

Nouvel Atelier Populaire d'Urbanisme
samedi 17 avril 2021

QUELLES SUITES APRÈS LE RAPPORT PUBLIC DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA RUE D'AUBAGNE ?

Dossier :

- **Le résumé des remarques de notre association**
- **Les questions et remarques du Commissaire Enquêteur :**
 - **L'information insuffisante**
 - **L'absence de projet déclaré**
 - **Les réponses techniques du CSTB : pas de démolitions nécessaires**
 - **Les réponses de la Métropole et de la Ville sur les objectifs et la concertation.**
 - **ses conclusions.**
- **Et maintenant que demandons-nous aux pouvoirs publics ?**

1/ Rappel de nos demandes aux pouvoirs publics et au commissaire enquêteur :

Quelles préconisations sur la maîtrise foncière (DUP) du haut de la rue d'Aubagne ?

Notre association a déposé auprès du Commissaire enquêteur l'avis sur le projet de Déclaration d'Utilité Publique des immeubles du haut de la rue d'Aubagne, après l'Atelier Populaire d'Urbanisme organisé le 20 Février et l'atelier d'écriture collective du 24 février dernier.

Nous avons depuis 2018 fortement insisté pour une maîtrise publique de la réhabilitation, via la maîtrise foncière afin de produire du logement décent et abordable.

Nous interrogeons le commissaire enquêteur et les pouvoirs publics sur plusieurs points, en particulier l'absence de projet affiché :

- Dans ce cas concret, nous nous interrogeons sur la nécessité d'acquisition globale et sur les objectifs : n'est-il pas pertinent d'afficher dès cette étape une volonté de produire du logement très social, via une DUP « logement social » ou « travaux »?
- Ou est l'urgence ? il n'est pas démontré dans le dossier qu'il y a risque d'effondrement imminent des immeubles.
- Pourquoi est-il fait mention de la nécessité de démolir plusieurs immeubles, alors qu'aucune étude publique ne conclut, à notre connaissance, qu'ils ne puissent être réhabilités ?
- Quels engagements de la Métropole, la Mairie, l'EPF, pour que la population de Noailles, éligible à 75% à du logement très social, puisse être relogée dans ces immeubles ?
- Quelles sont les garanties d'un projet réellement co-construit avec les habitants et leurs associations, comme s'y sont engagés les pouvoirs publics ?

Les réponses des pouvoirs publics à ces questions, posées par de nombreuses personnes et associations, figurent dans le rapport final public, consultable ici :

<https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Publications/Reserve-Fonciere/Reserve-Fonciere-n-65-a-83-rue-d-Aubagne-Marseille-1er>

Les remarques du Commissaire Enquêteur :

- L'information très insuffisante

Le rapport insiste précisément sur le fait que nombre de citoyens expriment l'insuffisance de l'information publique, l'absence de présentation du projet, le fait que ni la Métropole ni la Ville n'organisent de présentation publique du projet, ce qui fait obstacle à une large participation des habitants et usagers.

Le commissaire les résume ainsi :

« dans ce dossier «juridico technique» qui n'a visiblement pas été construit pour les citoyens, le plus important n'y était pas. »

« la cacophonie des services de la ville n'a pas aidé. »

Le rapport fait un compte rendu exact des rendez-vous et observations des citoyens et associations, notamment une large place faite à l'Atelier Populaire d'Urbanisme organisé le 20 Février.

- L'absence de projet déclaré

Remarques du rapport :

« Dans ce dossier , il n'y a pas de projet déclaré. »

« la notice (fournie par la Métropole et l'EPF) n'a pas répondu aux attentes et préoccupations de ceux qui sont concernés par la question. »

Les résultats de la consultation auprès des habitants soulignent leurs fort attachement à :

- La préservation du bâti existant
- Le refus d'une opération immobilière spéculative
- Le maintien d'une offre de logement pour la population modeste de Noailles
- Il y a une divergence entre ceux qui plaident pour une opération globale publique et plusieurs propriétaires qui estiment pouvoir réhabiliter sans maîtrise foncière globale.

Vis-à-vis de cela, le commissaire a entendu plusieurs services et les élus en charge, et demandé des réponses écrites (voir le dossier complet) résumées ici :

- Les réponses techniques du CSTB : on peut éviter les démolitions.

Le projet de DUP laissait ouverte la possibilité de démolition de plusieurs immeubles, voire de tous, compte tenu des murs porteurs communs. Depuis deux ans, nous demandions communication de toutes les études, et en particulier celles des experts des Bureaux d'Études et du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) (experts du ministère).

C'est donc la première fois qu'est communiqué en détail ce rapport, qui permet de débattre sur des expertises techniques approfondies.

La note du CSTB conclut qu'il n'est pas nécessaire de démolir, malgré l'instabilité des sous-sols. C'est un acquis important.

Elle propose une solution de stabilisation par « micropieux » et en conséquence la nécessité de traiter solidairement tous les immeubles. C'est une solution très chère et une opération longue obligeant à traiter ensemble tout le bloc d'immeubles.

