

Déclaration d'Utilité Publique pour la rénovation immobilière du secteur de Noailles : Centre Ville Pour Tous fait appel

Par décision du Conseil d'Administration en date du 5 septembre 2006, l'association a décidé de faire appel, devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille, du jugement prononcé le 23 juin dernier. Pour ce faire, avec le concours de Maître Dany Cohen, avocat au barreau de Marseille, un mémoire a été déposé le 6 septembre 2005. La Préfecture a déposé un mémoire en date du 4 avril 2006 auprès de la Cour. Ces deux mémoires sont joints au présent au terme du présent article. La Cour administrative d'Appel de Marseille a rendu son arrêt le 25 février 2008.

Historique : Le jugement portant sur la requête de Centre Ville Pour tous pour une annulation de l'arrêté portant Déclaration d'Utilité Publique pour la rénovation immobilière du secteur de Noailles a été prononcé le 23 juin 2005. Lors de l'audience du 9 juin 2005, le Commissaire du gouvernement avait rendu compte de ses conclusions au vu des mémoires produits par l'association et notamment celui remis le 28 avril 2004 en réplique au mémoire en intervention volontaire de la SAEM Marseille Aménagement. Ce n'est que la veille de l'audience que l'association avait pris connaissance du mémoire en réplique n°2 que la SAEM avait déposé le 3 juin 2005. Le jugement prononcé le 23 juin 2005 avait été notifié le 5 juillet 2005.

MEMOIRE EN RÉPLIQUE

POUR : ASSOCIATION UN CENTRE VILLE POUR TOUS, association Loi 1901, dont les statuts ont été déposés en Préfecture des Bouches-du-Rhône le 31 octobre 2000, représentée par son Président en exercice Monsieur Christian de Leusse domicilié es qualité au siège social de l'association, chez Mme Gérin, 8 rue Chateaudon - 13001 Marseille,

CONTRE : Monsieur le PREFET des Bouches-du-Rhône, portant requête en annulation de son arrêté N° 2001-55 en date du 5 octobre 2001 déclarant d'utilité publique, sur le territoire de Marseille, et au profit de la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale Marseille Aménagement, la réalisation d'un troisième programme de travaux de restauration dans le secteur Noailles Chapitre au sein du Périmètre de restauration immobilière (PRI).

EN PRESENCE DE : MARSEILLE AMENAGEMENT, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, dont le siège social est à Marseille en l'Hôtel de Ville (13002) et son siège administratif à Marseille (13001), 49, La Canebière, représentée par Monsieur Charles Boumendil, Directeur Général, ayant pour avocat Maître Fabienne Beugnot, avocat au Barreau de Marseille dont le cabinet est sis 23, rue Haxo-Résidence « Le Davso »- 13001 Marseille

PLAISE AU TRIBUNAL,

Par le présent mémoire, l'association requérante entend répliquer aux moyens présentés par la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT, intervenant volontaire en soutien de la légalité de la Déclaration d'Utilité Publique N° 2001-55 en date du 5 octobre 2001, attaquée devant le Tribunal Administratif de Marseille.

TOUT D'ABORD

et contrairement à ce que soutient la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT **1) Sur la recevabilité** Les pièces produites établissent que l'association requérante UN CENTRE VILLE POUR TOUS a respecté ses dispositions statutaires pour engager la requête (*Statuts, récépissé de dépôt, extrait du JO (pièces 1 et 2), extraits de PV de l'Assemblée Générale du 19 novembre 2001(pièce n°3) et du Conseil d'administration du 4 avril 2002 (pièce n°4)* Ce moyen n'est pas opérant, il manque en fait.

