

L'association Un Centre Ville Pour Tous demande depuis plusieurs mois que soit conduite une évaluation de la politique de réhabilitation du centre-ville et notamment qu'un premier bilan des Périmètres de Restauration Immobilière (PRI) et de leurs effets soit effectué.

Au moment où la municipalité décide de donner une nouvelle impulsion à la politique qu'elle mène dans le centre, cette évaluation paraît indispensable pour mettre en relation les résultats obtenus, compte tenu des importants crédits publics apportés à cette opération de réhabilitation.

Pour nous, l'évaluation de ces résultats a bien évidemment une dimension technique et architecturale, mais elle a aussi une dimension sociale. La réhabilitation du quartier n'a de sens que si les habitants actuels et futurs en bénéficient réellement.

Dans l'attente de cette évaluation publique, l'association a jugé utile, à titre d'exemple, de faire son propre constat concernant le PRI de Noailles. C'est l'objet de l'enquête que nous avons réalisée et dont nous rendons compte ici.

Un Centre-Ville Pour Tous

Un Centre-Ville Pour Tous

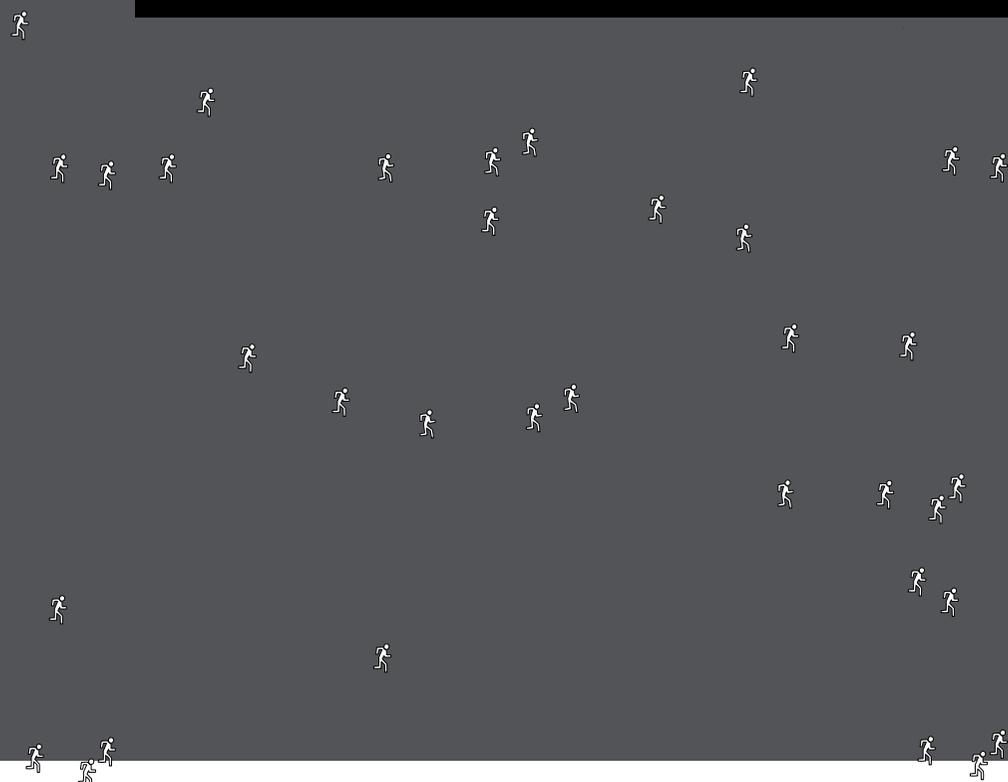
Cité des associations, 93 la Canebière, 13001 Marseille

www.centrevillepourtous.asso.fr | info@centrevillepourtous.asso.fr

Mai 2009

UN CENTRE-VILLE POUR TOUS

Enquête pour une évaluation du Périmètre de Restauration Immobilière NOAILLES



1- ÉLÉMENTS DE MÉTHODE DE L'ENQUÊTE

Le champ de l'enquête est constitué par les tableaux officiels de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dénommés : « PRI Centre Ville Quartier Noailles (arrêté 2001-55 du 05/10/2001) ».

Ces tableaux regroupent 152 immeubles et indiquent, par îlot, par rue et par immeuble, les travaux prescrits relatifs à cinq éléments du bâti :

- trois pour les parties communes : façade, toiture, escalier ;
- deux pour les parties privatives : logement et local (à noter que nous n'avons pas observé ce qui est dénommé « local »).

