



Le Parc Corot: Une copropriété dans l'urgence

Rapport et préconisations

**Etabli par Alexandra Louis,
Députée des Bouches-du-Rhône**

**avec l'aide de Chloé Bernigaud,
Collaboratrice parlementaire**

Juillet 2018

REMERCIEMENTS

Nous souhaitons adresser nos remerciements à toutes les personnes qui de près ou de loin nous ont apporté leur aide dans la rédaction de ce rapport : Monsieur le Ministre de l'intérieur Gérard Collomb, Monsieur le Ministre de la Cohésion des territoires Jacques Mézard et leur cabinet respectif qui ont été attentifs aux problématiques du Parc Corot ; la Préfecture des Bouches-du-Rhône et tout particulièrement Madame la Préfète à l'égalité des chances et son cabinet qui ont été à l'écoute et réactifs face à la situation ; Arlette Fructus, 9^e adjointe au maire en charge du Logement, de la Politique de la Ville et de la Rénovation Urbaine, présidente de Marseille Rénovation Urbaine, Delphine Bellon chef de projet MRU et l'équipe de Marseille Rénovation Urbaine; Maître Gillibert et sa collaboratrice Estelle Raboin; Laure Antignani, directrice du Centre Social Saint Just – La Solitude ; Caroline Spault, chef de Projet des Compagnons Bâisseurs; Christelle Dufilh chargée d'opération pour Soliha Provence qui a accepté que nous l'accompagnons à la rencontre de plusieurs familles de Corot ; les habitants du Parc Corot qui ont accepté de nous recevoir ; Milly, Yanis Roussel, Yassine Medjani, Benjamin Hachem, Theophile Arnaud, Stéphane Mari.

INTRODUCTION

Située dans le quartier prioritaire de la ville (QPV) « Malpassé Corot » entre les quartiers de Bellevue et Saint Paul, la copropriété du Parc Corot s'érige comme le triste symbole de l'habitat indigne à Marseille. Pour tous les Marseillais, son nom évoque non le célèbre peintre mais l'un des pires lieux de la cité phocéenne, lieu qui agglomère toutes les misères : insalubrité, précarité, insécurité, sentiment d'isolement, marchands de sommeil.

Corot est devenu le lieu où il ne fait plus bon vivre, où seuls les plus précaires trouvent refuge aux côtés de propriétaires désemparés qui ne peuvent quitter le parc faute de pouvoir vendre leur bien. S'il est bien une expression que les habitants connaissent, c'est celle « d'assignation à résidence ». Et pour cause, elle résume parfaitement leur quotidien. **Depuis plus de 50 ans, la copropriété s'est engagée dans un cycle de dégradation, aujourd'hui irréversible.** La mauvaise gestion des lieux par les syndics successifs et la timidité des mesures prises pendant des années par les pouvoirs publics ont conduit le Parc à une impasse : aujourd'hui, la situation est bloquée.

Face au désarroi et à la colère légitime des habitants, convaincus que la République doit reprendre ses droits au sein du parc Corot, nous avons décidé de rédiger ce rapport. Il porte deux ambitions : **alerter et proposer**. A travers ces quelques pages, nous souhaitons mettre en lumière non seulement la **nécessité urgente d'agir** mais surtout les solutions qui existent, preuve que la situation aussi grave soit-elle, n'est pas inextricable.

Notre analyse se fonde sur les multiples entretiens que nous avons réalisés auprès des différents acteurs qui œuvrent pour trouver une issue à ce dossier : Marseille Rénovation Urbaine, la Préfecture des Bouches-du-Rhône, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Soliha Provence, l'association Compagnons Bâisseurs, le Centre Social Saint Just - la Solitude, le mandataire judiciaire SCP Gilliberts et associés. Ce travail se fonde également sur les visites réalisées sur le site et sur les différents rapports¹ réalisés sur le parc Corot par différents organismes.

Afin de comprendre la spirale dans laquelle le parc Corot a sombré, il est nécessaire d'appréhender l'histoire de cette copropriété (I). Puis, nous avons souhaité dresser un tableau objectif sur l'état du parc tel que nous l'avons constaté (II). Enfin, nous avons esquissé, à partir des différentes données collectées, des propositions d'action tenant compte de l'urgence de la situation (III).

1 Voir Annexes

SOMMAIRE

I- LA DEGRADATION DU PARC COROT DEPUIS 1964 JUSQU'EN 2017	1
A- Construction du Parc Corot dans un contexte de rapatriement des Français d'Afrique du Nord.	1
B- 1973 – 1991- Le Parc Corot se détériore et met en jeu la sécurité des habitants	1
1. <i>Le contexte économique et social</i>	
2. <i>L'accélération de la détérioration du bâtiment B</i>	
3. <i>Les autres bâtiments engagés dans un cycle de dégradation</i>	
C- 1991 – 2006 : la situation s'enlise dans l'indifférence	3
D- 2006 - 2010 - Une occasion manquée : le plan de rénovation initié par le grand projet de ville abandonne le Parc Corot	3
E- 2010 – 2015 La situation du parc est alarmante : MRU réalise deux diagnostics qui n'aboutiront à aucune mesure salvatrice pour le Parc Corot	5
F- 2015, le rapport NICOL pointe les failles de la gestion de l'habitat indigne à Marseille et propose notamment un ORCOD IN incluant le Parc Corot	6
G- 2016 - MRU sollicite la désignation d'un administrateur judiciaire pour le Parc COROT	7
II- LA SITUATION IRREMEDIALEMENT COMPROMISE DU PARC COROT	8
A- Une situation économique dans l'impasse malgré la désignation d'un administrateur judiciaire	9
1. <i>Les parties communes</i>	
2. <i>L'état des parties privatives</i>	
B- L'emprise des marchands de sommeil sur le Parc Corot	12
C- L'insécurité précarise les habitants du Parc Corot	14
D- Un difficile accès au droit pour les habitants	17
E- Une difficile prise charge des victimes de la précarité	17
F- L'impact négatif des conditions de vie des habitants sur leur insertion sociale	19
III- LA NECESSITE DU DECLENCHEMENT D'UN PLAN D'URGENCE	19
A- Des ambitions affichées qui ne se concrétisent pas	19
1. <i>Un accord partenarial État/Métropole insatisfaisant eu égard à l'urgence de la situation</i>	
2. <i>Un plan de sauvegarde à l'issue incertaine</i>	
3. <i>Des propositions en instance auprès de la Métropole Aix- Marseille</i>	
B- Les dispositifs d'urgence à disposition des décisionnaires pour garantir la sécurité des personnes et lutter efficacement contre l'habitat indigne	22
1- <i>La possibilité de prendre un arrêté d'insalubrité pour les immeubles A et C</i>	

2- <i>La possibilité de saisir le Président du Tribunal de Grande instance afin de prononcer un état de carence</i>	
3- <i>L'éventualité d'un état de péril comme réalisé au Parc Kallisté</i>	
C - La délicate question du financement d'une opération de rénovation urbaine : une possible issue à travers l'opération « Cœur de quartier »	25
D – Faire respecter le droit au Parc COROT	26
1- <i>Le renforcement de la lutte contre les marchands de sommeil</i>	
2- <i>Si en théorie des dispositifs partenariaux existent, il est nécessaire de les utiliser et d'approfondir leurs actions</i>	
3- <i>Le renforcement de la présence policière au sein du Parc Corot</i>	
4- <i>Le développement de l'accès au droit et de l'accompagnement social</i>	
CONCLUSION	33
PRECONISATIONS	35
ANNEXES	38

I- LA DEGRADATION DU PARC COROT DEPUIS 1964 JUSQU'EN 2017

Évoquer l'histoire de la copropriété du parc Corot, c'est décrire la descente aux enfers de tout un quartier au cours des 56 dernières années.

A- Construction du Parc Corot dans un contexte de rapatriement des Français d'Afrique du Nord

Afin de comprendre la situation de la copropriété du Parc Corot, il est indispensable d'en analyser sa genèse. Sa construction par la Société Nouvelle du Parc Corot commence en 1959 et est achevée à la hâte en 1964² pour répondre à la forte demande de logements à Marseille du fait de l'arrivée de plus de 450 000 rapatriés d'Algérie en 1962. Les lots se répartissent sur les huit immeubles désignés par les lettres A, B, C, D, E, F, G et H. Le règlement de la copropriété instaure pour sa gestion un syndic général et des syndics secondaires pour chacun des bâtiments. Ainsi, le syndic professionnel SAGEC³ est mandaté pour assurer la gestion générale de la copropriété, ainsi que celle de chacun des bâtiments de la copropriété.

B- 1973 – 1991- Le Parc Corot se détériore et met en jeu la sécurité des habitants

1. Le contexte économique et social

Dès 1973, l'immobilier du Parc Corot commence à se dégrader du fait d'une gestion défaillante du syndic professionnel qui n'assure pas l'entretien des parties communes et qui n'engage pas les procédures de recouvrement à l'égard des propriétaires défaillants. Au fur et à mesure que le bâti se dégrade, de plus en plus de propriétaires quittent le parc au profit de nouveaux locataires, lesquels sont très souvent en situation précaire. Le manque d'implication des copropriétaires qui n'habitent plus le parc alimente la spirale de dégradation dans laquelle s'engage le Parc Corot. Ce phénomène qui paupérise le parc s'accroît au fil des années. Ainsi en 1980, à peine un tiers des propriétaires occupent encore leurs biens et seulement 12% au sein du bâtiment A⁴.

2 Eva SIMON, *L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble*. Thèse : Sciences Politiques. Grenoble : 2017.

3 SAGEC du promoteur Nouvelle Société de Corot

4 Eva SIMON, *Op. cit.*

2. L'accélération de la détérioration du bâtiment B

A partir de la fin des années 1970, le bâtiment B se dégrade au point de devenir en 1980 totalement insalubre. En effet, les caves sont inondées d'eaux usées ce qui amène le Préfet à prendre le 14 mai 1980 un arrêté d'insalubrité remédiable. Ce dernier met en demeure l'Assemblée des copropriétaires et les propriétaires de réaliser des travaux d'assainissement des sous-sols et de réparation des conduites d'évacuation des eaux usées. Faute de disposer d'une trésorerie suffisante, ces derniers sont dans l'incapacité de déférer à cette demande. Le Syndic professionnel s'abstient d'engager des procédures judiciaires à l'encontre des copropriétaires défaillants ce qui obère davantage les finances de la copropriété. Pour parer la carence de copropriétaires, pour la réalisation des travaux, la Mairie ayant compétence en matière de salubrité, fait réaliser les travaux d'assainissements des sous-sols et de réparations des conduites d'évacuation des eaux usées, en juin 1980.

C'est dans ce contexte que la commune mandate les sociétés CLARB et LOGIREM pour réaliser un diagnostic qui donnera lieu à l'établissement de plusieurs rapports édifiants qui indiquent que le bâtiment B est irrémédiablement compromis et que 90% des logements de ce bâtiment présentent des dégâts importants sur les plans de la salubrité et de la sécurité du fait d'infiltrations d'eau et d'humidité⁵.

Fort de ce constat, la commune décide d'une reprise foncière du bâtiment B voué à la destruction. Toutefois, faute d'un cadre légal adapté aux copropriétés dégradées, cette reprise devient très vite fastidieuse. En outre, le relogement des familles devient problématique et bloque la situation pendant des années⁶.

Ce n'est qu'en 1988 qu'un processus de relogement s'engage réellement malgré les difficultés pour trouver un habitat aux 57 familles présentes⁷. En 1989, le bâtiment est vidé de ses occupants, puis neutralisé en 1990. Il est finalement détruit en 1991, après 11 années d'attente pour les habitants du Parc. L'opération est financée à 80% par l'État⁸.

3. Les autres bâtiments engagés dans un cycle de dégradation

Pendant toute cette période, aucune mesure n'est prise s'agissant des autres bâtiments de la copropriété qui ne cessent de se détériorer. La dégradation du bâtiment B a fait baisser la valeur du Parc tout entier et entraîné le départ de nombreux propriétaires. L'ensemble du Parc se paupérise.