2) Sur l'intérêt à agir D'une part, l'association requérante justifie de cet intérêt :

1) Par ses statuts, qui dans leur objet à l'article 2 précisent : « Objet : Agir pour faire respecter par les pouvoirs publics le droit à vivre en centre ville de Marseille : faire respecter le droit à un logement décent, des services et espaces publics de qualité, et plus généralement la qualité de vie dans les quartiers centraux ; obtenir la transparence dans les opérations de réhabilitation du point de vue de l'habitant, de l'usager et du travail ; utiliser tout moyen public d'action, de défense juridique, de formation pour " réhabiliter avec l'habitant ". Objectifs généraux : les objectifs de l'association sont annexés aux présents statuts sous le nom de "Charte" constitutive. Moyen : L'association donne délégation au C.A. et au Bureau pour agir en justice dans tout litige en relation avec les objectifs de l'association. »

2) *Par ses adhérents, dont certains sont des locataires et des propriétaires habitant sur le Périmètre de Réhabilitation Immobilière (PRI) Noailles-Chapître visés par l'arrêté de la déclaration publique. Les immeubles où résident les intéressés sont directement ou indirectement concernés par l'opération d'aménagement.*

3) *Par ses actions, qui la conduit fréquemment à se substituer au Maître d'Ouvrage ou à son concessionnaire pour informer les propriétaires et les ayant-droits sur le déroulement et l'avancement de l'opération.*

4) *Par son siège social, qui se trouve depuis sa création dans une rue concernée par la DUP, D'autre part, l'opération est présentée par la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT comme se résumant à une action sur quelques immeubles, pris individuellement, dont seuls les locataires, ou les propriétaires auraient droit à agir. Cette conception étroite, limite la portée de l'intérêt public alors que la DUP permet une action d'ensemble sur un territoire. L'action sur les immeubles recensés entraîne des effets collatéraux, sur les habitants et sur les immeubles non concernés. De plus les travaux réalisés sur les immeubles recensés ouvrent droit à défiscalisation et à subventions publiques. Aussi l'utilité publique doit-elle être démontrée, au regard de l'ensemble des citoyens.*

C'est à ce titre que l'association requérante CENTRE VILLE POUR TOUS, riche de son expérience sur les autres secteurs du Périmètre de Restauration Immobilière du Centre ville de Marseille, en appui notamment aux nombreux locataires évincés en lien direct avec l'action de la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT est fondée à agir, afin de préserver en amont les intérêts des locataires et des propriétaires, en particulier pour les plus fragiles d'entre eux. Enfin, l'observation et l'étude de la mise en œuvre de la DUP sur les autres secteurs du PRI du Centre ville conduisent l'association requérante à s'interroger sur le caractère de l'utilité publique quand on rapporte les déclarations du concessionnaire SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT aux réalités quotidiennes, que l'autorité accordant la DUP ne découvre qu'à posteriori ! Il apparaît en effet que le concessionnaire procède par des déclarations d'intention, sans que soient identifiés les moyens mobilisables pour faire face à ses obligations, notamment en matière d'aide aux petits propriétaires et aux locataires dont les situations sont les plus fragiles. Ainsi, la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT a produit en pièces 9 et 10 de son mémoire des extraits des CRAC 1999, 2000 et 2001 dont les contenus donnent une vision très partielle de ceux qui ont été annexés aux rapports des Conseils Municipaux qui en ont délibéré et que l'association requérante produit dans leur intégralité (CRAC 1999 et 2000-2001 ; pièces n° 5 et 6 ,) . En effet, ces derniers donnent une indication sur le nombre d'immeubles acquis, leur surface, le nombre d'évictions commerciales effectuées notamment d'hôtels meublés, le nombre de cessions. Ces éléments apportent notamment un éclairage particulier aux rapports m2 acquis/relogement et acquisitions dites « amiables »/aide aux petits propriétaires Parmi ses observations, l'association requérante a pu constater que : - Certains éléments d'appréciation sont soustraits des documents remis aux instances mises en place comme, par exemple, les surfaces des logements libérés par les ménages ainsi que celles des surfaces des logements d'accueil (cf. les comptes-rendus des réunions des Comités de Pilotage, produits en annexe de son mémoire par la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT pièces 11 et 12) - Certaines aides sont apparemment allouées sans contrôle des travaux, surtout sur la qualité de ces derniers, comme en témoignent les locataires de logements réhabilités (cf. pétitions des locataires du 20 rue Petites Maries et 27 rue des Dominicaines, article de La Provence ; pièces n°7, 8 et 9) - Certaines subventions destinées à des immeubles réhabilités sont votées quelques mois après la fin des travaux.(cf. Conseil Municipal de décembre 2000 ; pièce n° 10) - Certains propriétaires ayant bénéficié d'une

aide pour les parties communes sont condamnés pour louer des logements insalubres (cf. Constat d'huissier et jugement sur le 39 rue des Petites Maries ; pièces n° 11 et 12) En conséquence l'intérêt à agir ne peut être contesté.

