

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
METROPOLE AIX-MARSEILLE
PROVENCE
COMMUNE DE MARSEILLE

Enquête publique relative à la demande formulée par la
SOLEAM concernant une enquête publique unique portant
sur l'utilité publique, la mise en compatibilité subséquente du
PLU de la commune de Marseille et le parcellaire en vue de la
réalisation de l'opération d'aménagement Saint Mauront-
Gaillard sur le territoire de la commune de Marseille

ENQUETE PUBLIQUE
Déroulement de l'enquête

Gilles DOUCE, Commissaire-Enquêteur

 le 15/11/2016

SOMMAIRE

1.	Cadre et objet de l'enquete publique	3
2.	Contenu du dossier mis à l'enquête.....	4
3	Déroulement de l'enquête	6
4	Réponses de la SOLEAM aux remarques du public et aux questions du commissaire enquêteur	32
ANNEXES		44

1. CADRE ET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. Contexte général

Le centre-ville de l'agglomération marseillaise demeure, malgré les efforts des pouvoirs publics entrepris depuis près de quinze ans, un secteur abritant une population en difficulté dans un habitat ne répondant plus aux besoins et aux normes actuelles de sécurité et de confort. Le troisième arrondissement de Marseille et en particulier les quartiers situés dans la zone urbaine sensible de Saint-Mauront, Bellevue, la Cabucelle constituent un secteur extrêmement paupérisé et dégradé. Ce secteur concentre des difficultés majeures : un habitat privé ancien vétuste et souvent insalubre, une population socio économiquement très en difficulté, un très fort enclavement et un espace public, rare et limité aux voiries, globalement dégradé.

L'opération Saint Mauront-Gaillard concerne un périmètre de 2 ha, compris entre les rues F. Pyat, Auphan, et l'autoroute Nord A7.

Afin de rompre avec la spirale de l'exclusion, la municipalité a mis en oeuvre, en octobre 2006 via une Concession d'Aménagement, le projet de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) « Saint Mauront-Gaillard ». Cette opération, mise en oeuvre par SOLEAM concessionnaire pour le compte de la ville de Marseille, s'inscrit dans le cadre du protocole d'éradication de l'habitat indigne signé en 2002 entre l'Etat et la Ville de Marseille. Elle a pour objectif de procéder à la résorption des immeubles et logements insalubres de ce quartier. Le programme porte sur la construction de 120 logements sociaux locatifs neufs sur le site, après relogement des habitants et démolition d'une quarantaine d'immeubles. Il est prévu de reloger l'ensemble des familles occupant le périmètre et qui le souhaiteront dans ces nouvelles constructions.

Le projet intègre également les travaux qui permettront de participer au renouvellement urbain du secteur : requalification des voies et réseaux, amélioration de la desserte et aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées et l'école publique.

L'opération d'aménagement Saint Mauront-Gaillard objet du présent dossier s'inscrit dans le cadre du protocole d'éradication de l'habitat indigne signé en 2002 entre l'Etat et la Ville de Marseille.

1.2. Arrêté préfectoral du 12 juillet 2016 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur l'utilité publique, la mise en compatibilité subséquente du PLU de la commune de Marseille et le parcellaire, en vue de la réalisation de l'opération d'Aménagement Saint Mauront-Gaillard sur le territoire de la commune de Marseille

Les principaux actes ayant conduit à l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2016 sont les suivantes :

- délibération N°15/0205/UAGP du 13 avril 2015 par laquelle le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a habilité Monsieur le Maire ou son représentant à saisir Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône pour diligenter de manière conjointe au bénéfice de la SOLEAM concessionnaire, une enquête préalable à la déclaration d'utilité Publique et une enquête parcellaire conjointe avec mise en compatibilité du PLU.
- délibération N° FCT 020-1442/15/CC du 20 novembre 2015 par laquelle le Conseil de Communauté de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole approuve le transfert de l' Opération de Résorption d'Habitat Insalubre (MIT) Saint-Mauront Gaillard, de la Ville de Marseille à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;
- arrêté Préfectoral du 28 décembre 2015 approuvant le transfert à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de l' Opération de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) Saint-Mauront Gaillard, à compter du 31 décembre 2015 ;
- lettre du 24 juin 2016 par laquelle le Directeur général de la SOLEAM a sollicité l'ouverture de l'enquête unique portant sur l'utilité publique et le parcellaire et la mise en compatibilité du PLU, en vue

de la réalisation de l'opération Saint Mauront-Gaillard, sur le territoire de la commune de Marseille et qui atteste que conformément à la loi MAPTAM du 27 janvier 2014, complétée par la loi NOTRe du 7 août 2015, créant la Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE par la fusion d' intercommunalités et aux termes de l'article 1.5217-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT), la Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE est substituée de plein droit à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 1er janvier 2016 ;

- le procès verbal de la réunion des personnes publiques tenue le 07 juin 2016, en application des articles L153.54 et suivants et R153.13 du Code de l'Urbanisme, à la Préfecture des Bouches du Rhône

- la décision n°E16000062/13 du 13/06/2016 par laquelle le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné le Commissaire Enquêteur titulaire et son suppléant, afin de conduire l'enquête susvisée.

1.3. Objet de l'enquête publique

Le présent dossier d'enquête est réalisé afin de finaliser la maîtrise foncière du programme Bons Voisins et de réaliser un accès sécurisant participant au désenclavement entre la rue Auphan et la rue de l'Amidonnerie. Par conséquent, il porte uniquement sur le programme « Bons voisins » (secteur Sud) et deux parcelles du secteur Nord

Dans le cadre du présent projet, sont menées de manière unique :

- ü l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet ;
- ü l'enquête parcellaire afin de déterminer exactement les parcelles à acquérir pour la réalisation de ce projet (art R131-3 et suivants du Code de l'expropriation). L'article R 131-14 du Code de l'Expropriation prévoit en effet : « Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique » ;
- ü l'enquête publique concernant la mise en compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme.

2. CONTENU DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE ET VISITE PREALABLE DU SITE

Le dossier mis à l'enquête se compose des pièces suivantes :

- Le dossier d'enquête préalable à la DUP, conforme aux articles R.112-4 du Code de l'Expropriation qui comprend :

Pièce 1 : Une notice explicative ;

Pièce 2 : Le plan de situation/Plan périmétral de Déclaration d'Utilité Publique ;

Pièce 3 : Le plan général des travaux ;

Pièce 4 : Les caractéristiques des ouvrages les plus importants ;

Pièce 5 : L'appréciation sommaire des dépenses.

- Le dossier d'enquête parcellaire soumis à enquête publique unique qui comprend :

Pièce 1 : L'état parcellaire ;

Pièce 2 : Le plan parcellaire des terrains.

- L'enquête unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire valant pour mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, qui comprend pour son sous-dossier Mise en Compatibilité :

Pièce 1 : Préambule ;

Pièce 2 : Présentation du Plan Local d'Urbanisme dans son état actuel ;

Pièce 3 : Modification que la SOLEAM souhaite apporter au PLU.

Le 12 Septembre 2016, j'ai programmé avec la SOLEAM une visite du site concerné afin de m'imprégner du secteur avant le début de l'enquête. Cette visite m'a permis de me rendre compte de l'état dégradé du bâti des ilots concernés et des dégradations sur l'espace public (dépôts de déchets dans des endroits difficilement accessibles notamment). Nous avons été également interpellé par des habitants en périphérie du secteur qui s'étonnaient des travaux en cours sur une voirie destinée à disparaître dans le cadre du projet et s'inquiétait sur la réalisation effective de l'opération. Nous avons pu d'ailleurs nous rendre compte de visu de ces travaux (cf photos ci-dessous)



J'ai donc été amené à faire un courrier à la SOLEAM (cf annexe 5) leur demandant s'il pouvait avoir des informations sur ce qui apparaissait comme un dysfonctionnement entre les services de la Ville et ceux de la Métropole en leur rappelant l'incompréhension des riverains entendus qui avaient du mal à comprendre les travaux importants de réfection intégrale d'une rue destinée à ... disparaître dans quelques mois (cf photo des panneaux d'affichage ci-dessus).

Le chef de projet – Service accessibilité et rénovation urbaine de la métropole leur a alors répondu rapidement que « les travaux de la Soléam sur les Espaces Public n'intervenant que dans plusieurs années (pas avant le deuxième trimestre 2020), il s'est avéré nécessaire au regard de la sécurité des usagers d'effectuer un entretien des revêtements. Cette opération peu coûteuse, est réalisée par le Service Territorial Centre à la demande expresse de la mairie de secteur (et donc des riverains). La Métropole Aix-Marseille est responsable du bon entretien des voiries. Il est fréquent dans le cadre de projet urbain de devoir réaliser des travaux provisoires en attente de l'aménagement définitif. Il n'y a pas de dysfonctionnement entre les opérations de la MAMP et la Soléam à ce sujet »

J'ai ainsi pu reporter ces éléments d'explication aux personnes qui m'en ont fait la demande lors de mes permanences.

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Ont été désignés en qualité de Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Marseille :

Titulaire : Monsieur Gilles DOUCE, directeur Cabinet de Conseil en Environnement

Suppléant : Monsieur Claude CATTO, Contrôleur Général de la Police- honoraire

Les pièces du dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête unique à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ont été déposés pendant 31 jours consécutifs, du lundi 19 septembre 2016 au mercredi 19 octobre 2016 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur ledit registre au lieu, jours et heures suivants : Mairie de Marseille — Délégation Générale de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat (siège de l'enquête) 40, Rue Fauchier - 13002 Marseille - du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30

Par ailleurs, les observations, propositions et contre-propositions du public ont pu être adressées par écrit au Commissaire Enquêteur, au siège de l'enquête en Mairie de Marseille - Délégation Générale de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat et dont les coordonnées sont indiquées ci-avant.

Elles ont été tenues à la disposition du public au siège de l'enquête et communicables pendant l'enquête aux personnes qui en ont fait la demande, dans le respect et les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'Administration.

Les observations faites sur l'opération ont également été reçues par le Commissaire Enquêteur qui a tenu des permanences au lieu, jours et heures suivants :

Mairie de Marseille - Délégation Générale de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat (siège de l'enquête) :

- le lundi 19 septembre 2016 de 9h00 à 12h00
- le mardi 27 septembre 2016 de 13h30 à 16h30
- le jeudi 06 octobre 2016 de 9h00 à 12h00
- le mercredi 12 octobre 2016 de 13h30 à 16h30
- et le mercredi 19 octobre de 13h30 à 16h30

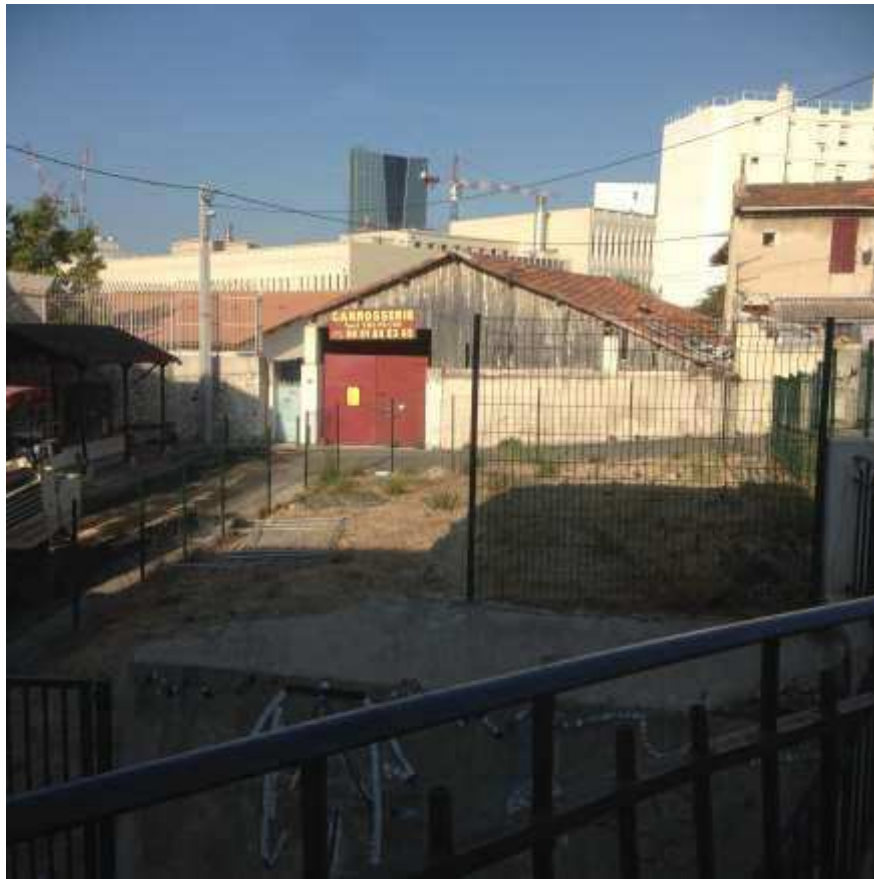
7 personnes se sont présentées et ont fait part de leurs remarques sur les registres d'enquête et 4 personnes m'ont transmis un courrier à mon intention (cf détail ci-après)

Cette enquête publique a donc donné lieu à de nombreuses remarques, ce qui semble montrer que le public a été correctement informé du projet, grâce à la publicité réglementaire, notamment (cf ci-après)

- Avis d'enquête publique affichés dans la presse à 2 reprises comme prévu par la loi (cf annexe)
 - Premier avis dans La Provence et dans la Marseillaise le 30 Aout 2016
 - Second avis dans La Provence et dans la Marseillaise le 19 Septembre 2016
- Avis d'enquête publique affichés sur le site de l'opération et en Mairie (4 attestations d'affichage des 30/08, 19/09, 03/10 et 19/10 et certificats d'affichages joints en annexe + photos d'une partie des affichages sur site ci-après) :

Nombreux affichages sur le site (quelques photos prises lors de la visite du site avec la SOLEAM le 12 septembre 2016 – non exhaustif)





Par ailleurs, les personnes directement concernées ont été averti individuellement de l'ouverture de l'enquête par lettre recommandée (cf tableau en annexe).

Les observations écrites ou orales enregistrées durant l'enquête ont été les suivantes :

- **Remarques à l'issue de la première permanence le lundi 19 Septembre 2016 de 9h00 à 12h00**

Pas de visites. Aucune observation.

