



DOSSIER DE PRESSE



PARIS 2024  
DES JEUX OLYMPIQUES



SITE HÔTE

## POINT SUR LA SITUATION APRES LE DRAME DE LA RUE D'AUBAGNE ET SUR LES MESURES APPLICABLES EN MATIERE DE RESORPTION DE L'HABITAT INDIGNE

**Jeudi 8 novembre 2018**

Nous sommes  **Marseille**

mail : [presse@marseille.fr](mailto:presse@marseille.fr)  
tél. : 04 91 14 64 63 - fax : 04 91 14 65 07  
portable : 06 32 28 93 71  
54, rue Caisserie - 13002 Marseille  
espace presse en ligne : [www.marseille.fr](http://www.marseille.fr)



## Sommaire

**I. Le centre-ville de Marseille**

**II. Les numéros 63, 65, 67, 69 et 71 de la rue d'Aubagne**

**III. Des engagements forts et des actions municipales concrètes**

**IV. Les arrêtés de péril**

**V. Une action commune contre l'habitat indigne**

**VI. Procédures publiques, mode d'emploi**

**VII. Des procédures contentieuses longues et coûteuses**

**VIII. Propriétaires, copropriétaires, locataires : quels droits, quels devoirs ?**

## I. Le centre-ville de Marseille

**LES POLITIQUES MISES EN PLACE CHERCHENT À ACCUEILLIR PLUTÔT DES CLASSES MOYENNES ET POPULAIRES ACTIVES ET TOUS LES EFFORTS FAITS EN TERME D'AIDE AU LOGEMENT, D'EMPLOI, D'ESPACE PUBLIC, DE TRANSPORTS OU D'ÉQUIPEMENTS CHERCHENT À CRÉER LES CONDITIONS D'UN CENTRE-VILLE ACTIF ET AGRÉABLE À VIVRE.**

**IL N'Y A AUCUNEMENT LIEU DE PARLER DE LA GENTRIFICATION, PHÉNOMÈNE MARGINAL ET TRÈS LOCALISÉ.**

**LA GENTRIFICATION ILLUSTRE A UN « EMBOURGEOISEMENT » DE LA POPULATION PLUTÔT ORIENTÉE VERS DES CLASSES SOCIALES ++. CE N'EST ABSOLUMENT PAS L'OBJECTIF NI L'AXE STRATEGIQUE CHOISI PAR LA MUNICIPALITE.**

L'objectif de la redynamisation du centre-ville repose sur l'arrivée de classes moyennes actives qui par leur capacité contributive, leur mode de fonctionnement et le rapport qu'ils entretiennent à leur environnement urbain contribuent à un rééquilibrage par le haut (le retour vers une vraie mixité sociale).

Dans le centre-ville de Marseille, la question n'est pas celle de la gentrification mais bien celle de la pauvreté. Qui pourrait sérieusement soutenir que l'on y observe un quelconque « embourgeoisement » de la population ?

L'exemple du chèque premier logement (avec ses évolutions récentes) en est une bonne illustration puisqu'il vise à la fois des primo-accédants qui appartiennent bien à la classe moyenne et des propriétaires de logements anciens.

## **L'habitat**

En termes d'habitat, le centre-ville se caractérise par l'absence d'un véritable parc social: les bailleurs sociaux y sont peu présents et c'est le parc privé qui répond prioritairement aux besoins de logements sociaux.

La politique de l'habitat est désormais une compétence de la métropole qui devra évoluer avec l'entrée en vigueur de la loi Evolution du logement et aménagement numérique (ELAN).

La nature même du sol, gorgé d'eau, le fort taux d'humidité dans les habitations, et les fondations fragiles faites de terre et de pierres, ne facilitent pas les travaux d'entretien ou de restructuration sur les immeubles ciblés.

S'y ajoute une topographie particulièrement contraignante.

## **Le niveau socio-économique**

Le revenu annuel disponible médian des ménages à Marseille s'établit à 18 000 € mais il est inférieur à cette moyenne dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup>, équivalent dans les 4<sup>e</sup> et le 5<sup>e</sup>, et supérieur dans le 6<sup>e</sup>.

On note une évolution supérieure à l'augmentation générale des revenus (+2%) dans certains secteurs du 2<sup>e</sup> compris dans Euroméditerranée et dans le 6<sup>e</sup>.

## **Une évolution démographique contrastée**

Pris globalement, les arrondissements du 1<sup>er</sup> au 6<sup>e</sup> ont gagné 2700 habitants en 5 ans mais le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> perdent de la population (et des emplois pour le 1<sup>er</sup>) alors que la population a augmenté dans le 3<sup>e</sup>.