AU FOND,

en addition de sa requête du 18 avril 2003, complétée par son mémoire du 22 septembre 2003, l'association requérante réplique. Elle considère que l'arrêté N° 2001-55 en date du 5 octobre 2001 de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône déclarant d'utilité publique, sur le territoire de Marseille, et au profit de la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale Marseille Aménagement la réalisation d'un troisième programme de travaux de restauration dans le secteur Noailles Chapitre au sein du Périmètre de restauration immobilière (PRI) est illégale. En effet, le Préfet a commis une erreur d'appréciation sur les moyens exhibés par le concédant et le concessionnaire en matière de relogement, d'acquisitions et de cessions d'immeubles, entachant de fait dans son application le respect de la Loi d'Orientation sur la Ville du 13.07.1991 qui dispose en son Article 1 : « ...les communes, ...l'Etat...assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation.... » et en son Article 3 « La réalisation de logements sociaux est d'intérêt national.... Les collectivités publiques doivent veiller à ce que les restaurations nécessaires des quartiers anciens des villes ne méconnaissent pas les objectifs mentionnés à l'article 1..... »

3/ Sur la conformité à la Loi d'orientation sur la Ville du 13.07.1991 *Contrairement à ce qu'expose la SAEM MARSEILLE AMÉNAGEMENT sur le fait que la DUP serait conforme à la Loi d'orientation sur la Ville du 13 juillet 1991, l'association requérante maintient que la DUP ne lui apparaît pas conforme à cette loi et doit être annulée. En effet, la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT pour justifier de la conformité de l'opération à la Loi d'Orientation sur la Ville du 13.07.91 « et pour vérifier que des dispositions ont été prévues tant par le concessionnaire que par l'opérateur immobilier en vue d'effectuer les futurs relogements nécessaires de l'opération... » se fonde sur l'article 2.3 d'origine, dénommé « Relogement » en page 5 du Cahier de Charges du 22 mars 1995 et sur le dossier de l'Enquête préalable à la DUP ainsi que sur l'article 3.3 dénommé « conduite de l'opération » de la convention de concession d'aménagement. La SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT ne peut s'appuyer sur les seules mentions ou références au Code de l'Urbanisme dans les actes de la Concession et dans ceux du dossier d'Enquête préalable à la DUP pour se justifier de son application et pour démontrer que son action est conforme à la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991. Par ailleurs, l'assimilation de la constitution du dossier d'enquête publique à celui qui est constitué en matière d'expropriation prévue à l'article L313-4-1 ne saurait dispenser le concessionnaire SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT de ses obligations de relogement prévues par le Code de l'urbanisme et le Code de la construction La SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT s'appuie aussi sur les dispositions contenues dans la note explicative du dossier d'enquête publique pour affirmer que « le Périmètre de Restauration Immobilière étant situé au sein d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, les propriétaires, les locataires et les investisseurs peuvent bénéficier de*

*l'ensemble des aides financières publiques proposées à ce titre...Les locataires et les occupants bénéficient d'une protection particulière si les travaux nécessitent leur relogement... En effet, le Code de l'Urbanisme prévoit de nombreuses dispositions relatives à la protection des occupants, propriétaires et locataires, que le local soit un commerce ou un logement. Ces dispositions seront appliquées systématiquement ». Affirmer cela n'exonère pas le concessionnaire SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT d'exhiber des moyens mobilisables tels qu'un plan de relogement et une enquête sociale en amont ! Le mémoire de la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT cite abondamment les dispositions du Code de l'Urbanisme sans répondre à aucun moment à la question : avec quels moyens celles-ci seront-elles respectées ? Combien de relogements potentiels seront à réaliser, combien de relogements provisoires, et avec quels moyens concrets minima on va y faire face ? En fait l'auteur du mémoire semble vouloir être cru sur parole. La SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT affirme n'avoir pas attendu l'arrêté de la DUP du 5/12/01 pour prendre en charge le relogement en centre ville. L'association requérante ne l'ignore pas évidemment, puisque c'est sur la base de la prise en charge réelle tant sur le plan quantitatif que qualitatif sur les PRI centre ville qu'elle fonde son recours en annulation. Pour connaître la réalité, l'association requérante a procédé à l'examen détaillé des CRAC 1999, 2000 et 2001 délibérés par le Conseil Municipal de Marseille comme cela été indiqué précédemment. Elle a par ailleurs effectué une vérification in situ des états de relogements produits par la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT et joints au dossier portant arrêté de la DUP. Ces documents, dont l'association requérante a eu communication officielle, infirment, pour partie, certaines des affirmations que le concessionnaire évoque dans son mémoire en se référant aux différents articles ayant trait à l'application du Code de l'Urbanisme contenus dans sa Convention, dans le cahier des charges de la concession ainsi que dans la notice explicative du dossier d'enquête d'utilité publique (cf. **le mémorandum du 14 juin 2002 pièces n° 13**)*

