

Où il sera question de quelques singularités d'un immeuble en cours de construction place des Pistoles, quartier du Panier à Marseille.

Un immeuble est en cours de construction au quartier du Panier, sur la place des Pistoles récemment réaménagée par la ville de Marseille. Cette place, située face à l'ancienne hospice de la « Vieille Charité », est un des hauts lieux touristiques de la ville, le centre du quartier historique du Panier, en cours de réhabilitation à grands frais par la ville et ses sociétés d'économie mixte (SEM).

La présente note a pour objet d'exposer les étranges particularités de gestion de ce dossier immobilier.

Une demande de permis de construire n° 98 4 1235 a été déposée dans les services de la ville le 26/11/1999, sur un terrain situé 6-8-10 rue des Pistoles, par M. Marius LAUNAY demeurant 29 rue du Rouet 13006 MARSEILLE.

M. Marius LAUNAY s'est déclaré, sur l'imprimé de demande de permis de construire, comme étant propriétaire des parcelles d'assiette du projet, cadastré « Grands Carmes D 263, 264 et 265, d'une surface totale de 113m².

Mais le dossier comprend par ailleurs une autorisation de la société Marseille Habitat donnée à Marius Launay pour déposer cette demande de permis de construire. C'est donc Marseille Habitat, SEM de la ville de Marseille et concessionnaire de l'opération de restauration immobilière (PRI) Panier-Vieille Charité qui est en fait propriétaire.

La demande porte sur un projet de construction neuve de 476,45m² de SHON¹, comprenant 8 logements. L'immeuble a une hauteur de 4 niveaux sur rez de chaussée.

Le permis de construire est délivré le 30/12/98 (enregistré le 31/12 à la préfecture) à M. Marius LAUNAY intuitu personae.

Précédemment, deux demandes de permis de démolir avaient été déposées le 08/10/96 et le 19/11/96 par Marseille Habitat, en vue de démolir la totalité de l'existant sur les dites parcelles, soit respectivement 247m² (6-8 pistoles) et 120m² (10 pistoles). Ils ont été obtenus les 16/12/96 et 12/02/97.

QUESTIONS :

Voilà un permis de construire délivré sur un des plus beaux terrains du quartier du Panier, à une personne totalement inconnue des milieux de la promotion-construction, sans références particulières permettant de garantir une réalisation rapide et de qualité dans ce lieu particulièrement valorisé.

¹ SHON : surface hors œuvre nette

Ce permis, situé en pleine covisibilité d'un monument historique prestigieux a été instruit et délivré, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en 5 semaines, ce qui est un record dans une situation semblable.

M. LAUNAY a certainement des appuis à la mairie. De fait il est notoire que Henri LOISEL, alors nouvellement secrétaire général adjoint chargé de l'urbanisme, après avoir fait pendant plus d'un an l'intérim du directeur général de l'urbanisme et de l'habitat., attachait une attention toute particulière à ce dossier, et qu'il l'a suivi personnellement de bout en bout pour le faire aboutir avant la fin 1998.

Pour mémoire, la concession du PRI Panier-Vieille Charité a été transférée à Marseille-Aménagement² le 31/12/1998. Y avait il des accords qu'il fallait à tout prix respecter avant ce transfert ?

La démolition des immeubles existants est réalisée en 1998 par **Marseille Habitat** pour un coût de 735.590,66F (d'après un document préparatoire au CRAC 98). Cette démolition fait l'objet d'un suivi très attentif d'Henri LOISEL. Ne va t-il pas jusqu'à écrire une note à Marseille Habitat leur demandant de faire en sorte que les consolidations des immeubles voisins soient réalisées pour anticiper sur les structures du futur immeuble.

Le chantier de construction débute en 1999. Le permis est affiché pendant la période de recours des tiers début 99, puis il disparaît pendant le chantier.

Or l'affichage des références du permis de construire et du permis de démolir, du nom de son titulaire et de sa hauteur sont obligatoires pendant toute la durée du chantier (articles R421-39 et R430-18 du code de l'urbanisme).

Aujourd'hui, alors que le chantier est en cours (mais pas très actif, en fait il est stoppé depuis le printemps), il n'y a toujours pas d'affichage alors que cette infraction est punie d'une amende de cinquième catégorie.