Ces arrondissements sont par ailleurs marqués par une forte mobilité résidentielle, c'est-à-dire qu'ils sont plus considérés qu'ailleurs comme des territoires de passage ce qui complexifie la mise en place de politiques publiques pérennes pour ces populations.

## **Logement, peu de propriétaires occupants**

Le taux de propriétaires occupants est plus faible dans le centre-ville (34%) que sur le reste du territoire marseillais (44%). Cette statistique explique en outre la forte présence de « marchands de sommeil » dans le 1<sup>er</sup>. Ailleurs, les évolutions sont contrastées avec une forte progression dans le 6<sup>e</sup>, une diminution dans le 3<sup>e</sup> mais aussi dans le 2<sup>e</sup> (Euroméditerranée), ce qui s'explique par le nombre important de projets immobiliers.

Le marché de l'immobilier est actif dans le centre-ville en raison d'un prix peu élevé (autour de 2 500 E/M2) qui élargit le nombre potentiel d'acheteurs.

Il peut, de ce fait, ouvrir la voie à des spéculateurs, et notamment des « marchands de sommeil ».

Grâce à Euroméd, le nombre de cadres a augmenté dans le 2<sup>e</sup> mais aussi dans le 5<sup>e</sup> très prisé par les jeunes couples et les familles qui constituent la population à attirer prioritairement pour la municipalité.

## II. Les numéros 63, 65 67, 69 et 71 de la rue d'Aubagne

**Dans l'attente des conclusions de l'enquête en cours, voici les informations dont dispose la ville de Marseille sur les 3 immeubles qui se sont effondrés en début de semaine :**

- **L'immeuble situé au 63 de la rue d'Aubagne** s'est vu notifier un arrêté de péril grave et imminent le 23 septembre 2005, abrogé le 23 juin 2006, après mise en sécurité. Il avait été acquis par la Ville de Marseille après 10 ans de procédure et cédé au bailleur Marseille Habitat.

Après un arrêté de péril, il avait été muré afin d'en empêcher l'accès et de protéger tout habitant potentiel.

- **L'immeuble, en copropriété, du 65 rue d'Aubagne**, avait fait l'objet, le 19 octobre dernier, d'un arrêté de péril grave et imminent. L'expert judiciaire mandaté par le tribunal administratif a constaté qu'il n'y avait pas de pathologie structurelle dans cet immeuble à l'exception d'un problème ponctuel sur l'appartement du 1<sup>er</sup> étage qui a justifié l'interdiction d'occupation de cet appartement.

Il a été notifié au propriétaire le 26 octobre avec un délai de 21 jours d'effectuer les travaux pointés par l'expert judiciaire.

- **Le syndic des copropriétaires du 67, rue d'Aubagne**, avait engagé une procédure judiciaire à l'encontre de la copropriété du 65 concernant l'instabilité du mur mitoyen. Marseille Habitat s'était associé à cette démarche.

- **Concernant les numéros 69 et du numéro 71**, le maire a signé, dans la soirée du 7 novembre, et en accord avec le préfet, un arrêté de police générale pour déconstruction des deux immeubles.

### **3 raisons justifient cette décision :**

- L'état de dégradation avancé des deux immeubles,
- Le risque d'effondrement en chaîne de l'immeuble 73 et des immeubles voisins
- La nécessité pour les marins-pompiers de poursuivre les opérations de secours en toute sécurité en éliminant tout risque majeur.

### III. Des engagements forts et des actions municipales concrètes

**LA VILLE CONDUIT UNE POLITIQUE AMBITIEUSE ET VOLONTARISTE QUI UTILISE L'ENSEMBLE DES DISPOSITIFS LEGAUX MIS EN PLACE PAR LES GOUVERNEMENTS SUCCESSIFS. ELLE A ENGAGE AINSI DEPUIS 20 ANS DES PROJETS MAJEURS ET DES ACTIONS CIBLEES AVEC L'ENSEMBLE DE SES PARTENAIRES PUBLICS ET PRIVES DANS LE CADRE DE PROTOCOLES ET DE CONVENTIONS MULTIPLES.**

**CES OPERATIONS D'ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE EXIGENT DES INVESTISSEMENTS MAJEURS POUR CHAQUE LOGEMENT ACQUIS DANS UN IMMEUBLE DEGRADE.**

