

## 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<sup>2</sup>.

### 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 placo-plâtre, pratique généralisée, sont source de gros problèmes (cache misère, nid à rats), et quasiment impossibles à interdire.