- **Courriers reçus ou remarques inscrites sur le registre entre la première et la deuxième permanence**

- Annotation sur le registre de _____, copropriétaire _____ rue Guichard qui indique qu'il a pu voir le projet
- Annotation sur le registre de _____ membre du CIQ St Mauront _____ impasse de Prophète 13003 MARSEILLE qui indique qu'elle est venue consulter le dossier pour le 12 rue Guichard et qu'elle reviendra
- Annotation sur le registre de _____ qui indique qu'il a eu du mal à accéder au dossier et reviendra pour le 12 et le 16 rue Guichard.

- **Remarques à l'issue de la seconde permanence le mardi 27 septembre de 13h30 à 16h30**

Remarques de _____ rue Félix Pyat 13003 MARSEILLE qui indique que sa propriété a un impact non négligeable puisque le projet prévoit de couper son jardin pour réaliser un escalier alors que le mur maître de son garage et celui de l'école ne sont pas alignés (devant il y a 3 mètres d'écart et derrière 1mètre). Il indique qu'il ne voit donc pas l'intérêt de garder ce garge et est disposé à le vendre à la SOLEAM.

Il précise également qu'il a peur d'avoir un problème de nuisances diverses, de vols et dégradations durant les travaux de mise en place de cet escalier

- **Courriers reçus ou remarques inscrites sur le registre entre la seconde et la troisième permanence**

Pas de courriers reçus, ni d'observations inscrites sur le registre

- **Remarques à l'issue de la troisième permanence le jeudi 6 octobre de 9h00 à 12h00**

- Remarques de _____, rue Félix Pyat, qui indique et écrit que l'opération est positive mais ne constitue pas à ses yeux une priorité dans la mesure où le principal obstacle à l'amélioration de la

qualité de vie dans ce secteur est l'existence du parc Bellevue, foyer majeur d'insalubrité et d'insécurité du fait de l'existence d'un trafic de stupéfiants de grande envergure.

Il demande par ailleurs s'il est prévu un plan d'aménagement au niveau du Boulevard Gouzian – Marseille 3ème

- **Courriers reçus ou remarques inscrites sur le registre entre la troisième et la quatrième permanence**

Pas de courriers reçus, ni d'observations inscrites sur le registre

- **Remarques à l'issue de la quatrième permanence le mercredi 12 octobre de 13h30 à 16h30**

- Visite de qui expose son point de vue sur l'absence d'utilité publique du projet et l'historique de cet aménagement en demandant des précisions sur le projet et en m'indiquant qu'un document écrit avec documents me sera remis ultérieurement

- Visite de qui a une maison individuelle rue des Bons voisins et a acquis un terrain rue Gaillard pour agrandir sa propriété et par lequel o y accède.

Pour elle, ce terrain est rattaché à sa maison et elle ne comprend pas pour quoi ce terrain est impacté par le projet alors que celui-ci est parallèle aux propriétés des 3, 5 et 7 rue des Bons voisins ayant des terrains de surface équivalente qui ne sont pas touchés

- **Courriers reçus ou remarques inscrites sur le registre entre la quatrième et la cinquième permanence**

- Inscription sur le registre de , Présidente du CIQ de St Mauront qui indique qu'elle note avec satisfaction qu'à l'article 11.5.2 qu'un zonage UBt1 est envisagé au projet de mise en compatibilité du PLU et rappelle qu'elle avait justement demandé le 12/12/2012 lors d'une précédente enquête la protection en zonage UBt1 des rues Amidonnerie, Guichard, Gaillard, Bons Voisins, Abeille, Belsunce actuellement en UAr (28m)

Elle précise par ailleurs la protection du lavoir (demandé également le 12/12/2012 avec la préservation de la placette et des escaliers rue Guichard) et indique qu'en page 46 il est fait mention d'une placette publique d'environ 200m2 sans savoir si c'est de cette placette qu'il s'agit (escaliers en pierre de cassis)? Elle joint la photo de la placette et des escaliers en pierre de cassis

Elle indique enfin que le CIQ a noté trop de densification logements (résidence Gaillard, résidence Amidonnerie, 42 logements Bons Voisins, 20 logements Sud'Est rue Gaillard) en précisant qu'on ne peut plus circuler dans le secteur.

Elle joint au registre copie de son observation du 12/12/2012 sur le registre de l'enquête publique mentionnée et photo de la placette avec escalier ?

- **Remarques à l'issue de la cinquième permanence le mercredi 19 octobre de 13h30 à 16h30**

- Visite de _____ qui me présente les éléments indiqués lors de sa visite du 14/10/2016

Elle précise par ailleurs qu'elle est très inquiète sur le problème d'insécurité au niveau de la création d'escaliers (empruntés par les enfants – scolaires) 30 rue Guichard rue Felix Pyat

- Présentation et remise d'un rapport de 17 pages de _____ concernant son analyse sur le projet soumis à enquête publique

1/17

1/ Sur les Aspects juridiques

Il y a selon lui 3 éléments juridiques au moins de nature à invalider la présente enquête préalable.

- Il indique que le Dossier d'Enquête Unique Préable contient une Partie D avec 2 annexes : la délibération 14/0625 du Conseil Municipal de Marseille du 10 octobre 2014 (annexe 1) et le compte rendu d'une réunion en Préfecture le 15 juin 2016.
Or cette délibération du Conseil Municipal de Marseille aurait selon lui été annulée par l'article 1 de la délibération 15/0205 du Conseil Municipal de Marseille du 13 avril 2015 (annexe 2) :

« Article 1 : La délibération n°14/0625/UAGP du 10 octobre 2014 est annulée. »

Il précise que l'opérateur apporte à l'appui de sa demande dans le dossier d'information au public une délibération annulée, et ne produit pas la délibération nécessaire. Cela est pour lui de nature à invalider l'enquête préalable.

- Il précise par ailleurs qu'il s'agit d'une RHI dont la compétence est du domaine de la Communauté Urbaine MPM et que l'on a transformé l'opération de RHI en opération d'aménagement pour que la compétence revienne à la Ville de Marseille, et donc cette délibération demande au Maire de Marseille de saisir de Préfet pour lancer l'enquête préalable pour une opération d'aménagement. Pour lui, ce n'est donc pas la bonne autorité qui a saisi le Préfet pour lui demander de lancer l'enquête préalable à la DUR et c'est donc là également un problème juridique important de nature à invalider l'enquête préalable.
- Il indique enfin que la concession à la SOLEAM porte clairement sur une opération de RHI, et non pas d'aménagement et que la **SOLEAM** n'apportant pas la preuve que la convention ait été modifiée de manière réglementaire vers une opération d'aménagement, (et également qu'elle a été prolongée), elle n'a donc pas qualité à agir sur ce dossier, ce qui invalide la présente enquête préalable qu'elle a demandée.

2/ Sur l'historique de ces acquisitions

Ci-après l'historique qu'il indique dans son mémoire

« « Pendant la préparation de ma thèse j'ai commencé à acquérir quelques appartements rue Guichard dans le quartier de Saint Mauront, et à les rénover pour les louer, car le chemin pouvait être long avant

d'embrasser une carrière universitaire. J'ai finalement obtenu un poste de Maître de Conférences en 1985, et j'ai pu poursuivre les rénovations intérieures, mais aussi extérieures, ce qui passait par l'obligation de faire nommer un syndic professionnel, puis de poursuivre les copropriétaires défaillants, car j'avançais la totalité du coût, par exemple pour la cage d'escalier du 16. Et pour récupérer les fonds j'ai dû attendre que le syndic parvienne à faire vendre aux enchères les appartements vacants des propriétaires défaillants (le 10 octobre 1991 pour le lot 7 et le 18 novembre 1993 pour le lot 6)

C'étaient des appartements de petites tailles que je louais à des célibataires sauf au 22. La famille d'un de mes locataires au 22 s'était agrandie, il m'avait demandé d'acheter l'appartement voisin pour avoir plus d'espace. J'ai recherché le propriétaire qui était les Successions Vacantes. Je leur ai proposé d'acheter l'appartement, on m'a répondu qu'il y avait un lot de plusieurs appartements, et qu'ils ne pouvaient être vendus que par enchères publiques. J'ai demandé de les mettre en vente aux enchères. Mais on m'a répondu que l'Etat ne pouvait avancer les frais de la mise en vente aux enchères (en raison du risque d'absence d'enchère), que si je voulais, je pouvais avancer les frais, et que lors de la vente 1 ou 2 ans plus tôt s'il y a un acheteur pour un prix supérieur au montant des frais je récupérerai cette avance (soit la forme d'une réduction si s'était moi qui achetais, soit sous la forme d'un remboursement si c'était quelqu'un d'autre). Les appartements se sont vendus 4 fois la mise à prix le 9 janvier 1986, ça a remporté des fonds à l'état, et cela a permis de proposer des logements vacants à des locataires en difficultés. Les loyers me permettaient de rembourser les crédits, et j'avais également la satisfaction de remettre sur le marché des logements qui servait à des personnes sans ressources qui avaient du mal à trouver un logement. Cependant pris par mes activités universitaires et un modeste mandat de conseiller d'arrondissement sous la municipalité Vigouroux il me restait 4 appartements vacants pas encore rénovés.

Pendant l'hiver 1993, l'Abbé Pierre lance un appel en direction des propriétaires de logements vacants pour les mettre à disposition des personnes en difficulté. Je contacte sa fondation, qui m'oriente vers l'AMPIL (annexe 6), dirigé à l'époque par (maintenant directeur de l'Agence régionale de la fondation de l'Abbé Pierre). Il me présente le processus : subvention de travaux de l'ANAH majorée de 70%, bail de 6 ans au nom de l'association, et si les choses se passent bien le souhait de basculer le bail au nom du locataire pour l'autonomiser. Le processus est un peu long à se mettre en place notamment en attendant l'agrément de l'association (Annexe 7) et 2 appartements sont rénovés pour l'hiver 1995 (annexe 8), un des locataires était en très grande difficulté et était précédemment logé à l'Hospitalité pour les Femmes. Ces 2 locataires sont d'ailleurs toujours sur place. Nous allions continuer l'opération pour les 2 autres logements dans l'immeuble d'à côté, lorsque me dit qu'il ne pouvait pas continuer car il « s'était fait tirer les oreilles » par la Mairie, car la rue devait être démolie, mais pas d'information officielle.

En octobre 2010, je reçois du Préfet une notification (annexe 9) de la délibération du 28 novembre 1999 du Conseil Départemental d'Hygiène relative à l'insalubrité de l'îlot Saint Mauront Gaillard, et qui m'interdit de louer mes appartements ou de renouveler mes baux. Sur un plan annexé (annexe 10) figure une carte sur laquelle sont représentés les immeubles salubres et insalubres, Mes appartements se trouvent dans 3 immeubles au 12 et au 22 Rue Guichard des immeubles salubres représentées comme salubre sur ce plan et au 16 Rue Guichard dans un immeuble représenté comme insalubre sur le plan, mais où j'avais effectué pendant l'été 2000 des travaux importants de rénovation, soit après la visite des inspecteurs (dont on apprendra plus tard qu'elle a eu lieu en 1997). Je fais un recours auprès du Ministre de l'Emploi et de la Solidarité en arguant du délai anormalement long et du fait que mes appartements se trouvent dans des immeubles salubres, et que ceux étant dans un immeuble insalubre ont été rénovés depuis l'inspection.

Le 3 janvier 2001 le Préfet m'informe que suite au recours une visite de l'immeuble au 16 sera organisée le 26 janvier, et que pour les 2 immeubles salubres une réunion d'information sera organisée le même jour (annexe 11)

Le Préfet m'informa alors le 22 janvier 2001 que le Ministère avait demandé l'annulation de la procédure et donne pour raison mes arguments : délai d'instruction de la procédure et destruction d'immeuble salubre. (Annexe 12)

En 2002 est établi le protocole Etat Ville pour la mise en oeuvre d'un plan d'éradication de l'habitat indigne (annexe 13). Une partie concerne ce secteur, il y est notamment dit : « l'enquête conduite en 1997 y recensait 89 logements insalubres. Une première procédure de RHI a été interrompue en décembre 2000. Cette procédure va être relancée. De nouvelles enquêtes d'insalubrité vont être conduites par le Service Communal d'Hygiène et de santé pour actualiser l'enquête de 1997. Elles seront complétées par une étude technique de la stabilité des immeubles. Marseille Aménagement est pressenti pour être l'opérateur. » (annexe 13 page 7). Qu'est ce qui a été fait, l'enquête du Service Communal d'Hygiène a-t-elle été effectuée ?

Le 2 octobre 2006, la Ville de Marseille confie la réalisation de l'opération de la RHI à Marseille Aménagement, durée de la concession 5 ans (annexe 4)

Dans le plan d'éradication de l'habitat Indigne 2008-2013 (Etat Ville) (Annexe 14). Il est d'abord fait un bilan du protocole 2002-2007 précédent, 2 pages sont consacrées à cette RHI, on y lit notamment (Annexe 14 page 3) :

« La configuration du site et des immeubles, comme les aléas rencontrés par la procédure finalement annulée en 2000, pèsent sur la réalisation de l'opération. Toutefois l'intervention d'un opérateur spécifique permet d'envisager un déroulement normal et un aboutissement de la RHI dans le délai de la concession (2011).

Il est proposé de faire le point sur l'avancement de cette opération devant le Comité de Pilotage, notamment concernant les aspects sociaux et financiers, sans toutefois l'inclure dans les objectifs de ce nouveau protocole. »

Il y a donc le vain espoir d'un déroulement normal de l'opération qui devrait se terminer en 2011, cependant cette opération est exclue des objectifs du nouveau protocole.

Depuis 1996 les demandes de subventions pour la rénovation de l'habitat sont bloqués pour ce secteur, nous empêchant de toucher les subventions auxquelles les travaux que nous effectuons nous donneraient normalement droit, et nous incite bien entendu à faire le minimum de travaux, l'avenir étant très incertain. Par exemple un courrier de l'ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat) du 10 septembre 2004 nous refuse une subvention sous le prétexte que l'immeuble va être détruit à court terme (Annexe 15). Quelle drôle de notion du court terme.

Un courrier du FSL (Fond de Solidarité du Logement) (Annexe 16) du 14 mars 2000 refuse l'aide à un locataire (avance de la caution et garantie loyer) sous le prétexte que le logement ne présente pas des conditions d'habitabilité acceptables car il est situé dans le périmètre de la RHI St Mauront, bien qu'il soit dans un immeuble qui était déterminé salubre dans le plan de la RHI (celle qui a été annulée en janvier 2001, et qui d'ailleurs n'était pas officiellement en vigueur puisque notifié seulement en octobre 2000)

Une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) est organisée sur le 3^{ème} Arrondissement (Annexe 17). Seul est exclue le périmètre de la RHI (annexe 17). Cette opération aurait pu nous permettre de rénover considérablement les immeubles.

