

lettre **DU** projet

Janvier 2018

KALLISTÉ



PROJET DE
RENOUVELLEMENT
URBAIN



UN PROJET POUR FAIRE RENAIÎTRE KALLISTÉ

Construites dans les années 60 à flanc de colline, les copropriétés du Parc Kallisté concentrent aujourd'hui plusieurs difficultés : celles de copropriétés, très endettées, pour réinvestir et gérer de très grands immeubles ; celles de copropriétaires qui souvent n'habitent pas les lieux et n'ont parfois pas la capacité de réhabiliter leur appartement ; celles enfin d'habitants très souvent en situation précaire.

Le quartier est extrêmement détérioré : les espaces extérieurs sont mal aménagés et peu entretenus, de même que les chemins pour les piétons et les voies de circulation automobile où l'éclairage manque. Les équipements publics ont vieilli, beaucoup de commerces ont fermé et ceux

qui restent ont du mal à survivre. Dans les grandes copropriétés de 100 logements, la valeur des appartements s'est érodée et le nombre de propriétaires occupants a notablement baissé. Dans les copropriétés de plus petite taille, le nombre de propriétaires occupants, plus conséquent, a permis la réalisation de travaux lors d'un précédent Plan de Sauvegarde et le paiement des charges courantes pour assurer l'entretien minimum.

Pour remédier à cette situation la Ville de Marseille et la Métropole ont été sollicitées par les copropriétaires et ont entrepris d'agir sur deux plans en s'appuyant sur Marseille Rénovation Urbaine et Marseille Habitat : d'une part, un projet de renouvellement urbain global

pour améliorer l'espace public, les équipements et les commerces du quartier (voir p. 2) ; d'autre part un nouveau « plan de sauvegarde » pour aider les copropriétés financièrement et techniquement redressables et accompagner les propriétaires et locataires des immeubles qui devront être démolis (voir p. 3).

Autre sujet longtemps préoccupant dans le parc Kallisté : l'absence d'équipements médicaux. Depuis janvier, l'arrivée d'un centre de santé, en plein cœur de la cité, règle, en partie, le problème. Ce centre est géré par un collectif de professionnels qui souhaitent se mettre à l'écoute des habitants pour leur proposer des services parfaitement adaptés à leurs besoins (voir p. 4).

UN PROJET GLOBAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le projet de renouvellement urbain concerne tous les aspects et tous les secteurs du parc Kallisté. **Fabrice Laggiard**, chef de projet Marseille Rénovation Urbaine*, explique comment.

«Il s'agit de restructurer, avec la participation de l'ANRU, les équipements publics existants comme les plateaux sportifs ou le groupe scolaire, de créer de nouvelles voies publiques pour mieux desservir et ouvrir la copropriété sur le quartier Notre-Dame Limite, d'acquiescer et démolir les bâtiments B et H qui ne pouvaient pas être conservés, après avoir relogé leurs occupants et, enfin, d'implanter au sein de la Villa Valcormes un centre de santé participatif. Son impact sur l'offre de santé publique sera positif à l'échelle de tout le secteur de Notre-Dame Limite.»

* Marseille Rénovation Urbaine organise et met en œuvre le programme de renouvellement urbain pour la métropole Aix-Marseille-Provence. À Marseille, ce groupement d'intérêt public réunit tous les partenaires concernés.





À chaque copro sa solution

Bien sûr, les neuf bâtiments en copropriété du parc Kallisté ont des problèmes communs de dégradation de leur environnement, des parties communes et des logements. D'ailleurs, les propriétaires qui occupent eux-mêmes leur logement sont de moins en moins nombreux. Même si certains restent attachés à Kallisté, beaucoup souhaiteraient partir mais n'ont plus les moyens de le faire. La majorité des propriétaires se sent abandonnée et démotivée face à des difficultés immenses. Mais, au-delà, chacune des copropriétés est confrontée à une situation particulière que le cabinet d'études Urbanis a identifiée au terme

d'un travail de diagnostic préalable aux plans de sauvegarde. Ces derniers proposeront donc des solutions différentes pour chaque bâtiment. Pour les immeubles qui sont en mesure de conserver leur statut de copropriété, par exemple les bâtiments C, D, F et A, les plans de sauvegarde permettront de demander des subventions à l'ANAH et aux collectivités locales. Celles-ci serviront à financer en partie la réalisation des travaux d'urgence et de pérennisation des immeubles, mais pas seulement. Elles pourront également être utilisées pour l'accompagnement social des ménages, la formation des conseils syndicaux, les travaux de

résidentialisation et la mise en place d'un plan d'action coordonné visant à assurer la tranquillité publique des habitants.

