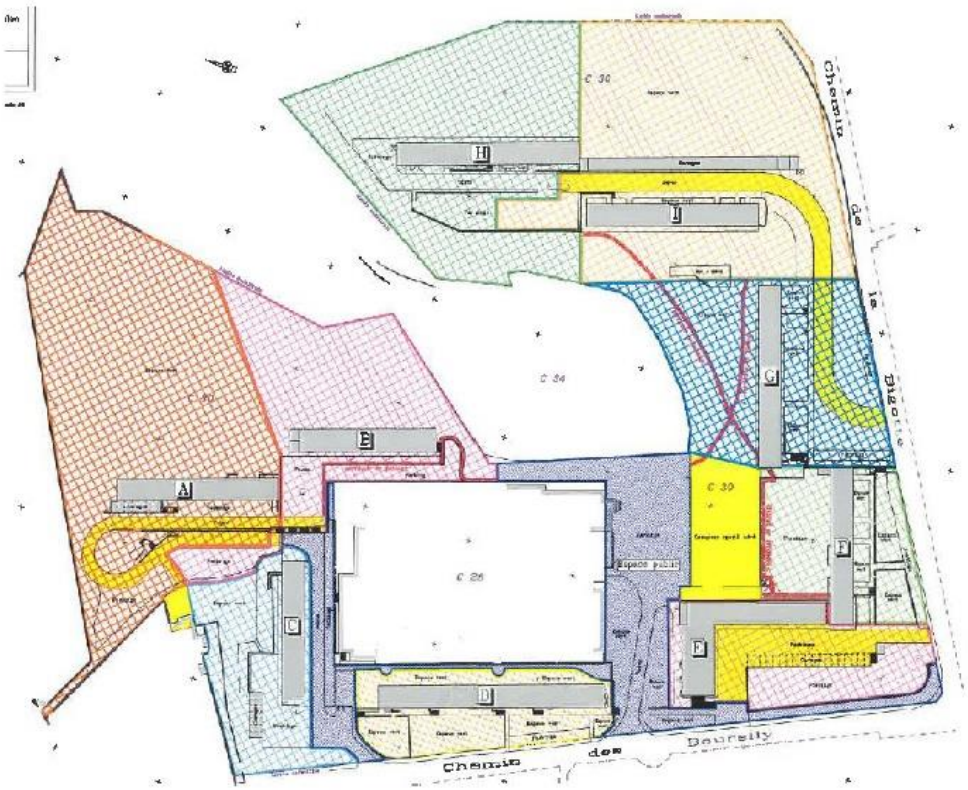


Figure 52 : En jaune est représenté le foncier sous gestion de l'union syndicale
Source : Etude Urbanis sur le Parc Kallisté

D'autre part, le projet urbain sur le Parc Kallisté est rendu complexe par le rôle des syndicats de copropriétés, et les volontés antinomiques entre les pouvoirs publics et les gestionnaires des immeubles.

« Les bailleurs sociaux réalisent des planifications pour entretenir le patrimoine, ce qui n'est pas le cas ici. Les syndics n'ont pas ces objectifs et pensent davantage à leur intérêt et n'ont pas de vision patrimoniale du bien. On a deux visions différentes entre le parc social et le parc privé. » (Entretien Directrice des Opérations Urbaines et Foncières Marseille Habitat, mai 2017)

Afin de limiter ce biais, Marseille Habitat a pris le mandat de syndic sur le bâtiment B, compte tenu de l'avancement de la procédure de carence et de son statut de copropriétaire majoritaire. Le précédent syndic n'aurait pas rempli ses missions sachant que le bâtiment allait être démoli et compte tenu du faible nombre de ménages logés à l'intérieur. Dans l'attente d'être mono propriétaire et de voir la procédure de démolition effective, Marseille Habitat gère l'immeuble en tant que syndic.

« Le statut de copropriété est difficile car les syndics sont des gestionnaires dont le métier n'est pas de loger des gens pauvres mais de gérer des bâtis, des contrats d'entretiens. Sur Kallisté neuf syndics donc beaucoup d'interlocuteurs et ils n'ont pas cette fibre sociale ni le regard sur la population logée. » (Entretien chargée de Développement Territorial Politique de la Ville, mai 2017).

En somme, la gestion du foncier est contraignante du fait des multiples propriétaires sur l'ensemble du Parc Kallisté, tant sur les espaces extérieurs que les immeubles eux-mêmes. En effet, si l'on prend en compte les neuf immeubles comprenant chacun un syndic et l'union des syndicats qui régit les espaces extérieurs, nous arrivons à dix interlocuteurs différents dont le métier n'est pas de porter un projet urbain d'une telle envergure mais d'assurer la gestion des immeubles.

3.2 Le fonctionnement et l'état des bâtiments dictent l'intervention à mener

Au-delà des acteurs multiples que l'on peut rencontrer en intervenant dans une copropriété, la mise en œuvre d'un PRU sur une copropriété révèle une approche différenciée de l'intervention dans un quartier HLM. Sur notre terrain d'étude, l'action se réalisera au cas par cas, selon l'état général des immeubles et leur occupation sociale. L'approche initiale est plus encouragée par la constatation de différents fonctionnements que par un projet urbain pensé en amont de l'intervention.

3.2.1 Une approche graduée des pouvoirs publics, entre confortement et démolitions

Dans un ensemble immobilier comme le Parc Kallisté et depuis la scission de 2005 en neuf copropriétés distinctes, chaque copropriété fonctionne en parfaite autonomie. Cette autogestion génère de fait d'importantes disparités entre les bâtiments, car tous n'ont pas les mêmes caractéristiques : ils sont composés de ménages aux ressources différentes et la part de propriétaires occupants est variable. Les pouvoirs publics sont alors contraints de s'adapter à l'état général des immeubles pour mener à bien leur projet. A Kallisté, les immeubles présentent des situations plus ou moins différentes, qu'il convient d'exposer pour comprendre les orientations prônées par le projet urbain. Contrairement à l'intervention dans un quartier de logement social, où le projet est dicté par l'urbain et les réhabilitations/démolitions dictées selon des perspectives urbaines, ici plusieurs paramètres sont pris en compte.