Le 10 octobre 2014 une délibération du Conseil Municipal de Marseille (14/0625) habilite le Maire de Marseille à solliciter le Président de la Communauté Urbaine pour qu'il demande au Préfet le lancement d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la RHI (Annexe 1). On y lit :

« la finalisation du projet nécessite l'acquisition des derniers lots du secteurs sud constituant des point durs dans des immeubles dégradés mais non insalubres irrémédiables. »

C'est une reconnaissance du caractère salubre des immeubles dans lesquels se trouvent mes immeubles, et on recommence le même processus qu'en 1998: délai très long (on passe de 6 ans à 19 ans) et destruction d'immeubles sains. Apparemment les leçons du passé n'ont pas été retenues.

Pour une raison que j'ignore, le Président de MPM ne donne pas suite.

Et quelqu'un doit s'apercevoir que présenter cette opération comme une RHI n'est pas tenable. Alors nouvelle délibération du Conseil Municipal de Marseille (15/0205) le 13 avril 2015 (annexe 2) qui annule la délibération précédente, et où on lit notamment :

« La majorité des immeubles qui ont vocation à être acquis sont obsolètes mais non insalubres au sens du Code de la Santé Publique.

Il en résulte que l'opération dénommée improprement PHI "Saint Mauront-Gaillard" doit être regardée comme une opération d'aménagement à part entière et pas comme une simple action de réhabilitation ou de résorption de l'habitat insalubre. A ce titre elle reste dans les compétences exercées par la Ville de Marseille. »

Donc on ne parle plus de RHI pour acquérir les immeubles sains et de nouveaux terrains non bâtis mais d'opération d'aménagement, la compétence revient à la Ville, dont le Maire peut demander au Préfet de lancer l'enquête préalable à la DUP. On maquille le vieux projet de RHI datant de plus de 20 ans en aménagement.

Dans le projet on ajoute un passage en escalier pour soit disant désenclaver une place et faire plus aménagement, on en profite pour demander une modification du PLU.

Cela fait 23 ans que cette opération a commencé, ainsi que témoigne le CIQ de Saint Mauront. Pas grand-chose se sont passées depuis. Et on se retrouve au point de départ, comme en 2000, si ce n'est que l'opération n'a pas duré 7 ans, mais depuis 23 ans, que la situation du quartier a considérablement changé : nombreuses constructions de logement sociaux, plus de logement insalubres sur la zone, mais on veut toujours exproprier les propriétaires de logements sains, qui ont fait des efforts considérables, qui ont été pénalisés par la mauvaise gestion de ce très long dossier.

« C'est que l'absence de tout pilotage stratégique impliquera en effet une incapacité à se projeter dans l'avenir, surtout de la part de gens sans envergure. La conséquence de cette grave erreur se mesurera dans leur crispation sur des activités anciennes. C'est ainsi que la Chambre relève justement :

– un usage abusif des rémunérations soi disant forfaitaires et qui en fait le sont si peu comme dans le cas du Palais de la Glace et de la Glisse et de l'opération Mélihan-Fiolle (page38, 39),

- « la prolongation souvent artificielle des concessions » (page 46),

– cette prolongation étant pourtant l'artifice essentiel pour permettre, dans le cas des PRI-RHI, de bénéficier d'une « confortable rente de situation » puisqu'en effet moins on avance, plus ça dure et plus on est payé forfaitairement à ne pas faire grand-chose. »

Ces mots, que je partage totalement et qui s'appliquent particulièrement à cette situation, ne sont pas de moi. Ils ont été écrit par

Président du Conseil d'Administration de Marseille Aménagement de 2008 à 2009, et qui a comme autres éléments de son CV : énarque, Professeur à Normale SUP, membre du corps préfectoral, Secrétaire Général de la Ville de Marseille, Adjoint au Maire de Marseille, Député des Bouches du Rhône... Et il s'agit d'un texte officiel : c'est la réponse qu'il fait en tant qu'ancien Président du Conseil d'Administration de Marseille Aménagement au rapport provisoire de la Chambre Régionale de la Cour des Comptes (annexe 20 page 21). En partie suite aux problèmes soulevés par la Cour des Comptes mais également d'autres problèmes, qui ont notamment valu au Directeur Général de Marseille Aménagement d'être condamné à 6 mois de prison, Marseille Aménagement s'est transformé en SOLEM pour essayer de se refaire une virginité. Mais on voit que les méthodes, les compétences et l'efficacité n'ont guère changés.

On est ici vraiment dans la situation décrite par

:

Délais très longs (nous en sommes à 23 ans) avec prolongations inutiles, crispation sur une activité ancienne, pas de vision d'avenir sur les problèmes que posent générer cet aménagement (comme nous le verrons dans la partie suivante) ... »

L'élément essentiel à retenir est que selon lui les logements seraient beaucoup moins vétustes et même en très bon état si tous les projets de réparation n'avaient été bloqué au niveau des subventions depuis 23 ans.

3/ Sur le caractère d'utilité publique » du projet

Il indique qu'il a relevé dans le dossier un manque de précisions et des contradictions. *Page 49 il est prévu 66 logements avec une surface de plancher de 4949 m², il n'est pas clairement indiqué la répartition logements sociaux et logements non sociaux. il n'est pas indiqué la proportion de chaque type d'appartement (T1, T2, T3 ...) afin de pouvoir estimer l'afflux de population que cela va générer dans le quartier, ainsi que le nombre de voitures. Il n'est pas indiqué le nombre de places de stationnement prévus pour les voitures, les motos et les vélos. La figure 13 page 6J donne une idée générale, mais ne répond pas aux questions précédentes. On peut comprendre que les bâtiments DEFG seront des logements sociaux, mais pas les ABC d'après la légende. Cependant page 53 il est indiqué qu'il y aura la construction de 38 logements sociaux répartis sur 7 bâtiments (donc ABCDEFG et non pas 4 DEFG) avec une surface de plancher de 4000 m², et page 8 dernier paragraphe une quarantaine de logements sociaux d'une surface utile de 2720 m² et 42 page 33*

Des espaces verts publics sont présentés. On en voit un à droite du bâtiment, sera-t-il bien public, dans ce cas par où le public va-t-il passer puisqu'il est enclavé, et l'expérience des résidences Gaillard et surtout Amidonneries montrent qu'elles sont fermées au public, et derrière de grandes grilles.

Il faut également noter que l'opérateur n'a daigné présenter les plans de l'aménagement que sur demande expresse de la Préfecture sinon, ils n'auraient même pas figuré dans le dossier. Et les plans de ce qui est prévu à l'Est de la Rue Gaillard sont absents. Pour quelle raison ? Par volonté d'opacité, ou parce que le dossier n'est pas prêt, pourtant il date de 2 ans et la concession de 10 ans alors qu'elle n'était censé durer que 5 ans.

On note des incohérences, la figure 13 de la page 62 présente de nombreux espaces verts publics, or sur la Figure 32 page 78 l'espace vert public à gauche du bâtiment semble s'être transformé en parking, de même au Sud du bâtiment l'espace semble beaucoup moins important.

Il précise que le dossier est donc beaucoup trop incomplet, et avec des données contradictoires, pour que l'on puisse se faire une idée précise du projet et par là de son utilité.

En ce qui concerne le stationnement et la circulation il écrit : « le diagnostic dit qu'il y a un problème aigu de stationnement avec une quarantaine de places occupés irrégulièrement sur les rues adjacentes (Auprès et Félix Pyat). Actuellement, en raison de sa configuration il n'y a aucune possibilité de stationnement Rue Gaillard et une vingtaine de places Rue Guichard sur la chaussée, alors qu'il y a dans cette rue dans le bloc central 6 personnes célibataires qui y habitent. L'aménageur propose de supprimer la rue Guichard et sa vingtaine de places disponibles, de créer 66 logements, dont on peut estimer que cela entraînera un afflux de 100 à 150 véhicules (sans tenir compte des visiteurs) et de créer une quarantaine de places de stationnement (et peut être un peu plus pour les bâtiments non détaillés dans le plan). Il faut en plus considérer le fait que dans les logements sociaux les places de stationnement créées en souterrain sont souvent vides car les familles n'ont pas les moyens de payer les quelques dizaines d'euros de location par mois, d'autant plus que leur véhicule est souvent en mauvais état, et donc sans grand risque de le laisser dehors. Lorsqu'on connaît la structure des familles habitant les logements sociaux, on se rend compte qu'il s'agit souvent de familles nombreuses, issues elle-même de familles nombreuses, donc avec beaucoup de famille et de visite. On voit donc clairement que le projet au lieu d'améliorer la situation du stationnement va l'aggraver.

Pour la circulation le projet prévoit une voie à double sens Rue Gaillard et la suppression de la Rue Guichard. Alors regardons ce que l'aménageur a fait à proximité Résidence Gaillard et de l'Amidonnerie. Il faut en premier noter que lorsqu'il a conçu ces projets il a été totalement imprévoyant et que ce n'est qu'après la livraison qu'il s'est rendu compte que le carrefour Auphan

Amidonnerie n'était pas adapté au nouveau de flux de circulation, qu'il était dangereux et qu'il demande maintenant son aménagement dans ce projet.. Cela montre son manque de clairvoyance et de vision à long terme (on le savait déjà notamment grâce aux écrits de , précédemment cité). Et donc on peut s'inquiéter de son imprévoyance également dans ce dossier. Lorsqu'on va sur la partie de la rue Gaillard entre l'intersection avec la rue Guichard et la Rue de l'Amidonnerie qui a été réaménagée et est en double sens de circulation, on s'aperçoit qu'il y a en permanence des véhicules stationnés sur un côté de la chaussée et que donc la circulation n'est possible simultanément que dans un sens. Par contre pour la Rue Gaillard jusqu'à la place Guichard et ensuite la place Guichard qui sont en sens unique et avec une largeur ne permettant pas le stationnement et le passage simultané d'un véhicule il n'y a pas de stationnement irrégulier (photos annexe 25). Par contre le problème se pose également Rue de l'Amidonnerie sur sa plus grande partie. Donc le nouvel aménagement qui a été réalisé ne répond pas aux besoins en matière de stationnement et de circulation induit par sa réalisation. Et le projet est dans le même cas. Si on élargit la Rue Gaillard pour permettre une circulation dans les 2 sens, que propose l'aménageur pour qu'il y ait effectivement circulation dans les 2 sens et non pas une file utilisée à des fins de stationnement ?

Connaissant la mentalité des automobilistes en général et de l'automobiliste marseillais en particulier, il ne faut pas compter sur le civisme pour régler le problème, ni sur une répression policière, forcément temporaire. Seuls des obstacles physiques permettent de résoudre le problème. On le voit bien sur la partie de la rue Gaillard entre l'Amidonnerie et la Place Guichard. La solution proposée est donc un non sens. Une solution de sagesse serait de laisser les voies de circulation actuelles en les mettant en sens unique avec une voie de circulation et des places de stationnement où c'est possible. Il faut également prévoir la mise en service de tous les logements au Nord Auphan, des centaines. En regardant une carte, on s'aperçoit que la Rue Gaillard dans sa nouvelle forme constituerait un raccourci. L'aménageur dit que la Rue Gaillard est essentiellement destinée à un trafic de desserte locale (page 65, 1^{er} paragraphe), mais comment empêcher qu'elle devienne un raccourci très emprunté. Et comme on ne pourra probablement pas, il faut faciliter la circulation et non pas prévoir une seule voie à double sens qui sera nécessairement réduite le plus souvent à un sens en raison du stationnement anarchique et des besoins en stationnement, créés et non résolus par ce projet. La rue Guichard vient très récemment d'être regoudronnée. Quel est le sens de la détruire maintenant. C'est du gaspillage de l'argent public. On aurait pu prévoir.

Pour lui le projet va détériorer le stationnement (cf ci-dessus) et la circulation par la suppression de la Rue Guichard et par un afflux massif d'habitants.

En ce qui concerne l'accès aux PMR il indique

« L'aménageur veut supprimer la Rue Guichard, mais il note quand même paragraphe 4 que la Rue Gaillard présentera une pente de 9 à 11% qui ne permet pas les normes d'accès PMR.

En d'autres termes cette voie ne sera pas praticable pour un handicapé en fauteuil roulant, voire une personne âgée avec déambulateur où une mère (ou un père) avec une poussette d'enfant. Actuellement ils passent par la Rue Guichard, par où passeront ils par la suite ? Il n'y a aucune indication dans le projet. Est-ce prévu ? »

En ce qui concerne la sécurité, il indique

« Le projet prévoit la création d'un passage en escalier entre le lavoir et la rue Félix Piat. Dans un premier temps on peut penser qu'il s'agit d'un élément rajouté récemment, probablement pour donner l'illusion que ce projet est de l'aménagement et non pas une RHI comme vu précédemment. Dans l'absolu cela pourrait être une bonne solution. Mais tous les tenants et les aboutissants ont-ils été étudiés ? Il faut à mon avis consulter une personne compétente en matière de sécurité le commissaire de police ou le préfet de police. Encore une raison de prolonger l'enquête. En effet, le quartier étant ce qu'il est, et la résidence Félix Pyat dont on connaît la réputation et le rôle dans le trafic de drogue à proximité, n'y a-t-il pas d'une part le risque que ce passage devienne un coupe gorge (surtout qu'il y a un virage), personnellement je ne pense pas l'emprunter de nuit, voire de jour, et d'autre part est ce qu'il ne risque pas de constituer un échappatoire pour d'éventuels trafiquants ou délinquant qui se trouverait près du lavoir en cas d'arrivée de la police. La consultation d'un spécialiste sur le sujet s'impose (commissaire de police, Préfet de police. »

« La figure 16 page 67 présente la giration d'un véhicule léger pour l'accès à la maison se trouvant au fond de la parcelle L97. Ce passage semble assez délicat, demande probablement une certaine dextérité au conducteur (sans parler de la cohabitation avec les piétons), mais est clairement réservé aux véhicules légers. Le passage des véhicules de secours aux personnes et aux biens est-il prévu et par où ? Les normes en vigueur sont-elles respectées ? »

En ce qui concerne le caractère « social », il indique

« Sur le lot central, il y a actuellement 6 habitants, 6 locataires vivant seul de logement anciens, pas en très bon état, notamment en raison des errements de la politique municipale pendant 23 ans.