5 Eva SIMON, *Op. cit.*

6 *Ibid*

7 *Ibid.*

8 *Ibid.*

Les sociétés CLARB et SOGIREM soulignent la contagion des difficultés du bâtiment B sur le bâtiment A à proximité. Ce bâtiment A est décrit comme particulièrement fragilisé mais son état est encore remédiable⁹.

C- 1991 – 2006 : la situation s'enlise dans l'indifférence

Malgré la destruction du bâtiment B et les préconisations faites en 1982 par les rapports de la LOGIREM et du CLARB, la copropriété du Parc Corot semble sombrer dans l'oubli.

La dégradation de la copropriété se poursuit, sous administration du syndic professionnel SAGEC¹⁰. Ce dernier ne satisfait pas à son mandat et notamment à l'entretien des bâtiments, la réalisation de travaux, la négociation des contrats de chauffage et d'assurance, tenue régulière d'assemblées générales.

En 1998, les copropriétaires du bâtiment D décident de changer de syndic et mandatent la société OTIM Immobilière en lieu et place de la SAGEC pour leur bâtiment. Ce changement est salvateur, l'immeuble bénéficie contrairement aux autres bâtiments d'un entretien régulier des parties communes et d'un paiement des charges constant par les copropriétaires.

Les autres bâtiments continuent à souffrir de leur mauvaise gestion et de la carence des copropriétaires dans le paiement des charges. En 2002, le parc Corot se place en 4^e position en termes de précarité dans l'Atlas des copropriétés marseillaises. Cet Atlas invite les pouvoirs publics à la réalisation d'une opération conséquente pour stopper ce cycle de dégradation. Cette invitation ne sera pas suivie d'effet, alors que la copropriété continue à s'endetter dans des proportions inquiétantes. Ainsi, le syndicat général est endetté à hauteur de 38% et celui du bâtiment A jusqu'à 90%¹¹.

Le parc Corot se précarise davantage pour le malheur des habitants qui demeurent impuissants face à un syndic général défaillant et à des pouvoirs publics impuissants. Les marchands de sommeil investissent de plus en plus les lieux pour y loger des familles vulnérables dans des logements insalubres.

D. 2006 - 2010 - Une occasion manquée : le plan de rénovation initié par le grand projet de ville abandonne le Parc Corot

En 2006, alors que la situation est devenue intenable, les habitants du Parc Corot entrevoient pour la première fois une issue. En effet, la copropriété est intégrée au programme de

9 Eva SIMON, *Op. cit.*

10 Dont la maison mère est URBANIA

11 *Ibid.*

rénovation urbaine du quartier Saint Paul adjacent. Il est prévu des opérations d'acquisitions /amélioration par un bailleur social.

Parallèlement, le Collectif intercopropriété financé par la Politique de la Ville et Pact-Arim mandaté par le Conseil général accompagnent les locataires sur les thématiques de la vie sociale (animation, soutien aux associations locales) et de l'habitat (droit des locataires, remobilisation des Conseils syndicaux)¹². Le Collectif en perspective de ce programme de rénovation tente de mobiliser les habitants afin de les associer au projet.

En phase d'élaboration du Plan de Rénovation Urbaine, Marseille Rénovation Urbaine sollicite en 2008, la réalisation d'une étude sur la situation du Parc Corot par la société PACT ARIM¹³. Le diagnostic souligne encore une fois la grande précarité de certaines familles. Face à l'importante dégradation du Parc Corot, dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement, une action sociale collective est alors financée par le Conseil Général¹⁴.

Pourtant, le parc Corot est finalement exclu de ce plan de rénovation, l'intervention d'un bailleur social n'étant pas perçu comme « une réponse adaptée à la hauteur de la dégradation de cette copropriété »¹⁵.

Le quartier Saint Paul bénéficie seul du plan de rénovation qui prévoit la démolition de 96 logements sur 220, la reconstruction de 58 logements sur le même site et 38 dans d'autres secteurs de Marseille et la réhabilitation et la résidentialisation des 126 logements restants. Le plan de requalification est financé à hauteur de 39,2 millions par¹⁶ :

- Le bailleur habitat Marseille Provence en tant qu'opérateur pour 13,7 millions d'euros
- L'ANRU pour 10 millions d'euros,
- La Ville pour 5 millions d'euros,
- Le Conseil régional pour 1 million d'euros
- La Communauté urbaine pour 700 000 euros,
- Le Conseil départemental pour 800 000 euros

12 Eva SIMON, *Op. cit.*

13 PACT-ARIM deviendra par la suite Pact 13 puis Soliha Provence, il s'agit d'une association loi 1901, reconnue service social d'intérêt général par les pouvoirs publics, traitant principalement des questions d'habitat et logement.

14 Action sociale collective sur la copropriété dégradée du Parc Corot | PACT Bouches-du-Rhône, <http://pact13.fr/actions/action-sociale-collective-sur-le-copropriete-degradee-du-parc-corot>.

15 Préfète à l'Égalité des Chances, *Note sur la Situation du Parc Corot, à Monsieur le Ministre d'État, Ministre de l'Intérieur*. 06/06/2018

16Le nouveau visage de Saint Paul - Marseille Rénovation Urbaine, <http://www.marseille-renovation-urbaine.fr/saint-paul/le-nouveau-visage-de-saint-paul-247.html>.

Cette exclusion de Corot du plan de rénovation a amplifié le sentiment d'abandon des habitants de la copropriété livrés à leur sort alors que la situation s'aggrave.

E. 2010 – 2015 La situation du parc est alarmante : MRU réalise deux diagnostics qui n'aboutiront à aucune mesure salvatrice pour le Parc Corot

En 2011, le Syndic LEANDRI prend la suite du Syndic SAGEC s'agissant de la gestion générale de la copropriété pour finalement laisser la place en 2015 à la société COGEFIM FOUQUES. Loin de redresser là la situation financière, ce nouveau syndic faillit dans l'accomplissement de ce mandat. Certains observateurs en arrivent à remettre en cause la compétence voire la probité de ce dernier, pointant des conflits d'intérêts notamment avec des sociétés de travaux et de nettoyage. Entre 2010 et 2011, le Collectif intercopropriété souligne le conflit d'intérêt que représente le « *président syndical propriétaire, bailleur et chef de l'entreprise réalisant la majorité des travaux sur la copropriété* »¹⁷. Toutefois, aucune procédure judiciaire n'est initiée.

En 2015, la société URBANIS¹⁸ est une nouvelle fois mandatée par Marseille Rénovation Urbaine (MRU) afin de réaliser un énième diagnostic du Parc. Les conclusions confirment une fois encore l'aggravation de la situation. Le Parc est fortement fragilisé : « *la copropriété n'est plus qu'un théâtre d'ombre* »¹⁹. Les espaces extérieurs sont à l'état de terrain vague ou de décharge, la copropriété est un « *produit immobilier cul-de-sac pour les plus démunis* »²⁰. Le rapport préconise plusieurs mesures :

- Une mise sous administration judiciaire des syndics (excepté OTIM Immobilière) ayant un fonctionnement complètement inopérant,
- Une scission du bâtiment D de la copropriété, ce dernier ne présentant pas une situation de dégradation avancée, sa place au sein de la copropriété est un réel handicap à une gestion saine,
- Une déclaration de l'état de carence pour les bâtiments A, C, E, F, G,
- Des préemptions et expropriations,

17 Eva SIMON, *Op. cit.*

18 Urbanis est « une société de conseil qui élabore et anime, principalement pour les collectivités territoriales, les opérations de réhabilitation de l'habitat privé ancien et des copropriétés récentes, les politiques locales de l'habitat, les PLU et les opérations d'aménagement d'îlots anciens, avec sa filiale Urbanis Aménagement », sources : Site internet de l'entreprise urbanis.fr

19 Urbanis, Marseille Rénovation Urbain, *Étude pré-opérationnelle sur la copropriété du Parc Corot, Diagnostic et orientations*, Mars 2015

20 *Ibid*

- Des démolitions des bâtiments A et C. L'intérêt de conservation de ces deux bâtiments étant sérieusement questionnés du fait de leurs états de détérioration extrêmement avancés,
- Des rénovations des autres bâtiments de la copropriété.

Face à ces préconisations, une seule a été ce jour mise en place : la mise sous administration judiciaire. Les autres mesures ne font l'objet d'aucune action.

F. 2015, le rapport NICOL pointe les failles de la gestion de l'habitat indigne à Marseille et propose notamment un ORCOD IN incluant le Parc Corot

La Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité mandate Monsieur Christian Nicol, Inspecteur général honoraire de l'administration du développement durable pour la réalisation d'un rapport sur la requalification du parc immobilier marseillais. Il souligne notamment les difficultés suivantes dans la gestion de l'habitat indigne :

- Le protocole pour la mise en œuvre d'un plan d'éradication de l'habitat indigne (signé entre l'état et la ville de Marseille a eu peu d'effets,
- Les moyens humains et le savoir-faire sont insuffisants dans les différents services de l'État et de la Ville,
- **Peu d'arrêtés de police en matière de salubrité sont pris par le maire et le préfet sur la ville,** « lorsque les arrêtés sont pris, ils ne sont pas toujours adossés à un dispositif opérationnel de droit commun pour accompagner juridiquement, techniquement et financièrement les propriétaires dans la réalisation des travaux »,
- **Le processus de lutte contre les marchands de sommeil s'essouffle** malgré la création d'un groupement opérationnel de lutte contre l'habitat indigne, qui se réunit tous les 3 mois et associe la police nationale, la gendarmerie, les services compétents de la Mairie de Marseille (hygiène et sécurité), l'Agence Régionale de Santé.

Ledit rapport préconise pour les copropriétés dégradées la mise en œuvre d'un plan exceptionnel par la réalisation d'un ou plusieurs ORCOD IN multi sites pour les copropriétés dégradées de Marseille et celle du Parc COROT. Le rapporteur propose la réalisation d'une étude de préfiguration pilotée par le Préfet en association avec la ville, la métropole, l'ANAH et l'ANRU. Cette idée sera reprise par la ministre de l'époque.

Cette proposition n'emporte pas l'adhésion des décisionnaires et particulièrement de la Métropole, bien au contraire. Arlette FRUCTUS, Adjointe au Maire réagit à cette proposition :

« La ministre du logement nous propose d'agir mais elle souhaite que nous mettions en œuvre une Orcod sans aucun financement. Elle a proposé à

l'établissement public foncier d'augmenter la taxe spéciale d'équipement. Ce n'est pas possible. Nous n'augmenterons pas les impôts."²¹

G. 2016 - MRU sollicite la désignation d'un administrateur judiciaire pour le Parc COROT

Dans la perspective d'un plan de sauvegarde, Marseille Rénovation Urbaine (MRU) initie une procédure de mise sous administration judiciaire de la copropriété afin de pallier les défaillances des syndics secondaires et du syndic général. Cette procédure est compliquée par l'hostilité de certains propriétaires qui multiplient les recours pour faire échec à cette désignation. Ils déposent notamment des questions prioritaires de constitutionnalité qui n'ont pas abouti. Le 13 janvier 2017, Maître GILLIBERT, mandataire judiciaire, est finalement désigné administrateur judiciaire par ordonnance du tribunal de grande instance de Marseille.

Le travail de remise à jour des comptes et des contrats de la copropriété a mis en lumière d'importantes failles de gestion. En effet, l'assurance des bâtiments était partielle : présentant des charges de sinistres élevés, les contrats d'assurance des bâtiments A et C n'avaient pas été renouvelés. Le financement de l'assurance a été compliqué du fait de la trésorerie des syndics, le coût de ces contrats étant particulièrement élevé : 10.500 €/an pour le A et 13.800€/an pour le B contre 2700€/an pour le E²²

Si la SAGEC a largement pris part à la dégradation de la copropriété, les syndics assurant la gestion par la suite n'ont pas amélioré la situation à l'exception de celui du bâtiment D.

