



Le Marseille de la honte

Imaginez une ville où sans catastrophe naturelle, sans phénomène de guerre, sans attentat, du jour au lendemain plus de 2 000 personnes sont évacuées, sans avoir été prévenues, avec l'obligation de rassembler en quelques minutes les affaires qui leur semblent essentielles à conserver par devers elle sans savoir quand elles pourront revenir dans leur logement et surtout si elles pourront y revenir un jour.



par Chantal Bourglan
SAF Marseille

C'est ce que vit la ville de Marseille depuis l'effondrement dramatique de trois immeubles en plein centre-ville ayant entraîné la mort de 8 personnes, le 5 novembre 2018. Entre le 5 novembre et le 5 mars, pas moins de 221 immeubles ont fait l'objet d'un arrêté de péril grave et imminent, ce qui représente des centaines de logements interdits à toute occupation. À ce jour seulement 28 arrêtés de péril grave et imminent ont fait

l'objet d'une mainlevée après réalisation des travaux de sécurité. Il faut ajouter à ces arrêtés de péril, les arrêtés de péril ordinaire (immeubles nécessitant des travaux de sécurité dans un certain délai), et les immeubles insalubres qui, pour le moment, ne font pas encore l'objet d'arrêtés d'insalubrité du fait de l'incompétence notoire des services d'hygiène et de santé de la ville et de la Préfecture.

En effet, il faut souligner qu'en mai 2015, dans son rapport au ministre du Logement Christian Nicol indiquait que « **Le parc immobilier marseillais comporte un parc privé potentiellement indigne présentant un risque pour la santé ou la sécurité de quelques 100 000 habitants. Il concerne plus de 40 000 logements, soit 13 % du parc des résidences principales, situés pour 70 % d'entre eux dans des copropriétés.** »

Depuis ce 5 novembre 2018 ce sont des milliers de personnes qui, hébergées en urgence dans des hôtels parfois éloignés de plusieurs kilomètres de leur centre de vie (école des enfants, lieu de travail etc...), errent dans la ville à la recherche d'information sur leur devenir sans obtenir de réponse.

Impossible de maintenir une vie de famille normale car l'hébergement en hôtel ne permet pas de préparer les repas ; les logements évacués interdits de tout accès, n'autorisent pas la récupération des vêtements, documents ou instruments de travail sans prise préalable de rendez-vous auprès des syndicats d'immeuble ou de la cellule d'urgence (souvent à quinzaine) avec les services de pompiers et de police pour récupérer, en un quart d'heure, les affaires indispensables.

Tout cela résulte d'une part de l'âpreté aux gains de certains propriétaires et d'autre part de la carence (et c'est un faible mot) des élus et des services de la ville qui, recevant des signalements de la dangerosité de certains immeubles depuis des années, se limitaient, la plupart du temps, à adresser des mises en demeure aux syndicats de copropriétés ou propriétaires, sans aller vérifier



ensuite sur place la réalisation des travaux ordonnés et sans initier de procédures de péril.

Ce constat n'émane pas que des « avocats concernés » (appelation du pool d'avocats organisé dès début novembre notamment par le SAF) puisque dès mai 2015 Christian Nicol dans son rapport constatait :

« Un déficit de coordination pour le traitement de l'habitat indigne et un ralentissement de la lutte contre les marchands de sommeil :

◆ *Au sein de la ville de Marseille, l'articulation entre les actions du service chargé de l'habitat et celles du service communal d'hygiène au titre du CSP (insalubrité, locaux impropres à l'habitation...) ou du service chargé de la sécurité au titre du CCH (péril, équipements communs des immeubles collectifs...) est quasi inexistante.*

◆ *L'absence de doctrine commune constitue un frein à une intervention cohérente et efficace.*

◆ *Les moyens humains et le savoir-faire sont insuffisants dans les différents services (État et ville) pour traiter toutes les situations et aucune hiérarchisation commune de l'urgence n'a été définie face à l'ampleur du phénomène.*

◆ *Peu d'arrêtés de police spéciale du maire ou du préfet sont pris sur la ville... et la fragilité juridique des arrêtés lorsque ceux-ci sont pris entraînent un risque contentieux et un traitement inefficace de l'habitat indigne ou dégradé.*

◆ *Par ailleurs, lorsque les arrêtés sont pris, ils ne sont pas toujours adossés à un dispositif opérationnel de droit commun pour accompagner juridiquement, techniquement et financièrement les propriétaires dans la réalisation des travaux.*