**50 000 EUROS D'ARGENT PUBLIC SONT NECESSAIRES POUR CHAQUE LOGEMENT ACQUIS DANS UN IMMEUBLE DEGRADE.**

**De sa propre initiative, la ville de Marseille est intervenue en 1999 dans la copropriété du parc Bellevue (3<sup>e</sup> arrondissement) pour effondrer une tour et lancer une vaste opération.**

**Depuis 2005, la ville de Marseille a engagé un budget total de 203 millions d'euros pour la rénovation de l'habitat :**

- **35 millions d'euros pour l'éradication de l'habitat indigne**
- **15 millions d'euros OGVC**
- **110 millions d'euros dans les projets ANRU**
- **28 millions d'euros LLS**
- **15 millions d'euros en faveur du chèque premier logement**

## Exemples de protocoles pris avec les partenaires de la ville de Marseille

### 2002, un premier protocole avec l'Etat

L'éradication de l'habitat indigne est une préoccupation forte de la Ville de Marseille qui s'est engagée, dès 2002, avec l'Etat en signant un premier protocole.

Celui-ci a permis de mettre en place un parc de logement relais, géré par le CCAS. Cette capacité de logement temporaire des ménages permet à la Ville et à l'Etat de prendre les arrêtés nécessaires pour traiter les immeubles qui présentent des dangers pour leurs occupants.

La mise en œuvre de ce protocole a permis d'engager, en 2006, l'opération de résorption de l'habitat insalubre de Saint-Mauront Gaillard qui a porté sur 37 immeubles occupés par une soixantaine de ménages.

**A titre d'exemples, deux résidences de 28 et 38 logements sociaux ont été livrées en 2010 et 2015 dans ce quartier, en lieu et place d'anciens immeubles insalubres**

Les derniers immeubles sont en cours d'acquisition et seront démolis en 2019 après relogement des 8 derniers ménages. Ils laisseront place à une opération neuve d'une trentaine de logements supplémentaires.

### Un deuxième protocole signé en 2008

En 2008, une opération d'amélioration de l'habitat dégradé est signée et permet de mobiliser des financements de l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat), de la Ville, de la Région et du Département pour accompagner les propriétaires d'immeubles dégradés dans la réhabilitation de leur logement.

A son issue, et grâce aux dispositifs mobilisés par la ville dans ce protocole :

- **362 immeubles ont été diagnostiqués**
- **208 immeubles ont fait l'objet de travaux**
- **479 ménages ont été accompagnés, 265 relogés temporairement ou définitivement**



## **L'action des concessionnaires d'aménagement**

Les concessionnaires notamment Marseille Habitat ont mobilisé des moyens importants pour intervenir sur les immeubles privés les plus dégradés nécessitant souvent l'acquisition des immeubles, si nécessaire par voie d'expropriation, afin de mettre en oeuvre les actions les plus adaptées : restructuration profonde, vente avec cahier des charges de travaux à des bailleurs sociaux, accédants à la propriété, démolitions, travaux en copropriétés.

**110 immeubles auront à l'issue de ces opérations, à fin 2019, fait l'objet de travaux.**

**Ils sont déjà réalisés pour 87 d'entre eux, en cours pour 14 et à venir pour 9.**

**La participation de la Ville à ces opérations d'aménagement, puis de la Métropole à compter 2016, est de 22 millions d'euros.**

## **Exemples de mesures prises en matière d'intervention sur l'habitat**

**- Une délibération de 2002 approuvant le premier protocole d'éradication de l'habitat indigne (2002-2007)**

Il s'agit d'un protocole d'accord entre l'Etat et la ville de Marseille.

**- Une délibération de 2006 approuvant l'opération de résorption de l'habitat insalubre Saint-Mauront – Gaillard**

Il s'agit d'une convention de concession d'aménagement entre la ville de Marseille et Marseille Aménagement.

**- Une délibération de 2008 approuvant le second protocole d'éradication de l'habitat indigne (2008-2013) et une délibération de 2013 approuvant sa prorogation d'un an jusqu'à fin 2014**

Il s'agit de la prorogation d'un protocole entre la ville de Marseille et l'Etat pour la mise en oeuvre d'un plan d'éradication de l'habitat indigne, et la prorogation de la convention entre la ville de Marseille et le CCAS.

**- Une délibération de 2007 approuvant la mise en œuvre de deux concessions d'éradication de l'habitat indigne**

Il s'agit d'approbation des conventions de convention.

**- Deux délibérations de 2010 approuvant la création de l'opération grand centre-ville et la concession d'aménagement avec la Soleam**

Il s'agit de l'approbation de la convention de concession, de la constitution du comité de pilotage.

