

Daniel Carrière
103 bd de Saint Loup bât A3
13001 Marseille

Marseille, le 17 avril 2001

LETTRE RECOMMANDEE AR

Monsieur Jean-Claude GAUDIN
Sénateur - Maire
Ville de Marseille

Monsieur le Maire,

Vous m'avez communiqué les audits du PRI Panier réalisées à la demande de Marseille-Habitat concessionnaire de la ville pour cette opération.

L'étude de ces documents fait apparaître un certain nombre de dysfonctionnements dans la gestion de la concession sur lesquels je souhaite attirer votre attention.

Comme vous le savez, 4 documents m'ont été communiqués :

- Le premier audit est celui du cabinet POSOKHOW et Associés, daté du 5 mai 1998 et intitulé " Note sur les aspects juridiques, financiers et administratifs des opérations de restructuration du centre ville de Marseille menées par Marseille-Habitat".
- Le second a été rédigé par ARCIL, MARSAUDON & FISCHER, Avocats et s'intitule "Pratique des contrats de concession conclus par Marseille-Habitat, Remarques sur le plan juridique".
- Le troisième est celui du C. D. H. CONSEILS daté d'avril 1998 "Analyse du coût de gestion de l'activité concession".
- Et enfin celui de OMNICONSEILS, daté du 5 mai 1998 sur "Marseille-Habitat - Présentation de synthèse".

Si tous les audits s'accordent à dire que d'un point de vue financier, l'opération est un échec, plus grave encore des agissements qui pourraient trouver sur le terrain pénal, la qualification de malversations, peuvent être discernés à travers ses différents rapports.

- Le rapport C.D.H., par exemple sur l'analyse du coût de gestion de l'activité concession, met en évidence qu'à partir du 1^{er} décembre 1992, une mission de commercialisation a été confiée à la SARL REMY CONSULTANT ; le rapport note que dans les faits "ceci a abouti à constituer progressivement autour de Christophe REMY une équipe opérationnelle par le transfert de personnels de Marseille-Habitat et de Marseille-Aménagement, Monsieur Christophe REMY devenant le responsable pour Marseille-Habitat de la gestion des opérations de concession".

La traduction financière de ce constat dispose que d'importantes rémunérations (6,532 millions de francs sur la seule année 1997) ont été versées au titre de l'opération du Panier, dont 871 600 francs ont été facturés directement par REMY CONSULTANT qui touchait en plus un taux de rémunération de 7,5 % hors taxe sur le montant des cessions d'immeubles aux A.F.U.L réalisées.

Le même rapport note que cette rémunération " peut paraître excessive" compte tenu du fait :

- Qu'elle vient en complément d'autres rémunérations fixes, notamment de management de l'équipe opérationnelle,
- Que le produit vendu bénéficie d'une garantie des loyers et d'une garantie de rachat à la dixième année à la charge de la concession,
- Qu'il est fait recours pour commercialiser les différents lots à des prestataires ou agences dont le coût des prestations est imputé au bilan des concessions.

De telle sorte que ces dépenses peuvent paraître pour le moins dispendieuses si ce n'est inutiles.

De fait et au fil du temps, REMY CONSULTANT bien que lié par contrat à Marseille-Habitat a pris en charge les opérations et le choix des prestataires externes placés sous sa direction.

Ainsi, d'autres prestataires tels que GT CONSEIL, MONA LISA, PATRIMOINE EXPERT, PATRIMOINE CONSULTANT, GESTION FINANCES, ont été largement rémunérés pour des missions de commercialisation aboutissant à un système de superposition où aucune des fonctions et des rôles de chacun n'a jamais été bien définis.

A ce titre et en conclusion de son analyse des rémunérations, le cabinet POSOKHOW énonce :

- "Les montants apparaissent significatifs,
- Contrairement à REMY CONSULTANTS rémunéré directement par Marseille-Habitat, les rémunérations des commercialisateurs sont imputées à la concession alors qu'en réalité, la mission de commercialisation est confiée à Marseille-Habitat, rémunérée elle-même d'une manière forfaitaire sur ses ventes et à la SARL REMY CONSULTANT.
- On peut s'interroger sur l'existence de rémunérations superposées, supportée par la concession en fonction d'une étude qu'il faudrait approfondir.

- La nomenclature des postes apparaissant dans les bilans fournis à la Ville de Marseille lors des comptes rendus annuels d'activité, permet difficilement de constater cette superposition de rémunération, non évidente à première lecture."

Cette situation où la SARL REMY CONSULTANT se retrouve de fait à la fois dans la position du donneur d'ordre et de l'exécutant c'est-à-dire aux deux extrémités de la chaîne est des plus perturbantes.

Le cabinet POSOKHOW ne manque pas de noter que notamment en ce qui concerne la mission de contrôle technique et administrative des opérations mises à la charge des acquéreurs prévue dans le cahier des charges de la concession, celle-ci est largement sous-traitée à la SARL REMY CONSULTANT.

Toujours dans ces conclusions, le cabinet POSOKHOW note que l'organisation actuelle de la gestion des concessions de réhabilitation du Centre Ville de Marseille et notamment du P.R.I. PANIER, soulève des problèmes réels et notamment une organisation de la D.O.P.U. qui repose sur un prestataire externe qui exerce une autorité directe sur un ensemble largement autonome constitué par d'autres prestataires externes, du personnel de Marseille-Habitat et de Marseille-Aménagement.

Le prestataire externe dont il s'agit ne peut être que la SARL REMY CONSULTANT, de telle sorte que le rapport conclut également aux difficultés rencontrées par la Direction de Marseille-Habitat pour exercer son autorité et son contrôle hiérarchique sur l'activité de la D.O.P.U.

Le rapport soulève encore " des interrogations sur la justesse de l'affectation de certaines rémunérations à la concession".

Ces conclusions pour le moins alarmantes, accompagnées d'une récente mise en examen pour détournement de fonds d'Hervé de FOMMERVAULT, ex-directeur de la SOREAH, S.E.M. de la ville de Nice chargée d'une opération de restauration immobilière analogue à celle du Panier ne peuvent manquer d'attirer l'attention.

En effet, la Société DELPHES Consultant de Hervé de FOMMERVAULT est domiciliée à la même adresse que REMY CONSULTANT, 40, boulevard Voltaire à Paris.

Monsieur Christophe REMY a ensuite rejoint Marseille-Habitat en qualité de salarié ; il en a été licencié et a porté le litige devant le Conseil des Prud'hommes de Marseille.

Il me semble donc à la suite de l'examen de différents audits que de nombreuses infractions pénales au préjudice de la S.E.M. MARSEILLE-HABITAT et de la Ville de Marseille son principale actionnaire, pourraient être relevées.

En effet, ces faits pourraient être constitutifs de la gestion de fait, délit prévu et réprimé par l'article 433-12 du Code Pénal, mais aussi d'escroquerie (article 313-1 du Code pénal) et d'abus de confiance (article 314-1 du Code pénal)

C'est la raison pour laquelle, en application de l'article L-2132-5 du C.G.C.T., je vous demande de bien vouloir déposer plainte contre inconnu, entre les mains du Doyen des Juges d'Instruction de Marseille, afin qu'il instruisse la gestion de ces concessions et puisse y trouver si elles sont effectives, les infractions commises au préjudice de la Ville de Marseille.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma parfaite considération.

Daniel CARRIERE

Copie pour information à Monsieur Yvon OLLIVIER - préfet de Région.