

## «On se doutait que ça allait arriver»

PAR VIOLETTE ARTAUD (MARSACTU)  
ARTICLE PUBLIÉ LE MARDI 6 NOVEMBRE 2018



A Marseille, lundi 5 novembre © Guillaume Orioni (Marsactu)

Plusieurs corps ont été retrouvés mardi, après l'effondrement de trois immeubles dans un quartier populaire du centre-ville de Marseille. Ce drame intervient alors que les programmes de rénovation urbaine sont sans cesse retardés.

« Ce matin, elle est venue nous dire qu'elle était en train de faire les démarches pour quitter cet endroit. Ce soir [lundi soir – ndlr], on n'a toujours pas de nouvelles d'elle. » Dans le local de l'association « Destination familles », l'humeur oscille entre colère et tristesse. Lundi 5 novembre, aux alentours de 9 heures, deux immeubles situés aux 63 et 65 de cette rue de Noailles à Marseille se sont effondrés. "Elle" habite l'un d'eux. Elle avait l'habitude d'emmener son fils de 7 ans dans les locaux de cette association qui fait notamment du soutien scolaire. À 16 h 30, elle n'est pas venue le chercher à l'école.

Aucun bilan officiel n'avait encore été rendu public mardi matin, alors que les opérations de déblaiement étaient en cours et qu'un troisième immeuble mitoyen s'est effondré. Un homme a déjà été retrouvé mort. « Il y a peu de chances de retrouver des survivants, le troisième immeuble s'est effondré sur les décombres des autres. Huit personnes manquent à l'appel et il est possible que deux passants aient été touchés par l'effondrement », a indiqué lundi soir le ministre de l'intérieur Christophe Castaner. Mardi matin, il a parlé de « 5 à 8 personnes » manquant à l'appel.

Si le numéro 63, propriété de la Ville, était officiellement vide, au numéro 65 se trouvait une copropriété dont neuf appartements au moins étaient habités.



A Marseille, lundi 5 novembre © Guillaume Orioni (Marsactu)

Ce lundi, Adèle est en pleurs devant le spectacle des secours qui tentent de déblayer les gravats. Son amie de 26 ans, une étudiante italienne, habitait au 3<sup>e</sup> étage de l'immeuble. En fin d'après-midi, elle n'a toujours pas de nouvelles d'elle. « Deux amis ont passé la soirée chez elle et un est resté dormir hier soir. Elle était locataire depuis un an. Ça faisait des semaines qu'elle nous disait que l'immeuble allait se casser la gueule et qu'elle devait bouger. Je lui avais proposé de venir chez moi. »

Il y a moins de vingt jours, la Ville a pris un arrêté de mise en péril pour le n° 65. Le temps d'une journée, ses occupants ont donc été évacués. « Deux jeunes qui habitaient l'immeuble ont prévenu que des fissures étaient apparues », se souviennent des riverains. L'association « Un centre-ville pour tous » fait quant à elle état du «quasi-effondrement de la cage d'escalier».

Une description cohérente avec un précédent arrêté de péril pris en janvier 2017. « Un dégât des eaux ancien et continu a fragilisé le plafond de l'entrée du bâtiment au point que le bois pourrisse et tombe au rez-de-chaussée. Il y a un trou dans le plafond et on peut voir les W.-C. de l'étage au-dessus », peut-on lire dans cet arrêté municipal qui enjoignait aux occupants de quitter les lieux. Après quelques travaux, les services compétents ont jugé que les occupants pouvaient réinvestir les lieux.

« L'arrêté ne concernait que le premier étage. Des travaux ont été effectués et un expert judiciaire a estimé que les occupants pouvaient réintégrer

*l'immeuble* », se défend Arlette Fructus, adjointe au maire en charge de la rénovation urbaine et du logement et présidente de Marseille Habitat.

Quant au second immeuble, le numéro 63, il était propriété de la mairie depuis 2012, et il était frappé d'un arrêté de mise en péril depuis 2006. « *Nous avons bloqué l'accès et des gardes venaient toutes les deux semaines vérifier qu'il n'y avait personne à l'intérieur* », assure Arlette Fructus. Dans le quartier, on est beaucoup moins serein. « *Il y avait des squatteurs dans cet immeuble, des jeunes sans papiers* », lance quelques minutes après l'effondrement un barbier de la rue d'Aubagne.

« *Dire que l'on ne pouvait pas rentrer, c'est un mensonge, cela fait des années que l'on sait que ces immeubles sont dangereux et qu'on laisse les gens y vivre* », s'agace à son tour un autre riverain. Pour Arlette Fructus, c'est la procédure judiciaire sur le n° 65 qui empêchait jusque-là de lancer des travaux de réhabilitation.