1/ Sur les actions en vue du relogement L'association requérante tient en premier lieu à faire une mise au point : - Dans quelle condition le relogement peut-il être proposé dans le cadre d'une opération de rénovation immobilière ? Il est rendu nécessaire par la réalisation de travaux, il est donc soit provisoire, soit définitif. La question est de savoir qui décide de cette condition et qui vérifie si le relogement proposé uniquement par voie orale est dicté par l'impératif de réalisation de travaux ? De la réponse à ces questions dépendent la protection et les recours des locataires contre des évictions qui auraient pour seul but de faciliter des transactions immobilières. - L'absence d'explicitation écrite par le concessionnaire des motifs pour les locataires d'avoir à quitter leurs logements prive les instances de suivi mises en place de toute possibilité de contrôle et il est préjudiciable aux intéressés pour des recours éventuels.

2/ Sur le relogement proprement dit Le concessionnaire SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT se rapporte à un courrier daté du 26 juin 2001 adressé par lui à Monsieur le Préfet de la Région ainsi qu'aux documents qui lui sont annexés pour justifier de ses actions en vue du relogement. Les indications déclaratives données sur la méthode mise en en place par le concessionnaire pour répondre aux besoins en relogement des opérations Centre-Ville font apparaître les principaux points suivants : - la méthode sans moyens fait partie des déclarations d'intentions, elle est mise en œuvre sans contrôle ; les instances mises en place, ne sont associées à aucune des opérations, mais sont destinataires de résultat bruts, qui portent sur un échantillon peu représentatif de personnes touchées ! Les éléments portés à la connaissance des instances sont laissés à la discrétion du seul concessionnaire qui se trouve de fait juge et partie. A titre d'exemple, on relèvera le démarchage par le personnel de la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT auprès de Madame Selma RIAHI qui s'est vue dans l'obligation de quitter avec ses trois enfants un logement de type 6 (220 m2) sis au 32-34 rue Longue des Capucins dont le loyer charges comprises était de 450 Euros pour un logement

annoncé de type 4 (cf. tableau annexe de la pièce 11 produite par SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT). En réalité le relogement a été fait dans un logement de type 3 (70 m2) au 25 rue de la Palud moyennant un loyer charges comprises de 528,69 Euros. (cf. **contrat de location pièce n° 14**). Autre exemple, M et Mme Fernandez, 60 rue Bernard du Bois, locataires depuis 35 ans ont fait savoir en vain à SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT qu'ils souhaitaient se porter acquéreur de leur logement alors que sur les états du concessionnaire, ils sont présentés comme locataires à reloger (cf. tableau annexe de la pièce 11 produite par SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT). D'une manière générale, on notera que le nombre de logements acquis ainsi que celui des logements cédés par la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT n'est pas mentionné dans les documents remis au titre des CRAC. - la référence aux partenariats avec les associations, les bailleurs sociaux, est vague, peu crédible quand on connaît la faible marge de manœuvre de ces bailleurs qui ont du mal à répondre à leur mission hors des opérations de la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT. (cf. **le rapport n°4 au Conseil Départemental de l'Habitat du 30/03/04 ; pièce n°14**) - l'absence d'association d'habitants dans les instances est révélatrice du manque de transparence, L'association requérante a fait connaître à plusieurs reprises sa disponibilité alors qu'aucune aucune réponse ne lui a été donnée à ce jour. (cf. **courriers au Secrétaire Général de la Préfecture et à l'Adjointe au Maire ; pièce N° 16**) - la comparaison faite avec l'opération de la ZAC du Rouet n'a pas lieu d'être puisque qu'elle n'est pas de même nature et que les conditions de sa mise en œuvre ne sont pas celles d'une opération PRI. L'association requérante rappelle que c'est sur la base des documents précédemment mentionnés que la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT par lettre du 26 juin 2001 et la VILLE DE MARSEILLE par lettre du 27 juin 2001 se sont engagées auprès du Préfet à « la mise en place d'un plan de relogement et d'un comité de suivi des opérations de restauration sur le centre ville. » Ces engagements sont visés dans l'arrêté de Monsieur le Préfet du 5/10/2001 (cf. le mémoire introductif de l'association requérante du 18 avril 2002). Plus de deux ans après que l'arrêté ait été pris sur la base de cet engagement le plan de relogement n'est toujours pas mis en place. C'est pourquoi l'association requérante estime que le Préfet aurait dû différer l'octroi de la DUP à la production de ce plan de relogement.