D'une façon générale, nous avons pu pénétrer dans 90% des immeubles sur le total des 152 immeubles visités. Les 10% non visités sont des immeubles clos et murés.

Le temps que nous avons investi pour ces visites¹ correspond au temps requis par les observations visuelles et photographiques d'une part, à celui consacré à l'échange avec certains habitants des immeubles d'autre part, pour y recueillir (trop rapidement) leurs propos sur l'état du logement et de l'immeuble et sur les conditions de vie et d'habitabilité qu'ils connaissent.

Aussi nos appréciations (travaux faits, non faits ou en cours) relèvent-elles de la seule observation visuelle, indépendamment du respect ou non des clauses techniques de la restauration. Elle peut de ce fait différer de l'appréciation d'un technicien ou architecte en charge du contrôle des travaux effectués.

Cette enquête s'inscrit dans la continuité des actions que nous menons sur Noailles, notamment la contestation de la Déclaration d'Utilité Publique du Périmètre de Restauration Immobilière.

Dossier consultable sur www.centrevillepourtous.asso.fr

1- Six journées, les 14, 21, 27 janvier, 3, 10 et 17 février 2009.

2 - RÉSULTATS QUANTITATIFS GLOBAUX ²

Considérant la totalité des immeubles prescrits (152), on retiendra ceci :

1- Degré d'avancement global de la réalisation du PRI

- 27% des immeubles ont été intégralement rénovés eu égard aux prescriptions,
- 39% d'entre eux n'ont connu aucun travaux,
- 16% ont eu une rénovation partielle,
- 4% ont des travaux en cours,
- 7% des immeubles n'ont pu être identifiés,
- 7% des immeubles, où seul le « local » est prescrit, n'ont pas été appréciés,
- 2 immeubles sont en démolition.

2- Degré d'avancement par catégories de travaux prescrits

- 44% des façades sont réalisées ou en cours,
- 38% des toitures sont réalisées ou en cours,
- 46% des escaliers sont réalisés ou en cours,
- 41% des logements sont réalisés ou en cours.

Ces pourcentages sont établis dans le rapport réalisé/prescrit excluant les non observés et non informés car inaccessibles à l'observation. **On peut remarquer que moins de 50% des immeubles listés dans la Déclaration d'utilité Publique (DUP) ont fait l'objet de travaux en tout ou en partie.**

.....
2- Ceux-ci sont rassemblés dans les annexes 1 et 2 (pages 13 et 14).

3- OBSERVATIONS ET QUESTIONS

Elles concernent plusieurs types de situations rencontrées :

1- Les immeubles clos, murés et en démolition

- 15 immeubles sont actuellement clos et/ou murés, soit 10% des immeubles concernés par le PRI,
- 2 immeubles sont démolis (14 et 16 rue du Musée), les locataires du n°15 ont été relogés provisoirement à cause des risques liés au chantier de démolition.

Parmi les immeubles clos et/ou murés :

- des immeubles propriété de Marseille-Aménagement sans aucun travaux amorcés :
 - . 46 et 48 Canebière,
 - . 23 rue Longue des Capucins.
- des immeubles déclarés insalubres depuis près d'un an :
 - . 29 rue d'Aubagne : contentieux avec Marseille Aménagement,
 - . 25, 29 et 30 rue du Musée (aucuns travaux),
 - . 28 rue du Musée (travaux en cours pour la façade),
 - . 9 rue Longue des Capucins : effondrement cage d'escalier, aucun travaux, absence d'accords entre les propriétaires,
 - . 12 rue Longue des Capucins : permis de construire datant de mai 2008, aucun travaux malgré une déclaration datée du 3 décembre 2008.

Question : quelle programmation pour réhabiliter ces immeubles démolis ou vacants et à quelles échéances ?

2- Les immeubles en cours d'expropriation ou expropriés

23 immeubles seraient en cours d'expropriation ou expropriés. Parmi ceux-ci, un certain nombre est destiné au logement social :

- . 29 rue d'Aubagne (prévu pour 20 PLAI - locatif à vocation très sociale - réalisés par ADOMA - ex-Sonacotra - en 2011),
- . 9 rue de l'Académie (en cours d'expropriation, en partie destinés à des logements pour travailleurs isolés),
- . 28, 30 et 38 rue du Musée (idem).