Pas d'affichage non plus de l'identité de l'entreprise, ni d'un quelconque commercialisateur.

Décidément, ces constructeurs sont d'une rare discrétion ; tout semble fait pour qu'on ne puisse pas savoir qui construit réellement.

Une vérification au fichier des hypothèques à la date du 10/12/99, alors que l'immeuble en est au deuxième niveau sur rez de chaussée, montre que le propriétaire du terrain est toujours Marseille-Habitat.

Voilà décidément une SEM bien étrange qui laisse construire sur son terrain sans avoir conclu la vente définitivement (il y a sans doute une promesse synallagmatique de vente), et un constructeur qui prend des risques (risques relatifs, car le chantier ne montre pas une grosse activité, et le gros œuvre avance lentement. Ceci explique peut être cela.

² autre SEM de la ville déjà chargée des PRI dans le secteur de Belsunce.

Le terrain d'assiette de l'immeuble est vendu en bloc à Marseille Aménagement avec l'ensemble des immeubles acquis par Marseille Habitat dans le cadre de la concession Panier, le 5/08/99. Son prix n'est pas individualisé.

Marseille Aménagement vend ce terrain à la SCI 6-8-10 Pistoles le 28/12/99 (sous réserve de la constitution de la dite société dans les six mois), pour un montant de 357.000F.

Le 19 janvier 1999, Marius LAUNAY déclare au greffe du tribunal de grande instance de Digne(04), la création d'une société civile immobilière, la **SCI 6-8-10 Pistoles**, dont il est le gérant.

L'imprimé CERFA signé par lui l'indique comme seul dirigeant.

Son identité est la suivante :

SCI 6.8.10 Pistoles

Société civile immobilière le clos des oliviers – route de Riez

4800 GREOUX LES BAINS

R.C.S. DIGNE D 428 747 000 (2000 D 3)

Les statuts de cette SCI, signés le 17/09/1999, enregistrés à Manosque le 25/11/99, ont été déposés au TGI de Digne le 19/01/2000.

Les porteurs de parts déclarés à cette date sont :

Michel FRANCES, né le 11/06/49 à Marseille, marié à Annie LAUNAY, demeurant Villa Val Paradis à (04800) Gréoux les Bains.

Jean-Philippe FRANCES, né le 1/08/76 à Marseille, célibataire, même adresse à Gréoux.

La déclaration d'ouverture de chantier est déposée par Marius Launay en Juillet 2000, alors que l'immeuble en est au dernier niveau.

Voilà donc la situation normalisée après deux ans de contorsions pour dissimuler l'identité réelle des constructeurs de l'immeuble. Marius LAUNAY est le beau-père de Michel FRANCES.

Qui est Michel FRANCES ? directeur général de la SOGEV, une entreprise de réalisation d'espaces verts dont le siège est à Aix en Provence, et de nombreuses agences immobilières à Gréoux les Bains (04), il est très présent dans les travaux publics de la ville de Marseille (notamment comme mandataire du groupement d'entreprises qui réalise le parc du Prado, ou comme adjudicataire de marchés d'aménagement de cités HLM, par exemple La Busserine).

Voilà un personnage très bien introduit à la ville, dont les relations personnelles avec Henri LOISEL sont notoires (Henri LOISEL possède à GREOUX de nombreux terrains, souvent proches de ceux appartenant à la famille FRANCES-LAUNAY; par ailleurs il est bien connu dans les services de

la ville qu'Henri Loisel fait la pluie et le beau temps à la commission des marchés).

Michel FRANCES bénéficie donc de l'attribution d'un des terrains les mieux situés du Panier, à un prix défilant toute concurrence, et en bénéficiant de facilités de procédures pour le moins inhabituelles.

Parlons un peu du prix de vente pour finir :

Le n°6 a été acquis par Marseille Habitat (MH) en février 95 pour 162.000F à HMP (office d'HLM de la ville).

Le n°8 a été acquis de la ville de Marseille qui les avait vendus à Marseille Habitat en juillet 1994 à un prix moyen de 700F/m² de plancher, soit pour 247m², 172.900F.

Le n°10 a été acquis par Marseille Habitat des anciens propriétaires pour 55.000F en avril 96.