**- Une délibération de 2017 approuvant la nouvelle politique municipale en faveur du logement et de l'habitat**

Il s'agit de l'adoption des orientations et actions à engager.

**- Une délibération de 2017 approuvant un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées.**

Il s'agit d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille, les collectivités territoriales, l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat et les partenaires institutionnels.

**- Une délibération de 2017 approuvant un troisième protocole de lutte contre l'habitat indigne (2017-2022)**

Il s'agit du protocole à signer entre la métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille, les collectivités territoriales, l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat et les partenaires institutionnels.

**- Une délibération de 2017 approuvant le protocole de préfiguration pour les opérations de renouvellement urbain à conduire à Marseille dans le cadre du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU)**

Il s'agit de l'approbation de l'affectation de l'autorisation de programme.

## IV. Les arrêtés de péril

A la suite d'un signalement, la mairie de Marseille doit vérifier s'il s'agit d'un péril grave et imminent justifiant des mesures immédiates, selon la partie de l'immeuble en danger (évacuation totale ou partielle de l'immeuble, périmètre de sécurité, étaieage ...). Ces prescriptions ne concernent que des mesures à caractère provisoire.

Au-delà, la ville a la possibilité d'engager une procédure de péril ordinaire (ou non imminent) qui impose au propriétaire des travaux de réparation définitive du bien.

### 228 signalements relevés en 2017.

Ce chiffre est en baisse par rapport aux années précédentes (267 en 2016, 247 en 2015).

#### Ces signalements, en 2017, ont donné lieu à :

- 52 arrêtés de périls imminents (PI)
- 3 arrêtés d'insécurité imminente des équipements communs (II)
- 1 arrêté de pouvoir de police générale du Maire (PPM)
- 130 phases contradictoires avant procédure de péril simple (Med1)
- 4 phases contradictoires avant procédure d'insécurité non imminente
- 34 arrêtés de péril imminent (dont 25 au format de publication foncière)
- 1 arrêté d'insécurité non imminente (au format de publication foncière)

#### **Suite aux travaux réalisés, 131 procédures ont été clôturées, en 2017 :**

- 47 mains levées de péril imminent
- 2 mains levées d'insécurité imminente
- 29 mains levées de péril non imminent
- 53 stoppages de phases contradictoires

## V. Une action commune contre l'habitat indigne

**EN MATIERE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE, LA VILLE CONDUIT LES OPERATIONS EN PARTENARIAT PERMANENT.**

**CES PARTENAIRES SONT NOMBREUX, DE L'ETAT A LA JUSTICE EN PASSANT PAR LA REGION, LE DEPARTEMENT, LES BAILLEURS SOCIAUX, L'ARS ET UNE MULTITUDE D'ORGANISMES OU D'ASSOCIATIONS SPECIALISEES.**

**CHAQUE ENTITE OBSERVE DES REGLES STRICTES POUR SIGNER DES ARRETES, ACQUERIR DES IMMEUBLES, MENER DES ENQUETES, POURSUIVRE ET SANCTIONNER.**

Pour la seule année 2017, la lutte contre l'habitat indigne nécessitant une action coordonnée de nombreux acteurs, la Ville de Marseille a porté son engagement à travers trois protocoles adoptés et signés :

- un protocole de lutte contre l'habitat indigne, vétuste ou dégradé concentre l'action coordonnée des partenaires signataires sur les secteurs (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, une partie du 5<sup>e</sup>, le 11<sup>e</sup> et le 15<sup>e</sup> arrondissements).

Les partenaires signataires sont : **l'Etat (préfet et préfet de Police), le Ministère public (Procureur de la République ) , La Métropole, l'Établissement Public Euroméditerranée, la Caisse d'allocations familiales, l'Agence régionale de Santé, la Région , le Département, l'Agence Départementale d'information sur le logement et l'Association Régionale HLM.**

- Un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées décline des actions lourdes à conduire sur les grandes copropriétés les plus dégradées mais aussi la mise en oeuvre d' un observatoire pour mieux connaître la situation des copropriétés et adapter au mieux les interventions à conduire.

Les partenaires signataires sont : **l'Etat , l'Agence Nationale de l'habitat , le Tribunal de Grande Instance, La Métropole, la Ville, l'Etablissement Public Euroméditerranée, l'Etablissement Public Foncier, la Région, le Département, le GIP Marseille Rénovation Urbaine, l'Agence Départementale d'information sur le logement, la Banque des Territoires et l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération marseillaise.**

- Un protocole de préfiguration des opérations de renouvellement urbain à conduire à Marseille dans le cadre du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU). Ce protocole identifie l'intervention sur l'habitat privé comme essentielle, bâti ancien et copropriétés récentes.