Les loyers mensuels toutes charges comprises (y compris eau et taxe sur les ordures ménagères) sont de : 221, 247, 259, 234, 240 et 255 avec la possibilité (aléatoire certes) de pouvoir garer leur voiture (ou celles de leurs enfants) dans la Rue Guichard. Cela va-t-il être encore possible aux mêmes conditions financières (ou plus favorables). Quelques dizaines d'euros représentent une somme énorme pour eux. Un des locataires a essayé d'ouvrir un bar en août 2015, il a eu des difficultés et a fait faillite, il ne paye plus son loyer depuis août 2015, un bailleur social aura-t-il la même compréhension ? Un autre locataire est très gravement malade, il n'a pas renouvelé sa demande auprès de la CAF et ne paye plus son loyer, un bailleur social aura-t-il la même compréhension »

Il précise également que le projet par son ampleur va à l'encontre de l'intérêt général :

« Ensuite la volonté de tripler la surface est également totalement contraire à l'intérêt général. Il y a 23 ans il y avait peut-être un besoin de constructions de logements dans le secteur, et en particulier de logements sociaux. Mais ce n'est plus le cas, Marseille satisfait désormais le pourcentage de logements sociaux imposé par la Loi SRU (20%). Le pourcentage de logements sociaux dans le 3^{ème} arrondissement grimpe très vite et dépasse les 30 %, et plus particulièrement dans notre secteur avec les résidences Gaillard et Amidonnerie, et à proximité les Casernes Cadot, le secteur Auphan Charpentier et l'îlot Jouven Pyat où un fort pourcentage de logements sociaux est prévu, et où il risque d'être plus important que prévu, car l'expérience montre que dans ce secteur les appartements du secteur libre se vendaient mal et étaient rachetés par des bailleurs sociaux. Veut-on reproduire les erreurs du passé commises notamment dans les 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements.

Il y a une frénésie de construction dans le 3^{ème} arrondissement auquel il faut mettre fin.

C'est le constat qu'a fait Madame Lisette Narducci Maire de ce secteur, et membre de la majorité municipale a lancé un cri d'alarme dans une interview au journal la Marseillaise en date du 6 octobre 2016 (Annexe 23)

Et aucune école n'est prévue à court terme. Combien va-t-il y avoir d'enfants en âge scolaire dans les 66 appartements proposés. La Soleam a-t-elle fait une étude là-dessus ? Il n'est pas déraisonnable de penser qu'il y aura 100 à 200 enfants de plus avec cette opération, où va-t-on les mettre, dans quelle école ? Il y a déjà 300 enfants du 3^{ème} arrondissement qui sont scolarisés en dehors de l'arrondissement par faute de place. Et la Soleam nous propose de modifier le PLU pour pouvoir construire encore plus.

On peut penser que la Maire de secteur a une meilleure vision de son secteur et de ses besoins que la SOLEAM. Si elle dit stop à l'urbanisation galopante dans ce secteur ce n'est pas pour faire des effets, mais parce qu'elle connaît son secteur et ses besoins.

La Maire de secteur démontre elle-même, si il en était encore besoin, que ce projet n'est pas d'utilité publique, qu'il n'y a aucune raison de modifier le PLU pour construire encore plus et supprimer l'alignement qui permet d'aérer et de prévoir des aménagements futurs, alors qu'il n'y a pas assez de place pour les enfants dans les écoles. Ce projet n'est pas d'utilité publique, au lieu d'améliorer la vie du secteur, il va la détériorer : afflux massif de population (et notamment d'enfants sans place dans les écoles), problème de stationnement, problème de circulation, destruction du jardin potager, un équipement utile et apprécié, destruction de la Rue Guichard qui vient juste d'être regoudronnée (quel gaspillage d'argent public)

Il également à noter que ce secteur est à proximité immédiate de l'autoroute générant pollution sonore et aérienne il est déraisonnable de vouloir augmenter la constructibilité de la zone. Il existe de nombreuses zones éloignées d'autoroute à Marseille pour pouvoir y construire.

Ce projet n'est donc pas d'utilité mais va au contraire détériorer la vie des habitants. Et la Soleam ne démontre pas le caractère d'utilité publique de son projet. »

Plus loin, il indique que pour tenter de trouver un intérêt général (et non pas une utilité publique) à son projet ce qu'écrit la SOLEAM page 53 est faux :

« il est indiqué dans les 2 délibérations du Conseil Municipal de Marseille des 10 octobre 2014 et 13 avril 2015 (annexe 1 et 2) que les immeubles sont dégradés, obsolètes mais pas insalubre comme nous l'avons déjà fait remarquer. A l'heure à l'actuelle, il ne subsiste des locataires que dans les immeubles 12 et 16 Rue Guichard qui ne sont pas insalubres.

« Le projet permet d'augmenter l'offre de logements sociaux du quartier »

Cela aurait pu présenter un intérêt il y a 20 ans. Mais maintenant ce n'est plus le cas. Nous avons vu que le secteur était très fortement équipé en logements sociaux. Une politique de la ville raisonnable est la mixité sociale. Et même si ce ne sont pas des logements sociaux une urbanisation débridée du secteur n'est pas d'utilité publique, et est même néfaste, notamment en raison de capacité d'accueil des écoles sur le secteur et la déjà forte hausse du nombre d'élève sur le 3ème arrondissement (seul dans tous Marseille comme l'a souligné la Maire de secteur (annexe23)

« Le projet Bons Voisins, objet du présent dossier permettra la construction de 38 logements sociaux avec une surface de planche de 4000 mètres carrés répartis sur 7 bâtiments »

alors c'est 38 répartis avec une surface de plancher de 4000 M2 sur 7 bâtiments, sur 4 bâtiments (figure 13 page 62), une quarantaine de logements sociaux d'une surface utile de 2720 m2 (page 8), 42 (page 33), 66 logements avec une surface de plancher de 4949m2 page 49 ? C'est incohérent.

Quand on veut démontrer une utilité publique d'une opération afin d'exproprier des personnes de leur bien il faut être sérieux, le démontrer et travailler correctement le dossier.

« Au niveau du secteur Nord, il permet de sécuriser le carrefour entre la Rue Auphan et la Rue de l'Amidonnerie. Ce carrefour actuellement étroit et en sens unique est dangereux. »

Il n'est pas faux de dire que ce carrefour est dangereux, mais ce qui est inquiétant est que la Soleam s'en aperçoive seulement plusieurs années après le lancement et la livraison des programmes précédents. Ca montre un dangereux manque d'anticipation. Et si l'aménagement de ce carrefour pourrait être d'utilité publique, ça ne démontre pas l'utilité publique du reste de l'opération dans le secteur Sud.

« L'aménagement prévu au niveau du carrefour permet en outre de créer une réelle entrée des secteurs aménagés par le Nord. »

Certes, mais aussi un risque de créer un raccourci par exemple entre le secteur Auphan Charpentier et le centre ville par exemple par la gare, et non plus une circulation de desserte locale. Et comme nous l'avons vu juste avant la SOLEAM ne brille par son sens de l'anticipation des conséquences de ses actions. Le pire est à craindre

dégradée avec la disparition de la rue Guichard et la mise à 2 voies de la rue Gaillard dont une voie de circulation sera probablement occupée par une file de véhicules et stationnement, comme c'est déjà le cas dans la partie de la Rue Gaillard à double sens réaménagé récemment ainsi que la Rue de l'Amidonnerie, comme nous l'avons vu précédemment.

Paragraphe 5 : les espaces non bâtis seraient bien mieux valorisés si ils étaient non bâtis, on pourrait envisager de laisser le jardin potager en bas, ça c'est un équipement d'utilité publique, on pourrait envisager de faire un espace vert sur l'espace non bâti dégagé par la destruction des immeubles du 26 et 28, et garder la place à côté avec son escalier en pierre de Cassis, qui a longtemps constitué un lieu de rassemblement et de convivialité.

Page 53 et 54 (ni ailleurs dans le dossier d'ailleurs) la Soleam ne démontre pas l'utilité publique de son projet, et d'ailleurs elle n'emploie même pas le terme, elle parle d'intérêt général au début, d'intérêt public à la fin, mais pas d'utilité publique. C'est donc la conclusion qui s'impose : ce projet n'est pas d'utilité publique.

Ce projet a été initié il y a 23 ans, si il était réellement d'utilité publique, on peut oser espérer qu'il serait déjà fini depuis bien longtemps. On peut remarquer que la concession a été accordée en 2006 pour une durée de 5 ans, et on a vu (annexe 14) qu'il était prévu qu'il soit terminé à la fin de la concession. Si il y avait réellement utilité publique, il aurait été prioritaire et serait fini. Mais le manque d'empressement de l'aménageur de le réaliser démontre qu'il n'est pas d'utilité publique, n'est pas une priorité et il ne présente que peu d'intérêt. Sinon l'autorité qui a accordé la concession aurait mis la pression pour que l'opération se termine rapidement.

Mais on recommence les erreurs du passé : on traîne et on veut détruire et exproprier des immeubles salubre. Déjà en 2000 le Ministre a annulé la procédure pour délais anormalement longs (jans) et expropriation d'immeubles salubres, et 23 ans après le début on essaye toujours de relancer une opération similaire. Le Président de MPM a montré sa sagesse en ne voulant pas se prêter à cette opération (comme nous l'avons vu précédemment). Alors on essaye un tour de passe sémantique en reconnaissant que le terme de RHI utilisé pendant 22 ans est inapproprié (Annexe 2) et on essaye de faire passer l'opération en opération d'aménagement, mais on ne corrige pas le dossier, puisque dans celui-ci on dit toujours que l'objet est une RHI. Quelle confusion et quel gâchis. »

4/ Sur la mise en compatibilité du PLU

Il précise :

« Le PLU de Marseille a été adopté le 28 juin 2013. Depuis il y a eu 2 modifications. La modification numéro 2 a été prescrite par arrêté du Président du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du 4 novembre 2014. Elle concernait :

- L'adaptation intégrant les évolutions en matière de zonage et de règlement pour notamment la réalisation d'infrastructures, d'équipements, d'opérations d'aménagement ;
- La prise en compte d'erreurs matérielles ;

Donc cette modification prend en compte les demandes de modification de zonage pour les opérations d'aménagement. Une partie concerne la RHI St Mauront comme on le voit dans le sommaire (annexe 21 planche B page 5) et en détail (annexe 21 planche D soit la page 52 du dossier complet et planche E soit la page 53 du dossier complet). La modification demandée est une modification mineure de l'alignement.

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 1er septembre 2015 au jeudi 1er octobre 2015. Lors de cette enquête la présidente du CIQ St Mauront a fait la remarque que dans le PLU de 2013 le zonage était en UBT1 sur le noyau villageois de ST Mauront et sur la plus grande partie de l'impasse Victorine, mais que la fin de l'impasse est en UAr, ce qui paraît incohérent (d'après ces dires). Il s'agit de L'observation numéro 75 (Annexe 22).

La réponse du Maître d'ouvrage est

« Une analyse plus précise serait nécessaire pour réviser globalement le zonage du secteur, ce qui relève de l'élaboration du PLUi (PLU intercommunal) et non d'une simple modification en vigueur »

et la synthèse et avis de la commission d'enquête :

« Le maître d'ouvrage défend en premier lieu le choix de l'UAr, mais renvoie ensuite à une éventuelle révision du zonage dans le cadre de l'élaboration du PLUi intercommunal en préparation »

La Soleam aurait très bien pu demander la modification du zonage à l'occasion de cette modification du PLU. Une modification a d'ailleurs été demandée, pourquoi alors ne pas avoir demandé la modification qui est maintenant soumise à enquête ? Est-ce la volonté de se soustraire à l'assemblée délibérante ?

La modification de UAr en UBT1 va considérablement modifier le paysage du secteur. On peut remarquer que la même modification portant sur une toute petite zone, c'est-à-dire le fond d'une impasse dans un souci de cohérence entre cette impasse et le fond a été refusée en disant que cela relevait d'une révision du PLUi et non pas d'une modification du PLU. Et maintenant on demande le même changement pour une zone beaucoup plus grande, qui va profondément modifier la vie et la configuration du secteur, et ceci en court-circuitant l'assemblée délibérante. Pourquoi ne pas l'avoir demandé lors de la modification numéro 2 ? Peut-être est-ce de l'imprévoyance, mais cela est inquiétant et démontre qu'il n'y a pas d'utilité publique si c'est décidé à la va-vite

La modification demandée est aberrante

D'abord la suppression de l'alignement de 6 mètres. Or cet alignement est souhaitable pour aérer, planter des arbres, prévoir un mode de déplacement doux, et surtout prévoir le futur. Comme je l'ai souligné précédemment, la mise à 2 sens de la Rue Gaillard et la suppression de la Rue Guichard et des possibilités de stationnement en surface dont elle dispose est néfaste. Il est judicieux de prévoir une réserve pour par exemple prévoir des stationnements de surface si besoin, ou toute autre nécessité qui n'aurait pas été prévu et qui pourrait survenir dans le futur. C'est un principe de précaution et de préparation de l'avenir que le Conseil de la Communauté MPM a mis en place dans sa sagesse.

Je suis très inquiète, cela fait un an que je fais remonter mon inquiétude à la mairie, compte tenu du développement de logements trop dense, trop important sur un territoire ramassé sur lui-même »

J'ai dit arrêtez C'est une erreur que d'aller dans cette voie là. Une erreur que l'on va payer demain. Il nous faut accueillir de nouveaux arrivants, mais encore une fois il faut que ce soit à taille humaine et que les équipements suivent. Tant que l'on n'aura pas les services nécessaires destinés aux familles, nous ne serons pas dans le vrai »

Les 2 et 3e arrondissements de Marseille, sont les seuls arrondissements où les effectifs sont en augmentation constante d'année en année, » »

Il conclue en indiquant que ce projet consiste d'abord à construire à outrance sur toutes les parcelles détenues par la SOLEAM, et également en expropriant 2 immeubles, qui sont reconnus salubres et dont les propriétaires ont été victimes des errements de l'aménageur (et de ses prédécesseurs) depuis maintenant 23 ans

Il précise qu'ensuite on se rend compte qu'on ne peut pas tout bétonner et qu'il faut des espaces verts et qu'alors on va exproprier des propriétaires de leurs jardins, des parties communes pour créer ces espaces verts.

Pour lui il serait beaucoup plus cohérent de ne pas gaspiller l'argent public en détruisant des réalisations précédentes jardin potager, regougronnage de la Rue Guichard.