3/ Sur le coût moyen par relogement Le coût moyen par relogement annoncé suscite de la part de l'association requérante des réserves, dans la mesure où les paramètres servant à son calcul ne sont explicités nulle part ! Ainsi des travaux lourds sur des biens du concessionnaire ne sont-ils pas imputés à tort au poste relogement alors qu'ils seront couverts par des recettes de loyers futurs comme les travaux réalisés pour un logement T3 au 6 cours Belsunce pour un montant de 177 741 Francs ou pour un logement T2, au 1 rue de l'Etoile pour un montant de 150 970 Francs ? (cf. **le mémorandum du 14 juin 2002 pièces n° 13 pages 4 et 5**)

4/ Sur les immeubles acquis par le concessionnaire : L'association requérante constate que la cession amiable est présentée par la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT comme la conséquence de l'incapacité du propriétaire à satisfaire aux exigences de la DUP, En fait c'est l'aboutissement d'un processus mettant face à face des agents du concessionnaire chargé d'une part de faire connaître les aides aux propriétaires et qui ont d'autre part intérêt à convaincre ces mêmes propriétaires à faire des cessions amiables. Il est en effet surprenant que les propriétaires de 44 immeubles n'aient pas été convaincus par les aides du concessionnaire pour bénéficier des retombées de l'opération (cf. **CRAC 2000-2001 ; pièce n°6 page 4**) L'obligation de relogement ne concerne-t-elle que les biens achetés par la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT ou tous les locataires touchés par l'opération d'aménagement ? La Cour d'Appel d'Aix-en-Provence dans son arrêt du 29 janvier 2003 a jugé que cette obligation concerne les immeubles touchés par l'aménagement (cf. **le mémoire complémentaire de l'association**

requérante du 22 septembre 2003). Aussi contrairement à ce que prétend la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT ; les obligations de relogements de la Ville en tant qu'aménageur et concédant se confondent pour leurs mises en œuvre sur le PRI Centre Ville. Sur les acquisitions faites par la SAEM MARSEILLE AMÉNAGEMENT au titre de sa concession, l'association requérante a pu faire les observations suivantes : - Plusieurs immeubles abritant une activité d'hôtel meublé ont été acquis, alors qu'un seul d'entre eux (l'Hôtel Fétiche - 3 rue du Baignoir) figure dans l'état de relogement à la colonne « adresse d'origine » ((cf. **le mémorandum du 14 juin 2002 pièces n° 13 page 4**). Selon le CRAC 2000-2001 on notera que le concessionnaire a acquis depuis le début de l'opération les murs de 28 hôtels représentant 9501 m2 (cf. **CRAC 2000-2001 ; pièce n° 6 page 4**) - En général la libération des lieux avant la vente est exigée quand l'acquéreur est la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT. On remarquera que ces locaux étant vacants, il n'y a pas lieu d'effectuer des relogements. (**Voir contentieux tribunal Marseille Aménagement c/ Hamza immeuble du 14 rue de la Fare 13001 Marseille**) - 60 rue Bernard du Bois : un couple de locataires ayant réalisé des travaux dans son appartement, est harcelé pour un relogement alors qu'il habite cet appartement depuis 35 ans et qu'il est candidat à l'acquisition de leur appartement. Ils ont eu jusqu'à présent une fin de non recevoir. - Madame Mauricette Rispal et Madame Ghania Maddi habitant respectivement depuis plus de quinze ans au 1 rue Rodolphe Pollack et au 1 rue des Feuillants ont opposé une fin de non recevoir aux agents de la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT aux propositions de relogement que ceux-ci leurs ont fait sans raisons valables. Le refus de ces personnes n'est pas porté à la connaissance des instances. (cf. tableau annexe de la pièce 11 produite par SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT). (cf. **copie courrier Mme Rispal ; pièce N°17**) (cf. **La Marseillaise du 14 avril 2000 pièce n° 18**) - La cession d'immeuble à la Sonacotra est à rapprocher avec l'acquisition par la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT Marseille à la Sonacotra de l'immeuble du 22 rue Thubaneau, rue qui sert de vitrine à l'opération, et où manifestement un foyer dans le diffus, gênait cette opération.