La copropriété du Parc COROT s'est donc enlisée dans ses difficultés. De nombreux diagnostics et rapports ont témoigné de cette terrible décente aux enfers alors que depuis 1991, aucune mesure concrète n'a pu résoudre ce dossier complexe.

Dates	Diagnostics	Situation de la copropriété
1980 1982	Rapports CLARB et Logirem	B : Arrêté d'insalubrité, ascenseur en panne, administrateur judiciaire, endettement, 100% de locataires
1988 1991	Diagnostics relogement	Fuite de gaz dans le bâtiment B Démolition Bâtiment B
1996 2007	Fiche dans l'Atlas des copropriétés dégradées.	Général endetté à 40% A : 90% Conflit entretien ville/copropriété.
2008	Diagnostics Pact 13	Général : 26% de propriétaires occupants

²¹ Les copropriétés dégradées cherchent toujours un pilote pour leur requalification, <https://marsactu.fr/les-coproprietes-degradees-cherchent-un-pilote-pour-leur-requalification/> , 8 février 2017.

²² Gillibert et Associés Administrateurs judiciaires, *Rapport intermédiaire de l'administrateur provisoire, Copropriété du Parc Corot*, 15 octobre 2017

2013		A : 8% PO, dangereux, endettement 270%, risque de péril, insalubrité générale. D: 52% PO, entretenu, travaux, endettement 40%
2014 2015	Diagnostics Urbanis	A et C en état de carence avéré, également E,F,G,H. A et C particulièrement dangereux. Copropriété de non-droit.
2015	Rapport Nicol	Situation extrême du Parc Corot, préconisation d'un ORCOD-IN

II- LA SITUATION IRREMEDIABLEMENT COMPROMISE DU PARC COROT

Marseille présente « *un parc privé indigne et dégradé d'une rare ampleur* ». C'est en ces termes que Christian NICOL décrit la crise des copropriétés dégradées à Marseille dans son rapport de mai 2015²³. Le rapporteur met en lumière la gravité de la situation en annonçant que 13% du parc des résidences principales à Marseille est indigne. Il classe le Parc COROT dans les 21 copropriétés marseillaises les plus fragiles. Aujourd'hui, la copropriété Corot est la deuxième plus dégradée de la commune, la première étant le Parc Kallisté qui fait l'objet d'un plan de rénovation urbain. La particularité du « dossier Corot » est caractérisée par la multiplicité de problématiques qui s'imbriquent les unes aux autres.

Cette copropriété, construite au début des années 60 s'étend sur 4,81 hectares. La copropriété comporte 376 logements allant du T2 au T5 répartis sur sept bâtiments, 40 garages répartis sur trois bâtiments, 5 commerces situés à l'entrée Ouest.

	A	C	D	E	F	G	H	Bloc 9	Bloc 10	Ensemble
T2	0	2	0	0	0	0	0			2
T3	42	32	18	9	11	28	21			161
T4	30	32	18	9	17	28	9			143
T5	24	0	14	4	4	12	12			70
Total logements	96	66	50	22	32	68	42			376
Garages									40	40
Commerces								5		5
Caves	96	66	50	22	32	68	42			376
Total	192	132	100	44	64	136	84	5	40	797

23 Rapport de Christian NICOL, *La Requalification du parc immobilier privé à Marseille, 2015*

Les finances de la copropriété sont obérées (A), ce qui fait obstacle à la mise en œuvre de travaux nécessaires non seulement à l'entretien des parties communes mais également à la nécessité de travaux de rénovation. Certains bâtiments et espaces extérieurs sont totalement insalubres ainsi que de nombreux logements (B). Ce cadre délétère favorise le développement de l'insécurité et de la violence ce qui rend très difficile l'intervention des travailleurs sociaux et des pouvoirs publics (C). Or, précisément, les familles du parc Corot, qui sont pour la plupart des mères isolées ont plus que jamais besoin d'un suivi renforcé (D).

A- Une situation économique dans l'impasse malgré la désignation d'un administrateur judiciaire

Comme mentionné précédemment, la désignation de l'administrateur judiciaire est intervenue dans un contexte conflictuel du fait de la forte réticence d'un petit groupe de copropriétaires. Dans ces conditions, le Mandataire s'est heurté à d'importantes difficultés pour obtenir les archives et les documents comptables auprès des anciens syndics. Seul le syndic du bâtiment H a fait preuve de coopération, les syndics des autres bâtiments et le syndic général ont largement ralenti le travail de l'administrateur. Malgré ce, Maître GILIBERT a pu réaliser un audit et il confirme la situation économique désastreuse de la copropriété.

Ainsi, les montants des créances au 31 décembre 2015 s'établissent entre 29.275 € pour le bâtiment F et 1.079.412€ pour le bâtiment A, avec une créance de 377.525€ pour le syndicat général²⁴. Les finances sont pour le moins obérées.

Syndicats	Montant des créances	Part du budget annuel
Général	377.525 €	2,2 fois
Bât A	1.079.412 €	5,5 fois
Bât C	393.703 €	5 fois
Bât E	41.181 €	2 fois
Bât F	29.275 €	75%
Bât G	86.836 €	1,2 fois
Bât H	79.895 €	1,5 fois

Les difficultés de trésorerie impactent gravement la gestion de la copropriété. Le financement des dépenses courantes est difficile.

24 Gillibert et Associés Administrateurs judiciaires, *Op. Cit.*

1. Les parties communes

- Bâti dégradé

L'isolation et le béton sont de mauvaise qualité comme pour de nombreux bâtiments construits à la hâte au début des années 1960. C'est la raison pour laquelle les bâtiments du Parc COROT sont plus sujets à la détérioration. Cette fragilité est renforcée par le cruel défaut d'entretien dont est victime la copropriété depuis plus de 50 ans. Le manque d'étanchéité à l'eau et à l'air, qui n'a jamais été pallié par des travaux de réfection, a largement entamé le bâti. Ainsi, les colonnes de béton des coursives, imprégnées par l'humidité, se délitent peu à peu. La situation du bâtiment A est particulièrement alarmante du fait de la taille des coursives, de la structure de béton fortement endommagée avec des treillis armés apparents²⁵. Le bâtiment C qui a connu des incendies est également très altéré. Si les autres bâtiments sont moins dégradés, ils nécessitent tous d'important travaux de rénovation afin d'éviter qu'ils ne rejoignent le triste sort des bâtiments A et C.

- Ascenseurs et cages d'escalier

Les ascenseurs et cages d'escalier des bâtiments A et C (bâtiments les plus hauts de la copropriété) présentent un risque important pour la sécurité des utilisateurs (chute d'ascenseurs, personnes bloquées, etc.). S'ils ont été rénovés, leur fonctionnement est aléatoire. Le recours à un ascensoriste pour pallier ces dysfonctionnements est difficile compte-tenu de la trésorerie des deux bâtiments. Entre la mise sous administration judiciaire, le 13 janvier 2017 et le 15 octobre 2017, Maître Gillibert a fait réaliser une quarantaine d'interventions sur le Parc Corot, sur ce total 13% concernent la remise en état des ascenseurs. Ces interventions s'expliquent essentiellement par l'ancienneté de ces derniers (notamment celui du bâtiment C) mais également par les dégradations et le vol de câbles²⁶. En outre, les parties privatives, du fait de fuites d'eau et de branchements sauvages font l'objet de coupures d'électricité constantes. Ainsi, les cages d'escalier présentent d'importants problèmes d'éclairage.

- Le traitement des déchets

L'un des aspects les plus frappants de la copropriété est l'amoncellement des déchets en bas des immeubles et l'odeur nauséabonde qui s'en dégage, particulièrement aux pieds des bâtiments A et C. Il s'avère que l'enlèvement des ordures n'est pas régulier, ce qui génère un débordement quotidien des conteneurs. A cela s'ajoute un dépôt sauvage des déchets de manière générale sur tout le site et plus particulièrement à proximité des tours A et C. Ces dépôts sont effectués tant par des entreprises extérieures à la copropriété que par les habitants des deux bâtiments. Plusieurs activités citoyennes de ramassage des déchets de la copropriété ont été organisées à l'initiative des habitants. Toutefois, ces ramassages ont à plusieurs

25 Urbanis, *Op. Cit.*

26 Gillibert et Associés Administrateurs judiciaires, *Op. Cit.*

reprises donné lieu à l'incendie de ces tas d'immondices endommageant les arbres à proximité et créant un risque important pour la sécurité des personnes et des biens. Des actions de nettoyage ont également été conduites par l'administrateur judiciaire avec l'assistance de copropriétaires et de MPM. Cependant, il est constaté que l'effet de ces actions n'est que de courte durée, les dépôts sauvages étant quotidiens. Ces amoncellements importants de déchets présentent un risque sanitaire et participent à la prolifération de moustiques mais surtout de nuisibles comme les rats. Or, le traitement des nuisibles ne peut être effectif en l'absence de retrait des ordures. Dans le cadre de nos visites sur place, les habitants nous ont interpellé quant au manque de bennes à ordures. Le nombre restreint de bennes s'ajoutent à un vandalisme des conteneurs en place, bien souvent l'objet de dégradation et d'incendie volontaire.

- Réseau électrique dangereux

Le réseau électrique est devenu extrêmement dangereux du fait des branchements sauvages effectués par des squatteurs qui peuvent occasionner à tout moment un incendie. Au risque de départ de feu s'ajoute un risque d'explosion dans la mesure où les deux immeubles sont alimentés en gaz de ville.

- Canalisations d'eau bouchées et cassées

Le réseau d'eau courante est également défaillant : certaines colonnes d'eau sont brisées, d'autres régulièrement bouchées ce qui provoque d'importantes fuites et dégâts qui fragilisent davantage l'immeuble dans sa structure et conduisent à des coupures d'électricité régulières²⁷. L'Administrateur fait procéder régulièrement à des débouchages et des pompages par des sociétés d'assainissement. Cependant, ces interventions ne sont pas pérennes du fait de dégradations constantes par certains habitants (poubelles, serviettes hygiéniques, nourritures jetées dans les WC et lavabos). Entre le 13 janvier 2017 et le 15 octobre 2017, 70% des interventions réalisées concernaient la plomberie et la tuyauterie²⁸.

Les désordres constatés au niveau des canalisations provoquent des inondations régulières des caves des bâtiments A et C. En outre, les fuites des colonnes d'eaux usées exposent les habitants à un risque sanitaire. Une mère de famille du bâtiment A nous a indiqué que ses enfants souffraient de dermatites occasionnées par l'eau. Cette dernière ne peut plus utiliser l'eau courante pour laver ses enfants en bas âge et a dû se résoudre à les confier à une amie. Cette dernière reste dans l'attente d'un relogement.

2. L'état des parties privatives

Le rapport URBANIS de 2015 fait état d'une disparité quant à l'état des logements selon leur degré d'entretien et surtout l'implication des propriétaires très souvent bailleurs. Toutefois,

27 Entretien avec réalisé avec Christelle Dufilh de Soliha Provence, 24 mai 2018

28 Gillibert et Associés Administrateurs judiciaires, *Op. Cit.*

une grande partie des logements du parc Corot devraient relever d'un arrêté d'insalubrité. Nous avons pu nous en convaincre en visitant des appartements habités.

Selon les données du rapport URBANIS de 2015 :

- 1/3 des logements ne comportent pas de chauffage,
- ¼ des logements présentent des signes d'insalubrité,
- 1/3 des logements ont des installations électriques dangereuses,
- Plus de la moitié des logements présentent des problèmes chroniques d'humidité dus à des défauts de ventilations.

