

## **REMERCIEMENTS PREALABLES**

Les responsabilités et le centre ville : antérieurement au Fas et après le Fas dans la mission auprès de vos prédécesseurs ;

Fas d'a priori sur l'outil public PRI : avec des personnes qualifiées nous avons voulu comprendre le fonctionnement et les résultats.

C'est une démarche "citoyenne" : sans préjuger des suites politiques, administratives et judiciaires.

## **NOTRE IMPLICATION.**

Autour de la situation logement des personnes isolées et d'une manière générale des personnes en difficultés.

Comprendre la complexité des enjeux et des procédures.

Dépasser les difficultés d'accès à l'information publique.

Répondre aux interrogations de plus en plus nombreuses des associations d'intervention sociale et des habitants.

## **DES INTERROGATIONS A PARTIR DES AUDITS.**

Sur la superposition des missions et leur manque de clarté : perte en ligne ?

Sur la qualité des travaux : travail au noir, et la facturation ?

Sur les pratiques de vente, et d'achat : présomption de délit de favoritisme ?

Sur le relogement : le rôle des petits propriétaires impécunieux.

## **QUELQUES CONSTATS.**

L'imprécision des dossiers constitués pour les besoins de l'enquête publique en vue d'une DUP.

Le suivi de la DUP est rendu difficile par l'absence de diagnostic et de bilan social.

Le caractère très sommaire des prescriptions de la DUP qui ne permettent pas à l'ABF d'exiger des travaux de qualité (voir les cloisons placoplâtre généralisé et les conséquences).

L'absence de conformité dans le cadre d'une Déclaration de travaux et le vide juridique sur la compétence pour délivrer la conformité à l'AST : conséquence aucun contrôle sérieux de la réalité des travaux comparés aux factures produites en vue d'obtenir une déduction fiscale.

Aucune synthèse sur la défiscalisation ne semble être faite : les acheteurs étant répartis dans la France entière...

Le suivi des travaux par les financeurs publics (ANAH, Ville, Région...) ne semblent pas assurés.

Un bureau d'étude (Sud Equip) au service de l'aménageur et de l'investisseur est seul à connaître la réalité et à suivre les travaux : pas d'appel d'offres pour le choix des entreprises.

L'insalubrité ne fait pas l'objet de dispositions régulières de suivi et de mise à niveau et le fait que le concessionnaire soit encore propriétaire de biens gérés par des marchands de sommeil.

Alors que la concession de Marseille Habitat sur le Panier est terminée depuis le 31/12/98 le bilan de clôture n'a toujours pas à ma connaissance arrêté.

Note sur le déroulement chronologique du processus de réalisation et le contrôle des travaux dans le cadre du PRI centre ville

MA fait étudier et constituer des dossiers de Permis de construire (PC) ou de déclaration de travaux (DT), et les Autorisations Spéciales de Travaux (AST) correspondantes, pour chaque immeuble par des architectes.

Une architecte, Isabelle GUERIN, choisie en accord avec l'ABF pour sa compétence en matière de patrimoine, est chargée par Marseille Aménagement (MA) du suivi du montage des dossiers d'AST.

Contenu de l'AST:

L'AST détaille les travaux prévus, en fonction des prescriptions de la DUP. L'AST comprend des devis d'entreprises et le bilan prévisionnel de l'opération. Le montant des travaux est de l'ordre de 5500F à 6000F/m<sub>2</sub>.

Suivi des chantiers:

Le BET Sud-Equip a une mission générale de maîtrise d'oeuvre technique pour le compte de MA. En cours de chantier, c'est lui qui accompagne Isabelle Guérin lors des visites techniques pour le suivi de l'exécution des prescriptions.

C'est Sud-Equip qui adresse au constructeur les ordres de services de paiement de l'entreprise. Il est donc probable que, en plus de sa mission générale pour MA, Sud-Equip perçoit une rémunération de chaque AFUL.

Choix des entreprises :

Pas d'appel d'offres.  
Rôle prépondérant de MA par Sud Equip.

Conformité :

La conformité au PC est délivrée par la ville. Cette conformité est purement extérieure, sans vérification du contenu des travaux. Il n'y a pas de conformité dans le cadre d'une DT.

Il y a un vide juridique sur la compétence pour délivrer la conformité à l'AST. Les textes, antérieurs à la décentralisation, n'ont pas été modifiés, si bien que la compétence pour la conformité à l'AST serait toujours le maire.

En tout état de cause, très peu de conformités sont demandées, ce qui semble prouver que les Services Fiscaux (SF) ne la demandent pas pour défiscaliser. L'architecte des Bâtiments de France (ABF) délivre parfois une conformité si on la lui demande. Cette conformité semble sans base juridique.

Par contre une attestation de l'ABF comme quoi la restauration concerne un immeuble entier est systématiquement demandée (condition nécessaire pour défiscaliser).

Conclusion :

Aucun contrôle sérieux de la réalité des travaux effectués, comparés aux factures produites en vue d'obtenir une déduction fiscale de ces travaux n'est effectué par les services de l'Etat. Aucun certificat de conformité ne semble demandé par les SF puisqu'il n'en est pas délivré par les services.

Seul un bureau d'études au service de l'aménageur et de l'investisseur (Sud Equip) connaît la réalité.

Les acheteurs étant répartis dans la France entière, les SF concernés n'ont chacun que peu de cas, et ne peuvent donc pas faire de comparaisons. En particulier, aucune synthèse sur la défiscalisation ne semble possible par les SF de Marseille.

La seule arme dont dispose l'Etat, serait de faire un contrôle précis sur les travaux et les factures produites, et de retirer l'AST en cas de travaux non conformes. Ce retrait est toujours possible à tout moment, et supprime alors la possibilité de défiscalisation.

Question subsidiaire sur le contenu de la DUP :

Les prescriptions sont souvent très sommaires, ce qui donne peu d'armes à l'ABF pour exiger des travaux de qualité. Par exemple, les contre cloisons en placoplatre, pratique généralisée, sont source de gros problèmes (cache misère, nid à rats), et quasiment impossibles à interdire.