Les partenaires signataires sont : **l'Etat, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) , l'ANAH , la Métropole , la Ville, la Région, le Département , la CDC (Banque des Territoires), l'Arhlm, les bailleurs sociaux, le GIP Marseille Rénovation Urbaine.**

## Liste des partenaires

- **L'Etat** : le préfet signe les arrêtés d'insalubrité, de déclaration d'utilité publique pour acquérir les immeubles dégradés. L'acquisition des immeubles par la collectivité est soumise à l'évaluation de La Direction de l'immobilier de l'État.
- **L'Agence Régionale de Santé** prépare les décisions du Préfet et s'appuie sur les rapports établis par le service d'hygiène communal
- **La municipalité** signe les arrêtés de péril et d'insécurité des équipements communs, imminents ou ordinaires. Elle procède volontairement à l'hébergement ou au relogement des ménages dont les logements sont interdits d'occupation par arrêté de péril, d'insécurité des équipements communs ou d'insalubrité, et dans ce cas, pour le compte du préfet, lorsque les propriétaires ne le font pas.
- **La Métropole** est compétente pour conduire les opérations d'amélioration de l'habitat privé et de résorption de l'habitat insalubre.
- **La Police Nationale**, sous l'autorité du Préfet de Police, assiste la Ville dans l'exécution de ses arrêtés et assure celle des arrêtés du Préfet.
- **Le Procureur de la République** engage l'action contre les propriétaires ou exploitants passibles de poursuites pénales. Il peut mobiliser des moyens d'enquêtes de tous ordres.
- **La Caisse d'allocation familiale (CAF)** peut suspendre le versement des allocations logements aux propriétaires louant un logement indécent.
- **L'Agence Départementale d'information sur le logement** accompagne locataires et propriétaires dans leurs démarches
- **ANAH, ANRU, Métropole, Ville** peuvent participer au financement des opérations d'amélioration ou de transformation des immeubles. Département et Région peuvent également être sollicités.
- **Les bailleurs sociaux** peuvent intervenir en acquisition/amélioration d'immeubles dégradés pour les transformer en logements sociaux.
- **La lutte contre les « marchands de sommeil »** repose principalement sur la mise en œuvre de poursuites pénales.

## VI. Procédures publiques, mode d'emploi

**APRES TOUT SIGNALEMENT D'UNE VETUSTE, D'UNE DEGRADATION OU D'UN DANGER, DES PROCEDURES PUBLIQUES SONT IMMEDIATEMENT MISES EN OEUVRE.**

**DES ARRETES (PERIL SIMPLE OU IMMINENT, INSALUBRITE REMEDIABLE OU IRREMIABLE) PEUVENT ETRE PRIS AVEC D'IMPORTANTES CONSEQUENCES JURIDIQUES.**

**LA MOINDRE FAILLE DES DISPOSITIFS JURIDIQUES PEUT ETRE EXPLOITEE PAR DES INTERETS PARTICULIERS AU DETRIMENT DE L'INTERET GENERAL, CE QUI RALENTIT SOUVENT LES PROCEDURES.**

### Péril simple, péril imminent

- **arrêté de péril imminent** s'il y a nécessité d'intervenir dans l'urgence, le maire ordonne, si nécessaire, l'évacuation dans le délai le plus bref. Il a la capacité d'évacuer les occupants et de faire réaliser les interventions pour faire cesser l'imminence du péril.

#### **A titre d'exemple : au 2 Rue Nau 6<sup>e</sup> arrondissement**

- 24 octobre : Signalement et requête au Tribunal administratif ainsi visite
- 25 octobre: Rapport de péril grave et imminent
- 26 octobre: arrêté de péril donnant les mesures de sécurité

- **arrêté de péril simple** si les désordres laissent aux propriétaires le temps d'intervenir. Cet arrêté peut aussi être assorti d'une interdiction d'occuper de tout ou partie de l'immeuble. Le délai fixé par l'arrêté pour réaliser les travaux est habituellement de 6 mois à un an. Tout signalement est traité sans délais et sans exception, ce qui garantit la sécurité des habitants.