Lors de nos visites sur le site, nous avons constaté que des appartements, notamment occupés par des familles avec des enfants en bas âge dont un nourrisson d'un mois, présentent des signes d'insalubrité qui impactent la santé de leurs locataires :

- **Des fenêtres cassées ne peuvent s'ouvrir ce qui rend difficile l'aération,**
- **Des murs et plafonds sont imprégnés d'humidité et de moisissures,**
- **Le réseau électrique présente un danger du fait des branchements pirates mais également des prises à nues au contact régulier avec l'eau,**
- **La présence de nuisibles (rats, punaises de lit, cafards) qui ne peut être endiguée sans un traitement global de l'immeuble. Ce traitement est impossible à la fois par l'absence de trésorerie nécessaire et par l'état global du bâtiment et des espaces communs fortement dégradés. Une action n'aurait d'effet qu'à court terme.**

Les coupures de courant et de gaz mais également d'eau sont régulières au sein des bâtiments A et C. Lors de l'année 2016, les habitants du bâtiment C ont vécu plus de 15 jours sans eau²⁹. Cette absence d'électricité et de gaz obligent certaines familles à s'équiper en bonbonnes de gaz pour cuisiner et chauffer de l'eau. **La présence de gaz dans un immeuble où le risque d'incendie est quotidien présente un danger extrême pour les habitants.**

Un incendie criminel a d'ailleurs eu lieu dans la nuit du 13 mars 2017 dans le bâtiment C, qui n'était à cette époque plus assuré. Cet incendie a conduit à des coupures d'électricité. Si les dégâts n'étaient que matériels, la présence de gaz dans le bâtiment aurait pu conduire à une catastrophe de plus grande ampleur.

B- L'emprise des marchands de sommeil sur le Parc Corot

Le Parc Corot est un terrain idéal pour les marchands de sommeil : les appartements sont vendus à très bas prix compte tenu du marché de l'immobilier local. Ces prix extrêmement faibles s'expliquent par l'état de délabrement extrême de la copropriété. Selon le rapport URBANIS de 2015, le prix moyen d'achat était pour le bâtiment A de 400€/m² et négocié à

29 Rapport Soliha Provence, 2017.

hauteur de 175€/m² et 630€/m² pour le bâtiment C alors que la moyenne des prix pratiqués dans l'arrondissement est de 920€/m². De nombreux investisseurs plus ou moins bien attentionnés se sont constitués des portefeuilles de plusieurs lots au sein de la copropriété. Ce commerce est très lucratif puisqu'il permet de donner à bail des appartements en contrepartie de loyers conséquents. L'investissement est d'autant plus sûr que ces derniers proposent principalement ces logements à des preneurs bénéficiant des aides de la Caisse d'allocations familiales (CAF). Le montant annuel de versements de la CAF pour le Parc Corot en 2017 est de 1,2 millions d'euros³⁰. Ces aides CAF sont souvent directement versées au propriétaire.

Si en soit cette pratique n'est pas illégale, elle donne lieu à de multiples dérives puisque certains de ces copropriétaires sont de véritables marchands de sommeil. En effet, certains bailleurs donnent à bail des logements insalubres à des familles souvent en grande précarité et s'abstiennent de réaliser des travaux. La présence de ces marchands de misère accélère la disqualification de la copropriété. Beaucoup d'entre eux se constituent en Sociétés Civiles Immobilières (SCI) ce qui complexifie les recours éventuels à leur rencontre.

Il existe pourtant des dispositions légales renforcées notamment par la loi ALUR pour lutter contre ces pratiques illégales, prévoyant notamment des sanctions administratives et pénales.

En outre, un dispositif a été créé en 2011. Il s'agit du groupement opérationnel de lutte contre l'habitat indigne (GOLHI) créé sous l'impulsion du procureur de la République de Marseille de l'époque qui associe l'Agence Régionale de Santé (ARS), la préfecture, la mairie, les services de police, la gendarmerie, les services Hygiène et Sécurité de la Mairie. Ainsi le groupement opérationnel de lutte contre l'habitat indigne (GOLHI) se réunit une fois par trimestre. Ces réunions ont pour objectif d'accélérer les procédures lorsqu'un logement est qualifié d'indigne et ainsi de faciliter l'échange d'informations.

Malheureusement ce dispositif a montré ses limites. Le rapport Nicol pointe un « *ralentissement de la lutte contre les marchands de sommeil* »³¹ du fait de la non-association des services municipaux en charge de l'habitat et de la DDTM en dépit de leur place centrale dans les signalements de l'habitat indigne dans ce dispositif. Les signes de faiblesse de ce dispositif s'observent dans le peu de signalement reçu par la justice (« *seulement un signalement par an* »³²).

L'ARS déplore une insuffisance des diagnostics des services d'Hygiène sanitaire de la ville de Marseille et appelle à une meilleure coopération avec la municipalité.

30 Note Préfecture, *Op. Cit.*

31 Rapport Nicol, *Op. Cit.*

32 Ibid.

Et pour cause, de nombreux signalements sont en instance auprès des services de la mairie. Ainsi, à la date du 18 mai 2018³³, 26 déclarants avaient rempli une fiche PDLHI (Pôle départemental de Lutte contre l'habitat indigne) dont une majorité pour les bâtiments A et C³⁴. **En date du 6 juin 2018, 10 fiches de signalements reçues par la DDTM dans le cadre du PDLHI demeurent non-traités.**

Les services de la mairie indiquent avoir des difficultés à intervenir du fait de l'insécurité et soulignent « *le manque de pertinence d'un contrôle sur les logements alors que l'origine des désordres provient selon eux souvent de l'état dégradé des espaces communs* »³⁵. Or, une partie des désordres que nous avons constatés sur place relèvent bel et bien de la responsabilité des bailleurs. Surtout, la Préfecture a proposé à la Mairie le concours de la force publique afin d'accompagner les services municipaux sur place

C- L'insécurité précarise les habitants du Parc Corot

- Les trafics et réseaux criminels

Le climat d'insécurité est prégnant au sein du parc Corot. La copropriété a été le théâtre pendant plusieurs années d'un important trafic de stupéfiants. Au cours de cette période, les entrées de la copropriété étaient filtrées par les trafiquants. La vie des habitants était rythmée au bon vouloir de ces trafiquants. Ce trafic a donné lieu à plusieurs fusillades impactant psychologiquement les habitants³⁶. A la suite du décès d'un jeune homme tué au pied d'un immeuble du Parc Corot le 15 juin 2016, le centre social Saint Just – La Solitude a constitué une cellule psychologique et a développé des actions de prévention et de sensibilisation à la violence. Le trafic a été démantelé grâce à une action policière de grande ampleur qui a conduit à plusieurs arrestations ainsi qu'à la saisie d'armes. Si le trafic de stupéfiants a fortement diminué, d'autres formes de délinquances se sont développées.

Ainsi, depuis quelques années, un réseau criminel se serait installé au sein de la copropriété, développant trafic de logements et d'armes. Il semble également selon des témoignages d'habitants et de travailleurs sociaux qu'un réseau de prostitution héberge les prostituées victimes de ces réseaux criminels.

33 Date de tenu de deux sous-commissions dans le cadre de l'élaboration du Plan de sauvegarde de la copropriété du Parc Corot concernant l'habitat indigne et les travaux d'urgence

34 Compte-Rendu sous-commission à l'élaboration du Plan de Sauvegarde, 18 mai 2018

35 Note Préfecture, *Op. Cit.*

36 *En novembre 2013, deux personnes sont grièvement blessées par balle. Le 15 juin 2016, un homme est tué au pied d'un immeuble du Parc Corot à la suite d'une rafale de fusil d'assaut. En février 2017, un jeune homme est blessé par balle. En mars 2018, une voiture est la cible de tir, un homme est grièvement blessé.*

- **Les violences du quotidien impactent les habitants et compliquent l'action des travailleurs sociaux et des pouvoirs publics**

La situation de violence et d'insécurité de la copropriété est attestée par de nombreux témoignages édifiants. Plusieurs médias se sont rendus sur le Parc Corot au mois de juin, à cette occasion la plupart des habitants acceptait d'intervenir à la seule condition d'avoir leur témoignage anonymisé, craignant pour leur sécurité.

Les services publics (assistantes sociales de la CAF et de la MDS, éducateurs de rue, etc.) et de nombreux travailleurs sociaux ont exercé leur droit de retrait craignant, à juste titre, pour leur sécurité. En effet, ces derniers ont fait l'objet de menaces et d'intimidation dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions. Les témoignages se multiplient.

- Un électricien mandaté par Maître GILLIBERT n'a pu effectuer son travail à la suite de menaces proférés à son encontre³⁷.
- Lors de notre rencontre, la directrice d'une association nous a relaté leur dernière action sur site :

« Nous avons dû déplacer nos animations pieds de bâtiments pour plus de sécurité ; certains propriétaires pensent, que les subventions allouées au centre social devraient plutôt être utilisées pour des travaux dans la copropriété; le centre social est financé pour de l'animation, la réappropriation des espaces communs en aucun cas des travaux de maçonnerie, d'ailleurs nous n'avons pas dans notre équipe de maçon mais des animateurs !Lors du projet fresque sur les locaux à poubelles il nous a été reproché "d'avoir annoncé un projet fresque comme alibi à la détérioration de la copropriété" (pour rappel des bombes de peinture nous ont été volées et ont servi à taguer sur les murs) ainsi des menaces ont été proférer à la responsable d'animation (insultes par téléphone nombreuses, présence physique sur la structure principale). »

Les services municipaux d'Hygiène et Sécurité ne se déplacent plus sans accompagnement policier. De ce fait une dizaine de signalement de logements insalubres n'ont pu être traités par ce service. La Préfecture a toutefois proposé le concours de la force publique pour l'intervention des services municipaux.

Cette violence et ce climat d'insécurité ont des conséquences non négligeables sur la vie des habitants. En effet, les diagnostics d'insalubrité par les services de la mairie sont quasiment absents, ce qui ne permet pas d'entamer les procédures de lutte contre l'habitat indigne. Les habitants ne bénéficient plus d'un accompagnement social sur site les rendant encore plus vulnérable à la précarité.

37 Gillibert et Associés Administrateurs judiciaires, *Op. Cit*

Face à cette situation, nous avons rencontré Gérard Collomb, Ministre de l'Intérieur et son cabinet, très attentif à la situation. Suite à cette intervention, les forces de police ont été dépêchées pour accompagner les services municipaux dans les signalements d'insalubrité., signalements qui ont permis la prise d'un arrêté d'insalubrité pour les parties communes.

- Le développement des squats contribue au climat d'insécurité

D'après les informations qui nous ont été communiquées par l'administrateur judiciaire, plusieurs appartements des bâtiments A et C sont actuellement murés. D'autres appartements vides font l'objet d'occupations sans titre. Ces occupations illégales participent au sentiment d'insécurité des habitants de la copropriété. Lors de nos visites, plusieurs familles ont témoigné de leur crainte au quotidien. Ils expliquent que régulièrement des appartements des bâtiments A et C sont visités par des squatteurs qui cherchent des logements vides.

Une des locataires du bâtiment A atteste du climat de peur dans lequel elle vit :

« Je suis rentrée un soir chez moi avec mes enfants, et trois hommes étaient installés dans mon salon, ils avaient forcé la porte. Je ne savais pas quoi faire et j'avais peur alors j'ai appelé la police. Ils m'ont dit qu'ils interviendraient si je n'arrivais pas à les faire sortir moi. Par chance, j'ai réussi à les faire sortir. Je dois m'absenter dans quelque mois pour une longue durée, je ne sais pas comment je vais retrouver mon appartement ».

Une autre locataire confirme le climat anxieux dans lequel elle vit :

« Tous les soirs, on a peur, surtout les enfants. Ils voient des lumières de lampe torche à travers les fenêtres qui donnent sur la cour. Il y a des gens qui cherchent tous les soirs à rentrer dans les appartements, ils regardent si les appartements sont vides. Nous on a de la chance on a une porte blindée mais certains voisins sont obligés de mettre leur réfrigérateur ou des meubles devant la porte pour bloquer l'entrée et les empêcher de rentrer. »

Des procédures existent pour sanctionner les occupations sans titre. Une expulsion immédiate des intrus n'est possible que dans les 48 premières heures de l'occupation illégale. Passé ce délai, une décision de justice est nécessaire à l'évacuation des occupants.