Questions : Où en est-on des procédures d'expropriation : arrêtés de cessibilité, ordonnances d'expropriation, recours judiciaires ? À quel horizon peut-on penser disposer de logements sociaux aux normes, dont le besoin est très fort dans le quartier ?

3-Les immeubles figurant dans la DUP sur lesquels rien ne se passe

Ils n'apparaissent pas sur les tableaux de suivi des enquêtes parcellaires, ni dans le patrimoine maîtrisé par Marseille-Aménagement ou en cours d'expropriation dont nous avons connaissance.

En voici la liste :

- . 23, 31, 35 et 39 rue d'Aubagne,
- . 4 Marché des Capucins,
- . 36 rue de l'Académie,
- . 22, 24 et 43 rue du Musée,
- . 15, 16 et 20 rue Longue des Capucins,
- . 3 rue Rodolphe Pollak,
- . 26 bd Garibaldi.

Question : pourquoi y a-t-il de telles différences entre les préconisations de la DUP et la réalité ?

.....
3- Notons qu'en décembre 2008, la plupart de ceux-ci sont signalés par Marseille Aménagement dans la catégorie des immeubles en cours d'expropriation (cessibilité demandée ou à demander) ou expropriés.

4- Les immeubles inoccupés

17 immeubles sont inoccupés³, dont 3 ne sont pas dans la liste des expropriations prévue par Marseille Aménagement :

- . 23 rue d'Aubagne (en cours d'achat par Marseille Aménagement selon les dires d'un commerçant),
- . 4 Marché des Capucins (travaux non faits, en attente de devis des entreprises selon l'indication d'un habitant),
- . 14 rue des Feuillants (façade en partie refaite, logements non faits).

Ajoutons un cas particulier où une partie d'immeuble est inoccupée et non rénovée. Il s'agit du :

- . 43 rue d'Aubagne : Hôtel meublé apparemment bien entretenu et géré par le propriétaire. Les travaux de restauration prescrits y ont été réalisés. Le propriétaire désirait acquérir le local du rez-de-chaussée (240 m²). Pourquoi Marseille Aménagement a-t-il fait préemption pour ce local où rien n'a été réalisé depuis lors ? Aujourd'hui, quelles sont les intentions de Marseille Aménagement et de la Ville sur ce local ?

Questions : Quelle est l'histoire récente de ces immeubles ? Que sont devenus leurs anciens habitants ? Quel est leur devenir ?

5- Les immeubles nécessitant une veille sociale

13 immeubles au moins relèvent de cette catégorie. Il y en a probablement davantage car nous ne pouvons être exhaustifs, compte tenu des moyens limités de notre investigation. Ici sont notés quelques immeubles repérés où la situation des locataires mérite une attention et un suivi particulier :

• Des situations urgentes relevant de la sécurité de l'ensemble des locataires

- . 13 rue d'Aubagne : Graves infiltrations créant des pertur-

bations importantes. Des effondrements de plafonds dans des logements et des risques d'effondrement graves dans d'autres. Insalubrité importante et qui perdure malgré l'intervention et les rapports des services hygiène et sécurité.

. 31 rue d'Aubagne : Arrêté de péril fin janvier 2009 déclenché grâce à l'intervention d'une locataire contre l'avis du Syndic. Nombreux désordres dans les logements.

. 37 rue d'Aubagne : Hôtel meublé. Pour cause de travaux, les locataires devront quitter leur logement et sont inquiets. Un suivi semble nécessaire.

. 9 rue Académie : Hôtel meublé. Travaux prévus en mars 2009. Locataires inquiets pour leur relogement (promesse orale sans garantie).

. 38 rue du Musée : Immeuble insalubre.

. 15 rue Longue des Capucins : Cage d'escalier renforcée avec un étau, logements en très mauvais état (plancher, infiltration, etc.).

• **Des signalements de logements indécents**

. 20 rue du Musée : Un logement indigne, le locataire est sous le coup d'un jugement d'expulsion du tribunal.

. 34 rue du Musée : Logement indigne au 2^e étage (7 enfants y vivent). Absence de chauffage, d'eau chaude, présence de gros rats. Et menaces d'expulsion.

. 3 rue Pollack : Au 1^{er} et 2^e étage, logements indignes, insalubres et présentant des risques de mise en danger des habitants (en particulier risques d'incendie liés à l'état des installations électriques).