5/ Sur les cessions faites par le concessionnaire Les cessions se caractérisent par : - Un manque de transparence et d'ouverture de l'ensemble de l'opération comme pour les relogements et les acquisitions. - Un flou sur les critères des transactions, laissés à la seule appréciation du concessionnaire qui privilégie systématiquement les candidats éligibles à la loi Malraux (défiscalisation) - Une préférence pour des candidats à l'acquisition d'immeubles entiers, qui limite le bénéfice de l'opération à une clientèle restreinte et exclut ces biens du marché déjà très tendu de l'accession sociale à la propriété, notamment des anciens locataires. D'une façon générale l'association requérante estime que l'exécution passée et présente de plusieurs missions du concessionnaire jette le discrédit sur l'opération, rendant incompréhensible aux yeux du public le caractère d'utilité publique de l'opération. Elle constate que ses observations sont confortées par les déclarations du concédant (**La Tribune 5 décembre 2001 ; pièce n° 19**) et les conditions fixées par la Ville de Marseille, propriétaire des murs de l'hôtel du 6 rue de la Fare, concernant l'indemnité d'éviction dans le conflit qui opposait celle-ci à la famille Ouslati propriétaire du fonds de commerce (**Extrait de jugement pièce n°20**). Elle remarque enfin que certaines des observations qu'elle formule sur le déroulement de l'opération d'aménagement ont déjà fait l'objet, dans un passé récent et pour des opérations similaires à Nice, Toulon et Marseille, d'observations de la Chambre Régionale des Comptes auxquelles des suites contentieuses ou pénales ont été données ou sont en cours de l'être.

4) Sur le délai de la concession ;

S'appuyant sur l'avenant n°4 de la Convention Publique d'Aménagement N° 95/88, la SAEM MARSEILLE AMÉNAGEMENT estime établi le fondement juridique nécessaire à la mise en œuvre de la Déclaration d'Utilité Publique du 5 octobre 2001. L'association requérante fait remarquer que la décision portant avenant sus mentionné est postérieure à l'arrêté de Monsieur le Préfet et que celui-ci n'a fait l'objet d'un dépôt en préfecture que le 6 février 2003 selon le document joint à son mémoire par la SAEM MARSEILLE AMÉNAGEMENT. (cf. la pièce 5 produite par SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT).