Néanmoins, selon les services de la préfecture « peu de propriétaires déposent plainte bien que la procédure ait été explicitée en sous-commission sécurité du plan de sauvegarde ; aucune action en justice n'est donc à notre connaissance engagée pour expulsion ». Seules, quatre plaintes ont été déposées par Maître GILLIBERT à la suite de l'installation de squatteurs dans des appartements inhabités, logements qui très souvent sont insalubres³⁸.

38 Note Préfecture, Op. Cit.

Cette situation conduit des propriétaires lésés à « *faire justice eux-mêmes* », faisant fi des règles de droit. A titre d'exemple, le 11 mars 2018, une quinzaine de propriétaires a procédé à « *l'expulsion sauvage* » de huit squats³⁹. Certains nous ont confié procéder à des expulsions *manu militari* en justifiant cette violation du droit par le fait que le Corot est une situation exceptionnelle.

D- Un difficile accès au droit pour les habitants

Ce sont principalement des familles en grande précarité qui s'installent au sein du Parc Corot et particulièrement des mères isolées. Ces familles affrontent de nombreuses difficultés qui nécessitent en plus d'un suivi social, très souvent un accompagnement juridique. Ces habitants connaissent très mal leurs droits et sont donc peu enclins à poursuivre en justice les bailleurs indéliques. A titre d'exemple, une locataire nous a indiqué qu'alors qu'elle payait son loyer en espèces, sa bailleuse refusait de lui fournir des quittances de loyer. Ne sachant pas que cette dernière était légalement tenue de lui remettre, la locataire a continué à verser les loyers sans exiger ces justificatifs. Bien plus grave certaines familles qui vivent dans des logements insalubres n'engagent aucune procédure à l'égard de leurs bailleurs alors même qu'elles sont totalement bien fondées à le faire. Leur incapacité à agir participe au sentiment d'impunité des marchands de sommeil. De même, ces familles aux parcours et aux situations difficiles connaissent souvent d'autres problématiques notamment familiales ou administratives qui pourraient trouver une issue judiciaire.

L'accompagnement de certaines associations très impliquées permet de parer certaines de ces obstacles. Toutefois, ces dernières n'ont pas les moyens pour dispenser un accompagnement dédié. Or, la plupart des familles rencontrées peuvent prétendre à une aide juridictionnelle.

En outre, certains propriétaires sont également désemparés et connaissent mal leur droit et les moyens de les faire valoir. Il existe de nombreux dispositifs légaux pour protéger les locataires, comme les copropriétaires. Toutefois, peu les connaissent. **Il est certain que si l'accès au droit avait été développé au sein du Parc Corot, il aurait été possible de mettre en échec les syndicats défaillants.**

E. Une difficile prise charge des victimes de la précarité

Le parc Corot concentre des populations précaires. Selon le rapport Urbanis, cette copropriété est « *le point final d'un parcours résidentiel pour nombre de ménages en difficulté*⁴⁰ ». Lors de ce diagnostic, sur les familles rencontrées, 90% des locataires et 62% des propriétaires occupants vivaient sous le seuil de pauvreté. Ces locataires sont pour la plupart des familles

39 Marseille : *la loi de la jungle au parc Corot*, <https://www.laprovence.com/article/societe/4875345/parc-corot-la-loi-de-la-jungle.html> , 12 mars 2018.

40 Urbanis, *Op. Cit.*

avec 3 enfants ou plus à charge, monoparentales vivant principalement des prestations sociales et du RSA. Ces familles en grande précarité trouvent comme seul appui les associations qui tiennent à bout de bras Corot. La plupart des locataires du Parc Corot, notamment ceux des bâtiments A et C sont en attente de logement sociaux, leurs faibles garanties ne leur permettent pas de louer un appartement dans le parc privé. Les principales associations intervenant au sein du Parc Corot sont :

- **Soliha Provence,**
Anciennement Pact 13, Soliha Provence est chargé de l'accompagnement des locataires dans le demande de logements sociaux/DALO ainsi que sur les problématiques de logement mais plus largement sur les démarches administratives.
- **Le centre social Saint Just – la Solitude,**
Jusqu'à 2017 il menait des actions sur le Parc (actions et événements concernant le cadre de vie, revalorisation des espaces verts, chantier citoyen). Leurs actions se sont vues stoppées à la suite d'un conflit avec un groupe de propriétaires, le centre social faisant alors l'objet de menaces, de pressions. Leur travail aujourd'hui s'effectue au sein de leur permanence du parc Bellevue et dans les locaux du centre social. Ils accompagnent les habitants tant dans les démarches administratives qu'à travers leurs actions de café-parent (soutien à la parentalité en lien avec les écoles), de sensibilisation, d'animations en tout genre.
- **Les Compagnons bâtisseurs,**
L'association travaille pour l'amélioration des conditions de logement. Ils réalisent des diagnostics techniques, sociaux et juridiques dans les logements et proposent des chantiers de réhabilitation.
- **Régie 13 et Addap 13,** ces deux associations mènent des missions de médiation, d'actions d'amélioration du cadre de vie ainsi que de prévention, médiation.

Ces acteurs sont réunis au sein du Groupe de Pilotage et de Suivi. Ce dispositif, réalisé dans le cadre de la Politique de la Ville regroupe les différents acteurs du territoire (Police nationale, Éducation nationale, centres sociaux, éducations spécialisées, associations, syndicats, administrateur judiciaire. Né en 2013, il a lieu tous les deux mois afin de communiquer sur les problèmes de proximité concernant la sécurité, le cadre de vie, les actions de cohésion sociale, les établissements scolaires, les différents projets à réaliser⁴¹. Toutefois dans ce dispositif, les services de la Mairie semble peu présent.

41 Note Préfecture, *Op. Cit.*

F. L'impact négatif des conditions de vie des habitants sur leur insertion sociale

La situation du Parc Corot connaît un important paradoxe : les habitants en situation de grande précarité ont un besoin accru en services publics pour une meilleure insertion sociale, or ces services publics ne sont pas en mesure aujourd'hui d'assurer pleinement leur mission⁴².

L'insertion de ces personnes est d'autant plus difficile que les conditions de vie impactent tant la santé physique, morale que l'insertion sociale des personnes vivant au Parc Corot.

En effet, comme les rapports de SOLIHA le soulignent chaque année : l'habitat indigne a un impact non négligeable sur les individus. Le suivi régulier de plusieurs familles a mis en lumière des troubles sur la santé, des problèmes ORL, d'asthmes, de maladies de peau, imputées aux conditions de mal logement. A cela s'ajoute un dysfonctionnement technique qui impacte directement l'hygiène des habitants, la scolarité des enfants qui ne bénéficient pas d'un environnement de travail satisfaisant et donc l'insertion sociale des individus.

III- LA NECESSITE DU DECLENCHEMENT D'UN PLAN D'URGENCE

A- Des ambitions affichées qui ne se concrétisent pas

Face à ces nombreux diagnostics, l'inanité des actions entreprises par les pouvoirs publics a renforcé le sentiment d'abandon largement partagé au sein de la copropriété. Les élus de la Métropole, dont la présidente de Marseille Rénovation Urbaine que cette absence de projet concret depuis des dizaines d'années s'explique par la concentration importante de copropriétés dégradées sur le territoire marseillais⁴³.

1. Un accord partenarial État/Métropole insatisfaisant eu égard à l'urgence de la situation

Un comité interministériel s'est approprié les préconisations du rapport NICOL et notamment l'opportunité de mettre en œuvre un ORCOD pour une partie des copropriétés dégradées de Marseille. Ledit comité a adressé au Préfet le 21 juillet 2015 une lettre de missions prévoyant :

42 Rapport Soliha Provence, 2017

43 Entretien réalisé avec Marseille Rénovation Urbain, 04/05/2018

- Un recensement des grandes copropriétés,
- La signature d'un accord partenarial « *dont l'objet est de formaliser les conditions et les rôles de chacun des partenaires dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie de requalification des principales copropriétés identifiées, entre l'Etat, les établissements publics locaux et nationaux (EPF, EPAEM) ainsi que les collectivités locales.* »,
- Un rapport sur la stratégie d'intervention pluriannuelle.

Ce n'est que plus de deux années plus tard que l'accord partenarial s'est concrétisé. Toutefois, l'accord laisse de nombreux points en suspens. Si les partenaires s'accordent sur le point que l'achat public de lots peut redresser la situation des copropriétés dégradées, **aucune mesure concrète n'est actée pour le Parc Corot**. L'accord se borne à évoquer une série de mesures qui pourraient s'avérer salvatrices pour les copropriétés dégradées mais ne tranche pas la question du financement. En effet, à la date de signature de l'accord seul le financement pour un bâtiment du parc Kallisté est acquis.

Les seules mesures actées par l'accord sont :

- La création d'un dispositif de veille notamment avec la mise en œuvre d'un observatoire des copropriétés de Marseille, confié à l'AGAM, sera mis en place en 4 phases échelonnées sur 3 ans, entre 2017 et 2019,
- « L'avancement » d'études nécessaires à la définition d'une stratégie sur les copropriétés dégradées. S'agissant du Parc COROT, l'accord évoque le diagnostic réalisé par URBANIS et la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde.
- La définition d'une stratégie globale avec la mise en œuvre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre d'une étude de préfiguration,
- Des mesures d'accompagnement des acteurs.

L'accord a toutefois le mérite de répartir les rôles entre les différents signataires : l'État, la Métropole, la Ville, le GIP MRU, l'ANAH, la Région, l'établissement public d'aménagement Euro méditerranée, la Caisse des dépôts et consignations et l'EPF.

Cet accord conclu pour une durée de 5 ans qui a mis plus de deux années à trouver une conclusion s'en tient donc à des mesures prospectives et très générales. Cet accord n'est donc pas en adéquation avec l'urgence du dossier COROT.

2. Un plan de sauvegarde à l'issue incertaine

L'article 615 du Code de la construction et de l'habitation prévoit la possibilité de déclencher un plan de sauvegarde « *en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants* ». L'élaboration d'un projet de plan de sauvegarde est confiée à une commission chargée d'élaborer un diagnostic de la situation et de

proposer un plan de sauvegarde destiné à résoudre les difficultés du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier concerné.

Le plan de sauvegarde doit selon l'article 615-2 du Code de la construction et de l'habitation fixer « *les mesures nécessaires pour, dans un délai de cinq ans, sur la base des engagements souscrits par les collectivités publiques, les organismes publics ou les personnes privées concernées :*

- redresser la situation financière de la copropriété ;*
- clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier ;*
- clarifier et adapter le statut de biens et équipements collectifs à usage public ;*
- réaliser ou faire réaliser par un tiers des travaux de conservation de l'immeuble ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement ;*
- assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble pour restaurer les relations sociales ;*
- organiser la mise en place de mesures d'accompagnement. »*

A la demande du Maire de Marseille formalisée par courrier du 16 octobre 2015, le Préfet des Bouches-du-Rhône a par arrêté du 22 janvier 2016, fixé la composition de la Commission. Le préfet a rappelé dans cet arrêté « *d'une part l'état de dégradation et les dysfonctionnements de la copropriété' du Parc Corot située sur le territoire de la commune de Marseille, caractérisés par l'étude menée par Urbanis, et d'autre part la volonté' exprimée par la ville de Marseille, maître d'ouvrage de cette étude par délégation au groupement d'intérêt public Marseille rénovation urbaine, que soit établi un plan d'actions afin de remédier à cette situation »*

La première réunion de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde a eu lieu le 17 novembre 2016. L'équipe CITÉMÉTRIE a été retenue afin de remplir deux missions :

- Accompagner la mission de sauvegarde sous l'égide de MRU, en organisant et animant les cinq sous-commissions mises en place pour l'élaboration du plan d'action de ce dit plan,
- Réaliser un diagnostic avec propositions sur les mesures et actions urgentes à prendre.