Dans le cadre du PRU, l'approche des pouvoirs publics distingue trois groupes de bâtiments :

Le premier concerne les bâtiments à conforter, correspondant aux immeubles C, D, E et F. Ces bâtiments présentent des indicateurs plutôt corrects en comparaison aux autres ensembles du Parc. Situés le long du chemin des Bourrelys, ils comprennent moins d'étages et comportent une part plus importante de propriétaires occupants. De fait, les ménages sont davantage motivés à l'idée d'entretenir leur patrimoine ce qui permet d'envisager un redressement. De plus, leur petite taille permet une gestion plus facile du syndic et l'absence d'ascenseurs réduit considérablement les charges et par conséquent, les risques d'endettement. Dans le cadre d'un plan de sauvegarde, ces immeubles pourraient bénéficier

de travaux d'amélioration dans les parties privatives et communes. Dans le cadre d'une stratégie globale sur l'ensemble du Parc Kallisté, les appartements de ces immeubles font l'objet d'un échange avec des propriétaires occupants des immeubles destinés à être démoli. Cela permet de proposer un relogement sur site et de continuer à renforcer la part des propriétaires occupants dans ces immeubles en relative bonne santé.



Figure 53 : Des jardinets faisant office de séparation entre la voirie et l'espace privé de l'immeuble
Source : Photographie personnelle, août 2017



Figure 54 : Des haies taillées et entretenues au pied du bâtiment F
Source : Photographie personnelle, août 2017

« L'avantage du plan de sauvegarde par immeuble c'est la possibilité de graduer l'intervention car ils ne sont pas tous dans même état et les habitants n'ont pas les mêmes moyens, donc on adapte à chaque immeuble un projet. » (Entretien chef de projet MRU, mai 2017).

Le second concerne les bâtiments A, G et I dont l'avenir est incertain. En cause, de nombreux dysfonctionnements et une implantation peu pertinente dans le parc immobilier ne favorisant pas sa revalorisation urbaine. Le bâtiment G en est le meilleur exemple, de par son positionnement et sa grande taille (R+12), il participe à l'enfermement de la copropriété. Pour autant, ces immeubles présentent des dégradations moins importantes que les deux bâtiments à démolir en urgence et la gestion financière semble mieux gérée. Les logements acquis par Marseille Habitat seraient voués à être revendus à un bailleur social, de façon à les louer avant la démolition des immeubles. Cette issue est incertaine et demande à se confirmer selon les évolutions positives ou négatives des immeubles, intégrés dans le programme d'action des plans de sauvegarde. Les immeubles basculeront alors soit dans la première catégorie (à conforter) ou dans la troisième (à démolir).



Figure 55 : Le bâtiment G s'impose comme une frontière entre l'intérieur et l'extérieur du Parc Kallisté
Source : Photographie personnelle, août 2017

Le troisième groupe d'immeubles comprend les deux bâtiments à démolir, B et H, situés au nord de la copropriété. De par leurs caractéristiques physiques, leur occupation sociale et leur situation financière, ils ne pourront être redressés et la démolition s'impose. La concentration de marchands de sommeil conjuguée à la très faible part des propriétaires occupants (5% sur le H et 14% sur le B) ne permet pas d'enrayer le processus de déqualification. D'autant plus que ces immeubles ne permettent pas d'assurer la sécurité des ménages vivant sur site. La grande taille des bâtiments favorise des charges très élevées que les occupants n'ont pas les moyens de régler ; la taille de ces immeubles n'est pas adaptée à l'occupation sociale de Kallisté. A ce titre la procédure de carence est très bien avancée sur le bâtiment B et envisagée sur l'immeuble H.



Figure 56 : Le bâtiment H se présente comme l'un des plus dégradés du Parc Kallisté
Source : Photographie personnelle, août 2017

« L'état des bâtis : quelle est la répartition entre propriétaire occupant et propriétaire bailleur ? Attention aux marchands de sommeil qui tuent la copro en ne votant pas les travaux et les propriétaires occupants subissent cette situation si les bailleurs sont plus nombreux. Les syndics des petits immeubles ont eu l'intelligence de conserver des propriétaires occupants nombreux et les bailleurs se sont reportés sur les grandes barres. Les grands immeubles sont plus coûteux car beaucoup plus de charges. Les propriétaires occupants sont bienveillants sur l'immeuble, ce n'est pas le cas des bailleurs » (Entretien chef de projet MRU, mai 2017).