5) Sur le bilan coût-avantage

*La SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT, considère que le l'association requérante « n'apporte aucun élément pour indiquer que le bilan avantages /inconvénients serait négatif » et semble reprocher à celui-ci de ne donner aucun chiffre. L'association requérante réitère les conditions dans lesquelles le concessionnaire met en œuvre les acquisitions des immeubles et le relogement des ménages. Aucun diagnostic social d'ensemble de référence n'a été effectué préalablement à l'opération d'aménagement. Des immeubles et principalement des hôtels meublés ont été vidés de leurs occupants de différentes manières sans que le concessionnaire n'ait eu à satisfaire à l'obligation de relogement. Des réhabilitations d'immeubles se sont faites sans véritables suivi et contrôle. Les habitants n'ont pas été associés par la concertation à l'opération d'aménagement. Il en est résulté : - la fragilisation de centaines de personnes exclues hors du périmètre, avec une pression sur les loyers qui fait actuellement le bonheur des exploitants de meublés « marchands de sommeil » de la rue de la Joliette, de la rue du Bon Pasteur et d'autres quartiers du 2ème et du 3ème arrondissements de Marseille. - le turn-over important des locataires occupant des logements réhabilités, à cause de la qualité des travaux, de l'absence d'équipement sociaux suffisants :écoles, crèches, espace de jeux, parking... - le coût financier pour la collectivité et plus particulièrement de la Ville de Marseille qui comble encore le déficit de l'opération et qui peut être appelée en garantie pour un certain nombre d'immeubles. (cf. **CRAC ; pièces n° 5 et 6**) - les subventions publiques pour la réhabilitation, sont souvent utilisées pour évincer ou déplacer les populations pauvres du quartier, dont une partie très infime a intégré les logements réhabilités. (cf. **CRAC ; pièces n° 5 et 6**) - les compromis de vente stipulent systématiquement, que les locaux sont livrés libres de toute occupation. Les locataires sont ainsi lésés de leurs droits à relogement ; ils sont exclus du bénéfice de la réhabilitation, c'est une des raisons qui fait contester la reconnaissance de l'utilité publique par l'association requérante (cf. **extrait de jugement 6 rue de la Fare ; pièce n° 20**) - les avantages consentis aux investisseurs sans contrepartie sociale (plafonnement des loyers) sont à un niveau tel qu'ils favorisent l'investissement sur le court terme au détriment de la qualité des travaux, de l'entretien des immeubles, de la responsabilité envers les locataires. En retour, le bilan avantages/inconvénients de ces opérations rend quasiment inévitable à court terme une nouvelle intervention publique ! D'une manière générale l'association requérante constate l'insuffisance d'une programmation d'ensemble aussi bien de la part du concessionnaire que du concédant pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en matière de : -* école maternelles et primaires, celles du secteur sont en sureffectifs chroniques -* crèches haltes-garderies -* aires de jeux pour enfants -*parkings -* mise en zone semi piétonne de nombreuses rues du quartier sans offre alternative de stationnement ... Pour avoir une idée du bilan coût-avantage il convient notamment de rapprocher le chiffre des relogements au 31/12/2001 du nombre de m2 acquis depuis le début de l'opération. (cf. **CRAC 2000-2001 pièce n° 6**) Ainsi en page 4, il est*

indiqué que 15070 m2 ont été acquis représentant 44 immeubles entiers et divers lots de copropriétés. A ces surfaces, il convient d'ajouter 9501 m2 l'acquisition de 28 hôtels ainsi que le rachat de 8 fonds de commerce d'hôtels dont les murs sont propriétés de la SAEM MARSEILLE AMÉNAGEMENT. En page 10, du même document, il est indiqué que 154 relogements effectifs ont été réalisés depuis le début de l'opération. Il convient de souligner que si l'on se réfère aux indications détaillées des relogements effectués en colonne du logement de départ, seuls 6 isolés de l'hôtel Fétiche - rue du Baignoir- en ont bénéficié sur les 36 hôtels dont la SAEM MARSEILLE AMENAGEMENT a eu à un moment la pleine propriété. Il convient de rappeler que ces hôtels constituent la résidence principale de centaines de personnes installées parfois depuis 30 ans sur le secteur PRI centre ville.

C'est pourquoi l'association requérante considère que l'obligation de relogement a été largement contournée de différentes manières, et que les nombreuses acquisitions dites amiables limitent la portée des aides annoncées pour les petits propriétaires. Ces deux éléments caractérisent la mise en œuvre d'une opération d'intérêt privé comme l'explique d'ailleurs la déclaration du concédant, précédemment citée dans le journal La Tribune du 05/12/01 et en contradiction notamment avec les articles 1 et 3 de la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991. (cf. le mémoire introductif de l'association requérante du 18 avril 2002)

6) Sur l'arrêt de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence en date du 29 janvier 2003