Ici, à Noailles, l'effondrement de ces immeubles n'est pas une surprise. « *On se doutait que ça allait arriver* », se désole une bénévole de l'association « Dunes » qui lutte contre la délinquance et dont les locaux se situent rue d'Aubagne. « *J'ai habité au 65 de 2008 à 2014, et déjà c'était en très mauvais état* », glisse encore un riverain.

Au local de Destination familles, les espoirs se réduisent à mesure que le temps passe et la colère, elle, monte parmi les membres de cette association : « *Des immeubles comme ça, il y en a plein le quartier. Il suffit de rentrer chez les gens, vous verrez la misère dans laquelle ils vivent. Mais on préfère les laisser mourir et construire à leur place des hôtels de luxe.* »

Car ce drame est bien le symbole de l'inefficacité de l'action des autorités contre l'habitat indigne. Quoi qu'en dise la Ville. Dans un communiqué, elle pointe la responsabilité des intempéries répétées. « *Ce dramatique accident pourrait être dû aux fortes pluies qui se sont abattues sur Marseille ces derniers jours* », a indiqué la mairie. Une fois finis le lent travail de recherche des possibles victimes et le déblaiement des gravats, l'enquête le dira peut-être.

Mais cela ne suffira pas à tout expliquer. Sans caractère prémonitoire, Marsactu avait déjà écrit sur cet immeuble dans le cadre d'une série d'articles consacrée à la lente rénovation de ce quartier central, populaire et pauvre (*lire le dossier*). À l'époque, le 63 de la rue d'Aubagne présentait en façade les bâches bleues en berne de Marseille Habitat, société d'économie mixte et satellite de la Ville chargée notamment de mener une action contre ce type d'habitat dit indigne.

### Des retards à répétition

Dans des documents rendus publics en janvier 2018, par la société publique **Soleam** en charge de la rénovation du quartier Noailles, l'habitat indécemment dégradé était évalué à 48 % des immeubles. 20,5 % d'entre eux présentent des présomptions de péril ou d'insalubrité. Parmi ceux-ci, huit font partie du même pâté de maisons dont le 63 et 67, effondrés ce lundi. Le 65 étant cantonné à la seule indécence du logement.

En 2016, dans les semaines suivant la parution de nos articles, les bâches bleues avaient disparu. Et rien n'a changé depuis. La seule avancée a été l'annonce de la réalisation prochaine d'une crèche de dix berceaux au rez-de-chaussée des numéros 61 et 63. Une annonce suivie d'aucune action concrète.

Pour justifier cette inertie, la Ville met en avant les difficultés d'action dans l'habitat privé. Et, notamment, celles du numéro 65 voisin, lui aussi disparu dans la poussière et les gravats. « *Nous nous sommes associés à une procédure judiciaire lancée par les propriétaires du 67 au sujet du 65 qui menaçait nos immeubles*, explique Arlette Fructus, l'adjointe au maire en charge de l'habitat. *Nous étions dans l'attente d'une réponse sur cette procédure. S'il y a un problème structurel, nous ne pouvons pas nous lancer dans de la réhabilitation lourde.* »

N° 65 ou n° 63... L'enquête dira peut-être lequel des deux a entraîné l'autre dans sa chute. À la suite d'un arrêté de péril, en 2006, la Ville a inscrit le n° 63 dans la liste des 500 immeubles visés par le plan d'éradication

de l'habitat indigne (EHI) et confiés à deux opérateurs, Urbanis et Marseille Habitat. C'est ce dernier qui a donc pris en charge cet immeuble.

En réalité, seule la sécurisation de la façade a été réalisée pour éviter que des blocs ne s'en détachent. En parallèle, Marseille Habitat s'est porté acquéreur de ce bien. « En 2012, nous avons demandé une déclaration de carence pour faciliter les expropriations et, en parallèle, avons lancé des procédures d'acquisition à l'amiable », reprend Arlette Fructus. Une fois la propriété acquise début 2017, le projet était donc de réaliser une crèche au rez-de-chaussée et des logements sociaux dans les étages en rattachant le 63 à l'immeuble voisin, n° 61, déjà propriété de Marseille Habitat dans le cadre du même plan.

« Le danger de l'immeuble du 63, propriété de la Ville de Marseille, est connu depuis des années. C'est le troisième immeuble insalubre qui s'effondre dans le 1<sup>er</sup> arrondissement depuis cinq ans », répond l'association Un centre-ville pour tous qui suit la rénovation du centre ancien depuis vingt ans. Cette dernière fustige dans un communiqué l'action de la Ville : « Au pouvoir depuis 25 ans, la municipalité Gaudin refuse obstinément une rénovation au profit des habitants, la lutte contre l'habitat dégradé et les marchands de sommeil, et la production de logement social pour les familles modestes qui y vivent. »

Avec la réalisation d'un centre social, quelques mètres plus bas, cette crèche devait être le premier signe concret de la mise en œuvre du projet Noailles, porté par la Soleam dans le cadre de l'opération « Grand centre-ville ». Lancé en 2014, ce projet global, des espaces publics à la circulation, en passant par l'habitat, est au point mort. La plupart des opérations qui étaient inscrites dans le plan-guide de cette rénovation ont été renvoyées au prochain mandat.