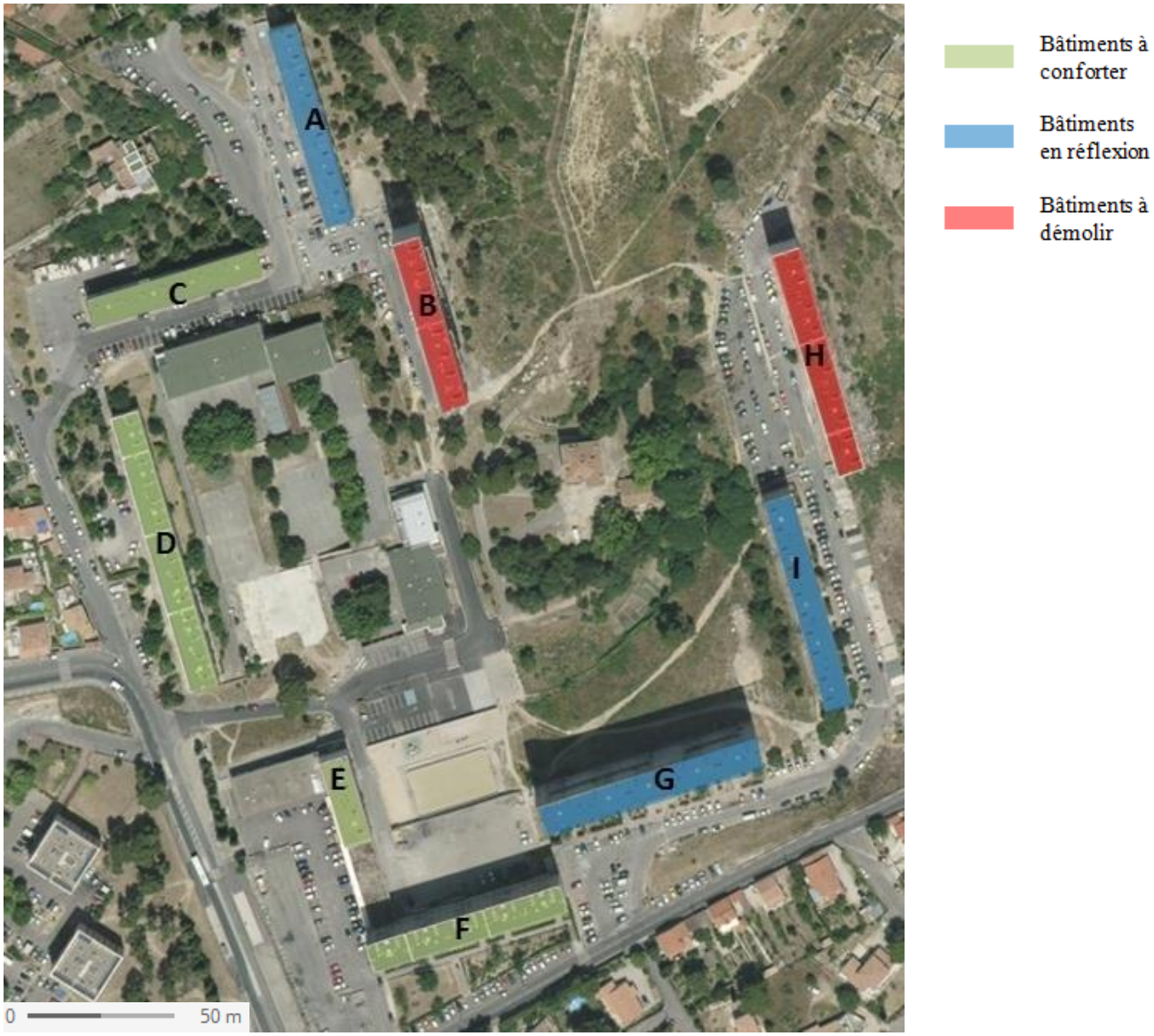


Figure 57 : Les bâtiments de Kallisté soumis à des stratégies différentes des pouvoirs publics
Source : Géoportail / Réalisation personnelle, août 2017

3.2.2 Le processus de relogement, s'adapter aux ménages locataires et propriétaires occupants

Dans le cadre de la concession d'aménagement signée entre Marseille Habitat et la Ville de Marseille, il est prévu de reloger les ménages présents dans les appartements acquis par l'opérateur. A l'heure actuelle ce sont surtout les ménages du bâtiment B qui sont relogés. A ce titre, plusieurs possibilités s'offrent à eux. S'ils souhaitent rester sur site ils sont relogés dans le patrimoine de Marseille Habitat. En cas de volonté de départ, le processus de relogements s'opère de manière traditionnelle, identique aux autres PRU. Autrement dit, à travers la plateforme relogement commune à tous les bailleurs sociaux contractualisés à l'ANRU. La clé d'entrée du relogement étant l'habitant lui-même, un ménage n'est pas défavorisé car il habite un logement privé à Kallisté, sa demande bénéficie d'un traitement identique. Dans les cas les plus rares, certaines familles arrivent à être relogées dans le parc privé. Ce mode opératoire concerne les ménages locataires et il diffère concernant les propriétaires occupants.

En effet, la situation est un peu plus complexe pour les propriétaires occupants. La distinction est faite entre ceux pouvant conserver le statut de propriétaire et ceux dont les ressources financières sont trop limitées. Dans ce dernier cas, leur appartement est acquis par Marseille Habitat et les ménages sont réorientés vers du logement social, bénéficiant du même suivi que les locataires. Ce processus peut être vécu comme une dégradation du statut social dû à la perte du statut de propriétaire, tant bien même les conditions de vie s'améliorent.

Les propriétaires occupants disposant des ressources suffisantes pour rester propriétaires, se voient proposer des logements acquis par Marseille Habitat sur les petits immeubles en échange de leurs appartements dans les immeubles destinés à être démolis. Il s'agit d'un échange foncier basé sur la valeur vénale du bien, par une estimation domaniale de France Domaine. Ce processus présente deux avantages non négligeables pour les opérateurs. D'une part cela facilite l'intervention de Marseille Habitat dans l'immeuble en difficulté et d'autre part, cela accroit la part de propriétaires occupants dans un immeuble à conforter, ce qui en facilite la gestion.

L'ensemble de ce dispositif est d'autant plus important sur Kallisté car la typologie des logements est assez contraignante. Certains T3 présentent une surface de 53m et des T4 une surface de 58m². Ce sont des petits logements car à l'époque de la construction des immeubles les normes n'étaient pas les mêmes. Kallisté renferment des familles nombreuses, ce qui accroît la suroccupation des logements.

Le projet urbain doit donc permettre à des familles en difficultés d'accéder à un logement social et de bénéficier de conditions de vie plus avantageuses. Pour autant, cette transition ne va pas de soi car les bailleurs sont d'autant plus regardants à accueillir une population souvent étrangère, nombreuse et dont les situations administratives sont complexes. Le relogement, au-delà de son évidente utilité sociale est la condition obligatoire pour entamer les démolitions, car elles ne pourront être lancées tant que les ménages n'auront pas emménagé à une autre adresse.

La mixité sociale tant recherchée par l'ANRU s'avère délicate à réaliser dans le cas des relogements sur le Parc Kallisté. Ces copropriétés abritent une multitude de statuts, régis par la loi du marché immobilier et non par la politique classique d'attribution de logements

sociaux. Pour cette raison, intégrer du logement social dans une copropriété ne peut se réaliser qu'à travers la transformation d'appartement privé en logement conventionné.

« S'il y avait des LS en nombre suffisant on n'aurait pas cette situation-là. Cette paupérisation des copropriétés dégradées elle vient aussi du fait qu'apparait un produit qui est pas cher parce que il se dégrade car pas entretenu et qui est abordable pour ces familles qui n'ont pas accès au logement social. Généralement quand on accompagne ces familles qui rencontrent des difficultés, on les relogent dans le parc social. Elles n'ont pas le profil pour aller dans le parc privé. Elles ont un profil bailleur social avec l'accompagnement qu'il y a derrière, le loyer qui est abordable etc. » (Entretien responsable pôle habitat AMPIL, juillet 2017).

Au-delà de la simple aide au moment du relogement, plusieurs opérateurs interviennent en soutien des habitants.

« Il n'y a pas que le bâti il y a aussi l'habitant. C'est pour ça que la Politique de la Ville est très importante. La copropriété c'est un petit morceau de ville, il n'y a pas que l'aspect bâti. Ce n'est pas parce que tu vas faire une OPAH sur un quartier que tu auras tout gagné. Si tu ne mets pas une dynamique sociale, si tu travailles par sur le commerce, sur tout ça, tu auras fait faux. On le voit sur Bellevue où l'intervention n'a rien changée et sur Kallisté où les plans de sauvegarde n'ont servi à rien.» » (Entretien responsable pôle habitat AMPIL, juillet 2017).

Comme organismes présents sur site, nous pouvons citer l'AMPIL ou les compagnons bâtisseurs, entre autres. Ces derniers jouent de leur proximité sur le quartier pour gagner la confiance des habitants. A ce titre, le rôle de l'AMPIL est de répondre à la demande de la gestion du quotidien. L'objectif est d'améliorer le confort courant des habitants de ces immeubles délabrés : une fuite d'eau dans un logement, une fenêtre qui ne se ferme pas, résorber l'humidité, l'ascenseur qui tombe en panne. C'est de la gestion quotidienne de la copropriété. Ce mode d'intervention demande un lien avec le syndic pour faire accepter sa présence. Il en est de même avec les propriétaires, que l'AMPIL n'hésite pas à interpeller pour qu'ils réalisent des travaux de remise en état d'un logement, sous peine de se rapprocher des pouvoirs publics en cas de non réalisation.