## A titre d'exemple au 29 rue Saint Suffren 6<sup>e</sup> arrondissement

- Signalement : 30 octobre 2017
- Visite le 08 novembre 2017
- Phase contradictoire le 17 novembre 2017
- Demande d'échéancier de travaux le 22 décembre
- Arrêté de péril simple ou ordinaire: le 22 mai 2018 donnant 6 mois pour réaliser les travaux
- Courrier du maire du 6 juillet 2018 accordant une prolongation des délais jusqu'au 22 mai 2019

Si les désordres concernent **l'insalubrité** : ils peuvent relever soit des pouvoirs de police du préfet, soit des pouvoirs de police du maire. L'essentiel des 2500 signalements recensés en 2017 sont instruits dans le cadre du pouvoir de police du maire et aboutissent aux travaux réalisés par les propriétaires dans 70 % des cas. Dans le cas contraire, il peut être nécessaire de recourir à la police du préfet.

En cas de décision positive pour un arrêté d'insalubrité préfectoral, il s'agit :

- soit d'un **arrêté d'insalubrité réparable** sur tout ou partie de l'immeuble avec ou non interdiction d'occuper.

Si les travaux sont réalisés, il y a main levée sur constat et réintégration des occupants.

En cas de carence, la Ville se substitue pour le compte de l'Etat pour reloger les ménages et engager les travaux.

- soit d'un **arrêté d'insalubrité irréparable** : cela signifie que le montant des travaux à prévoir est supérieur à la valeur de sa reconstruction. Dans ce cas la collectivité peut demander à l'Etat l'expropriation par une Déclaration d'Utilité Publique qui permet d'exproprier le bien à un prix abattu. Prix qui peut être contesté par le propriétaire et nécessiter un jugement du juge de l'expropriation (1 an de délai en moyenne).



## Conséquences juridiques

Les arrêtés de péril et d'insalubrité suspendent les loyers ; ils sont transmis à la Caisse d'allocations familiales (CAF) qui suspend le versement de l'allocation logement.

En cas de carence, la ville prend en charge les frais de travaux.

Les relogements et les travaux d'office sont recouverts ensuite auprès des propriétaires comme en matière de contribution directe. Ils peuvent entraîner la saisie et la vente judiciaire du bien.

Mais **les procédures sont longues** et des « marchands de sommeil » n'hésitent pas à exploiter toutes failles de pure forme dans les procédures complexes.

## Relogement des ménages

Dans l'urgence, les ménages sont évacués et placés en hébergement sur décision de la ville de Marseille, par le service d'intervention.

Dans un second temps, le service Logement de la ville de Marseille établit avec les ménages une enquête sociale permettant de les loger provisoirement en "parc relais", une solution inédite en France, ou définitivement si la situation l'impose.

La plupart du temps le relogement définitif a lieu en parc social avec le concours actif des bailleurs sociaux.

## VII. Des procédures contentieuses longues et coûteuses

**LA MISE EN ŒUVRE ET LA CONCLUSION DEFINITIVE DES PROCEDURES CONTENTIEUSES EN MATIERE D'HABITAT RELEVANT D'UN VERITABLE « PARCOURS DU COMBATTANT ».**

**UN CHIFFRE EST A RAPPELER : SUR LES 10 DERNIERES ANNEES, LA VILLE DE MARSEILLE A ENGAGE 193 PROCEDURES CONTENTIEUSES D'EXPULSION A L'ENCONTRE D'OCCUPANTS SANS DROIT NI TITRE DE PROPRIETES COMMUNALES.**

Les délais pour aboutir à une expropriation, à la mise en œuvre effective de travaux ou tout autre décision exigée par les arrêtés de péril sont extrêmement longs et retardent ainsi la mise en œuvre effective des mesures qui s'imposent pourtant.

Sur les **10 dernières années**, le Maire de Marseille a engagé la **procédure de carence pour 4 copropriétés**, la demande de désignation d'un **syndic judiciaire pour 25 copropriétés**, il a défendu **53 procédures contentieuses ayant trait à un arrêté de péril**, et il a dû engager **193 procédures d'expulsion** à l'encontre d'occupants sans droit ni titre de propriétés communales.

### 1. Concernant les copropriétés dégradées

#### Carence de copropriété

Cette procédure prévue par les dispositions de l'article L.615-6 du code de la construction et de l'habitation permet l'expropriation lorsque le syndicat des copropriétaires est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants.

La procédure se déroule en deux phases :

- une **procédure d'expertise** (sur l'état du bâtiment et la santé financière de la copropriété) ;

- une **phase juridictionnelle** tendant à la déclaration de carence du syndicat des copropriétaires.

La procédure contentieuse est longue et coûteuse (frais d'avocat, d'huissier, d'expert,...) sans bien sûr évoquer le coût pour la Ville de l'expropriation elle-même. Cette compétence relève aujourd'hui de la Métropole.