L'association requérante considère qu'il est inutile de démontrer que le concédant et le concessionnaire étaient depuis l'origine de la concession en charge des relogements pour les immeubles objet des prescriptions de travaux acquis au titre de la concession et toujours occupés. Par contre la jurisprudence introduite par l'arrêt de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence en date du 29 janvier 2003 vise l'opération d'aménagement dans son ensemble et donc la totalité des immeubles inscrits dans le périmètre de restauration immobilière objet de l'arrêté de Déclaration Publique. (cf. le mémoire complémentaire de l'association requérante du 22 septembre 2003)

PAR

CES

MOTIFS

ANNULER l'arrêté n° 2001-55 du 5 octobre 2001 de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône déclarant d'Utilité Publique, sur le territoire de la commune de Marseille et au profit de son concessionnaire, la SAEM Marseille Aménagement la réalisation d'un troisième programme de travaux de restauration dans le secteur « Noailles-Chapître » au sein du Périmètre de Restauration Immobilière « Centre ville ».

SOUS

TOUTES

RESERVES

Fait à Marseille le, 28 avril 2004

PIECES DU DOSSIER

- 1 - Statuts et charte de l'association « un centre ville pour tous » du 27 septembre 2000
- 2 - Récépissé du dépôt de la déclaration de constitution de l'association « un centre ville pour tous »
- 3 - PV de l'AG de l'association « un centre ville pour tous » du 19 novembre 2001
- 4 - PV du CA de l'association « un centre ville pour tous » du 4 avril 2002
- 5 - Compte Rendu Aux Collectivités (CRAC) 1999 - Périmètre de Restauration Immobilière - Centre Ville de Marseille.
- 6 - Compte Rendu Aux Collectivités (CRAC) 2000 et 2001- Périmètre de Restauration Immobilière - Centre Ville de Marseille
- 7 - Lettre des locataires du 20 rue des Petites Maries au Maire de Marseille
- 8 - Lettre des locataires du 27 rue des Dominicaines au Maire de Marseille
- 9 - La Provence - 30/01/2004 - « Les locataires délaissés déclarent la guerre aux rats.
- 10 - Extraits du Compte rendu inextinso du Conseil Municipal de décembre 2000 et photos du 17 rue du Baignoir et du 9 rue du Tapis Vert.
- 11 - Constat d'huissiers -39 rue des Petites Maries et photos
- 12 - Extraits du jugement du 04 décembre 2003 contre la SCI Le Diamant
- 13 - Mémoire « Les relogements sur le périmètre de restauration immobilière du Centre ville/Thubaneau et du Panier » - Centre Ville Pour Tous - 14 juin 2002 remis au Préfet des Bouches-du-Rhône et au Maire de Marseille.
- 14 - Contrat de location entre la Compagnie Foncière Alpha et Madame Selma RIAHI. Date d'effet 3 septembre 2002
- 15 - Le point sur l'exécution du plan d'action d'éradication du logement indigne-Rapport N°4 présenté au Conseil Départemental de l'Habitat du 30 mars 2004.

16 - Courriers au Secrétaire Général de la Préfecture et à l'adjointe au Maire de Marseille du 9/10/02, 27/01/03 et du 19/03/03

17 - Copie de lettre du 14 mai 2003 de Madame Mauricette RISPAL à Marseille Aménagement

18 - La Marseillaise du 14 avril 2000 - « Vendre ou ne pas vendre, avec ou sans locataires... »

19 - La Tribune - 5 décembre 2001 « Il fallait stopper la spirale du déclin »

20 - Extraits des minutes du greffe du TGI de Marseille - Affaire Madjoub Vve Oueslati c/ Bahri et autres.

oOo

Pour consulter le mémoire introductif 18/04/02 et le mémoire complémentaire de l'Association du 22 septembre 2003 ,

Pour consulter le mémoire en réponse du Préfet des Bouches-du-Rhône du 22/07/02

Pour accéder à la DUP Noailles-Chapître cliquez

Pour accéder au Plan du PRI Noailles-Chapître cliquez

[> Mémoire en intervention volontaire de Marseille Aménagement 03/02/04](#)



[> Mémoire en réplique de CVPT du 03/05/05](#)



[> Requête et Memoire en appel 06/09/05](#)



> Arrêt de la cour administrative de l'Etat du 25/02/08



> Arrêté DUP Noailles/Chapître 05/10/2001



> Memoire du Préfet en appel 13/03/06