Cet apport est d'autant plus important qu'il ne concerne également les espaces extérieurs. Au mois de juillet dernier, l'AMPIL a réalisé avec le dispositif TAPAG[62], un silo à container au pied du bâtiment G pour éviter que les poubelles ne s'envolent et ne s'éparpillent plus au pied de l'immeuble. Cela peut paraitre peu mais cette action aura eu le mérite de faire travailler des jeunes en grande précarité, d'améliorer le confort d'usages des habitants et d'éloigner quelques temps les dealers.

D'autre part, la fondation Abbe Pierre a mis en œuvre une SIC copropriété qui permet de racheter le logement d'un propriétaire occupant qui ne pourrait plus payer ses charges. Le propriétaire devient locataire mais il reste dans son environnement.

[62] TAPAG : Travail Alternatif Payé A la Journée est un projet permettant à des jeunes de 18-25 ans en grande précarité de s'intégrer progressivement dans le monde du travail à raison de quelques heures par semaines rémunérées immédiatement.

Nous pouvons citer aussi les compagnons bâtisseurs, qui interviennent sur Kallisté et favorisent l'auto-réhabilitation pour des travaux mineurs à l'intérieur du logement.

3.3 Quelle place pour l'urbain et l'immobilier ?

Nous avons détaillé précédemment de quelle manière les opérateurs s'adaptaient à la nature privée du foncier, notamment à travers l'acquisition des lots, l'intervention ciblée par immeubles et à la procédure de relogement qui établit la distinction entre propriétaires occupants et locataires. Dans la continuité, il convient de s'interroger sur la place donnée à l'urbain et à l'immobilier, facteurs non négligeables à long terme.

3.3.1 Une stratégie urbaine fondée sur l'état des bâtiments

Les premières études menées sur le Parc Kallisté datent du milieu des années 2000, en 2005 plus précisément quand l'AGAM a conduit une étude relative à la stratégie d'intervention à adopter sur les neuf copropriétés de l'ensemble immobilier et l'ensemble locatif social de la Solidarité. Dans le prolongement, un projet d'intervention spécifique au Parc Kallisté a été mené en 2006 par Habitat et Territoire Conseil. L'écueil principal qui pourrait être fait à ces travaux vient du fait qu'ils ont été menés indépendamment l'un de l'autre, sans lien entre eux.

Sur la base de ces études, la Ville de Marseille a enclenché une instruction auprès de l'ANRU. Cette dernière a retoqué la demande en précisant qu'elle allait apporter un approfondissement des études réalisées, à travers deux expertises complémentaires, portant sur l'état des bâtiments et sur le projet à l'échelle du quartier Notre Dame Limite. Ces études complémentaires réalisées par René Bresson[63] et Jean-Patrick Fortin[64] avancent des conclusions beaucoup plus appuyées que les études précédentes. En effet, est déjà proposé la démolition des immeubles B, G et H et la nécessité d'engager un projet d'aménagement sous DUP, à travers la création d'une ZAC. Si cette dernière proposition n'a pas été retenue, ces études constituent le cœur du PRU sur le Parc Kallisté. A noter qu'une autre étude portant sur les volets urbain et juridique a été réalisée, cependant *« elle est un peu caricaturale car elle préconise une intervention sur 30 ans alors qu'une convention ANRU est sur 5 ans…donc pas adaptée même si elle est pertinente»* (Entretien chef de projet MRU, mai 2017).

Jusqu'à présent toutes les interventions qui ont eu lieu sur le Parc Kallisté ont été dictées par l'état des bâtiments et non par un projet urbain anticipé et pensé, comme cela est le cas dans une opération de démolition/reconstruction en faveur d'un quartier d'habitat social. Les opérateurs sont plus libres d'intervenir sur le foncier, ce qui laisse une marge de manœuvre pour réaliser les opérations les plus ambitieuses. A travers notre cas, nous pouvons nous rendre compte qu'il est impossible d'agir de la sorte et que les démolitions des immeubles répondent exclusivement à un problème de gestion, et non de projet. Dès lors, les opérateurs

[63] René Bresson, *Note sur un ensemble de copropriété en plan de sauvegarde*, octobre 2008

[64] Jean-Patrick Fortin, *Marseille Quartiers Nord, Projet de renouvellement urbain quartier Kallisté*, Rapport de mission, décembre 2008

sont « chanceux » que les immeubles les plus dégradés soient situés à des lieux stratégiques de l'ensemble immobilier, concourant au sentiment d'enfermement et d'enclavement des copropriétés.

« L'état du G arrange les urbanistes car c'est le verrou principal de la copro. S'il avait été sain, difficile de porter une DUP. » (Entretien chef de projet MRU, mai 2017).

Néanmoins, cette focalisation sur les immeubles au détriment de l'urbain a tendance à évoluer. Dans le cadre du troisième plan de sauvegarde, deux études couplées devront permettre de définir la stratégie à adopter pour les opérateurs. Une étude est menée sur les sept bâtiments intégrés dans ce plan de sauvegarde et parallèlement, une étude sociale et urbaine à l'échelle du quartier va être menée, en y intégrant Kallisté, la Solidarité et même la Savine afin d'avoir un seul diagnostic. Il s'agit là d'une étude urbaine menée sur un périmètre large, qui interroge la place du Parc Kallisté dans son environnement urbain et les conséquences attendues d'un tel projet de renouvellement urbain.

Si nous tentons une projection de ce que pourrait donner la nouvelle organisation du quartier sans les trois plus grands immeubles, nous pouvons imaginer de larges zones aménageables où pourraient prendre place des équipements, des logements et un traitement plus qualitatif de l'espace de transition entre les logements. Les ouvertures créées par les démolitions ont la possibilité de rapprocher les habitants de Kallisté avec l'environnement exceptionnel qui les entourent.



Figure 58 : Tentative de projection après la démolition des immeubles B, H et G : de nouvelles perspectives visuelles et paysagères
Source : Géoportail / Réalisation personnelle, août 2017



Figure 59 : Un environnement exceptionnel borde le Parc Kallisté
Source : Photographie personnelle, août 2017

La réflexion urbaine sur ce site nous pousse tout de même à penser qu'un rabaissement de la plateforme commerciale, sous le bâtiment E permettrait d'ouvrir le Parc Kallisté au niveau du Chemin des Bourrelys et limiter l'effet de frontière que l'on peut ressentir à ses abords. La transition serait alors plus douce entre la voirie, les logements et la plateforme commerciale et le bâtiment pourrait être mieux relié à l'espace public.