*À titre d'exemple,*

Le plus important ensemble immobilier traité est le bâtiment B du Parc Kallisté. Ce dossier illustre également les difficultés rencontrées pour mener à bien ce type de procédure.

L'expert a été désigné à la requête de la Ville de Marseille par ordonnance du 21 avril 2010 et le rapport d'expertise a été déposé le 30 mai 2014. Plus de 4 années d'expertise.

La phase juridictionnelle auprès du tribunal de grande instance a débuté par l'assignation (à la demande de la Ville et de la communauté urbaine) le 19 novembre 2014 et s'est achevée par l'ordonnance du 24 avril 2015, soit 5 mois de procédure.

L'expertise a notamment été caractérisée par une forte opposition de la part du syndic, opposé à la procédure engagée par la Ville, multipliant les manœuvres dilatoires.

Coût : près de 30.000 € de frais d'expertise (que la Ville a dû avancer) auxquels il faut ajouter les frais et honoraires d'avocat et d'huissier.

### **Désignation d'administrateur provisoire / syndic judiciaire**

Il s'agit notamment de la procédure prévue « *si 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 juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat* ». (loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

À noter que certaines de ces procédures sont menées à la demande du SPGR (Service de Prévention et de Gestion des Risques) pour les besoins de procédures de péril (lorsque la copropriété est dépourvue de syndic).

Le dossier du parc Corot tendant à la désignation d'un administrateur provisoire pour 7 syndicats de copropriétaires (syndicat principal et 6 syndicats secondaires) illustre les difficultés auxquelles la ville de Marseille peut être confrontée lorsque le syndic en place s'oppose à cette demande.

Parmi ces 7 procédures, plusieurs ont même fait l'objet d'une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) soulevée par le syndic devant le TGI, que ce dernier a renvoyé à la cour de cassation avant que la haute juridiction judiciaire ne juge finalement qu'il n'y avait pas lieu à saisine du Conseil constitutionnel.

La procédure a été retardée d'un an de ce fait (assignations du 26 février 2016 et jugements désignant l'administrateur provisoire le 13 janvier 2017).

La demande de la Ville est parfois rejetée si le juge considère que les conditions posées par la loi ne sont pas réunies. Ce fut le cas dans le dossier du bâtiment D du Parc Bellevue.

La ville de Marseille n'est pas la seule autorité administrative à pouvoir engager cette procédure. Elle peut également l'être par 15 % au moins des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat, *par le représentant de l'Etat dans le département, par le procureur de la République ...*

## 2. Concernant les arrêtés de péril et actes subséquents

Sur les **228 signalements reçus** en 2017, la Ville de Marseille a été amenée à prendre **52 arrêtés de périls imminents, 3 arrêtés d'insécurité imminente des équipements communs, 1 arrêté de pouvoir de police générale du Maire, 34 arrêtés de péril non imminent et 1 arrêté d'insécurité non imminent.**

Ces arrêtés font souvent l'objet de procédures contentieuses (au nombre de 53 ces 10 dernières années).

### **3. Les procédures d'expulsion**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, on recense **193 procédures contentieuses** ayant trait à des occupants sans droit ni titre de propriétés communales.

En effet, la Ville ne peut agir en expulsion que pour les biens dont elle est propriétaire (elle ne serait pas recevable à agir pour le compte d'une autre personne publique ou d'un propriétaire privé) ou au titre des pouvoirs dont le maire dispose en qualité d'autorité de police du stationnement et de la circulation.

À noter que l'état de l'immeuble n'est pas à l'origine des demandes d'expulsion (mais l'occupation sans droit ni titre) même si l'immeuble est dégradé et/ou insalubre et que les occupants encourent un risque. Cet état de fait permet d'étayer l'argumentation de la Commune pour obtenir une décision d'expulsion.

Au titre de difficultés rencontrées dans ce type de procédure, on peut citer l'opposition des occupants eux-mêmes (qui pour la plupart peuvent bénéficier de l'aide juridictionnelle et être assisté d'un avocat), le magistrat qu'il faut convaincre de faire droit à notre demande et de laisser un minimum de délai aux occupants, puis le délai très variable d'octroi du concours de la force publique.

Le dossier du 15 avenue de Roquefavour dans le 15<sup>e</sup> arrondissement illustre cette dernière difficulté. Pour l'exécution d'une ordonnance d'expulsion du 18 octobre 2012 (laissant aux occupants un délai de 6 mois) l'huissier de la Ville a requis le concours de la force publique le 07 mai 2013.