Les bâtiments B et H seront, quant à eux, démolis car il est impossible de les réhabiliter. Pour le premier, 131 logements sur 132 ont déjà été rachetés à leurs propriétaires et 19 ménages restent à reloger. Le second est en cours d'acquisition par Marseille Habitat qui possède 94 logements sur 113. La réflexion sur les bâtiments E, G et I se poursuit pour trouver la meilleure solution tant pour les copropriétaires que pour le quartier.

QUESTION À Christian Gil, directeur de Marseille Habitat*

Marseille Habitat intervient comme concessionnaire de la Métropole dans le réaménagement du Parc Kallisté. Que cela signifie-t-il concrètement ?

« Tout simplement que nous allons mener sur le terrain, pour leur compte, toutes les actions que la Métropole et MRU veulent engager sur Kallisté. Il y a deux raisons à cela. D'une part, Marseille Habitat réunit toute une palette de compétences professionnelles qui permettent d'apporter des réponses aux différents besoins rencontrés. Cela va de l'acquisition amiable des logements avant expropriation et démolition à l'accompagnement social des familles à reloger, en passant par la remise

en état des logements ou encore la gestion locative temporaire des appartements... Nous sommes de par notre statut de copropriétaire les interlocuteurs directs des syndicats de copropriété. D'autre part, c'est la deuxième raison de notre intervention, nous disposons de plus de souplesse que les collectivités comme la Ville de Marseille ou la Métropole. Nous pouvons donc réagir beaucoup plus vite notamment lorsqu'il s'agit de mobiliser des budgets dans le cadre des actions définies par le traité de concession. »

***Marseille Habitat est à la fois une société d'économie mixte (publique et privée) et un bailleur social.**

LE CHÂTEAU EN SANTÉ

Abandonnée au cœur de la cité, la Villa Valcormes a longtemps eu des airs de maison hantée. Mais, depuis le 2 janvier, un centre médical, nommé le « Château en Santé » y a ouvert ses portes. Un nom qui fait référence au conte de fée mais pour un projet bien réel.

Jusqu'ici, un seul médecin généraliste était établi dans le quartier. Pour une consultation chez un spécialiste, les habitants étaient obligés de se déplacer, parfois loin de chez eux. Cette situation problématique a été

prise en charge par une association de professionnels de santé, qui a obtenu la gestion de la Villa, propriété de Marseille Habitat. Les travaux d'adaptation ont été subventionnés par la Région et l'Agence Régionale de la Santé.

Durant la phase de travaux, le collectif est allé à la rencontre des habitants afin d'identifier les besoins de la population en matière de santé. Cette démarche participative se prolonge d'ailleurs depuis que le centre est ouvert. Un espace collectif est aménagé

pour la rencontre entre professionnels et habitants. Des réunions et des ateliers sont l'occasion d'échanger autour de l'habitat et ses risques à Kallisté.

L'objectif de ce dialogue permanent ? Adapter au mieux l'offre en soin à la demande. Le fonctionnement du Château en Santé s'appuie donc sur le partage d'informations entre membres d'une même communauté locale : personnel médical et habitants. Chacun y devient acteur de sa propre santé et contribue à l'amélioration de celle des autres.



INFORMATIONS PRATIQUES

• HORAIRES

(avec ou sans rendez-vous)

lundi, mardi, mercredi et
vendredi : 9h-13h et 14h-18h30
jeudi : 14h-18h30
samedi : 9h-13h

• ÉQUIPE MÉDICALE

4 médecins généralistes,
2 infirmiers, 2 médiatrices
de santé, 1 assistante sociale,
2 orthophonistes

• Tarifs conventionnés

Un projet médiatisé

La transformation de la Villa n'est pas passée inaperçue. Certains y ont même vu un sujet de reportage. En effet, sept jeunes accompagnés par la Maison pour tous - Centre social de la Kallisté-Granière ont réalisé un documentaire, financé par MRU, sur l'arrivée du Château en Santé dans le quartier. Formés aux techniques vidéo par l'association Atmaya, les apprentis reporters ont rencontré habitants et professionnels. À travers leurs interviews, le film raconte l'origine du projet et ce qu'il va apporter au parc Kallisté. Il est actuellement diffusé dans l'espace citoyen du Centre social.

Un jardin pour les habitants

Un jardin partagé d'environ 1000 m² est en cours d'installation sur l'espace extérieur du Château en Santé, dans le cadre des actions financées par le contrat de ville. Car plantes et santé vont de pair. Pour l'instant, l'association Arènes pilote l'aménagement du site avec les habitants déjà impliqués et organise visites et temps forts pour en mobiliser davantage. Puis l'association Accueil et Rencontre prendra le relais de l'animation. Dans les prochains mois, les collectifs seront présents sur le site trois demi-journées par semaine. Mais l'objectif à terme est, bien sûr, de permettre aux habitants de cultiver de façon libre et autonome.