Figure 60 : Mur de plusieurs mètres de haut séparant l'espace privé à l'espace public au niveau du chemin des Bourrelys
Source : Photographie personnelle, août 2017

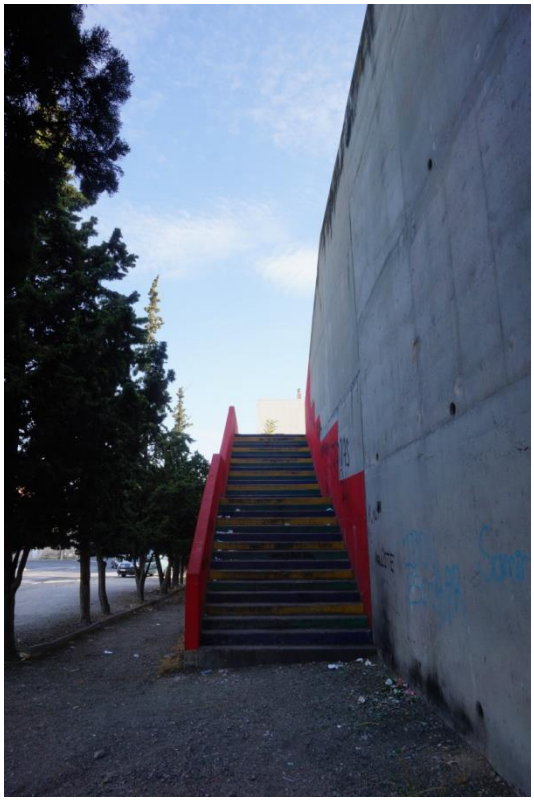


Figure 61 : L'escalier permettant de rejoindre la plateforme commerciale
Source : Photographie personnelle, août 2017

3.3.2 La dynamique immobilière, un facteur important à prendre en compte

La mise en œuvre d'un PRU sur une copropriété dégradée a la particularité d'intégrer une perspective de marché immobilier, répondant à la loi de l'offre et de la demande. Cette spécificité joue sur l'action des pouvoirs publics et la nécessité de réaliser certains travaux dans des logements aux conditions difficiles. Les copropriétés dégradées et le Parc Kallisté sont des endroits très attractifs pour des ménages en difficultés financières et sociales. La question qui se pose est de comprendre comment rendre plus attractif ces territoires aux yeux de populations plus aisées, permettant d'apporter de la mixité sociale ? En effet, la valeur immobilière repose en grande partie sur l'adresse et la localisation du bien. A Kallisté, les travaux d'amélioration de l'habitat permettront d'améliorer les conditions de vie des ménages, ce qui en soi est une très bonne chose. En revanche, il n'est pas certain qu'une cage d'escalier repeinte et un ravalement de façade puissent suffire à insérer le Parc Kallisté dans une dynamique immobilière significative. Pour rendre ce territoire attractif à des populations plus aisées, une intervention globale, portée sur le logement, les équipements, les transports semble nécessaire. Mais comment rendre ce territoire plus attractif quand la ville est absente ? A l'heure actuelle, le Parc Kallisté attire uniquement ceux qui ne peuvent aller ailleurs. Cette déqualification du produit immobilier se retrouve dans le prix d'acquisition de Marseille Habitat auprès des propriétaires. Sur certains immeubles, des logements sont rachetés pour 30 000 euros environ (plus quelques milliers d'euros de réemploi), un peu plus si l'immeuble est entretenu au minimum. Cette somme parait dérisoire pour les propriétaires qui ne pourront acquérir un autre bien dans un marché immobilier « normal ». A ce titre, nous pouvons nous interroger sur la pertinence de proposer des logements à l'accession à des populations qui ne sauraient entretenir leur bien et qui surtout s'endettent sur le long terme, dont la plus-value sur le bien est rendue impossible par une localisation urbaine peu attractive sur le marché immobilier.

Ce paramètre constitue une différence de taille entre le parc privé et social. Dans ce dernier, la notion de marché immobilier est indirecte et les bailleurs sont rarement confrontés à la valeur de leurs biens car ils ne sont pas présents sur un marché immobilier classique. Dans le parc privé, la valeur immobilière existe et varie selon l'état de la copropriété.

Cette vérité se retrouve dans l'intervention publique sur ces quartiers, souvent à l'aune du déclin et du processus de déqualification. Dans plus d'un cas, les pouvoirs publics ont influé, indirectement, sur la déqualification des ensembles immobiliers. René Bresson[65] cite deux exemples frappant où l'intervention publique a eu un effet négatif sur la dynamique immobilière. Le premier nous montre que l'environnement urbain joue un rôle majeur dans la dévalorisation d'une grande copropriété. Il prend l'exemple de la copropriété de Pontcarral à Toulon où l'autoroute A50 fût construite devant les fenêtres des immeubles. Cette réalisation a poussé les propriétaires à vendre car la vue proposée n'était plus la même qu'au moment de l'achat, la réalisation de cette hyperstructure a entrainé une baisse de la valeur immobilière des lots et le processus de déqualification s'est lentement enclenché. Le second exemple est d'autant plus intéressant que l'action des pouvoirs publics a eu lieu directement dans la

[65] Entretien René Bresson, Juillet 2016

copropriété. Il cite le cas d'une copropriété strasbourgeoise ayant réalisé des travaux thermiques avec l'aide de l'Anah. Avant la réalisation des travaux, les impayés étaient à hauteur de 65%. Après les travaux, les impayés sont passés à 180% alors même que la réalisation des prestations a été financée à hauteur de 70%. Dans une copropriété en difficulté ces travaux ne permettent pas de faire accroitre la valeur du logement, car l'environnement est déqualifié. Par contre, pour les propriétaires cela s'apparente à une opération déficitaire car ils sont endettés et ne pourront pas vendre leur bien plus cher qu'au moment de l'achat. D'autant que les prix du foncier sont 30% inférieurs à la moyenne strasbourgeoise. Cet exemple pourrait se reproduire à Kallisté tant les ressources des ménages sont limitées et il est difficilement concevable de faire supporter le coût des travaux aux propriétaires.

Le projet de plan de sauvegarde est financé à 80% par les pouvoirs publics : 50% Anah et 30% collectivités - 20% de reste à charge. Compliqué avec des ménages pauvres et on doit développer le préfinancement pour éviter les blocages car l'Anah ne rembourse qu'aux factures. (Entretien chef de projet MRU, mai 2017).