. 24 rue Pollack : Logements insalubres, indignes et dangereux (en janvier 2009, à la date de l'enquête, le propriétaire est Marseille Aménagement).

. 19 rue Chateaudon : Dans un immeuble aux logements refaits, l'un des appartements est en très mauvais état, la locataire ne peut se reloger pour permettre l'exécution des travaux.

. 23 rue du Musée : L'un des logements est à la limite de l'habitat indigne et insalubre.

Question : des immeubles, dont la situation d'insalubrité et de dangerosité est aussi manifeste, ne devraient-ils pas être l'objet d'un dispositif de veille et d'intervention d'urgence, compte tenu des conséquences sanitaires et sociales pour les familles concernées ?

6- Immeubles aux prescriptions inadéquates

2 immeubles dont les parties communes et les logements sont en piteux état ne sont pas prescrits. Pourquoi ?

. 13 rue d'Aubagne : seul le « local » est l'objet d'une prescription. Or plusieurs appartements sont dans un état de détérioration avancée : effondrement de plafonds, importantes infiltrations d'eau, insalubrité reconnue par les services de l'hygiène en 2006.

. 24 rue du Musée : escaliers et local seuls sont prescrits, alors que des logements sont dans un état de dégradation et d'insalubrité manifeste (infiltrations et humidité provoquant des maladies récurrentes chez les enfants).

7- Immeubles à destination de logements sociaux

Ils sont au nombre de 6. Nous notons en particulier :

. 6 rue Longue des Capucins : Aucuns travaux faits à ce jour. Enquête parcellaire (rapport 17/7/07). Pas de suite donnée par le biais d'une procédure d'expropriation.

. 12 rue du Musée : Travaux faits.

. 18 rue du Musée : Travaux entièrement réalisés.

. 23 rue du Musée : Travaux en cours dans l'escalier et dans les logements. Visite d'un logement à la limite de l'habitat indigne et insalubre.

- . 36 rue du musée : Travaux totalement réalisés pour un hébergement social d'urgence (Provence Logis).
- . 15 rue d'Aubagne : Logements conventionnés, un modèle de réhabilitation terminée en 2008 et réalisée par le Pact Arim.

CONCLUSIONS

Nous attirons l'attention sur certaines questions majeures qui conditionnent toute véritable évaluation du programme de restauration immobilière et la suppression de l'habitat indigne à Noailles.

1- Le PRI et sa mise en œuvre sont des réalités trop « clandestines »

Aucun document d'information, ni d'évaluation intermédiaire n'est produit et accessible au public. Nous demandons que la municipalité produise ou fasse produire par son concessionnaire Marseille Aménagement un « tableau de bord » accessible à tous, indiquant précisément, immeuble par immeuble, l'état d'avancement « daté » des décisions et des réalisations des travaux correspondant aux prescriptions de la DUP, ainsi que les étapes des expropriations lorsque celles-ci sont enclenchées.

2- La qualité de la réhabilitation

Sans prétendre apporter une appréciation technique qui ne relève pas de notre compétence, il apparaît d'évidence que les travaux de restauration de très nombreuses cages d'escalier sont d'une qualité médiocre. Les diagnostics préalables n'ont pas été faits et les travaux réalisés en surface sur des murs imbibés d'humidité et de salpêtre sont suivis d'une détérioration extrêmement rapide. Il faut souvent atteindre le 1^{er} ou 2^e étage pour s'assurer de la réalisation de travaux dans la cage d'escalier. Tout cela laisse une impression de gaspillage d'argent

public et privé. Pourtant l'exemple du 15 rue d'Aubagne (cf. 3-7) semble prouver qu'il est possible de faire bien...

Sur le plan technique et financier, il apparaît indispensable que des normes techniques relatives aux prescriptions des travaux de restauration soient établies sur la base de diagnostics préalables. Ces normes devraient être rendues publiques, elles deviendraient la référence pour une démarche effective de contrôle technique de la restauration.

Une fois les travaux faits, se pose évidemment le problème de la maintenance et du suivi.

Or très fréquemment les serrures des portes d'entrée des immeubles ne fonctionnent pas. Cette question n'est pas anecdotique car elle est à l'origine de désordres de tout genre dans près de la moitié des immeubles visités : dégradations physiques des couloirs d'entrée, « planques » de drogues et autres marchandises, insécurité générale.

