

# Résidence Beau Site

Réunion Publique au CIQ La Panouse

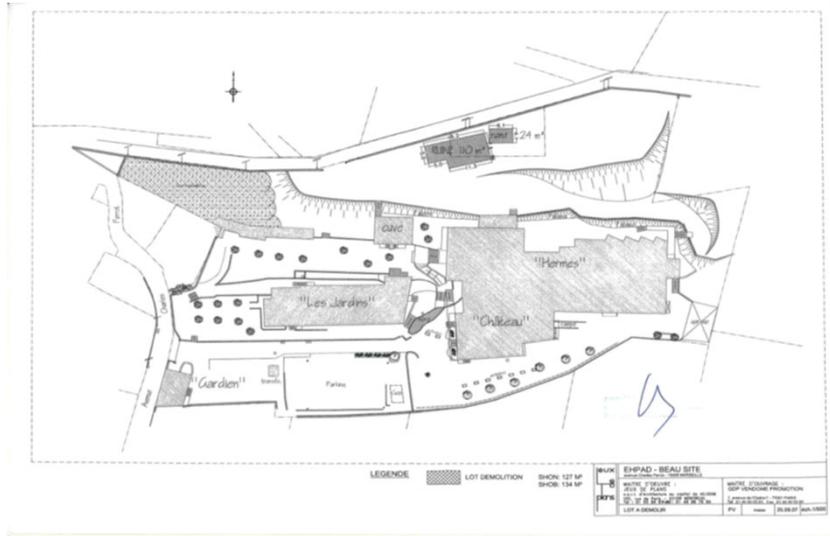
Association BEAU SITE – MARSEILLE

1er Juillet 2025

## La résidence: 15 av. Charles Perrot

- Bordée par les Avenues Montsec et Charles Perrot
- Constructions sur 1 hectare de terrain
  - ❖ Premières constructions 1950?
  - ❖ Permis de construire 17 mars 1987 / Maison de repos et retraite
  - ❖ Restructuration par GDP Vendôme 13 février 2008 et 20 oct. 2010
- 3 bâtiments principaux + Maison de gardien : SHO Brute 5 544 m<sup>2</sup>
  - ❖ Château R + 2
  - ❖ Hermès R + 3
  - ❖ Les Jardins R+1

## La résidence



## L'EHPAD



## L'EHPAD: RESIDENCE BEAUSITE

- Délivrance par l'ARS d'une autorisation d'exploitation en EHPAD de 87 lits à GDP Vendôme.
- Entre 2007 et 2010, vente à la découpe de 79 chambres à 40 copropriétaires sous statut de LMNP.
- Les ventes sont accompagnées de Baux de 9 ans reconductibles par lesquels GDP Vendôme s'engage à louer, entretenir et mettre aux normes l'établissement.
- Revente de l'établissement à Domusvi en 2014 qui reprend aussi les baux.
- Fin 2019 résiliation des baux et départ de Domusvi qui obtient de l'ARS l'autorisation de transférer les lits et les patients vers l'établissement Val de Regny qu'ils ont construit à 2km.

## L'investissement EHPAD

- Vente des murs à des épargnants par des CGP ou des banques en tant que Produit Complément de retraite avec incitation de l'Etat:
  - L'achat se fait en tant que Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP).
  - Il est packagé avec un crédit de 100% de l'investissement.
- Chaque chambre est vendue à un prix très au dessus du marché car
  - Capacité à structurer et à opérer un EHPAD clés en main.
  - Bail reconductible de 9 ans avec garantie de loyer.
  - Simplicité de gestion.
  - Possibilité d'amortissement partiel.
- La Promesse (non tenue). Générer des revenus locatifs en complément des pensions de retraite.

## Abandon de la résidence le 31/12/2019

- Les 40 copropriétaires découvrent :
  - Les autorisations d'exploitation en EHPAD ne leur appartiennent pas.
  - Ils restent propriétaires de murs sans aucun loyer, et avec la nécessité d'assurer la gestion du Site.
  - Dans environ un tiers des cas, il s'agit de leur seul patrimoine.
- Ils Lancent en parallèle :
  - Un contrat de gestion syndicale avec la SGIT.
  - Une procédure infructueuse devant le tribunal administratif pour empêcher le transfert des autorisations ARS.
  - Des procédures Judiciaires, toujours en cours, à l'encontre de GDP Vendôme et Domusvi avec une demande d'indemnisation de leurs pertes.
  - La recherche infructueuse d'un repreneur pour une exploitation du site en EHPAD.

## Le constat en 2025

- Aucun repreneur en EHPAD n'a été trouvé:
  - Situation de la résidence trop éloignée du Centre Ville.
  - Difficulté d'accès et absence de transports en commun.
  - Contraction du marché et absence de nouvelles ouvertures de lits par l'ARS.
- Un coût de gestion de 80 000 Euros / ans depuis 5 ans
  - Notamment en raison des risques de squat qui entraînent la nécessité d'un gardiennage 24/24 et 7/7. Plusieurs tentatives, avec un saccage en 2021.
- Une dégradation lente porteuse de risques, notamment Incendie.
- Une copropriété au bord du gouffre, en raison de l'augmentation des défauts des membres, avec pour risque immédiat l'arrêt du gardiennage et le risque de squat.

## La vente du Site et l'impasse du PLUI

- Après avoir cherché un repreneur EHPAD, les copropriétaires se sont tournés début 2024 vers la recherche d'un acquéreur.
- Mais le site est classé en Zone UM1 du PLUI.
  - ❖ Nouvelle construction interdite.
  - ❖ Utilisation du bâti pour une destination différente interdite.
- Résultat : pas ou peu d'intérêts des promoteurs qui de toutes les façons conditionnent une transaction à un changement du PLUI applicable.

## La modification N°4 du PLUI

- Inscription à l'enquête publique déposée en Avril dernier. Nous demandons:
  - Un changement de destination vers l'Habitation; sous destination Logement (catégorie UP2b ou UP2a).
  - Objectif: la restructuration des bâtiments existants sans aucune démolition ou constructions nouvelles.
- Avis de l'enquêteur public du 26 mai: « A examiner avec attention »
- Pour l'instant pas de réponse claire et décision finale avant Novembre 2025.
- Si la modification est actée, la recomposition du site restera conditionnée par la délivrance d'un Permis de Construire.

## Notre attente

- Nous ne sommes pas des promoteurs à la recherche de profits, mais seulement des épargnants floués qui recherchent une solution pour limiter leurs pertes.
- Le statu quo est impossible, et attendre deux ans supplémentaires la modification de PLUI n°5 l'est aussi.
- Nous demandons votre soutien à l'Evolution du PLUI à l'occasion de la modification n°4 qui permettrait de débloquer rapidement la vente à un promoteur.
- Nous pourrions sélectionner en transparence un promoteur qui s'engage à la Co-construction d'un projet qui tiendra compte des impératifs du voisinage et des contraintes de l'urbanisme de Marseille (Arrondissement, Mairie, Métropole).

MERCI