Toutefois, ce projet ne peut se concrétiser sans un opérateur portant le projet dans son ensemble. Madame FRUCTUS nous a indiqué que les services de la Métropole avaient initié une procédure pour rechercher un tel opérateur.

3. Des propositions en instance auprès de la Métropole Aix- Marseille

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a été le 26 juin prochain d'un rapport qui a été présenté pour avis au Conseil des territoires. Ce dernier a approuvé l'opération. Marseille Rénovation Urbaine rédige actuellement le cahier des charges pour l'appel d'offre du futur concessionnaire.

Ce rapport réitère certaines préconisations déjà développées dans les rapports antérieurs :

- Une appropriation publique dans le cadre d'une procédure pour état de carence pour les bâtiments A et C, par voie amiable, par expropriation (95 et 66 logements), ou par neutralisation des lots, ces bâtiments étant selon le rapport au conseil de la Métropole *fortement fragilisés*. L'objectif étant « *d'acquérir au plus vite la totalité des lots de ces deux immeubles (...) et de déterminer leur devenir dans le cadre du projet de développement du site* ».
- Un soutien aux petites copropriétés D, E, F, G et H (214 logements) et aux commerces par requalification des parties communes et privatives, et acquisition de lots pour résorber les dettes et accueillir certains habitants des bâtiments A et C. Ces immeubles selon le rapport peuvent *bénéficier d'aides financières de l'ANAH et des collectivités dans le cadre de requalification des parties communes et privatives* ». Il est question d'acquérir des logements pour « *résorber les dettes* » et « *accueillir les habitants des bâtiments A et C* ».
- Un démembrement du syndicat principal pour individualiser chacun des immeubles. Il est prévu de « *conserver la gestion des équipements communs par une Union Syndicale Libre* » pour dans un second temps dans le contexte du NPNRU « *accompagner l'autonomisation complète des copropriétés* » en confiant « *à chacune un statut de copropriété* ».

Cette opération fera l'objet d'un recours à une concession d'aménagement et « *désigner ainsi un opérateur spécialisé* ».

Le rapport chiffre l'opération d'investissement à hauteur de 18 000 000 €TTC et propose un investissement en partenariat avec l'État à travers l'ANRU et l'ANAH. Ce budget comprend le ratio logement, le déficit d'aménagement ainsi que l'aide aux travaux.

B- Les dispositifs d'urgence à disposition des décisionnaires pour garantir la sécurité des personnes et lutter efficacement contre l'habitat indigne

Comme décrit plus avant les bâtiments A et C sont irrémédiablement compromis et présentent des risques pour la santé et la sécurité des habitants. La nécessité de les démolir à l'instar du bâtiment B est partagée par tous les observateurs. Eu égard à l'urgence de la situation, plusieurs outils juridiques peuvent être utilisés. L'opportunité de prendre un arrêté

d'insalubrité (1) de péril (2) ou encore de carence (3). Toutefois, la mise en œuvre de chacun de ces dispositifs implique l'obligation de reloger les familles.

1- La possibilité de prendre un arrêté d'insalubrité pour les immeubles A et C

L'insalubrité est définie notamment par l'article L1331-26 du Code de la santé publique. Ainsi, « *est insalubre l'immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attendant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots, qui constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins* ».

Comme il a été précisé précédemment, l'état des bâtiments A et C présentent des dangers pour la sécurité et la santé des habitants. L'étude de ce dossier et nos visites sur site nous amènent à donc à penser que ces deux bâtiments relèvent bien de la définition de l'article précité: caves inondées, colonnes d'eau brisé, ascenseurs dangereux, coursives endommagées par l'humidité moisissures, infiltrations d'eaux, réseaux électriques défaillants, fenêtres qui ne s'ouvrent plus, présence du nuisible, etc.

En application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales, la prise d'un tel arrêté revient en premier lieu au Maire. Ce dernier dispose d'un pouvoir de police générale s'agissant du maintien de la salubrité. Plus spécifiquement l'article L 129-1 du Code de l'habitation et de la construction prévoit que : « *Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures* ».

A titre subsidiaire, le Préfet a la possibilité de prendre un arrêté d'insalubrité dans le cadre des dispositions de l'article L1331-25 du Code de la santé publique qui dispose qu'*à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, le représentant de l'État dans le département peut déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation, mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité* ». L'arrêté d'insalubrité est pris après consultation de la Commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques. **Le prononcé d'un tel arrêté permettrait de prohiber l'installation de nouveaux locataires par les bailleurs.** En pareil cas, le préfet doit prononcer une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux en précisant la date d'effet de cette interdiction qui ne peut être fixée au-delà d'un an et peut également ordonner la démolition de l'immeuble.

Les bâtiments A et C qui sont selon les préconisations de nombreux rapports voués à la démolition peuvent très probablement relever d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable dans la mesure où au sens de l'article L1331-26 du code précité, **les travaux nécessaires pour y remédier seraient sans doute plus coûteux que la reconstruction.**

Toutefois, à ce jour si aucun arrêté d'insalubrité a été pris vis-à-vis du bâti, un arrêté d'insalubrité a été signé par la Préfète à l'égalité des chances en date du 29 juin 2018 pour les parties communes. Cet arrêté met en demeure dans un délai de huit jours les propriétaires de :

- « - *Débarrasser, nettoyer et dératiser les espaces aux alentours du bâtiment A ;*
- *Prendre toute mesure pour empêcher la prolifération des rongeurs ;*
- *Faire cesser les écoulements d'eaux usées aux abords du bâtiment A. »*

2. La possibilité de saisir le Président du Tribunal de Grande instance afin de prononcer un état de carence

L'article L615- 6 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que dès lors que le syndic est dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, le maire de la commune, le Préfet ou le mandataire judiciaire ont la possibilité de saisir le Président du tribunal de grande instance. Comme indiqué plus avant, la sécurité et la santé des habitants est en jeu. Le Maire, l'Administrateur et le Mandataire judiciaire peuvent mettre en œuvre cette procédure.

Selon les informations fournies par Marseille Rénovation Urbaine, Maître Gillibert, administrateur judiciaire, aurait saisi le Président de l'EPCI Jean-Claude Gaudin pour avoir l'autorisation de déposer un dossier de carence auprès du Président du Tribunal de Grande instance. Ces procédures concerneraient les bâtiments A et C.

3. L'éventualité d'un état de péril comme réalisé au Parc Kallisté

La procédure de péril a été utilisée par la ville de Marseille récemment dans le cas du Parc Kallisté. Le 12 février, la tour H de la copropriété, sous le coup d'un arrêté de péril visant les parties communes, était évacuée⁴⁴. La ville a ainsi usé de l'article 5 de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux permettant l'évacuation en cas d'urgence.

La notion de péril est notamment caractérisée par l'existence d'une menace d'effondrement des planchers, escaliers, toitures, façades, etc. La structure du bâtiment doit être réellement affectée, non pas par un élément extérieur, mais par des causes qui lui sont propres.

Il s'agit d'un pouvoir de police spécial du maire exercé en vue de faire cesser un état de danger d'un bâtiment lorsqu'il « *menace ruine* ». Deux types de procédures sont à distinguer : le péril « imminent » et le péril « ordinaire ».

Quel que soit le dispositif employé, la difficulté réside dans la nécessité de reloger l'intégralité des familles qui résident dans ces bâtiments. Toutefois, eu égard à l'état sanitaire des lieux et au potentiel risque encouru par les personnes présentes sur place les pouvoirs publics ont tout intérêt à réagir avant que le pire ne se produise.

⁴⁴ *Évacuation des derniers occupants du bâtiment H du parc Kallisté*, <https://marsactu.fr/bref/e/>.

C - La délicate question du financement d'une opération de rénovation urbaine : une possible issue à travers l'opération « Cœur de quartier »

Outre l'urgence inhérente à ce dossier, une opération sur le Parc Corot est d'autant plus opportune que la copropriété jouit d'un environnement plus que favorable. Le Parc Corot, contrairement à d'autres copropriétés ou quartiers dégradés de Marseille présente une situation géographique avantageuse. Situé à Saint Just, le quartier est desservi en transport en commun, et se trouve à proximité du métro. Il se trouve également à proximité en transports en commun de plusieurs zones d'emploi attractive comme la technopole de Château-Gombert. Cette situation géographique opportune a permis le succès du plan de rénovation urbaine du quartier adjacent de Saint Paul.

Le Président de la République a annoncé le 22 mai 2018 lors de son allocution sur la politique de la ville, le lancement d'une politique ambitieuse concernant la rénovation urbaine. En effet, à travers l'opération gouvernementale « Cœur de quartier », le gouvernement souhaite accélérer les mises en chantier sur l'ensemble du territoire. Cette opération concernera 216 quartiers « *d'intérêt national* ». Cette politique a pour objet de débloquer des situations fortement enlisées.

Ainsi, inscrire la copropriété Corot dans ce projet politique permettrait d'accélérer la mise en place de solutions afin de sortir les habitants de cette situation explosive. En effet, le Parc Corot fait partie du Quartier d'intérêt national NPRU Saint-Paul / Malpassé / Oliviers / Lilas / Lauriers. A ce titre, il peut entrer dans le cadre de ces opérations de renouvellement urbain accélérée.

L'ANRU a une place centrale dans l'opération « Cœur de Quartier ». Ainsi, à la suite de cette annonce, le Conseil d'Administration de l'ANRU en date du 25 mai a approuvé plusieurs mesures afin de répondre à ces opérations accélérées.

En effet, l'enveloppe du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) double pour passer de 5 à 10 milliards d'euros répartis sur l'Action Logement à hauteur de 7 milliards, les bailleurs sociaux à hauteur de 2 milliards et l'État à hauteur d'un milliard. Il est ainsi préfigurée « *une meilleure prise en charge des interventions sur les copropriétés très dégradées avec une augmentation de 50 à 80% du taux de subvention pour la transformation en logement social ou la démolition* ⁴⁵».

Lors de notre entretien avec MRU, Arlette Fructus, Présidente de MRU et Adjointe à la mairie de Marseille Politique de la ville et rénovation urbaine et Nicolas Binet directeur de MRU, ont insisté sur le problème de financement qui est posé pour tout projet sur le Parc Corot. Ainsi, une subvention représentant 80% du budget rend la mise en œuvre d'un plan de rénovation urbaine plus plausible.

45 Accueil - ANRU - Agence nationale pour la Rénovation Urbaine, <https://www.anru.fr/>.

Le projet de rénovation devra aussi englober l'école élémentaire Corot. Une rénovation implique de rendre un territoire attractif, or un territoire rénové avec une école présentant une dégradation importante ne l'est pas. L'état de l'école Corot a été jugé central d'après Marseille Rénovation Urbaine dans le projet du quartier adjacent de Saint-Paul : les nouveaux appartements ont essentiellement attiré des personnes sans enfants, l'école étant un point disqualifiant pour de nombreux ménages avec enfant.

Les locaux extrêmement vétustes de l'école ne permettent pas de faire classe dans des conditions optimales, l'isolation du bâtiment comme son équipement présentant un état inquiétant. L'école participe actuellement à la disqualification de ce territoire.

Un plan de rénovation des écoles par le biais d'un marché de partenariat, le Plan Ecole Avenir, est actuellement en cours d'élaboration par la mairie centrale. Or l'école élémentaire Corot n'entre pas dans ce dispositif. **Inclure cette école dans le projet de rénovation de la copropriété permettrait une meilleure attractivité, nécessaire pour aboutir au succès du projet.**

D – Faire respecter le droit au Parc COROT

1- Le renforcement de la lutte contre les marchands de sommeil

La législation contre les marchands de sommeil s'articule autour de différentes mesures administratives, pénales et fiscales. Toutefois, ces mesures peinent à trouver une pleine effectivité.