La dynamique immobilière est donc primordiale à prendre en considération, d'autant que c'est souvent à partir de cette donnée que découle le processus de déqualification d'un ensemble immobilier. Quand le produit a cessé d'être attractif pour des ménages pouvant supporter le coût du loyer et des charges, qui ont préféré se tourner vers le pavillon individuel, à taille humaine, ces logements se sont vus déclassés et devenir attractifs pour une population moins aisée. Cette observation pose les bases du questionnement de la politique patrimoniale dans ces ensembles immobiliers, où l'on est constamment à la recherche de l'habiter mieux mais également à la quête d'un fonctionnement courant optimal.

Cette troisième et dernière partie nous a permis d'étudier la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain sur une copropriété dégradée. Nous avons pu remarquer certains points communs avec les PRU « traditionnels » concentrés sur les logements sociaux. Nous avons également remarqué qu'un tel projet demande une adaptation constante des opérateurs. D'une part, à travers l'intervention sur le foncier, véritable clé d'entrée dans la copropriété, notamment par le prisme de l'acquisition de lots par le concessionnaire. L'organisation et le fonctionnement d'une copropriété génère des intermédiaires supplémentaires, qui complexifient le rôle des acteurs. D'autre part et contrairement à l'intervention sur le logement social, l'état des bâtiments joue un rôle déterminant dans la définition du projet urbain. De plus, les fragilités sociales de certains ménages, couplées à la dynamique du marché immobilier sont autant d'éléments à considérer dans la mise en œuvre d'un PRU dans une copropriété dégradée.

Conclusion

Ce mémoire s'est porté sur la mise en œuvre d'un PRU dans une copropriété dégradée située au nord de la Ville de Marseille, le Parc Kallisté. Au terme de ce travail de recherche, nous pouvons émettre certaines conclusions qu'il convient de synthétiser.

La première partie de ce mémoire s'est d'abord focalisée sur la copropriété en tant qu'objet, en présentant son organisation particulière, qui a largement muté depuis l'officialisation de ce statut en 1965. Les différentes évolutions législatives ont facilité l'action des pouvoirs publics dans cette structure, au fur et à mesure de l'apparition de dysfonctionnements. Dans le prolongement, nous avons étudié le processus de déqualification des grandes copropriétés, et les conséquences que cela engendreraient pour les ménages résidents comme pour l'environnent urbain à proximité de la copropriété. Ce phénomène prenant de l'ampleur, les pouvoirs publics ont progressivement développé des mesures législatives, visant à faciliter le redressement de ces immeubles privés très dégradés. En ce sens, la loi ALUR fait office de référence en la matière.

Si ce cadrage théorique et général était primordial de manière à comprendre la dynamique qui accompagne ce phénomène, il semblait d'autant plus pertinent de la confronter à un terrain d'étude. Pour ce faire, nous avons réalisé une approche progressive sur la Ville de Marseille, en présentant d'abord l'intervention de l'ANRU sur la ville à travers les 14 PRU. La thématique de l'habitat dégradé est également présente sur le territoire communal, caractérisé par un nombre important de copropriétés dégradées. A ce titre, nous avons présenté la situation géographique, sociale et urbaine du Parc Kallisté, la seule copropriété de Marseille à bénéficier de son propre PRU. Nous nous sommes rendu compte que de nombreux immeubles étaient concernés par de multiples difficultés. Ces phénomènes croissant ces dernières années sont pris en considération par les pouvoirs publics depuis le milieu des années 90, concrétisé par deux plans de sauvegarde successifs jusqu'à la signature d'une convention ANRU en 2011.

La dernière partie de ce travail s'est attelée à présenter ce dispositif et les principaux changements que cela engendreraient pour les opérateurs en charge de la gestion du PRU. Dès lors, nous pouvons répondre à la problématique qui nous a guidé tout au long de ce devoir : les opérateurs adaptent leurs approches, tant dans le cadre du relogement que dans l'intervention sur la copropriété où l'acquisition du foncier est une condition obligatoire au bon déroulement du projet. Les différentes parties prenantes internes à la copropriété sont autant d'acteurs supplémentaires qu'il convient de prendre en compte. Pour l'ensemble de ces raisons, le traitement du cadre bâti prend le pas sur l'urbain. Dans ce cas présent, les opérateurs sont confrontés à une problématique de gestion par immeuble qu'il convient de généraliser afin de produire un projet cohérent à l'échelle du quartier.

L'hypothèse de la faible adaptabilité des outils ANRU en faveur de l'intervention des logements privés s'est confirmée. En effet, la présence de syndics et de propriétaires peu coopérants ralentit le processus d'acquisition dans les immeubles et par conséquent le

relogement. La temporalité du projet s'en retrouve accrue. Pour atténuer en partie ce biais, Marseille Habitat s'est portée syndic sur l'immeuble B en attendant sa démolition, permettant d'avoir un certain pouvoir de décision dans l'immeuble, en complément de son statut de copropriétaire majoritaire. D'autre part la situation extrême rencontrée par les opérateurs confirme notre seconde hypothèse L'état des bâtiments et l'occupation très précaire présente sur site, confrontent les porteurs de projet à des situations peu courantes et peu rencontrées dans les PRU de logements sociaux. En réponse à cette difficulté, la convention sur Kallisté est portée par l'ANRU et l'Anah, avec une répartition des actions selon les moyens à mobiliser dans le cadre d'une intervention sur le bâti. Les organismes présents sur ce PRU sont conscients des contraintes auxquelles ils sont confrontés. Les différentes étapes de cette étude ouvrent le débat sur une autre réflexion, tournée vers la prévention de ces grands ensembles.

A la vue de ces éléments, nous pouvons nous demander par quels moyens les opérateurs pourraient anticiper ces phénomènes avant qu'ils ne prennent trop d'ampleur et nécessitent une intervention lourde des pouvoirs publics. Une réflexion globale est menée à ce titre pour développer la prévention de la déqualification des immeubles privés. A l'échelon national, l'Anah a lancé un outil statistique de pré repérage, permettant d'alerter sur les concentrations de fragilités à partir des données fiscales des ménages. D'autre part l'outil veille et observation des copropriétés (VOC) favorise la comparaison des copropriétés et par conséquent hiérarchise les actions publiques à mener. Cette phase d'observation est un véritable état des lieux de la copropriété et met en avant ses fragilités internes et externes. Les collectivités bénéficient également du programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC). Contrairement à l'outil de veille, le POPAC donne l'opportunité d'agir dès les premières fragilités de manière à ralentir le processus de dégradation. A l'échelle de la Métropole Aix Marseille Provence et suite au rapport Nicol, un accord partenarial d'intervention a été signé entre la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille Provence, l'Anah, l'Etat, l'EPA Euromediterrannée, la CDC, l'EPF. Cet accord, au-delà de définir une stratégie d'intervention, développe tout un ensemble de procédures de manière à identifier les copropriétés fragiles et intervenir dessus avant qu'elles ne basculent définitivement dans une spirale de déqualification. A titre d'exemple, est confié à l'AGAM de réaliser un observatoire des copropriétés de Marseille entre 2017 et 2019. Ce travail exécuté en quatre phases, devra permettre d'affiner les connaissances envers les copropriétés fragiles celles des cercles 2 et 3 du rapport Nicol. D'autre part, la Métropole AMP a mandaté l'agence départementale pour l'information sur le logement de manière à réaliser une mission de « flash-copropriétés ». Sur la base de diagnostics juridiques et financiers concernant les moyennes et petites copropriétés, celles du cercle 3 du rapport Nicol dont les connaissances sont encore insuffisantes.

