

Le Domaine Ventre, un peu plus « dans la besace » de la Soléam

PRÉEMPTION

À la demande de la Métropole, la Soléam va préempter un bel immeuble de 19 logements à cheval sur la rue d'Aubagne et le Domaine Ventre. Gérard Chenoz, son président, nous livre sa stratégie...

Alors que la déconstruction « pierre par pierre » des deux immeubles menaçants des 41 et 43 rue de la Palud entre dans sa troisième semaine, l'avenir du Domaine Ventre est reposé. La venue d'experts, les interventions d'architectes, des évacuations, des arrêtés d'interdiction d'occuper puis des arrêtés de péril se multiplient. La puissance publique qui n'aime pas le vide urbain semble vouloir recomposer cet « îlot rare », dicit le titre d'une étude urbanistique de 1989.

Ainsi la Métropole vient de déléguer à la Soléam la préemption de l'immeuble très ancien du 78, rue d'Aubagne qui se prolonge en profondeur dans le Domaine Ventre (n° 39 à 47). Les 19 logements, propriété d'une SCI, avaient été partiellement évacués, car compris dans le périmètre de sécurité des déblayeurs. Les locataires qui l'ont réintégré vont sans doute accueillir avec inquiétude cette annonce. « La maîtrise foncière de ce bien est nécessaire à la restructuration



L'immeuble à préempter au 78, rue d'Aubagne pénètre en profondeur dans le Domaine Ventre où il possède plusieurs accès pour ses 19 logements de grande mixité sociale. PHOTO D.C.

du tissu urbain dégradé», justifie la présidente Martine Vassal dans sa décision du 8 février.

« Nous sommes le bras armé de la Métropole »

L'édifice de belle facture n'est nullement un taudis. Il a passé le test du diagnostic bâtimentaire exigé pour la réintégration. L'ambition métropolitaine est de produire du logement social dans le cadre de l'opération « Grand Centre-Ville » concédée à la Soléam pour « le renouvellement urbain d'îlots obsolètes et la requalification du tissu ancien

dégradé par des restructurations d'immeubles en vue de produire principalement 1 500 logements nouveaux diversifiés, neufs ou restaurés ».

« On va l'acheter », confirme nettement Gérard Chenoz, le président du conseil d'administration de la Soléam, qui livre ses pensées. « On n'achète pas que du mauvais. Si on le fait c'est que la puissance publique veut maîtriser la propriété. S'il faut acquérir un ou deux immeubles pour faire basculer d'un côté ou de l'autre une décision, on le fera. » La société publique locale n'intervient qu'en portage, c'est-à-dire pour

revendre ensuite à un bailleur social, comme Marseille Habitat par exemple. Ses services doivent encore visiter l'immeuble, attendre l'estimation de France Domaine et recueillir l'acceptation du vendeur. « Les locataires vont simplement changer de propriétaire. Le loyer restera le même », veut rassurer le conseiller municipal et métropolitain (LR). « Nous n'avons pas vocation à gérer ces logements. Nous verrons ce qu'il faut faire dans cet immeuble. Si les parties communes ou privatives doivent être refaites, nous pourrions intervenir en laissant les logements

occupés. On revendra ensuite à une société d'HLM en lui prescrivant les travaux à faire. À supposer qu'il faille démolir, on relogerait les gens. » À écouter l' élu, la Soléam est loin d'être morte : « Nous sommes le bras armé de la Métropole », glisse-t-il, confirmant avoir depuis le drame du 5 novembre « une vingtaine d'immeubles dans la besace » à préempter dans l'hyper centre. « Il y a eu un tel choc psychologique qu'il fallait réagir. Nous savons que nous saurons bien les gérer. C'est comme cela que nous voulons réguler le marché », n'hésite-t-il pas à dire alors même que la Soléam reste propriétaire de 6 lots sur le calamiteux 43, rue de la Palud dont un lot avait été préempté par la Ville en juin 2001. Sans compter la préemption, fin 2018, d'un appartement : celui au 1er étage du 41 de la Palud en cours de déconstruction ! On n'oublie pas les autres lots de la Soléam qui se délabrent dans le Domaine Ventre depuis des années dans l'attente de la construction du futur centre social et culturel de la rue Moustier. « Nous risquons de ne pas être d'accord avec le prix de France Domaine qui n'a pas la même grille d'analyse que le marché », prévient le gérant de la SCI propriétaire de l'immeuble à préempter. Il comptait vendre pour 1,6 million d'euros à un investisseur des Alpes-Maritimes ses 19 logements de 1 200 m² habitables et un local commercial, dont il tirait jusque-là 140 000 euros de loyers par an. David Coquille