- **Mettre en œuvres des sanctions administratives à l'égard de ces marchands de sommeil**

Ces sanctions supposent la mise en œuvre d'un arrêté d'insalubrité pris par le maire. Le maire, comme le préfet ou le président de l'EPCI peut prononcer des astreintes administratives lorsque des travaux sont encore possibles. Le montant établit à un montant journalier de base de 20 euros par jour avec une possibilité de majoration d'un montant de 50 euros par logement et par jour (Article R.511-15 du CCH) en cas « *d'interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux a été prononcée dans l'arrêté* ». A cela s'ajoute une progressivité dans le temps de l'astreinte, 20 % par mois du montant de l'astreinte à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant. Le montant est plafonné à 1 000 euros par jour jusqu'à l'atteinte du plafond maximal de 50 000 euros (insalubrité et péril) ou 100 000 euros (hôtels meublés)⁴⁶.

⁴⁶ *INSTRUCTION INTERMINISTERIELLE du 26 octobre 2016 relative au suivi des procédures administratives de lutte contre l'habitat indigne et à la mise en œuvre de l'astreinte administrative*

Les services de la Mairie doivent réaliser les diagnostics dans les logements privés qui ont fait l'objet d'un signalement. Il est indispensable de renforcer la coopération avec la Préfecture pour leur permettre de disposer du concours de la force publique si besoin est. Il est indispensable de réagir dans un délai très restreint suivant le signalement pour pouvoir sanctionner efficacement les marchands de sommeil. Cette exigence de réactivité relève de la responsabilité de chacun.

- **Poursuivre pénalement les bailleurs indéliçats**

Il est nécessaire que l'action publique soit engagée afin de permettre de sanctionner ceux qui capitalisent sur la précarité en donnant à bail ces logements insalubres, voire dangereux. Plusieurs dispositions permettent de sanctionner les marchands de sommeil :

- ❖ L'article 225-14 du Code pénal sanctionne l'hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine par une peine de cinq ans d'emprisonnement et 150 000 euros d'amende. De nombreux logements que nous avons visité relèvent de cette qualification pénale.
- ❖ L'article L1337-4 du Code de la santé publique sanctionne également par 1 an d'emprisonnement et 50 000 € d'amende le fait pour un bailleur de refuser de réaliser les travaux prescrits par le Préfet, sans motif légitime,
- ❖ 2 ans d'emprisonnement, amende 75 000 € pour refus de reloger en cas de suroccupation (L 1331-23)

Si de nombreuses sanctions sont possibles à l'encontre des marchands de sommeil et afin de lutter contre l'habitat indigne, les procédures en cours sont très peu nombreuses comparées à l'ampleur de la situation à Marseille.

- ❖ **Encourager les locataires à engager des procédures judiciaires devant le tribunal d'instance**

Les locataires lésés ont la possibilité de saisir le tribunal d'instance en référé pour solliciter dans le cadre de la législation sur le logement indécents le placement sur un compte séquestre des loyers ainsi que l'indemnisation de leur préjudice à titre provisionnel. Toutefois, là encore les victimes sont trop peu informées de leurs droits et craignent les représailles.

- **Prévenir la mise en location de logements insalubres en instituant les « permis de louer »**

L'article 92 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) votée en 2014 permet aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) d'avoir un droit de regard sur les logements mise en location sur leur territoire, instaurant ainsi un « permis de louer ».

Concrètement, les collectivités territoriales peuvent définir un secteur géographique, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien immobilier doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable.

Dans l'optique de lutter contre l'habitat indigne, le deuxième régime est un dispositif bien plus contraignant puisque comme le précise le décret du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable ; la mise en location est dans cette hypothèse subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune où est situé le bien.

Sachant que pour tout logement considéré comme « *susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique* » la demande pourra donner lieu à un rejet, ou autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements.

Enfin d'un point de vue des sanctions, en cas de non-respect des procédures de déclaration ou d'autorisation préalable, les contrevenants s'exposent à des amendes pouvant aller jusqu'à 5000 euros, et même 15 000 € en cas de location d'un bien malgré un avis défavorable de l'autorisation préalable.

Cette mesure a été mise en place à Gennevilliers (ville qui avait déjà créé un partenariat fort entre municipalité et CAF) et Clichy, communes qui connaissent un nombre important de logements insalubres. Une autorisation préalable est nécessaire afin de mettre à la location des logements situés dans un périmètre défini. Ce périmètre a été constitué d'après les visites que les services d'hygiène de la ville ont pu réaliser par le passé, et concernent donc des quartiers qui concentrent les problématiques de marchands de sommeil. Ce dispositif permet d'agir rapidement et en prévention.

L'instauration de ce dispositif au Parc Corot contribuerait à éviter que les bailleurs indécents continuent à louer leurs locaux. La difficulté au sein de la copropriété tient au fait que dès qu'une famille est relogée, elle est remplacée immédiatement par une nouvelle.

2. Si en théorie des dispositifs partenariaux existent, il est nécessaire de les utiliser et d'approfondir leurs actions

Sortir le Parc Corot du cercle vicieux des copropriétés dégradées ne peut se faire par la volonté et la force d'un seul acteur, il est nécessaire d'agir de manière partenariale. Si la responsabilité de la dégradation extrême du Parc Corot est partagée, le traitement de cette

copropriété doit être partenarial. Une organisation administrative favorisant l'application des procédures sur l'habitat indigne est nécessaire.

Cette organisation doit s'incarner par un véritable partenariat entre les différents services

- Les services de Marseille de la santé ainsi que de la sécurité et de l'habitat sur les signalements et traitements de ces situations.
- Le Service Hygiène Sanitaire
- L'ARS, sur les enquêtes environnementales et le déclenchement de procédures d'insalubrité. Les effectifs du département santé et environnement de la délégation des Bouches-du-Rhône ont augmenté depuis les préconisations du rapport Nicol, passant ainsi à un effectif de deux ingénieurs, 4 techniciens sanitaires et deux gestionnaires administratifs. Or ils ne peuvent lancer de procédure sans diagnostic au préalable du SCHS de la ville de Marseille.
- La section habitat insalubre du CODERST des Bouches-du-Rhône (Conseil de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) qui donne des avis sur les procédures d'insalubrité et de péril. Cet avis repose sur la réalité et les causes de l'insalubrité, le caractère remédiable ou non, les mesures à y remédier. Le préfet est lié à l'avis du CODERST sur la remédiabilité ou non (Procédure du L1331-26).
- La CAF, sur le signalement des logements indignes et dans l'accompagnement des locataires et des propriétaires. Ainsi selon la DIHAL (Délégation Interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement), le maire a encore la possibilité d'agir sur les problèmes de « décence » des logements loués en signalant les cas à la caisse d'allocations familiales ou de mutualité sociale agricole, qui ont un pouvoir de contrôle au titre du versement des allocations logement. Dans nombre de cas, les désordres constatés au titre de la non-décence relèvent aussi du RSD (Règlement sanitaire départemental) permettant injonction du maire pour y mettre fin. A Gennevilliers, la mairie travaille en partenariat avec la CAF dans la lutte contre l'habitat indigne. Si un logement est diagnostiqué comme insalubre par le SCHS de la ville, la CAF ne verse plus les APL au propriétaire ou s'il ne l'a perçoit pas directement, un courrier est envoyé au locataire afin qu'il ne règle que le loyer résiduel⁴⁷.
- L'ANAH, dans la prévention et le traitement de l'habitat indigne. L'Agence Nationale de l'Habitat propose un accompagnement et des aides financières (aides à la réalisation d'études préparatoire, aux travaux pour les propriétaires, à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, etc.)
- Les différents services de l'État : la préfecture, DDT, DDCSPP dans les procédures d'habitat indigne, insalubre ainsi que dans l'accompagnement des bailleurs et des locataires.

⁴⁷ « Pour la décence des Logements dans les Hauts-de-Seine », *Le guide du logement décent de la Caf et de l'ADIL des Hauts-de-Seine, Caf des Hauts-de-Seine ADIL 92, Mars 2015*

- Le Parquet pour les actions à l'encontre des marchands de sommeil et des propriétaires indécents.
- Les services de police pour la réalisation d'enquête et l'accompagnement des services dans leur mission sur le site.
- France Domaine, pour l'optimisation des coûts des acquisitions.

Cette idée de partenariat est présente dans le dispositif du Groupement opérationnel de lutte contre l'Habitat indigne (GOLPI) mentionné précédemment. Ce dispositif réunissant Procureur de la République, l'ARS, la préfecture, la mairie la police, la gendarmerie, les services Hygiène et Sécurité de la Mairie, a pour objectif de faire accélérer les procédures quand un logement indigne est repéré et faciliter l'échange d'informations.

Si ce dispositif est pertinent dans le cadre du traitement de l'habitat indigne, des acteurs clés manquent au dispositif comme la DDTM qui recoupe les fiches de signalement PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) afin de mettre en partenariat le PDLHI et le Parquet comme le préconisait le rapport Nicol. **Intégrer la DDTM ainsi que les services municipaux compétents dans la lutte de l'habitat indigne est essentiel dans une démarche de renforcement du processus GOLPI*.**

Ce partenariat nécessite une coopération entière des services de la municipalité, il est donc essentiel que les services d'hygiène sanitaire de la ville de Marseille endossent pleinement leur rôle dans la lutte contre l'habitat indigne, car sans diagnostic de la part des services compétents, les procédures ne peuvent aboutir.

3. Le renforcement de la présence policière au sein du Parc Corot

Comme expliqué précédemment, le climat d'insécurité est prégnant au sein du parc Corot. De nombreux habitants souhaitent légitimement une présence policière renforcée.

Ce renforcement de la présence policière doit s'intégrer dans le cadre de la Police de sécurité du quotidien et se faire en lien avec :

- Les services de la Mairie, pour notamment accompagner les services concernés en matière de lutte contre l'habitat indigne. Il est ainsi utile de renforcer la communication et les actions partenariales entre les services de police et la Mairie. Des échanges plus réguliers doivent être mis en œuvre,
- Les élus locaux, par l'instauration de référents police ou gendarmerie (pilote depuis la préfecture de police) permettant la mise en réseaux pour mieux relayer les informations et gérer les différentes situations. Un contact une fois par semaine est prévu. Cette mesure vise à mieux informer la population,

- Les différents acteurs du terrain, ce renforcement passe notamment par la mise en place des Conseils de sécurité d'arrondissement, ces conseils sont des instances de concertation entre acteurs de la sécurité, élus, acteurs locaux (CIQ, travailleurs sociaux, CAF, bailleurs sociaux) et surtout des instances décisionnelles
- Les associations sur place, des actions de prévention et de sensibilisation sont autant d'outils pour accompagner le travail des acteurs associatifs. Il est indispensable de mettre en relation chaque association intervenante avec un référent policier afin de multiplier les échanges d'informations et de pouvoir rassurer les intervenants.
- Avec la population, plus de présence policière sur le terrain permet de renforcer le sentiment de sécurité des habitants. Le lien avec la population est essentiel dans l'action des forces de l'ordre. Établir une relation de confiance par la communication permet de mieux appréhender les missions de la police sur les territoires. Ce renforcement de la présence policière est permis par l'augmentation du nombre de réservistes, et par la fin des tâches indues libérant du temps pour le travail de terrain.

4. Le développement de l'accès au droit et de l'accompagnement social

- **La nécessité d'ouvrir sur le quartier Corot/Malpassé un point d'accès au droit**

Au-delà du sentiment d'insécurité, le sentiment de non-droit est fort. Ce dernier est largement accentué par une problématique de méconnaissance et d'accès à ces droits. Par les visites que nous avons effectué sur les sites, les différents entretiens avec les travailleurs sociaux et habitants, un constat a rapidement été dressé : peu d'habitants connaissent suffisamment leurs droits en matière civile et pénale, très peu sont en capacité d'entrer en justice pour faire valoir leurs droits non seulement pour les problématiques purement locatives, mais également pour les autres aspects de leur vie (famille, ...). Plus spécifiquement de nombreuses personnes sont également victimes de diverses infractions. Il paraît utile de mettre en place un accompagnement spécifique de ces derniers.