« On pourrait donc laisser le jardin potager, dont l'intérêt est unanimement reconnu et qui n'est prévu nulle part ailleurs en remplacement, quelle va être la réaction des gamins qui ont vu des plantes pousser, et qui un jour vont voir un immeuble pousser à la place. Que leur dira t on ? On pourrait ensuite garder les immeubles salubres en les rénovant, puis du 18 au 22 éventuellement construire. Garder la place, lieu de mémoire, et son escalier que les jeunes empruntent jusqu'à ce que l'âge vienne, et alors ils empruntent le lacet, faire un espace vert à la place des immeubles du 26-28 détruit.

Voilà un exemple d'aménagement doux, qui garderait la mémoire de certains lieux, permettrait une véritable aération, qui ne traumatiserait et ne léserait personne par des expropriations. L'habitat méditerranéen est traditionnellement disparate, pourquoi vouloir tout uniformiser ? Cependant il faut être ouvert, on pourrait alors envisager de détruire les immeubles de 12 au 16, mais en indemnisant justement les propriétaires, par exemple en leur proposant de nouveaux appartements à cet emplacement ou de l'autre côté de la Rue Gaillard. Voici un aménagement qui satisferait vraiment les habitants du quartier, les souhaits du Maire de secteur »

Pour lui, la Soleam veut réaliser une opération financière et pas une opération d'intérêt général. Il écrit *« La Soleam prisonnière de 23 ans d'errements d'elle-même et de ses prédécesseurs se trouve dans une situation où elle se doit de justifier d'une action et gérer la possession de parcelles sur le lieu. Elle défend son propre intérêt, et non l'intérêt public. Et si on n'en est pas persuadé, alors il faut lire le rapport de la Chambre Régionale de la Cour de Comptes.*

Prenons l'exemple de Madame . Elle a acheté un terrain pour agrandir le petit jardin qu'elle a attaché à sa maison, elle y a planté des arbres avec la patience d'un jardinier, elle y gare sa voiture, elle a 78 ans et on veut lui prendre son jardin. Ce serait pour y faire une école, un hôpital on pourrait comprendre. Mais il suffirait de construire un peu moins (ce qui est d'ailleurs le souhait de la Maire de secteur et du simple bon sens) et de faire un espace vert sur ce qu'on ne construirait. Où est l'utilité publique de lui prendre son jardin pour pouvoir construire encore dans un secteur qui a du mal à digérer (notamment au niveau de l'école) le rythme effréné des constructions qui l'accable. »

Pour lui, l'expropriation pour créer ces espaces publics n'est pas liée à un manque d'espace pour créer ces espaces publics, mais est demandée pour augmenter la constructibilité de la zone dans un quartier déjà saturé en nouvelles constructions, comme l'indique Madame Lisette Narducci. Il s'agit donc d'une opération uniquement financière, et non pas d'utilité publique.

Il conclue en indiquant que non seulement ce projet n'est pas d'utilité publique, que la SOLEAM ne le démontre pas, et qu'il entraînera des nuisances et des inconvénients majeurs dans le secteur et demande la prolongation de l'enquête publique, notamment pour consultation des entités et personnes suivantes :

- Autorité de police
- Pompier
- Président MPM
-
- Avoir raison annulation par Ministre précédente opération
- Retard à l'accès au dossier
-

Sont annexés à ce long rapport, les pièces suivantes

Annexe 1 : Délibération 14/0625 du Conseil Municipal de Marseille du 10 octobre 2014
 Annexe 2 : Délibération 15/0205 du Conseil Municipal de Marseille du 13 avril 2015
 Annexe 3 : Pages du site internet de la SOLEAM
 Annexe 4 : Délibération 0610966 du Conseil Municipal de Marseille du 2 octobre 2006
 Annexe 5 : Délibération 13/1077 du Conseil Municipal de Marseille du 7 octobre 2013
 Annexe 6 : Document explicatif AMPIL
 Annexe 7 : Courrier Ampil 1994
 Annexe 8 : Subvention ANAH 1995
 Annexe 9 : Notification délibération CDH (1999) par Préfet 2000
 Annexe 10 : Plan annexé à la délibération CDH montrant immeubles salubres et insalubres
 Annexe 11 : Lettre Préfet 3 janvier 2001
 Annexe 12 : Lettre Préfet 3 janvier 2001 annulant opération RHI (demande ministérielle)
 Annexe 13 : Protocole Etat ville Plan d'éradication habitat indigne 2002
 Annexe 14 : Plan d'éradication de l'habitat Indigne 2008-2013
 Annexe 15 Courrier ANAH du 10 septembre 2004 refusant subvention
 Annexe 16 : Courrier FSL du 14 mars 2000 refusant aide à un de mes locataires
 Annexe 17 : Présentation OPAH par CIQ de Saint Mauront
 Annexe 18 : Plan de l'OPAH
 Annexe 19 : rappel CIQ St Mauront sur date début RHI (20 ans en 2013)
 Annexe 20 : Réponse de _____ Président du Conseil d'Administration de Marseille
 Aménagement (2008-2009) au rapport provisoire de la Chambre Régionale de la Cour des Comptes
 Annexe 21 : Notice de présentation de la modification n°2 du PLU de Marseille
 Annexe 22 : Modification n°2 du PLU de Marseille, extrait enquête publique
 Annexe 23 : Interview Maire de secteur Madame Lisette Narducci, La Marseillaise 6 octobre 2016
 Annexe 24 • photos nouvel aménagement rue Gaillard et Amidonnerie

- Visite de Mme _____, propriétaire _____ rue Guichard qui me remèt un rapport à joindre au registre d'enquête.

Pour elle, il s'agit d'un projet obsolète et n'ayant pas le caractère d'utilité publique *et indique le démontrer* dans l'exposé ci-dessous :

Pour elle, l'enquête publique est un outil peu adapté pour connaître l'avis des habitants.

« *Qui sont les habitants de ce secteur ?*

Dans cette zone la plus pauvre de France (il paraît), les occupants ont l'habitude d'être traités comme des déchets de la société, si bien que lorsqu'on leur demande ce qu'ils souhaitent, ils ne sont pas préparés.

50 % sont illettrés, analphabètes (ne maîtrisant pas la langue Française). Une grande partie, est très âgée, infirme-handicapée (physique ou mentale), malade, issue de l'immigration économique (beaucoup de primo-arrivants) bref ne savent même pas de quoi il en retourne ! 25 % s'estiment

incapables de suivre le mode d'emploi de consultation -4- faire les remarques pertinentes Trop compliqué pour eux !

10 % sont prêts à se taire volontairement pour ne pas déplaire à la SOLEAM, considérée par eux comme généreux fournisseur de cadeaux inespérés (ex. zone de terrain temporaire).

Et puis, dans ceux qui restent, il leur a fallu beaucoup de courage pour résister à toutes les pressions, manipulations et coups bas encaissés, depuis environ une quinzaine d'années, car l'objectif des aménageurs qui se sont succédés, était d'évacuer de gré ou de force tous ceux qui contrariaient leur projet, notamment en refusant de vendre leur bien à bas prix, pour les démolitions futures,

Les enjeux, les personnes impactées, les informations précises sont restées secrètes jusqu'à ce que l'on puisse consulter ce qui s'est tramé dans notre dos, sans que jamais ne soit organisé de concertation publique . »

Pour elle, Saint Mauront est un quartier spécifique :

« Cette petite surface de RHI s'inscrit dans un quartier en pleine révolution urbaine, elle-même entourée d'espaces qui sont pris d'assaut par les promoteurs, depuis quelques années.

Une véritable ville dans la ville se crée.

Mais plus il y a de densité en logements, plus la qualité de vie en pâtit.

Une surface restreinte qui est devenue hyper urbanisée

Si ce secteur s'inscrit, depuis l'après guerre, comme pionnier en matière de logements sociaux (ex. Groupe Clovis Hugues), la concentration en logements sociaux a atteint les limites du possible (le cri d'alarme du Maire de secteur : 2)

Selon l'adage « ne rajoutons plus de la misère sur de la misère », on fabrique à présent des guettos, des zones de non-droits et de la délinquance extrême.

Et la mixité sociale et culturelle ne peut plus se faire.

Entre Euroméditerranée et la Friche de la BDM, ce quartier, laissé à l'abandon, n'a servi jusque-là que de manne exceptionnelle en terrains provenant de friches industrielles.

Il sert surtout la Mairie Centrale qui doit construire plus de logement sociaux : donc autant les faire là, puisque personne n'en veut ailleurs »

Pour elle, l'histoire de la RHI de St Mauront est celle d'une discrimination orientée

« L'ensemble des projets (de la Ville, à Marseille Aménagement, à SOLEAM)

Inscrit dans un programme beaucoup plus large : l'ANRU.

1) Evènements officiels :

En 2006, la Commune de Marseille confie la suite du programme élaboré par ses services à la Société d'Economie mixte : Marseille Aménagement qui assurera la gestion des zones à rénover.

En 2014, le nom devient SOLEAM. ()*

2 Délibérations Municipales indiquent d'une part qu'il ne s'agira plus d'une RHI, mais d'une opération d'aménagement . Ensuite, il sera mentionné que les immeubles concernés pour une démolitions ne sont pas tous à classer en insalubres et ceux qui le sont sont considérés comme ayant un état réversible (PJ 3 et 4).

Sur le Rapport de la Cour des Comptes Régionale (PJ 5), on notera de nombreux manquements dont « Constitution de la SOLEAM pour pouvoir continuer les mêmes pratiques,

malgré la fin des PRI (périmètres de restauration immobilière) et surtout en contournant le code des marchés publics ».

On notera aussi un autre extrait plus spécifique (PJ 6) sur la gouvernance, soulignant que l'absence de pilotage stratégique impliquera une incapacité à se projeter sur l'avenir et engendrera une crispation sur des activités anciennes.

2) Les tentatives de « négociation » avec les occupants.

Les différents partenaires ont tenté, par tous les moyens, de s'approprier à l'amiable des biens immobiliers en place, soit pour les inclure dans leur projet, soit pour les démolir et laisser libre court à leurs phantasmes d'aménagement,

Néanmoins, l'utilisation de méthodes « parallèles » seront employées, pour tenter de déloger de force ceux qui ne le souhaitent pas :

Lancer des rumeurs infondées sur la démolition imminente des bâtiments = décourager les propriétaires à effectuer des travaux conséquents (non amortissables) : (PJ 7 et 8)

Obliger les propriétaires à engager des travaux importants en leur indiquant, en même temps, que ces habitations vont prochainement être saisies — inciter à la cession Intervenir auprès d'organismes : ANAH (PJ 9) opérations OPAH (PJ 10) afin de nous exclure de toutes aides publiques, perçues pourtant par les autres bénéficiaires locaux. Empêcher les ventes libres pour se substituer aux acheteurs (avec le droit de préemption) à bas prix. Une fois rentrée dans une copropriété, empêcher, dès qu'est atteinte ou dépassée la majorité des millièmes, une gestion conservatrice : donc voter non à tous les projets, allant jusqu'à même arrêter de payer leurs charges =

condamner rapidement l'entité

Nous en sommes arrivés à devoir traduire en justice ce copropriétaire pour qu'il paie ses charges (PJ 11).

Lors d'un péril imminent (accidentel et ne mettant pas en cause la solidité de l'immeuble), non seulement nous avons été privé de toute l'aide de l'ANAH et pour corser le tout, la Mairie qui avait l'obligation d'avancer les fonds pour réparer, face au refus de payer de certains copropriétaires, c'est permis (illégalement) de faire la sourde oreille à notre sollicitation. (PJ 12).

En décourageant toute rénovation (donc ce qui permet de justifier l'opération ensuite), et surtout en empêchant toute aide allouées habituellement dans les opérations de la sorte, la SOLEAM fait d'une pierre 2 coups, puisqu'elle récupère à bon prix des biens qu'elle n'auraient jamais eu, dans ces conditions, dans une autre situation, et les recédera ensuite aux bailleurs sociaux : moyennant confortable marge ?

Globalement, on constate un état d'esprit abusif, tant du point de vue législatif que réglementaire, rehaussé d'un abus de pouvoir.

Le droit de la propriété est bafoué des immeubles déclarés salubres, encore aujourd'hui sont soumis à la même décision collective que ceux qui ne le sont pas, visant à chasser et spolier les propriétaires, afin de s'accaparer de leurs biens, à bon compte.

Depuis des décennies, certains propriétaires (souvent très modestes) ont espéré que soient mis en place des opérations pour les soutenir à améliorer leurs biens..., En vain.

Alors pourquoi n'avons nous pas pu bénéficier d'une opération visant d'une part à réhabiliter les immeubles et d'autre par à être soutenu financièrement par des subventions ?

La SOLEAM a bien orchestré de telles opérations soit en centre ville, soit au Panier. Alors pourquoi pas nous, à Saint Matiront ?

Sommes nous des citoyens de seconde classe ?

Ou peut-être nous a-t-on considérés comme incapables de nous défendre individuellement, face à la puissance des Instances publiques ou semi-publiques ?

Inexorablement, les acteurs des opérations locales ont attendus l'essoufflement face à l'impossibilité de financer des travaux, de plus en plus importants à faire, et le résultat systématique de l'impuissance et du découragement qui a fonctionné.

La plupart des propriétaires ont cédé à la seule solution offerte par la SOLEAM : leur vendre leurs biens à bas prix, ce qui ne leur permettait pas de racheter ailleurs quelque chose de similaire. Même lorsque certains leur ont proposé un échange amiable de type troc de bien similaire, on leur a ri au nez !

Seulement, voilà, il y a quelques irréductibles Gaulois qui résistent envers et contre tout. Ceux qui osent dénoncer aujourd'hui.

Si l'on voit sur le dossier de la SOLEAM : Figure 27, page 95 : Parcelles à acquérir : On constate qu'il y a une corrélation entre les biens non acquis et l'état dans lequel ils sont : Tous sont salubres !

Et l'objet de la sollicitation d'autorisation de la Préfecture n'a d'objectif que de pouvoir accomplir un geste totalement contraire aux fondements législatifs de tout pays démocratique

- Liberté de disposer de son bien pour un propriétaire,*
- Accord de toutes les parties lors de la conclusion d'un contrat (ici de vente).*

La SOLEAM s'étend sur son rôle social, mais pour elle, seuls les locataires sont dignes d'intérêt. Elle entretient l'ambiguïté sur la moralité et la mentalité de tous les propriétaires, essayant de les culpabiliser et de les mettre tous dans la catégorie « marchands de sommeil ». Il n'y a aucun respect ni considération pour ceux qui sont corrects. Cette attitude est scandaleuse. »

Elle précise en suite son point de vue sur le projet :

« A - Pourquoi il ne nous convient pas : Il

comporte :

- Destruction de bâtiments :*

Sur la partie sud : les 2 rues débouchant sur la rue Felix Pyat : Guillard/Guichard, Les bâtiments entre ces 2 voies étaient voués à disparaître.