Questions : Pourquoi la puissance publique ne se donne-t-elle pas les moyens de contrôler la qualité des travaux fait avec l'argent public ?

Dans la plupart des cas, les habitants disent qu'ils signalent les désordres qui apparaissent au syndic de l'immeuble et/ou au propriétaire, sans qu'il soit donné suite à leur demande. Les syndicats ne devraient-ils pas être régulièrement rencontrés par les autorités ?

N'est-il pas urgent que les habitants soient davantage impliqués dans les réhabilitations qui les concernent ?

3- L'importance de la dimension sociale

Il ne peut pas y avoir de requalification d'un quartier aussi dégradé, sans une attention toute particulière à l'égard de ses habitants. Les situations persistantes d'insalubrité et de péril mettent des familles en danger.

L'État et la municipalité doivent veiller au respect des droits des locataires et, éventuellement, se substituer aux propriétaires défaillants (cf. : FARU - Fonds d'Aide au Relogement en Urgence mobilisables par les communes - circulaire du 26 juin 2006) :

- pour les immeubles concernés par des situations d'insalubrité nécessitant le relogement des locataires pour réaliser les travaux,
- pour les situations d'expropriation faisant l'objet de relogements (cf. la situation des locataires du 15 rue du Musée)

Les immeubles acquis par Marseille Aménagement, laissés sans réalisation de travaux, suscitent d'inévitables interrogations sur le mandat qui lui a été confié.

Questions : Marseille Aménagement, outil de la Ville, n'est-il pas censé être moteur du PRI, en montrant le « bon » exemple ? N'est-il pas temps de mettre en place une veille sociale attentive et des dispositifs publics d'accompagnement pour les habitants ?

Comment aborder la phase suivante, alors que la moitié non réhabilitée des immeubles représente le « point dur » de la réhabilitation ? L'établissement annoncé du « projet stratégique » pour le centre-ville ne pourra être réalisé sans un bilan réel des opérations menées jusqu'à ce jour et de leurs effets.

Il est bien temps d'effectuer une véritable évaluation de ce PRI qui prenne en compte le bâti, comme le social. Puisse cette enquête réalisée par Un Centre Ville Pour Tous déclencher une véritable prise de conscience en ce sens.

ANNEXE 1

Réf : PRI Centre-Ville Quartier Noailles
(Arrêté 2001-55 du 05/10/2001)

Tableau 1 : Etat de réalisation du PRI par îlot et immeubles

	Îlots	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Total
	Nombre Immeubles	4	6	8	21	8	10	20	22	18	35	152
Degré de Réalisation												
Tout fait			2	1	9		3	9	7	6	4	41 27%
Rien de fait		4	2	4	4	3	5	3	7	11	16	59 39%
Partiel			2	2	2	4	1	1	4	1	7	24 16%
En cours					2		1	2			1	6 4%
Non identifié					2	1		2	4		1	10 7%
Démolition								2				2 7%
Non prescrit				1	2			1			6	10 7%

ANNEXE 2

Réf : PRI Centre-Ville Quartier Noailles
(Arrêté 2001.55 du 05/10/2001)

Résultats globaux par catégorie de travaux prescrits

Parties communes	Prescrits	Réalisés (1)	Pourcentage (2)
Façade	62	27	44,00%
Toiture	91	35	38,00%
Escalier	134	61	46,00%
Parties privatives			
Logement	134	55	41,00%

(1) Dans le « réalisé » sont comptés les travaux en cours :

- Pour les façades, 4 sur 35
- Pour les toitures, 3 sur 35
- Pour les escaliers, 5 sur 46
- Pour les logements, 4 sur 35

(2) Les pourcentages sont établis dans le rapport Réalisé/Prescrit.

Ils ne prennent pas en compte les non observés et non informés car inaccessibles :

- en toitures, 4
- en escalier, 7
- en logement, 8

Publications disponibles auprès de l'association, par mail :
info@centrevillepourtous.asso.fr :

- Un Centre-Ville Pour Tous
Petite histoire et grandes batailles
42 pages couleur, illustré, offset, mai 2007 - 8 euros

- Un Centre-Ville Pour Tous
Numéro Spécial Rue de la République
32 pages noir et blanc, illustré, couverture couleur, offset,
novembre 2008/réédition avril 2009 – 1 euro