◆ *De ce fait :*

– *Les pouvoirs publics se privent de moyens de pression pour obliger les propriétaires à faire les travaux, pour lutter contre les marchands de sommeil (poursuites pénales en cas de non-exécution des arrêtés) et pour faire baisser les valeurs immobilières ; en résulte une inflation du coût global de l'intervention publique (acquisition par la puissance publique au lieu de faire réaliser les travaux par les propriétaires).*

– *Les occupants ne sont pas protégés contre les risques de santé et de sécurité et les locataires ne peuvent bénéficier de la suspension des loyers pour l'occupation de logement indignes quand ils sont sous arrêtés.*

– *Les aides spécifiques de l'ANAH dédiées à la réalisation de travaux prescrits par arrêtés ne sont pas mobilisées (ni par les propriétaires ou les copropriétés, ni par la ville lorsqu'il s'agit de travaux d'office).*

Un des arguments entendus à Marseille pour justifier cette frilosité quant à la mise en œuvre des arrêtés est la crainte de devoir engager des travaux d'office en cas d'inexécution de ces arrêtés par les propriétaires.

Mais la mise en jeu de la responsabilité pénale de la collectivité locale et de l'État en cas d'accident peut aussi bien résulter de l'omission de prendre un arrêté que de l'absence de réalisation des travaux d'office.»¹

En plus de la brutalité de ces centaines d'évacuations, s'en est suivi un marasme juridique, la ville évacuant les immeubles sans prendre d'acte administratif et sans mettre en œuvre sa police spéciale de procédure de péril, laissant les familles évacuées dans des situations de non droit sous la houlette sévère d'une administration facilement culpabilisante.

Il a fallu attendre le 10 décembre pour que les premiers arrêtés

de péril grave et imminent soient enfin pris par le Maire.

En attendant, « *les avocats concernés* », après avoir dénoncé lors d'une réunion en préfecture fin novembre l'illégalité de la situation, étaient perplexes quant aux procédures à diligenter :

◆ *Attaquer les évacuations illégales ce qui aurait eu pour seule conséquence de permettre aux occupants de réintégrer leur logement dangereux et de prendre le risque d'un nouvel accident ?*

◆ *Provoquer une décision du Maire ou du Préfet et saisir le Tribunal Administratif ? Procédure trop longue.*

◆ *Diligenter des référés mesure utile ou référés liberté ? Ce fut fait. Mais tous ont été rejetés par le Tribunal Administratif au motif que la situation était exceptionnelle et que le Maire en hébergeant les familles en hôtel avait satisfait à son devoir de police générale de sécurité.*

Quatre mois plus tard, la situation est toujours aussi complexe, de nouvelles évacuations intervenant toujours :

◆ *2 000 personnes toujours hébergées en hôtel, tandis que seulement 1 300 ont obtenu un relogement provisoire.*

◆ *Refus de la mairie de transmettre les rapports d'expertise aux locataires et avocats.*

◆ *Pression des marchands de sommeil sur leurs locataires pour qu'ils renoncent à leurs droits.*

◆ *Difficultés d'exécuter les décisions judiciaires condamnant les propriétaires à héberger, à leur frais, leurs locataires.*

◆ *Résistance des agences immobilières à consentir des baux précaires pour le relogement provisoire*

◆ *Énormes difficultés pour récupérer les meubles et objets personnels, en raison du risque de danger, ralentissant la régulation des problèmes de vie.*

◆ *Cambriolages des appartements évacués, bien qu'interdits d'accès et soit disant sécurisés par la ville et les syndicats.*

◆ *Assurances refusant leur garantie pour les immeubles effondrés.*

◆ *Propriétaires occupants (souvent des retraités en situations précaires), sans aucune protection, mais obligés d'exposer un loyer pour leur relogement, avec pour seule perspective l'expropriation.*

◆ *Des juridictions trop souvent déconnectées de la réalité.*

◆ *Trop peu d'avocats impliqués et formés à ce contentieux.*

Au pénal, une information confiée à trois juges d'instruction a été ouverte mais la procédure ne pourra qu'être très longue.

En revanche, s'est organisée à nouveau à Marseille la solidarité qui n'est pas un vain mot : à défaut de compétence des pouvoirs publics, la société civile réagit, des collectifs se sont constitués, des associations travaillent étroitement avec « les avocats concernés » pour permettre à toutes ces familles en pleine détresse matérielle et psychologique de faire valoir leurs droits et d'accéder au Juge, ce qui n'est pas une mince affaire, ce qui sera encore plus complexe à l'avenir du fait de la réforme de la Justice. Nous sommes tous conscients que ce n'est qu'un début et qu'un énorme chantier reste à mener sur Marseille.



1. *La requalification du parc immobilier privé à Marseille, rapport*
Établi par Christian Nicol, Inspecteur général honoraire de l'administration du développement durable