1) Côté pair de la rue Guichard + escalier + placette en hauteur, avec vision sur le haut d'un ensemble de petites maisons tout à fait typiques (PJ 13)

Cet ensemble doit devenir un bâti protégé.

De par sa valeur historique : unique vestige du passé local, menant au lavoir (le seul restant sur Marseille D, souvenir de la période des générations précédentes = Coeur d'un noyau villageois. Plus personne ne peut transmettre le souvenir des conditions de vie de nos ancêtres.

2) Côté impair de la rue Guichard : partie au-delà du lavoir.

Quelle est cette idée farfelue d'aller mettre des escaliers, soi-disant pour faciliter l'accès pédestre !

Alors que l'accès à l'école se fait déjà aisément soit par sa façade : la rue Félix Pyat, soit ensuite sur le côté, rue Guichard, lorsque l'on l'aura aménagé.

Suppression d'un jardin potager

Quelle merveille dans un secteur où seul le béton pousse !

Devenu lieu d'échange, de rencontre, de respiration.

Accès pour toutes les familles intéressées, mais surtout un spectacle pour les yeux des passants et résidents (PJ 14).

Critiques des arguments avancés :

C'est un secteur bien desservi par les transports en communs : métro et bus 89 4-navette 88, à 5 mn à pieds, où que l'on se trouve !

Pourquoi ajouter des escaliers entre la rue Félix Pyat et le coin de la rue

Guichard (pour l'accès à l'école ?), alors que l'on ne met pas plus de temps en venant directement de Félix Pyat ?

Exproprier des maisons pour ça ?

Comme on peut le voir P 67, figures 15 et 16 du dossier en consultation : Une partie de locaux ont été cédés à la Ville, sur le N° 30. Mais en plus on réquisitionne le n° 32 (une maison), juste pour pouvoir construire un immeuble neuf à la place ?

On peut être perfectionniste, mais quand même !

Attention de ne pas répéter les erreurs de conception dans les cités, c'est-à-dire des lieux où l'on peut se rassembler, sans être vu, pour des activités illégales et où la police ne pourra pas intervenir (les véhicules seront arrêtés par les escaliers, mais les personnes à interpellier pourront s'échapper en courant.

Ne plus créer de « coupe-gorge » ou de repaires de brigands !

Ces escaliers (avec même en plus accolé une nouvelle voie d'accès pour un propriétaire devenu enclavé) sont inappropriés et vont encourager les trafics occultes. Si bien que les riverains risquent même de prendre eux-même l'initiative de la boucher pour résoudre les problèmes engendrés.

Merci d'interroger le Commissaire de Police du 3°, pour avoir confirmation de mes dires.

Les 2 routes concernées : Guichard/Gaillard, peuvent être élargies sans problème, puisque chacune disposent d'espaces latéraux, provenant des nouvelles disponibilités de terrains.

Après, toutes les options de choix sont possibles : Elargir l'une et laisser l'autre en sens unique, ou préférer transformer la rue Guichard en voie piétonnière...

Du côté de l'école La sortie de l'établissement doit bénéficier de sécurité due justement à une voie de circulation qui sera peu fréquentée. L'immeuble du coin démoli pourrait aussi être utilisé comme parking.

La disparition des bâtiments, côté impair, cédés et voués à la démolition laissent court soit à plus d'espace public ou rattachés à l'école voisine : que de potentiel

Quand à la rue Gaillard, elle n'est faite que pour desservir 2 nouveaux immeubles et elle débouche de l'autre côté, après la rue de l'Amidonnerie, rue Auphan. Cette rue peut être élargie sans problèmes (tous les plans de ce dossier le montrent) dès maintenant : toutes les parcelles de droite, en montant de Félix Pyat, sont cédées ou en passe de l'être : la RHI est inutile pour ce genre d'action.

..... et tout cela sans avoir besoin de détruire le bloc d'immeuble du milieu.

Il n'y a aucune nécessité d'acquisition forcée pour les bâtiments restants du n°12 au 20/22 de la rue Guichard.

Il ne faut pas mettre encore une nouvelle structure sociale (HLM) en plein milieu d'une zone où il n'y a plus que ça ! Comment pourrait-on nier que c'est le plus sûr moyen d'empêcher toute mixité sociale, mais bien pire encore on va renforcer le communautarisme local, puisque ce n'est plus un secret pour personne, des communautés de même origine se sont rassemblées ici et il faut faciliter à la fois leur intégration et les empêcher de se refermer sur eux-mêmes.

Quand à la placette envisagée, elle est majoritairement contestée par les habitants. Ils ne la souhaitent pas car elle va générer du bruit continu, ce qui n'est pas le cas du jardin en place, du fait de son orientation. Ce dernier permet au contraire de faire zone tampon avant d'arriver aux immeubles éloignés de la voie principale Félix Pyat, Regardez la page 82, figure 25 : on voit un retrait de trottoir avec des gens assis tranquillement et des immeubles aux balcons ou loggias donnant sur cette soi-disant placette.

Tout cela est joli sur du papier, mais ce serait l'enfer à vivre,

On est au bord de la rue Félix Pyat, l'une des artères les plus fréquentées, avec des nuisances insupportables à éviter.

Un architecte qui conçoit un projet ne peut ignorer ça !

B - La modification du PLU souhaitée.

Pour la zone « Bons Voisins »

La SOLEAM dit clairement que la requalification UAr en Ubt I lui conviendrait.

Les principales raisons sont de pouvoir construire plus, et où elle souhaite : doubler, tripler les logements !

Ceux qui ont décidé la qualification de la zone l'ont certainement fait en connaissance de cause. Ils avaient prévu d'aérer l'espace et maintenant on veut densifier ?

La dénomination actuelle oblige, par exemple, à laisser de l'espace (6 m minimum) entre les constructions et les voies de circulation, alors que la SOLEAM aimerait tant s'y aligner !

Elle envisage de construire un nouvel immeuble, dans ce secteur, dès que cela sera possible De

beaux dessins démontrent la différence de possibilité entre les 2 cas.

Seulement, ce que la SOLEAM oublie (volontairement) de dire, c'est que l'espace convoité est justement presque accolé à l'autoroute (comme l'étaient déjà la « Résidence Gaillard » et celle « l'Amidonnerie ») et pas n'importe laquelle !

L'A8 qui supporte le plus fort trafic de véhicules de France (toujours en augmentation !) Cette voie étant suspendue en hauteur, il est impossible d'échapper aux nuisances produites. C'est une

machine qui n'est pas que bruyante, elle crache, 2411/24H, une pollution extrême (gaz d'échappement, avec métaux lourds, particules fines) à laquelle personne ne peut échapper. Mais plus on est près, plus on s'empoisonne. Et son élargissement doit être envisagé régulièrement. Faudra t-il que nos enfants meurent la bouche ouverte, faudra t-il que l'on raccourcisse nos vies par toutes les pathologies liées à cette pollution, pour que la SOLEAM puisse continuer à construire n'importe quoi, n'importe où ?

Concentrer d'avantage de personnes dans les lieux les plus malsains, est-ce un choix judicieux ?

L'Etat et les collectivités territoriales sont complices, en fermant les yeux sur ce qui va devenir le prochain scandale national :

La France met en danger volontairement sa population ?

Toute l'information est là et les acteurs le savent : On ne se préoccupe pas des conséquences de la pollution de l'air, malgré les avertissement tant des Institutions Européennes que de l'O.M.S.

Nous avons des records en production des particules fines de par nos habitudes en consommation du diesel.

Monsieur le Préfet n'applique aucun principe de précaution en laissant sans cesse augmenter le nombre d' habitations le long des voies les plus nocives comme les autoroutes.

Alors que c'est là qu'il devrait y avoir le plus d'espaces verts pour tenter de minimiser les effets. »

Elle présente enfin ce qui pour elle est une alternative souhaitable :

« Nous avons démontré ci-dessus ce qui était acceptable et ce qui ne l'était pas. Contrairement aux projets disparates proposés jusque là par la SOLEAM, nous demandons à cet aménageur ou un autre de répondre aux besoins légitimes des populations,, ...mais encore faudrait-il le leur demander.

Pas une seule concertation en 10 ans de travail sur ce projet !

Nous soulignons l'attitude de mépris à laquelle nous avons été confrontés.

La seule réunion organisée a été en 2015, pour demander ce que pouvaient faire les riverains de la parcelle libérée, en attendant qu'elle soit récupérée pour de nouvelles constructions.

La SOLEAM aurait-elle eu soudain une pulsion d'intérêt ou de compassion pour les gens ?

Non, juste elle a souhaité refiler le bébé aux associations, tellement en demande d'espace pour leurs animations.

Sinon, le lieu se serait transformé en décharge, en camp de Rom ou en parking sauvage ! Alors c'est tout bon , l'apparence est sauve, du faux social de surface, et ça coûte moins cher en entretien !

Un collectif d'habitants a dû néanmoins demander une subvention à une Fondation pour faire fonctionner les activités sur place (la générosité a ses limites !)

Cette société doit prendre en compte tous les paramètres et non pas uniquement ceux qui arrangent les protagonistes.

Les propriétaires sont ouverts à toutes les améliorations possibles, à faire toutes les rénovations qui s'imposent.

Qui ne voudrait pas d'un quartier confortable, aéré, végétalisé, à 2 pas des zones économiques, avec une population diversifiée où l'on pourrait encore, malgré tout, se souvenir du passé, contrairement l'anonymat et l'insignifiance du reste de l'environnement qui a été mal conçu et sans « âme », comme l'est en général le bâti moderne ! »

Elle termine en conclusion

*« La Maire de secteur annonce 6000 logements construits ces dernières années (PJ 2)
On peut considérer que 3000 seraient attribués au quartier en question, dont au moins la moitié en logements sociaux.*

*Le projet précédant, datant de \pm 15 ans (PJ 15), avait déjà été jugé comme n'ayant pas le caractère d'utilité publique (raison : longueur des délais 5 ans et destruction d'immeubles salubres).
Aujourd'hui on nous ressort un projet qui est très ressemblant, avec un délais de conception encore plus long (même 20 ans, depuis l'opération précédente).... Et encore moins d'utilité publique !*

La SOLEAM épinglée plusieurs fois par la cours des Comptes Régionale pour des pratiques litigieuses, n'en est pas à sa première mission critiquable.

Lorsqu'en 2006, on lui confia le projet de rénovation de cet espace, peu de voix s'étaient élevées pour juger de l'opportunité des choix opérés.

Aujourd'hui, l'environnement et la population ont changé et les solutions locales ne sont plus les mêmes.

Face à l'urbanisation excessive du secteur, l'urgence est d'arrêter la « bétonisation » automatique des sols et de préserver ce qui peut l'être encore !

Stop avant qu'il ne soit trop tard.

La SOLEAM dispose à présent de tout l'espace nécessaire pour modifier à sa guise les voies de circulation. Rajouter des immeubles à caractère social n'est plus une utilité, car il y a déjà pléthore et excès de bâtiments à cet usage localement.

Donc, aucune expropriation ne se justifie. »

En terme de conclusion elle indique que tout est réuni pour faire un projet qualitatif en remplacement du quantitatif

Sont joints au présent rapport une série d'annexes indiquées ci-dessous

- 1 - Carte des projets locaux,
- 2 - Cri d'alarme de la Maire de Secteur (2016)
- 3 - PV Délibération Municipale du 10.10.2014
- 4 PV Délibération Municipale du 13.04.2015
- 5 - Rapport de la Cour des Comptes Régionale (Octobre 2013).
- 6 - La gouvernance de la SOLEAM, selon la CCR

7 — Une des enquêtes locales : Mars 2005

8 - Ordre de faire des travaux Mars 2011

9 - Refus définitif de dossiers de demandes de subventions ANAH septembre 2004

10 - Une des opérations OPAH locale (celle de 2003-2005) où notre secteur est exclus

11 — Dossier Injonction de payer contre la SOLEAM (Octobre 2016)

12 - Courrier resté sans réponse adressé à la Mairie de Marseille.

13 - Photos des bâtiments actuels.

14 - Photos du jardin potager.

15 - Annulation de la RHI

16 - Animation au jardin (15.10.2016)

17 - Pétition le 15.10.2016

18 - Courrier de Monsieur

- Visite de Mme [redacted] qui me remet un courrier à mon attention.

Celui-ci complète sa déclaration précédente inscrite sur le registre qu'elle trouve trop succincte. Elle indique que sa parcelle [redacted] rue Gaillard est bien rattachée à son immeuble [redacted] rue des Bons Voisins par lequel on y accède mais en surplus est compactée par l'avancée d'une petite construction et une dépendance avec entre les deux une voie d'accès sur le dit terrain.

Elle précise qu'il existe bien un mur de séparation entre le terre plein de l'autoroute et son terrain en dehors de sa propriété bâtie.

Elle indique en outre que sur le dit terrain il y a des arbres fruitiers et 3 autres dépendances à usage de débarras et garages.

Elle précise que cette parcelle est desservie en eau par son immeuble et non par la copropriété.

Elle indique que son frère (88ans) a besoin de cet espace vert pour maintenir/améliorer son état de santé

Elle estime qu'il n'y a pas d'utilité publique à exproprier des jardins privés pour en faire des espaces verts publics alors qu'il y a des espaces disponibles autour.

4 REPONSES DE LA SOLEAM AUX REMARQUES DU PUBLIC ET AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Conformément à la réglementation, j'ai transmis à la SOEAM le procès-verbal des observations écrites et orales que j'ai pu enregistrer durant l'enquête en Mairie de Marseille - Délégation Générale de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat (siège de l'enquête) en l'invitant à produire un mémoire en réponse dans un délai de 12 jours.

Les réponses apportées par la SOLEAM aux remarques transmises sont indiquées ci-après.

Observations de la SOLEAM aux questions posées dans le Procès-verbal des observations écrites et orales enregistrées durant l'enquête publique

Identification	Monsieur I	rue Felix Pyat 13003
Saisine CE	Permanence le mardi 27 septembre de 13h30 à 16h30	
Documents annexés	Néant	
Demande	Indique que sa propriété à un impact non négligeable puisque le projet prévoit de couper son jardin pour réaliser un escalier alors que le mur maître de son garage et celui de l'école ne sont pas alignés (devant il y a 3 mètres d'écart et derrière 1mètre). Il indique qu'il ne voit donc pas l'intérêt de garder ce garage et est disposé à le vendre à la SOLEAM.	
Reprise de la demande	Soleam prend acte de la demande de Monsieur	qui sera soumise au concédant.