L'action sur l'habitat dégradé est ainsi suspendue à une nouvelle étude diligentée par la métropole dans le cadre des projets du nouveau programme national de rénovation urbaine. Elle doit rendre ses conclusions d'ici 2020.

Sur place, le ministre du logement Julien Denormandie a rappelé qu'il faisait de la lutte contre l'habitat indigne une priorité : « Le problème est pris à bras-le-corps et j'ai moi-même annoncé ici un plan de 3 milliards d'euros pour remédier à l'habitat indigne dans les copropriétés. » S'il visait explicitement cinq grandes copropriétés en « priorité nationale », le grand plan national ne dit rien des petites copropriétés du centre-ville de Marseille, pourtant ciblées comme une priorité depuis des lustres.

Ce vaste plan de rénovation porté par la Soleam est loin d'être le premier. Avant cela, le quartier a été l'objet d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et d'un périmètre de restauration immobilière (PRI) permettant aux propriétaires de déduire sur leurs impôts le montant des travaux de rénovation. Ces opérations portées par la société d'économie mixte Marseille Aménagement ont débuté en 2001. Elles ont concerné 152 immeubles dont la moitié ont été réellement traités à la clôture de l'opération en 2009.

En revanche, le bilan comptable du PRI n'a jamais été communiqué puisque le ministère des finances ne publie pas de bilan des défiscalisations réalisées dans ce cadre. Près de dix ans plus tard, la Soleam a pris la suite, et évalue à 11 % le nombre d'immeubles en bon état dans le quartier. Pour ce qui est des logements sociaux, elle en décompte 5 %.

Quant au bilan des concessions du plan d'éradication de l'habitat indigne, Arlette Fructus l'évalue à 350 immeubles traités sur les 500 visés initialement. Mais ce chiffre mêle les incitations sous formes de subventions et les interventions plus lourdes avec expropriation.

Après dix-sept ans d'action sur le logement dans le centre ancien, l'urgence est toujours là. En 2015, le **rapport réalisé par Christian Nicol** pour le ministère du logement estimait à 35 % la part de logements potentiellement indignes dans les arrondissements centraux. Quant aux effets des politiques mises en place depuis près de vingt ans, il jugeait leur effet « marginal ». Aujourd'hui, cette difficulté d'agir a pris la forme d'un tragique fait divers.

## Boîte noire

**Marsactu** est un journal en ligne produisant enquêtes et informations sur l'agglomération de Marseille. Mediapart et l'équipe de Marsactu ont décidé de développer un partenariat éditorial. **Pour en savoir plus lire ici nos explications.**



**Directeur de la publication :** Edwy Plenel

**Directeur éditorial :** François Bonnet

**Le journal MEDIAPART est édité par la Société Editrice de Mediapart (SAS).**

Durée de la société : quatre-vingt-dix-neuf ans à compter du 24 octobre 2007.

Capital social : 24 864,88€.

Immatriculée sous le numéro 500 631 932 RCS PARIS. Numéro de Commission paritaire des publications et agences de presse : 1214Y90071 et 1219Y90071.

Conseil d'administration : François Bonnet, Michel Broué, Laurent Mauduit, Edwy Plenel (Président), Sébastien Sassolas, Marie-Hélène Smiéjan, Thierry Wilhelm. Actionnaires directs et indirects : Godefroy Beauvallet, François Bonnet, Laurent Mauduit, Edwy Plenel, Marie-Hélène Smiéjan ; Laurent Chemla, F. Vitrani ; Société Ecofinance, Société Doxa, Société des Amis de Mediapart.

Rédaction et administration : 8 passage Brulon 75012 Paris

**Courriel :** [contact@mediapart.fr](mailto:contact@mediapart.fr)

**Téléphone :** + 33 (0) 1 44 68 99 08

**Télécopie :** + 33 (0) 1 44 68 01 90

**Propriétaire, éditeur, imprimeur :** la Société Editrice de Mediapart, Société par actions simplifiée au capital de 24 864,88€, immatriculée sous le numéro 500 631 932 RCS PARIS, dont le siège social est situé au 8 passage Brulon, 75012 Paris.

Abonnement : pour toute information, question ou conseil, le service abonné de Mediapart peut être contacté par courriel à l'adresse : [serviceabonnement@mediapart.fr](mailto:serviceabonnement@mediapart.fr). ou par courrier à l'adresse : Service abonnés Mediapart, 4, rue Saint Hilaire 86000 Poitiers. Vous pouvez également adresser vos courriers à Société Editrice de Mediapart, 8 passage Brulon, 75012 Paris.