Le prix total d'acquisition est donc d'environ 389.000F (1995)

Pour mémoire, il est vendu en fin 98 à Marius Launay sous compromis pour la somme de 357.000F. L'acte n'étant signé qu'en décembre 1999, on peut penser que Marius Launay a disposé du terrain et commencé à construire sur le terrain avec une mise de fonds de 10% (versement habituellement effectué à la signature d'un compromis de vente), soit 35.700F, ce qui est peu, et permet d'éviter les frais financiers !

Parallèlement, la concession (c'est à dire la ville de Marseille, puisque la ville éponge le déficit de l'opération de restauration immobilière pour plus de 40MF) aura porté financièrement, la valeur d'achat des immeubles (389.000F) ; elle aura également payé les coûts de démolition (735.600F).

Mais le prix de vente du terrain à Marius Launay est il un prix de marché ?

On peut penser que cet immeuble serait commercialisé, compte tenu de sa position, entre 12.000 et 14.000F/m² SHON. Un tel prix de vente autorise une charge foncière d'acquisition du terrain de 1200 à 1400F/m² SHON, soit pour 476m² SHON, un valeur vénale de 570.000 à 666.000F au moins.

Conclusion : Michel Frances réalise une opération de construction pour son compte en bénéficiant de facilités importantes de la part de la ville et de sa société concessionnaire, notamment d'une sous évaluation du terrain acquis à Marseille Aménagement environ le tiers du prix de revient à la concession.

Pourquoi Michel FRANCES bénéficie t-il de ces facilités ?

On peut supposer que Michel FRANCES bénéficie de ces facilités, pour ne pas dire libéralités, en remerciement de services rendus, à moins que le jeu de sociétés écrans ne continue et que en fait un responsable de la ville ne bénéficie in fine de cession de parts de SCI, en remerciement de l'attribution

par la ville à la SOGEV des nombreux marchés publics dont elle est bénéficiaire.

Dans tous les cas le délit de favoritisme au minimum serait constitué.

P.S. : A fin décembre 2000, le chantier est arrêté depuis au moins 6 mois. La toiture n'est pas posée. Un enduit ocre a rapidement été réalisé en façade pour l'inauguration de la nouvelle place des pistoles, puis plus rien. Toujours aucun affichage sur le bâtiment . Ca n'est vraiment pas le comportement d'un professionnel de la construction.

La question posée au début mérite d'être posée à nouveau : pourquoi la SEM, a-t-elle pris le risque de vendre ce terrain à des gens qui ne sont pas des professionnels de la construction et ne semblent vraiment pas pressés de terminer l'opération, ce qui est évidemment contraire aux intérêts de la ville et de la SEM ?

Complément sur l'immeuble 6-8-10 Pistoles
Une plainte déposée à propos de la concession du PRI Panier Vieille Charité

L'immeuble 6-8-10 rue des Pistoles est situé dans le périmètre de l'opération de restauration immobilière Panier Vieille Charité concédée à la SEM Marseille Habitat jusqu'en fin 99..

Cette opération a fait l'objet de divers audits réalisés à la demande du nouveau directeur début 99. Ces audits ont révélé diverses anomalies, et mettent en évidence une certaine dérive financière de la concession qui pourrait laisser supposer diverses malversations.

Compte tenu du déficit important du bilan de la concession qui est équilibré par une très importante participation financière de la ville de Marseille, toute dépense injustifiée ou délictueuse se fait au détriment du budget de la ville.

Devant la carence de la ville qui refuse d'engager une action judiciaire, un contribuable de Marseille, Daniel Carrière, a engagé une action en justice en vue de se substituer à la ville de Marseille en application des articles L 2132-5 et L2132-6 du code général des collectivités territoriales.

Il a demandé au tribunal administratif de Marseille de l'autoriser à déposer plainte avec constitution de partie civile contre personne non dénommée au chef des infractions d'escroquerie, d'abus de confiance, de gestion de fait et de délit de favoritisme.

Le tribunal administratif de Marseille (1^{ère} chambre ; président FERULA), par un jugement du 20 septembre 2001, a jugé que les faits exposés étaient suffisamment sérieux pour qu'il soit autorisé à déposer cette plainte.

Celle ci sera déposée dans les jours qui viennent.

Il pourrait y avoir une relation entre les faits dénoncés à propos de l'immeuble du 6-8-10 rue des Pistoles et ceux visés par la plainte évoquée ci-dessus qui concernent le même environnement politico-administratif.