Identification	Monsieur	rue Félix Pyat 13003
Saisine CE	Permanence le jeudi 6 octobre de 9h à 12h	
Documents annexés	Néant	
Demande	indique et écrit que l'opération est positive mais ne constitue pas à ses yeux une priorité dans la mesure où le principal obstacle à l'amélioration de la qualité de vie dans ce secteur est l'existence du parc Bellevue, foyer majeur d'insalubrité et d'insécurité du fait de l'existence d'un trafic de stupéfiants de grande envergure. Il demande par ailleurs s'il est prévu un plan d'aménagement au niveau du Boulevard Gouzian – Marseille 3^{ème}	
Reprise de la demande	Le Parc Bellevue est situé hors de la concession Grand Centre-Ville. En ce qui concerne le boulevard Gouzian, la ville a de longue date réalisé l'acquisition de plusieurs immeubles dans la perspective d'une requalification de ce secteur.	

Identification	Monsieur	
Saisine CE	Permanence le mercredi 12 octobre de 13h30 à 16h30	
Documents annexés	Néant	

Demande	expose son point de vue sur l'absence d'utilité publique du projet et l'historique de cet aménagement en demandant des précisions sur le projet et en indiquant qu'un document écrit avec documents sera remis ultérieurement
Reprise de la demande d'utilité	Soleam ne partage pas le sentiment de Monsieur sur l'absence publique du projet. (Se reporter à la page 53 du rapport qui développe l'intérêt du projet, extrait ci-dessous).

Opération d'aménagement Saint Mauront – Gaillard
Dossier d'enquête conjointe préalable à la DUP et parcellaire valant pour mise en compatibilité du PLU

IV INTERET DU PROJET

Le projet de requalification lié à la DUP Saint Mauront – Gaillard présente un intérêt général pour les raisons suivantes :

- ✓ Au niveau du secteur Sud, il permet la **résorption des immeubles et logements insalubres du secteur Bons Voisins pour lesquels la maîtrise foncière n'est pas encore acquise**. A terme, sur l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement Saint Mauront-Gaillard, plus d'une centaine de logements – portés par le bailleur social « Nouveau Logis Provençal » seront construits. Le projet permet d'**augmenter l'offre de logements sociaux** du quartier. En effet, le projet Bons Voisins objet du présent dossier, permettra la construction de 38 logements sociaux supplémentaires sur le site, avec une surface de plancher 4 000 m², répartis sur 7 bâtiments ;
- ✓ Au niveau du secteur Nord, il permet de **sécuriser le carrefour entre la rue Auphan et la rue de l'Amidonnerie**. Ce carrefour actuellement étroit et en sens unique est dangereux. L'aménagement prévu au niveau du carrefour permet en outre de créer une réelle entrée des secteurs aménagés par le Nord ;
- ✓ il s'accompagne d'une **requalification des voies et des réseaux, ainsi que des espaces publics** aux alentours. Ceci contribue à désenclaver le quartier, améliorer son image et la qualité de vie de ses habitants (logements dignes, espaces publics de qualité, rationalisation du stationnement avec une meilleure gestion des déplacements...) ;
- ✓ il garantit la **cohérence du projet d'ensemble** par l'acquisition des parcelles non encore maîtrisées dans le cadre d'acquisitions amiables ;
- ✓ il s'accompagne de plusieurs opérations de construction qui **valorisent les espaces non bâtis** et aère l'ensemble du quartier ;
- ✓ il s'inscrit dans un **programme plus large de rénovation et développement urbain** (Euromed 1 et 2, requalification MRU...) porté par la ville de Marseille visant à augmenter l'attractivité de quartiers appartenant au centre de Marseille mais souffrant aujourd'hui d'une mauvaise image. Le projet d'aménagement Saint Mauront – Gaillard participe donc à l'amélioration de

la cohérence urbaine du troisième arrondissement de Marseille. Il permet en effet de lutter contre le processus de dégradation et de paupérisation qui frappe ce périmètre du 3^{ème} arrondissement de Marseille ;

- ✓ il ne présente pas d'inconvénients environnementaux majeurs dans la mesure où il s'inscrit dans un environnement urbain préexistant.

A ce titre, la SOLEAM estime que l'aménagement des secteurs Bons Voisins et des parcelles de la zone Nord du projet d'aménagement « Saint Mauront – Gaillard » présente un intérêt public.

Identification	Madame
Saisine CE	Permanence le mercredi 12 octobre de 13h30 à 16h30
Documents annexés	Néant
Demande	<p>A une maison individuelle rue des Bons voisins et a acquis un terrain rue Gaillard pour agrandir sa propriété et par lequel on y accède. Pour elle, ce terrain est rattaché à sa maison et elle ne comprend pas pourquoi ce terrain est impact par le projet alors que celui-ci est parallèle aux propriétés des 3, 5 et 7, rue des Bons voisins ayant des terrains de surfaces équivalentes qui ne sont pas touchés</p>
Reprise de la demande	<p>Le projet prévoit d'intégrer la totalité de l'assiette foncière de la copropriété sise 10A rue Gaillard et c'est à ce titre que Soleam va acquérir tous les lots de copropriété compris dans cette copropriété. Par contre, l'immeuble sis 9 rue des Bons Voisins est hors périmètre.</p> <p>Ni le titre de propriété, ni le règlement de copropriété du 10A Gaillard n'indiquent que le lot de copropriété n°10 dépendant de cette copropriété est rattaché au 9, impasse Bons Voisins. Ces deux propriétés sont sous des régimes juridiques différents (mono-propriété d'une part et copropriété d'autre part).</p>
Identification	Madame
Saisine CE	remarques inscrites au registre entre la 4 ^e et 5 ^e permanence
Documents annexés	photo de la placette et des escaliers en pierre de cassis
Demande	<p>précise par ailleurs la protection du lavoir (demandé également le 12/12/2012 avec la préservation de la placette et des escaliers rue Guichard) et indique qu'en page 46 il est fait mention d'une placette</p>

publique d'environ 200m2 sans savoir si c'est de cette placette qu'il s'agit (escaliers en pierre de cassis)?

Reprise de la demande

La placette publique de 200 m2 se situera autour du lavoir comme précisé dans l'Avant-Projet Sommaire (page 75 de la notice). Le lavoir, élément remarquable intégré au projet, sera conservé réhabilité et mis en valeur. Il n'a pas de placette autour de l'escalier au droit du 22 rue Guichard.

Identification

Monsieur

Saisine CE

permanence mercredi 19 octobre de 13h30 à 16h30

Documents annexés

Demande

Sur les aspects juridiques

Il indique que le Dossier d'Enquêteprésente enquête préalable qu'elle a demandée.

En 2002 est établi le protocole Etat Ville pour la mise en œuvre d'un plan d'éradication de l'habitat indigne (annexe 13). Une partie concerne ce secteur, il y est notamment dit : « l'enquête conduite en 1997 y recensait 89 logements insalubres. Une première procédure de RHI a été interrompue en décembre 2000. Cette procédure va être relancée. De nouvelles enquêtes d'insalubrité vont être conduites par le Service Communal d'Hygiène et de santé pour actualiser l'enquête de 1997. Elles seront complétées par une étude technique de la stabilité des immeubles. Marseille Aménagement est pressenti pour être l'opérateur. » (annexe 13 page 7). **Qu'est ce qui a été fait, l'enquête du Service Communal d'Hygiène a-t-elle été effectuée ?**

Reprise de la demande

La procédure actuelle est une DUP d'aménagement et non une procédure de Résorption d'Habitat Insalubre.

La procédure de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI), plus connue sous l'appellation de Loi Vivien a été mise en œuvre sur 2 adresses dans le périmètre dont Soleam est concessionnaire à savoir le 20 rue de l'Amidonnerie, et le 5 rue Guichard.

« La RHI Saint Mauront Gaillard » est un terme générique et constitue le nom de la concession à l'intérieur de laquelle nous avons la possibilité de conduire des opérations de RHI au travers de la loi Vivien et des opérations d'aménagement. Nous avons donc mis en jeu ces deux procédures.

En ce qui concerne l'accès aux PMR il indique « *L'aménageur veut supprimer la Rue Guichard, mais il note quand même paragraphe 4 que la Rue Gaillard présentera une pente de 9 à 11% qui ne permet pas les normes d'accès PMR. En d'autres termes cette voie ne sera pas praticable pour un handicapé en fauteuil roulant, voire une personne âgée avec déambulateur où une mère (ou un père) avec une poussette d'enfant. Actuellement ils passent par la Rue Guichard, par où passeront ils par la suite ? Il n'y a aucune indication dans le projet. Est-ce prévu ?* »

Reprise de la demande

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est prise en compte dans le projet mis au point par le Bureau d'études Techniques SEBA.
La forte déclivité des voies de ce secteur crée une contrainte qui est partie intégrante du projet : des aménagements adaptés seront ainsi mis en œuvre notamment pour les PMR

En ce qui concerne la sécurité, il indique

*« Le projet prévoit la création d'un passage en escalier entre le lavoir et la rue Félix Pyat. Dans un premier temps on peut penser qu'il s'agit d'un élément rajouté récemment, probablement pour donner l'illusion que ce projet est de l'aménagement et non pas une RHI comme vu précédemment. **Dans l'absolu cela pourrait être une bonne solution. Mais tous les tenants et les aboutissants ont-ils été étudiés ?** Il faut à mon avis consulter une personne compétente en matière de sécurité le commissaire de police ou le préfet de police. Encore une raison de prolonger l'enquête. En effet, le quartier étant ce qu'il est, et la résidence Félix Pyat dont on connaît la réputation et le rôle dans le trafic de drogue à proximité, **n'y a-t-il pas d'une part le risque que ce passage devienne un coupe gorge (surtout qu'il y a un virage),** personnellement je ne pense pas l'emprunter de nuit, voire de jour, et d'autre part **est-ce qu'il ne risque pas de constituer un échappatoire pour d'éventuels trafiquants ou délinquant qui se trouverait près du lavoir en cas d'arrivée de la police.** La consultation d'un spécialiste sur le sujet s'impose (commissaire de police, Préfet de police. »*

Reprise de la demande

Les projets de cette échelle ne sont pas soumis aux Etudes de Sûreté et de Sécurité Publique.

En revanche, les services de la Direction Départementale de la Protection des Populations ont été consultés par la Préfecture sur le projet. Ce service était d'ailleurs invité à participer à la réunion des personnes publiques associées. A ce titre, le dossier complet soumis à enquête a été transmis à ce service. Ce service n'a pas fait de remarque sur le projet.

*« La figure 16 page 67 présente la giration d'un véhicule léger pour l'accès à la maison se trouvant au fond de la parcelle L97. Ce passage semble assez délicat, demande probablement une certaine dextérité au conducteur (sans parler de la cohabitation avec les piétons), mais est clairement réservé aux véhicules légers. **Le passage des véhicules de secours aux personnes et aux biens est-il prévu et par où ? Les normes en vigueur sont-elles respectées ?** »*

Reprise de la demande

La proposition dessinée par la figure 16 page 67 répond au souhait de SOLEAM de désenclaver la copropriété en permettant un accès véhicule. Depuis, en liaison avec les deux propriétaires occupants et futurs utilisateurs qui s'en réjouissent, un nouvel accès plus simple a été retenu qui prévoit également, deux places de stationnement sur le terrain de cette copropriété. L'examen du plan projet confirme que loin d'isoler cette copropriété, l'accès Pompiers sera en fait facilité. Là encore on rappellera que La Brigade des Marins Pompiers de Marseille (BMPM) s'est vue remettre l'intégralité du dossier soumis à enquête, qu'elle a participé à la réunion du 15 juin 2016 des personnes publiques associées.

Le projet respectera les normes en vigueur et La Brigade des Marins Pompiers de Marseille (BMPM) et les services compétents seront consultés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme

En ce qui concerne le caractère « social », il indique
« Sur le lot central, il y actuellement 6 habitants, 6 locataires vivant seul de logements anciens, pas en très bon état, notamment en raison des errements de la politique municipale pendant 23 ans.

*Les loyers mensuels toutes charges comprises (y compris eau et taxe sur les ordures ménagères) sont de : 221, 247, 259, 234, 240 et 255 avec la possibilité (aléatoire certes) de pouvoir garer leur voiture (ou celles de leurs enfants) dans la Rue Guichard. **Cela va t-il être encore possible aux mêmes conditions financières (ou plus favorables).** Quelques dizaines d'euros représentent une somme énorme pour eux. Un des locataires a essayé d'ouvrir un bar en août 2015, il a eu des difficultés et a fait faillite, il ne paye plus son loyer depuis août 2015, **un bailleur social aura-il la même compréhension ?** Un autre locataire est très gravement malade, il n'a pas renouvelé sa demande auprès de la CAF et ne paye plus son loyer, **un bailleur social aura-t-il la même compréhension »***

Reprise de la demande

Les bailleurs sociaux disposent en leur sein de travailleurs sociaux qui étudieront avec attention les situations personnelles de chaque famille. De plus, des dispositifs existent pour prévenir les situations de précarités. Ces professionnels qui maîtrisent ces outils d'ingénierie sociale les mettront en œuvre si nécessaire. Loin de fragiliser les familles l'opération d'aménagement sera le moyen pour les familles de faire valoir leurs droits grâce à un accompagnement social personnalisé. De plus, rappelons que Soleam dispose en son sein d'un pôle d'action sociale composé de 3 personnes dont 2 conseillères en économie sociale et familiale. Préalablement aux actions de relogement à proprement parler, un diagnostic personnalisé sera réalisé par cette équipe.

*...aucune école n'est prévue à court terme. Combien va-t-il y avoir d'enfants en âge scolaire dans les 66 appartements proposés. **La Soleam a-t-elle fait une étude là-dessus ?** Il n'est pas déraisonnable de penser qu'il y aura 100 à 200 enfants de plus avec cette opération, **où va-t-on les mettre, dans quelle école ?** Il y a déjà 300 enfants du 3ème arrondissement qui sont scolarisés en dehors de l'arrondissement par faute de place. Et la Soleam nous propose de modifier le PLU pour pouvoir construire encore plus.*

On peut penser que la Maire de secteur a une meilleure vision de son secteur et de ses besoins que la SOLEAM. Si elle dit stop à l'urbanisation galopante dans ce secteur ce n'est pas pour faire des effets, mais parce qu'elle connaît son secteur et ses besoins.