Cela fait donc plus de 5 années que la Commune attend que l'État lui accorde ce concours pour évacuer ce logement occupé par plusieurs familles avec enfants dans des conditions manifestement inappropriées (branchements électriques sauvages,...), malgré les relances régulières de l'huissier.

Les recours juridictionnels engagés en 2014 par la Ville contre ce refus implicite (référé suspension et recours en annulation rejetés par le tribunal administratif de Marseille), les demandes directes adressées par ses représentants auprès des représentants de l'État précisant notamment qu'elle a été destinataire de plusieurs courriers et pétitions de riverains excédés par les problèmes de voisinage et qu'un projet de réhabilitation était en cours de réflexion pour la création d'une maison des associations ...

## VIII. Propriétaires, copropriétaires, locataires : quels droits, quels devoirs ?

**POUR LES PROPRIETAIRES OU LES LOCATAIRES, DES DROITS ET DES DEVOIRS S'APPLIQUENT.**

**DES IMPERATIFS DE SECURITE MERITENT D'ETRE CONNUS POUR EXIGER DES SYNDICS QU'ILS ENGAGENT LES PROCEDURES OU TRAVAUX NECESSAIRES.**

**SI LES PARTIES NE RESPECTENT PAS LES REGLES, UN SIGNALEMENT DOIT ETRE FAIT POUR QU'UNE PROCEDURE SOIT DECLENCHEE DANS LES PLUS BREFS DELAIS.**

La déclaration des droits de l'Homme à valeur constitutionnelle est claire : « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.* »

En ce sens, des règles strictes, des droits et des devoirs sont obligatoires.

Concernant le **droit de propriété**, toute intervention publique sur la propriété privée impose des procédures administratives et juridiques codifiées impliquant différents acteurs (collectivités, Etat, Justice) garantissant ce droit.

Bien que protégée par le droit, la propriété **implique des devoirs** pour son détenteur.

**Un propriétaire privé est responsable de l'état de son bien**, immeuble ou logement.

Pour être loué un logement doit répondre au décret du 30 janvier 2002 sur le logement décent publié au journal officiel de la République Française.

## Propriétaire dans bien dégradé : que faire ?

**Le propriétaire d'un immeuble entier en mauvais état** est responsable de l'état et de l'utilisation de son bien : il ne peut pas louer les logements qui ne répondent pas aux normes de décence du décret de 2002.

Il doit faire réaliser un **diagnostic** par un architecte et faire réaliser les **travaux nécessaires** pour sortir l'immeuble et/ou les logements de l'indécence.

S'il n'a pas les moyens financiers d'entretenir son patrimoine :

- soit il doit envisager de le vendre (il peut le proposer à la collectivité)

- soit il peut s'en défaire temporairement en signant un bail à réhabilitation de 12 ans minimum avec un bailleur social ; cet opérateur fera les travaux, louera le bien pendant la durée du bail puis le restituera en fin de bail au propriétaire.

**Le copropriétaire dans un immeuble en mauvais état doit saisir le syndic** de l'immeuble pour faire inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale de copropriété le vote d'une expertise et de travaux sur les parties communes.

Si l'assemblée générale vote contre, **le copropriétaire signale les désordres aux services d'hygiène et de sécurité communaux** qui visitent l'immeuble et, sur la base de leur constat, mettent en demeure l'ensemble des propriétaires à faire les travaux.

Si le syndic est déficient, il convient de le mettre en demeure par lettre recommandée. À défaut de réponse, les copropriétaires représentant 15% des voix peuvent saisir le **Tribunal de Grande Instance** par avocat pour demander la désignation d'un administrateur provisoire qui aura mission de rétablir la gestion de la copropriété. Il pourra selon la situation des comptes désigner un expert pour procéder à un audit de la copropriété et mettre en place un plan d'apurement des dettes le cas échéant.

## Locataire dans un immeuble dégradé : que faire ?

Il écrit à son propriétaire pour lui demander de réparer le logement et/ou l'immeuble et transmet une copie au syndic si les désordres concernent les parties communes.

Sans réponse, il signale la situation au service de sécurité de la Ville ou au Service Communal d'Hygiène et de Santé.



## Contacts Presse

### Attachés de presse

Hugo GIUSTI - 04 91 14 65 22

Stéphanie LAURIN - 04 91 14 64 77

Astreinte - 06 32 28 93 71

### Responsable adjoint

Anthony GIORDANO - 04 91 14 64 37

### Responsable

Charlène GRIMAUD - 04 91 14 64 25