En somme, l'identification au préalable des copropriétés fragiles est un enjeu prégnant des politiques publiques de l'habitat, tant cette détection en amont des difficultés permettra aux collectivités de proposer un projet urbain stable visant à réinsérer durablement ces ensembles dans un cercle vertueux.

Bibliographie

Entretiens

Entretien chef de projet Marseille Rénovation Urbaine, mai 2017

Entretien Directrice des Opérations Urbaines et Foncières Marseille Habitat, mai 2017

Entretien chargée de Développement Territorial Politique de la Ville, mai 2017

Entretien chargée d'opération Ville de Marseille, mai 2017

Entretien René Bresson, juillet 2017

Entretien chargé de mission copropriété DDTM, juin 2017

Entretien responsable pôle Habitat AMPIL, juillet 2017

Articles de presse

Anaïs Condomines, *Plan Marshall pour les banlieues : où est passé l'argent ?* , LCI.fr

Jean-Noêl Escudié, *Pour prévenir les copropriétés dégradées, le rapport Braye n'hésite pas à bousculer les habitudes,* 2012, legavox.fr

Blanche Guillemot, *Renouvellement urbain : ANRU et ANAH main dans la main,* la Gazette des communes, 6 mai 2015

Isabelle Rey-Lefebre, *L'état au secours de la grande copropriété de Grigny 2*, Le Monde, 12/04/2017

Sylvia Zappi, *A Marseille, l'entre soi d'une cité sans immigrés*, 3 février 2016, Le Monde

Articles de revues

René Bresson, *Copropriétés difficiles, intervenir avant qu'il ne soit trop tard*, Urbanisme, Parc Privé des années 50-70, l'urgence du renouveau, 2014, Hors-Série n°48

Soraya Draou, *Une ingénierie complexe et multiforme*, Urbanisme, Parc Privé des années 50-70, l'urgence du renouveau, 2014, Hors-Série n°48

Jean-Claude Driant, *Les enjeux sociaux et urbains des parcs privés des années 1950-1970*, Urbanisme, Parc Privé des années 50-70, l'urgence du renouveau, 2014, Hors-Série n°48

Sylvaine Le Garrec, *Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil*, Espaces et sociétés 2014/1 (n° 156-157), p. 53-68.

Johanna Lees, *Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille : un nouvel habitat social de fait*, Espaces et sociétés 2014/1 (n°156-157), p. 69-84.

Marc Prévot, *Un portage provisoire pour les copropriétés en difficulté*, Urbanisme, Parc Privé des années 50-70, l'urgence du renouveau, 2014, Hors-Série n°48

La lettre du réseau, *Copropriétés dégradées en quartier ancien et lutte contre l'habitat indigne*, journée du 9 décembre 2010, N°16, juin 2011

Guide pratique de la copropriété, Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires, 2006

Documents officiels

Conseil Municipal de la Ville de Marseille, séance du 6 décembre 2010, Approbation du lancement d'une consultation pour le choix d'un opérateur, 10-20535-DADU

Contrat de Ville Marseille Provence Métropole, 2015-2020

Disparités socio-spatiales en Région Provence-Alpes-Côte-D'azur, Région PACA, Compas, novembre 2013

Programme Local de l'Habitat, Marseille Provence Métropole, Mars 2010

Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU pour Marseille Métropole Aix-Marseille Provence

Traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées, Les guides méthodologiques, Anah

Etudes

René Bresson, *L'évaluation des plans de sauvegarde des copropriétés* (DHUP / MEEDAT), avril 2009

René Bresson, *Note sur un ensemble de copropriété en plan de sauvegarde*, octobre 2008

Jean-Patrick Fortin, *Marseille Quartiers Nord, Projet de renouvellement urbain quartier Kallisté*, Rapport de mission, décembre 2008

Urbanis : Etude action sur les copropriétés A, C, D, E, F, G, H, I, E et F du Parc Kallisté à Marseille

Urbanis : Etude pré-opérationnelle copropriété Parc Corot, 2015

Ouvrages

Renaud Epstein, *La rénovation urbaine. Démolition-reconstruction de l'Etat*, Presses de Sciences Po, coll. « Sciences Po Gouvernances », Paris, 377 p., 2013

François Givord et Claude Giverdon, *La Copropriété*, Paris, Dalloz, 1992

Marie-Pierre Lefeuvre, *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, Broché, 1999

Pierre Lavedan, *Géographie des Villes,* Librairie Gallimard, Paris, 1936

Philippe Pujol, *La fabrique du Monstre,* 10 ans d'immersion dans les quartiers nord de Marseille, parmi les plus inégalitaires de France, Les arènes, 2015

Rapports d'état

Gilbert Bonnemaison, *Face à la délinquance : prévention, répression solidarité*, rapport au premier ministre, 1982

Dominique Braye, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, Une priorité des politiques publiques de l'habitat*, janvier 2012.

Claude Dilain, *Les copropriétés très dégradées, Pistes de réflexion législatives*, avril 2013

Hubert Dubedout, *Ensemble refaire la ville*, rapport au premier ministre, 1983

Olivier Guichard, circulaire de 1973

Christian Nicol, *La requalification du parc immobilier privé à Marseille*, 2015

Bertrand Schwartz, *L'insertion professionnelle et sociale des jeunes*, rapport au premier ministre, 1981

Textes Législatifs

Circulaire du 21 mars 1973 relative aux formes d'urbanisation dites « grands ensembles » et à la lutte contre la ségrégation sociale par l'habitat.