Reprise de la demande

Plusieurs emprises foncières ont été identifiées pour répondre à la question des équipements scolaires dans ce secteur, l'opération objet du présent dossier n'étant qu'un des programmes de logements réalisés ou à réaliser ; ainsi, le secteur des Docks Libres, la rue Loubon (foncier maîtrisé par

Etablissement Public Foncier PACA), une partie de l'emprise des casernes de la Belle de Mai, le Bd National par agrandissement du groupe scolaire actuel ont été identifiés. Ces emprises sont situées à proximité, dans le 3^{ème} arrondissement.

Le projet Bons Voisins, objet du présent dossier permettra la construction de 38 logements sociaux avec une surface de plancher de 4000 mètres carrés répartis sur 7 bâtiments » **alors c'est 38 répartis avec une surface de plancher de 4000 M2 sur 7 bâtiments, sur 4 bâtiments (figure 13 page 62), une quarantaine de logements sociaux d'une surface utile de 2720 m2 (page 8), 42 (page 33), 66 logements avec une surface de plancher de 4949m2 page 49 ?** C'est incohérent.

Reprise de la demande

Le projet d'ensemble qui se développe en partie sud comprend une soixantaine de logements avec, à l'ouest de la rue Gaillard, la Résidence Bons Voisins qui proposera une quarantaine de logements et à l'Est, une deuxième résidence d'une vingtaine de logements.

La capacité maximale imaginée pour l'ensemble était de 5 000 m2, la faisabilité finalement retenue par le Bailleur social et son architecte est plus proche de 4400 m2. Les surfaces définitives seront arrêtées au moment du dépôt du permis de construire. En effet, le Bailleur social en partenariat avec son Architecte met en œuvre le projet qui lui semble adapté. Pour des questions de prospects, de qualité d'ensoleillement de convivialité (...), le bailleur social et son architecte peuvent faire le choix de ne pas utiliser toute la capacité constructive d'une parcelle. C'est l'option qui a été retenue pour cette réalisation, dans une démarche de liberté créative.

Modification du PLU

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 1er septembre 2015 au jeudi 1er octobre 2015. Lors de cette enquête la présidente du CIQ St Mauront a fait la remarque que dans le PLU de 2013 le zonage était en UBT1 sur le noyau villageois de ST Mauront et sur la plus grande partie de l'impasse Victorine, mais que la fin de l'impasse est en UAr, ce qui paraît incohérent (d'après ces dires). Il s'agit de L'observation numéro 75 (Annexe 22).

« Une analyse plus précise serait nécessaire pour réviser globalement le zonage du secteur, ce qui relève de l'élaboration du PLUi (PLU intercommunal) et non d'une simple modification en vigueur »

et la synthèse et avis de la commission d'enquête :

« Le maître d'ouvrage défend en premier lieu le choix de l'UAr, mais renvoie ensuite à une éventuelle révision du zonage dans le cadre de l'élaboration du PLUi intercommunal en préparation »

*La Soleam aurait très bien pu demander la modification du zonage à l'occasion de cette modification du PLU. Une modification a d'ailleurs été demandée, **pourquoi alors ne pas avoir demandé la modification***

qui est maintenu soumis à enquête ? Est-ce la volonté de se soustraire à l'assemblée délibérante ?

Reprise de la demande

L'organe délibérant sera amené à délibérer à l'issue de l'enquête sur la base des conclusions du commissaire enquêteur sous la forme d'une déclaration de projet. (Cf page 16 de la notice).
Il est tout à fait inconcevable de se « soustraire à l'assemblée délibérante ».

La modification de UAr en UBT1 va considérablement modifier le paysage du secteur. On peut remarquer que la même modification portant sur une toute petite zone, c'est-à-dire le fond d'une impasse dans un souci de cohérence entre cette impasse et le fond a été refusée en disant que cela relevait d'une révision du PLUi et non pas d'une modification du PLU. Et maintenant on demande le même changement pour une zone beaucoup plus grande, qui va profondément modifier la vie et la configuration du secteur, et ceci en court-circuitant l'assemblée délibérante. **Pourquoi ne pas l'avoir demandé lors de la modification numéro 2 ?**

Peut-être est-ce de l'imprévoyance, mais cela est inquiétant et démontre qu'il n'y a pas d'utilité publique si c'est décidé à la va-vite

Reprise de la demande

Par souci de cohérence et de compréhension globale du projet par le public, il a été opté pour une enquête unique à savoir une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire emportant mise en compatibilité du PLU. Cette possibilité est offerte par le code de l'urbanisme. Le Législateur a prévu cette possibilité et Soleam se borne à mettre en œuvre une procédure prévue par les Textes. Quoiqu'il en soit, le public peut se prononcer au cours de l'enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLU et les remarques de Mr Gryshowki au cours de l'enquête attestent que ce droit d'expression du public lors de l'enquête publique a fonctionné de manière satisfaisante.

La modification du PLU ne peut s'inscrire dans deux enquêtes distinctes, c'est la raison pour laquelle celle-ci n'a pas été intégrée lors de la modification numéro 2.

Identification

Saisine CE

Documents annexés

Madame

permanence mercredi 19 octobre de 13h30 à 16h30

remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête

Demande

Pour elle, il s'agit d'un projet obsolète et n'ayant pas le caractère d'utilité publique*de faire la sourde oreille à notre sollicitation. (PJ 12).*

*En décourageant toute rénovation (donc ce qui permet de justifier l'opération ensuite), et surtout en empêchant toute aide allouées habituellement dans les opérations de la sorte, la SOLEAM fait d'une pierre 2 coups, puisqu'elle récupère à bon prix des biens qu'elle n'auraient jamais eu, dans ces conditions, dans une autre situation, et les recédera ensuite aux bailleurs sociaux : **moyennant confortable marge ?***

Reprise de la demande

Les opérations de renouvellement urbain sont le plus souvent déficitaires et celle de Saint Mauront ne déroge pas à la règle. Le montant des recettes (vente des terrains) ne permet pas l'équilibre du bilan de l'opération, les financements complémentaires nécessaires sont apportés par les collectivités et par l'Etat.

Depuis des décennies, certains propriétaires (souvent très modestes) ont espéré que soient mis en place des opérations pour les soutenir à améliorer leurs biens... En vain.

Alors pourquoi n'avons-nous pas pu bénéficier d'une opération visant d'une part à réhabiliter les immeubles et d'autre part à être soutenu financièrement par des subventions ?

La SOLEAM a bien orchestré de telles opérations soit en centre-ville, soit au Panier. Alors pourquoi pas nous, à Saint Mauront ?

Sommes-nous des citoyens de seconde classe ?

Ou peut-être nous a-t-on considérés comme incapables de nous défendre individuellement, face à la puissance des Instances publiques ou semi-publiques ?

Reprise de la demande

Face à l'échec des dispositifs incitatifs, et compte tenu de la dégradation importante du bâti, il a été nécessaire de recourir à d'autres procédures.

Rappelons les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui se sont déroulées sur le secteur:

-La Ville de Marseille a mené une première OPAH sur le quartier de Saint Mauront de 1993 à 1996, puis sur le Parc Bellevue de 1995 à 1998.

-Une nouvelle OPAH 2000-2002 dénommée "Parc Bellevue-Saint Mauront" a été reconduite jusqu'en 2005. C'est dans le cadre de la première OPAH qu'a été identifié en 1993, le site insalubre de la RHI Saint Mauront Gaillard et a été mise en place une action spécifique sur ce site, avec notamment des acquisitions foncières. L'opération a été concédée à Soléam à partir de 2006.

Critiques des arguments avancés :

C'est un secteur bien desservi par les transports en communs : métro et bus 89 4-navette 88, à 5 mn à pieds, où que l'on se trouve !

Pourquoi ajouter des escaliers entre la rue Félix Pyat et le coin de la rue Guichard (pour l'accès à l'école ?), alors que l'on ne met pas plus de temps en venant directement de Félix Pyat ?

Exproprier des maisons pour ça ?

Comme on peut le voir P 67, figures 15 et 16 du dossier en consultation :

Une partie de locaux ont été cédés à la Ville, sur le N° 30. Mais en plus on réquisitionne le n° 32 (une maison), juste pour pouvoir construire un immeuble neuf à la place ?

Reprise de la demande

La création de cet escalier répond à une volonté de désenclaver le quartier par un cheminement doux, et de le relier aux équipements (centre social, projet de crèche...) et aux transports (Station de métro « National » lignes de Bus.

Il constitue également une desserte piétonne sécurisée car séparée de la circulation des véhicules permettant la liaison entre la partie nord de l'opération (résidences Amidonnerie et Gaillard) et la rue Félix Pyat au sud.

L'intégration au projet du 32 rue Guichard, immeuble en copropriété, dégradé situé au cœur de l'opération, répond à un objectif de cohérence et de pérennité de l'investissement public. 3 lots de copropriété dégradés ont été acquis de manière amiable. Un seul reste à acquérir

B - La modification du PLU souhaitée.

Pour la zone « Bons Voisins »

La SOLEAM dit clairement que la requalification UAr en UBt I lui conviendrait.

Les principales raisons sont de pouvoir construire plus, et où elle souhaite : doubler, tripler les logements !

Ceux qui ont décidé la qualification de la zone l'ont certainement fait en connaissance de cause. Ils avaient prévu d'aérer l'espace et maintenant on veut densifier ?

La dénomination actuelle oblige, par exemple, à laisser de l'espace (6 m minimum) entre les constructions et les voies de circulation, alors que la SOLEAM aimerait tant s'y aligner !

Elle envisage de construire un nouvel immeuble, dans ce secteur, dès que cela sera possible De beaux dessins démontrent la différence de possibilité entre les 2 cas.

Reprise de la demande

Le projet contribue à une requalification importante de l'espace public avec trois places qui permettront d'aérer le tissu et le redimensionnement de la rue Gaillard :

-La première place se situe angle Gaillard/Pyat

-La seconde se situe autour du Lavoir au droit de l'escalier à créer

-La troisième est déjà réalisée angle des rues Amidonnerie/Gaillard

Le programme de construction prévoit en plus des espaces verts privés, et intègre des places des parkings en sous-sol ce qui réduit le stationnement en surface.

La situation initiale avant projet était de 30 immeubles, 90 logements et 60 ménages concernés. Suite à l'élargissement du périmètre en 2013, l'intervention concerne 104 logements existants. Il est prévu au total, la construction de 126 logements environ (38 logements pour la résidence Amidonnerie, 28 pour la résidence Gaillard, 40 pour la future résidence Bons Voisins et 20 logements pour la résidence qui se situera à l'est de la rue Gaillard). On observe une légère densification conforme à la lettre et à l'esprit des Lois dite SRU et ALUR

Seulement, ce que la SOLEAM oublie (volontairement) de dire, c'est que l'espace convoité est justement presque accolé à l'autoroute (comme l'étaient déjà la « Résidence Gaillard » et celle « l'Amidonnerie ») et pas n'importe laquelle !

L'A8 qui supporte le plus fort trafic de véhicules de France (toujours en augmentation !) Cette voie étant suspendue en hauteur, il est impossible d'échapper aux nuisances produites. C'est une machine qui n'est pas que bruyante, elle crache, 24H/24H, une pollution extrême (gaz d'échappement, avec métaux lourds, particules fines) à laquelle

personne ne peut échapper. Mais plus on est près, plus on s'empoisonne. Et son élargissement doit être envisagé régulièrement. Faudra-t-il que nos enfants meurent la bouche ouverte, faudra-t-il que l'on raccourcisse nos vies par toutes les pathologies liées à cette pollution, pour que la SOLEAM puisse continuer à construire n'importe quoi, n'importe où ?

Concentrer davantage de personnes dans les lieux les plus malsains, est-ce un choix judicieux ?

L'Etat et les collectivités territoriales sont complices, en fermant les yeux sur ce qui va devenir le prochain scandale national :

La France met en danger volontairement sa population ?

Reprise de la demande

Toutes les agglomérations d'une certaine importance ont à subir le même type de pollution. Le problème de la pollution atmosphérique et de la qualité de l'air se pose à l'échelle du quartier comme à l'échelle de la Ville.

La seule réunion organisée a été en 2015, pour demander ce que pouvaient faire les riverains de la parcelle libérée, en attendant qu'elle soit récupérée pour de nouvelles constructions.

La SOLEAM aurait-elle eu soudain une pulsion d'intérêt ou de compassion pour les gens ?

Non, juste elle a souhaité refiler le bébé aux associations, tellement en demande d'espace pour leurs animations.

Sinon, le lieu se serait transformé en décharge, en camp de Rom ou en parking sauvage ! Alors c'est tout bon, l'apparence est sauve, du faux social de surface, et ça coûte moins cher en entretien !

Un collectif d'habitants a dû néanmoins demander une subvention à une Fondation pour faire fonctionner les activités sur place (la générosité a ses limites !)

Cette société en général le bâti moderne ! »

Reprise de la demande

SOLEAM est mandaté par le concédant pour améliorer le cadre de vie et répondre aux situations de mal logement.

SOLEAM, comme il se pratique de plus en plus, a initié l'idée d'un jardin éphémère en lieu et place des bâtisses vétustes démolies.

En effet, le quartier vit une mutation importante et connaît dans cette période charnière qui précède les opérations de construction, des difficultés quant à l'usage des espaces publics (problèmes de délinquance, d'incivilités, lieux de non droit où le rapport à la règle est compliqué, public marginalisé et mouvant, squats, problèmes d'entretien et de nettoyage).

Il nous semblait essentiel de donner des signes de changement et de redonner confiance aux riverains, premiers bénéficiaires de l'aménagement. La réussite du projet à long terme sera étroitement liée à l'appropriation et à l'intérêt que les habitants actuels et futurs accorderont aux nouveaux espaces communs et à leur voisinage.

C'était donc l'opportunité de traiter une problématique particulière et délicate de la rénovation urbaine : la perte de confiance, voire le traumatisme (expropriations, démolitions, squats etc...) des habitants lors de la période de maîtrise foncière du périmètre. Le projet est alors fantasmé, les craintes dépassant les espoirs, et l'intervention en devient d'autant plus difficile.

Cette démarche pédagogique a porté ses fruits et les habitants du quartier ont adhéré à ce projet. Cette démarche sera renouvelée demain

sur d'autres emprises si les conditions sont réunies. Le caractère éphémère de la démarche est clairement édicté dès le début. Cette démarche, très positive n'a rien de novateur, elle tend à s'imposer de plus en plus.

Fait à MARSEILLE le 15 Novembre 2016

Le Commissaire Enquêteur
Gilles DOUCE

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line extending to the right.