Il est nécessaire qu'au sein de cette copropriété et plus largement au sein de ce quartier un point d'accès au droit soit créé. Encore à ce jour, l'impunité de propriétaires indéclicats est criante et laisse les habitants dans le désarroi. Ces situations se sont multipliées ces dernières années, du fait de populations fragiles et des démarches bien souvent longues et compliqués qui nécessitent une assistance juridique.

Au-delà de la poursuite des propriétaires indéclicats, l'accès à un accompagnement juridique permet aux habitants de mieux connaître leurs droits et les démarches qu'ils sont en droit d'entamer.

Plusieurs dispositifs juridiques existent afin de protéger les populations et de leur conférer des droits mais également une protection. Le Parc Corot, comme il a été mentionné plusieurs fois concentrent des populations en grande précarité avec des problématiques sociales spécifiques. Nombres des habitants sont concernés par le droit au logement opposable (DALO) ou encore par différents dispositifs relevant du droit des étrangers. Par conséquent, développer un point d'accès au droit permettrait à ces personnes de mieux connaître leurs droits et de bénéficier d'un accompagnement spécifique et adapté.

Le DALO est un point essentiel pour les familles du Parc vivant dans un logement indécent : il permet de trouver un logement d'urgence. En cas de reconnaissance comme prioritaire, la famille se voit proposer dans un délai de trois à six mois un logement d'urgence.

Cette procédure concerne les individus pouvant justifier de la nationalité française ou d'un droit ou titre de séjour en cours de validité.

Le Parc Corot, du fait de sa situation, constitue "la voie de garage" des populations précaires et souvent primo-arrivantes. Ainsi un accompagnement juridique permet aux habitants concernés par le droit des étrangers de mieux appréhender leur droit. Les démarches administratives peuvent parfois se révéler longues et compliquées, un suivi de ces personnes dans ce parcours s'avère donc essentiel.

Il est aujourd'hui réalisé au centre social Saint Just, mais seulement un lundi sur deux, l'après-midi, et ne se fait que sur rendez-vous⁴⁹. Compte-tenu de la demande et de l'importance d'avoir un statut à jour pour l'ensemble des démarches relatives aux logements et aux aides sociales, l'offre n'est pas suffisante. **Un accompagnement juridique et social de plus grande ampleur est à développer sur le quartier Malpassé/Corot.**

- **Le renforcement de l'accompagnement social des habitants**

Les habitants du Parc Corot bénéficie d'un accompagnement social à travers les missions de Soliha Provence et du centre social Saint Just – La Solitude. Toutefois, la situation actuelle, a obligé les différents intervenants à ne plus se déplacer sur site. Et de la même manière que l'accompagnement juridique et administratif est limité, l'accompagnement social est bien en deçà de la demande. Aujourd'hui, l'action de Soliha Provence dépasse très largement son périmètre d'intervention (montage de dossier CMU, soutien aux démarches d'insertion professionnelle, etc.)⁵⁰. L'action du centre social est également essentielle au Parc Corot que ce soit à travers les activités proposées aux enfants, les cours d'alphabétisation, l'aide à la parentalité, etc. La demande sociale est extrêmement forte, toutefois la question des financements demeure une problématique centrale. Aujourd'hui, SOLIHA n'est plus supporté

49 Centre Social Saint-Just « La Solitude » et St-Just « Bellevue » | Permanences Administratives, <https://www.centresociauxaintjust.com/permanences-administratives>.

50 Rapport Soliha 2017

que par la Préfecture qui incite les exécutifs locaux à y prendre part. Son financement est compromis.

Le futur du centre social semble également compromis. La fin des contrats aidés, le retrait de la région dans les financements ainsi que la baisse de l'enveloppe Contrat de ville rendent l'action du centre social Saint Just – la Solitude plus complexe.

A cela s'ajoute la perspective d'une nouvelle délégation de service public. En effet, la ville construit actuellement sur le Parc Corot une *Maison pour Tous*. Ce changement entraîne la nécessité pour le centre de répondre à un marché public. Il n'est donc pas certain qu'il obtienne le marché, entraînant alors l'arrivée d'un nouvel acteur sur le site. Or asseoir son action nécessite un temps long, il faut obtenir la confiance des habitants, prendre connaissance des logiques du territoire, un nouvel acteur serait donc un facteur d'instabilité pour un quartier dont le besoin d'accompagnement et d'actions pérennes est une priorité. Les financements des institutions semblent baisser alors même que nous a été rapporté une utilisation non optimale des crédits politiques de la ville.

Compte-tenu de la situation, les habitants du Parc Corot et plus largement du quartier ont un besoin social extrême, un renforcement de l'accompagnement social des habitants est donc vital. Cet axe rend impératif une augmentation, une diversification et une pérennisation des financements des acteurs sociaux locaux.

CONCLUSION :

La situation du Parc Corot relève aujourd'hui de l'extrême urgence, et concentre des problématiques économiques, sociales, sécuritaire, de droit et de bâti.

Le bâti général et les parties communes de plusieurs bâtiments présentent des situations d'insalubrité et d'indignité inouïe. Les bâtiments A et C ne sont pas redressables en l'état, seule une démolition viendrait résoudre leur situation. Cette forte dégradation nécessite la prise d'arrêté d'insalubrité voire de péril, afin de mettre en sécurité les habitants de ces bâtiments. En effet, leur cadre de vie présente un risque important pour leur santé et leur sécurité.

La situation économique de la copropriété, connaissant des montants de dette parfois au-delà du million d'euros ne permet pas de couvrir les dépenses de fonctionnement comme l'entretien, le ramassage des tas d'immondices ou encore l'éradication des nuisibles qui participent au déclassement du territoire.

Alors même que le besoin social est criant, le retrait peu à peu des services publics et sociaux accentuent l'enclavement social des populations et le sentiment de citoyen de seconde zone.

Ce sentiment d'abandon est d'autant plus accentué par l'insécurité des habitants du Parc Corot où les pratiques des marchands de sommeil se déroulent en toute impunité et où les trafics en tout genre s'installent aisément, laissant les habitants vulnérables aux violences de quelques individus.

Or face à ces situations d'urgence, des dispositifs existent : les signalements et diagnostics d'insalubrité, les dispositifs partenariales de traitement de l'insalubrité et l'indignité (GOLHI) le lancement de procédure d'action publique par le Parquet, les permis de louer. Il semble que les différents acteurs n'agissent pas de manière partenariale comme la situation le préconiserait. Dans cette inaction permanente, le manque de réaction de la municipalité à ses problèmes est criant, elle n'effectue pas aujourd'hui les actions relevant de ces missions de lutte contre l'habitat indigne et insalubre. Il en va de la responsabilité de la Mairie ainsi que de l'État d'agir.

Face à cet abandon, la copropriété ne tient que grâce à l'action des associations qui accompagnent les habitants au quotidien.

PRECONISATIONS :

Toutes les préconisations proposées ne pourront être envisagées que dans le cadre d'un partenariat et d'une concertation renforcée avec toutes les parties prenantes.

- **Organiser une table-ronde** avec la Métropole, les représentants de l'Etat, la Mairie, MRU, l'ANAH, les intervenants associatifs, le Mandataire judiciaire et toutes les parties prenantes de ce dossier afin d'établir un plan d'action.

- **Répondre à la situation d'urgence de la copropriété particulièrement sur les bâtiments A et C:**

- **Prendre un arrêté d'insalubrité assorti d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux pour les parties privatives insalubres, ainsi que les parties communes concernées.** Cela permettrait de procéder à des expropriations et d'éviter l'arrivée de nouveaux locataires.
- **A titre subsidiaire : saisir le Président du tribunal de grande instance afin de voir prononcer l'état de carence pour ces deux bâtiments,** la situation financière particulièrement difficile de la copropriété ne permettant pas un redressement en l'état. L'état de carence permet pour de pouvoir procéder à l'expropriation des bâtiments, essentiellement ceux qui ne pourraient faire l'objet d'un arrêté d'insalubrité.
- Dans les deux hypothèses **mettre en œuvre un processus partenarial de relogement des familles.**

- **Inscrire le Parc Corot dans un projet de rénovation urbaine**

- **Poursuivre le plan de sauvegarde** en cours d'élaboration qui n'en est qu'à ces prémices
- **Inclure le Parc Corot dans le programme « Cœur de Quartier » afin d'accélérer le projet de rénovation urbaine prévu par MRU.** L'intégration de la copropriété rend possible également l'accès à des aides importantes de l'ANRU, aides essentielles à un projet de rénovation de cette ampleur,
- **Rechercher un opérateur et plus spécifiquement un bailleur social afin de piloter le projet,**

- **Démolir les tours A et C et réhabiliter des autres bâtiments,**
- **Scinder la copropriété,** notamment en détachant le bâtiment D qui connaît une gestion saine depuis plusieurs années. Cette scission permettrait d'éviter que les copropriétés des bâtiments les moins affectés puissent prendre leur indépendance et ainsi ne plus être affectés par les difficultés des bâtiments les plus compromis.
- **Inscrire l'école élémentaire Corot dans le projet de rénovation.** Dans l'hypothèse d'un projet de rénovation l'école aujourd'hui trop vétuste freinerait l'installation de nouvelle famille et serait donc un obstacle à la mise en œuvre d'une mixité sociale,
- **Mettre en œuvre un dispositif d'information auprès des habitants.**

- **Réinstaurer le droit commun au Parc Corot**

- **Créer au sein du quartier Malpassé/Corot un point d'accès au droit à titre expérimental.** La méconnaissance des habitants de leur droit, ainsi que la difficulté à entamer différentes procédures (DALO, Titre de séjour, Plainte contre les propriétaires indécents) participe au sentiment d'abandon des habitants de la copropriété.
- **Renforcer le lien police /population.** L'augmentation de la présence policière au sein du Parc Corot permettrait d'améliorer le sentiment de sécurité des habitants et d'agir sur les infractions quotidiennes dont ils sont témoins.
- **Renforcer le lien entre les associations intervenants sur le parc et la police** notamment avec la mise en place d'un policier référent,

- **Renforcer la lutte contre les marchands de sommeil. Ce renforcement se décline en plusieurs actions :**

- **Refonder le dispositif GOLHI** (groupement opérationnel de lutte contre l'habitat indigne qui associe le Parquet, l'Agence Régionale de Santé, la Préfecture, la mairie, les services de police, la gendarmerie, les services Hygiène et Sécurité de la Mairie), rendre plus régulières les réunions et y intégrant la DDTM et les services de la Mairie compétents en la matière et évaluer son action annuellement.
- **Améliorer la coopération entre le Parquet, les services de police et les services de la mairie compétents en la matière,** afin d'engager plus de procédures à

l'encontre des propriétaires indécents et dans des délais restreints

- **Mettre en œuvre le dispositif des permis de louer** au sein du Parc Corot, ce dispositif permet une lutte préventive.
- **Instaurer un partenariat entre la CAF et la Mairie à l'exemple du dispositif mis en place à Gennevilliers de suspension du versement des APL aux propriétaires en cas d'habitat indigne.**

- **Renforcer l'accompagnement social des habitants (DALO, etc.).**

- **Augmenter, diversifier et pérenniser le financement des acteurs sociaux** agissant sur le quartier, afin de répondre de manière plus efficiente aux besoins sociaux importants des habitants.
- **Mettre en place un partenariat** entre le point d'accès au droit et les intervenants sociaux.

ANNEXES : Photographies prises lors de nos visites au Parc Corot (Bâtiment A)



ANNEXES : Photographies prises lors de nos visites au Parc Corot (Bâtiment A)



ANNEXES : Photographies prises lors de nos visites au Parc Corot (Bâtiment F)



ANNEXES : Photographies prises lors de nos visites au Parc Corot (Extérieurs)



ANNEXES : Photographies prises lors de nos visites au Parc Corol (Extérieurs)



ANNEXES : Photographies prises lors de nos visites au Parc Corol (Extérieurs)