Code civil Napoléonien, article 664

Loi du 28 juin 1938 relatif au statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété dans les immeubles bâtis

Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Loi n°94-64 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

Loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville

Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine

Travaux universitaires

Anne Canal, *Le plan de sauvegarde des copropriétés en difficulté. Illustration au travers d'une copropriété toulousaine.* Rapport de stage DESS Droit immobilier, 2001

Marie Chamosset, *Accompagner les copropriétés en difficultés. Prévenir pour ne plus avoir à guérir ?*, Institut d'urbanisme de Grenoble, 2015

Daniel Tomasin, *Plan de sauvegarde des copropriétés en difficulté*, IEJUC

Webographie

www.anah.fr

www.anru.fr

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/ (ORCOD : un nouvel outil pour aider les copropriétés dégradées, 13 mars 2015)

Table des illustrations

Figure 1 : Les travaux d'Haussmann dans la capitale française - la généralisation des appartements collectifs 17
Figure 2 : La copropriété de la Rouvière et la résidence des Pins au 1er plan 18
Figure 3 : La copropriété de la Rouvière et ses 2200 logements 19
Figure 4 : L'organisation d'une copropriété 20
Figure 5 : Le centre de Béziers caractérisé par une urbanité peu lisible 23
Figure 6 : Une ruelle du centre ancien de Marignane 23
Figure 7 : La copropriété dégradée Corot dans le 13ème arrondissement de Marseille 24
Figure 8 : Un bâtiment du parc Corot voué à être démoli 24
Figure 9 : Processus de déqualification d'une copropriété 25
Figure 10 : Pied d'immeuble délabré d'un bâtiment au parc Corot 26
Figure 11 : Des espaces extérieurs jonchés d'ordures à l'arrière d'un immeubles 26
Figure 12 : La copropriété des Bosquets à Montfermeil et Clichy-sous-Bois (93) 27
Figure 13 : La copropriété du Chêne pointu en Seine-Saint-Denis 35
Figure 14 : Un immeuble dégradé de la copropriété du Chêne Pointu 35
Figure 15 : La copropriété dite "Grigny 2" dans le département de l'Essonne (91) 36
Figure 16 : Percée créée suite aux démolitions 38
Figure 17 : Parc Bellevue avant le Plan de Sauvegarde 38
Figure 18 : Parc Bellevue après la démolition du bâtiment A 38
Figure 19 : Carte des 14 programmes de rénovation urbaine 39
Figure 20 : Localisation des copropriétés de plus de 100 logements à Marseille 41
Figure 21 : Localisation des dix principales copropriétés en difficulté de la Ville de Marseille 42
Figure 22 : Données des QPV sur le territoire métropolitain selon les strates administratives 43
Figure 23 : Nouvelle géographie prioritaire issue de la loi LAMY 45
Figure 24 : Le quartier Notre Dame Limite, une situation à l'extrémité nord de la ville de Marseille 49
Figure 25 : L'environnement du Parc Kallisté, entre tours, villas et végétation 49
Figure 26 : Indicateurs sociaux du secteur Nord Littoral comparé à la commune de Marseille et au Conseil de Territoire n° 1 50
Figure 27 : La parcelle du Parc Kallisté en 1950, un espace vert et nature 51

Figure 28 : Le Parc Kallisté en 2016, les symboles d'une urbanisation progressive 51
Figure 29 : Un quartier partagé entre urbain et végétation 52
Figure 30 : La carte d'identité des bâtiments de Kallisté 53
Figure 31 : Les pentes naturelles du site influencent les parcours de marche 54
Figure 32 : Image 3D représentant la topographie contraignante du site 54
Figure 33: Un rapport vide/plein important 55
Figure 34 : Des chemins informels permettant de rejoindre la copropriété 56
Figure 35 : Des cheminements piétons informels et dangereux reliant les immeubles 56
Figure 36 : Le chemin de la Bigotte, une circulation piétonne peu aisée 56
Figure 37 : Des trottoirs non entretenus et peu confortables 56
Figure 38 : Des espaces vides comme séparation des fonctions 57
Figure 39 : Un espace abandonné au cœur de la cité 58
Figure 40 : Le terrain du polysport, en attente de rénovation 60
Figure 41 : Lieux des principaux dysfonctionnements à l'échelle du Parc Kallisté 61
Figure 42 : Des carcasses de bancs au milieu d'un espace abandonné 62
Figure 43 : L'arrière d'un bâtiment jonché de déchets ménagers 62
Figure 44 : Un espace vecteur de mixité fonctionnelle et générationnelle : polysport, terrain de boules et aire de jeux pour enfants 63
Figure 45 : La Villa Val Cormes, propriété de Marseille Habitat 64
Figure 46 : La Villa Val Cormes au cœur de la cité et peu mise en valeur 64
Figure 47 : Une entrée d'immeuble délabrée 65
Figure 48 : Des pieds d'immeubles témoins d'actes délictueux 65
Figure 49 : Des traces d'incendies au pied d'un immeuble 65
Figure 50 : Une nouvelle organisation foncière après la scission de la copropriété en 2005 68
Figure 51 : Les écoles situées au cœur du Parc Kallisté 72
Figure 52 : En jaune est représenté le foncier sous gestion de l'union syndicale 79
Figure 53 : Des jardinets faisant office de séparation entre la voirie et l'espace privé de l'immeuble 81
Figure 54 : Des haies taillées et entretenues au pied du bâtiment F 81
Figure 55 : Le bâtiment G s'impose comme une frontière entre l'intérieur et l'extérieur du Parc Kallisté 82
Figure 56 : Le bâtiment H se présente comme l'un des plus dégradés du Parc Kallisté 82

Figure 57 : Les bâtiments de Kallisté soumis à des stratégies différentes des pouvoirs publics 83

Figure 58 : Tentative de projection après la démolition des immeubles B, H et G : de nouvelles perspectives visuelles et paysagères 87

Figure 59 : Un environnement exceptionnel borde le Parc Kallisté 88

Figure 60 : Mur de plusieurs mètres de haut séparant l'espace privé à l'espace public au niveau du chemin des Bourrelys 88

Figure 61 : L'escalier permettant de rejoindre la plateforme commerciale 88

Ce mémoire s'interroge sur la place accordée aux grandes copropriétés en difficultés dans les projets de rénovation urbaine. Le terrain d'étude est le Parc Kallisté, situé dans le 15ème arrondissement de Marseille. Ce travail analyse l'évolution législative de la copropriété ainsi que les causes de ce que l'on appelle couramment les grandes copropriétés dégradées. Réalisé en partie à travers des entretiens menés avec des professionnels mobilisés sur ce terrain d'étude, ce mémoire permet de développer et d'argumenter l'adaptation dont font preuve les opérateurs pour mener à bien un projet de rénovation urbaine dans une grande copropriété dégradée, en tentant de passer outre plusieurs points de blocage : le fonctionnement rigide de la copropriété, la présence de propriétaires indélicats, des ménages en détresse sociale et une urbanité absente. Très impacté par l'ensemble de ces composantes, la mise en œuvre d'un projet de rénovation urbaine dans une copropriété demande une adaptation constante des opérateurs qui la conduise, davantage habitué à intervenir dans des grands ensembles composés de logements sociaux.

Mots clés : rénovation urbaine, copropriété dégradée, Parc Kallisté, logement indigne