C'est ce qui motive le rapporteur à donner un avis favorable à la DUP, puisque dans ce cas il faut la maîtrise publique de l'ensemble des immeubles, vu leur interdépendance.

Autrement dit, on est passé d'une DUP motivée par l'**urgence** à une DUP motivée par la nécessité d'un **traitement global et solidaire des immeubles**.

Ensuite se posait la question lancinante des objectifs de la Métropole et de la Mairie, sur la **question de l'espace public, du logement social et de la concertation**.

- Les réponses de la Ville et de la Métropole sur les objectifs et la concertation

Les réponses de la Ville de Marseille : par lettre du 24 mars signée de Mmes M. Chaboche et S. Camard, la Ville écrit :

« la ville prend acte de ce projet lancé en 2019 sans projet et sans vision claire...elle rappelle sa volonté de maintenir pour ce quartier une vocation sociale importante permettant de favoriser l'émergence de logements sociaux de droit pour remplacer les logements sociaux de fait... elle affirme sa volonté de protéger le patrimoine existant.. elle souhaite une réelle concertation avec les habitants à l'échelle de l'îlot... elle rappelle sa volonté d'associer les habitants aux instances de décision notamment dans un « collège d'experts d'usage » et dans le Comité de Pilotage du Projet Partenarial d'Aménagement. »

Commentaires du commissaire enquêteur :

« La Ville de Marseille prend acte de la constitution d'une réserve foncière portant sur les immeubles 65 à 83 de la rue d'Aubagne et du processus enclenché en 2019, c'est-à-dire de la mise en œuvre d'une DPU « réserve foncière » en vue de réaliser des réserves correspondant à une action ou une opération d'aménagement. Elle met fin ainsi à toute volonté privée de réhabilitation isolée, source de contentieux interminables.

Même sans projet et sans vision claire nous avons tout de même des orientations qui ouvrent des perspectives positives pour tout le monde :

- Une maîtrise foncière publique globale par anticipation comme méthode au regard de l'état de dégradation des immeubles et des conclusions des différentes études. Cette situation nécessite une approche globale dans le cadre d'une réhabilitation définitive.
- Une volonté de maintenir une vocation sociale importante en mobilisant les outils réglementaires pour inscrire ces objectifs dans un cadre réglementaire au titre du PLUi.
- Une volonté de protéger le patrimoine, de privilégier la réhabilitation aux opérations de démolitions-constructions et de sanctuariser l'espace non bâti.
- Une volonté d'organiser une concertation afin de faire émerger un projet en cohérence avec les usages et besoins des habitants du quartier.
- Une volonté d'associer les habitants aux instances de décisions à travers la création d'un collège d'experts d'usage et de l'associer au comité de pilotage du projet partenariat d'aménagement. »

Depuis, la Mairie s'est engagée, pour la rue d'Aubagne, à engager la modification du PLUi afin que la réhabilitation des immeubles concernés produise à minima 70 % de logements sociaux.

Par ailleurs, dans le cadre de la révision du PLUi, la ville demande que le seuil obligeant les constructeurs à produire 30 % de logements sociaux soit abaissé de 80 à 30 logements par opération immobilière (La Provence, 13 Avril)

Nous notons que ce sont des avancées notables et importantes.

Les réponses de la Métropole :

La Métropole fait une réponse à la fois technique et procédurale détaillée, précise le sens de son projet et pour la première fois détaille la méthode et le calendrier de l'association des habitants aux différentes instances et échelles du projet.

C'est une avancée importante. Nous reproduirons par ailleurs en détail sa réponse afin que chacun puisse se l'approprier et l'évaluer.

Commentaires du commissaire enquêteur :

« Les réponses qui nous ont été communiquées par l'EPF PACA et la Métropole sont une réelle plus-value dans la compréhension du dossier d'enquête et des décisions prises au regard d'une situation particulière dans un contexte particulier.

Nous sommes passés d'un dossier technico-juridique à un document pédagogique avec une volonté d'informer, d'expliquer et de répondre aux questions soulevées.

Ces informations qui nous sont données, complétées par l'apport de la note de synthèse technique du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (cf. annexe 14), nous permettent de mieux comprendre :

- La particularité structurelle des immeubles et leur interdépendance qui entraîne l'interdépendance de leurs réparations.
- Le diagnostic d'un réseau en très mauvais état qui conclut à des infiltrations régulières et en continu dans le sol source de dégradations entraînant des pertes de portance.
- Les investigations géotechniques qui ont permis de mettre en évidence des désordres sur le bâti (tassement, fissures diagonales...).

Sur le recours à la DUP « réserve foncière » qui soulevait incompréhension, critiques, voire opposition, nous voyons qu'à partir de l'état de dégradation des immeubles et des conclusions des différentes études, une réhabilitation désordonnée, individuelle ... serait sans aucun doute difficile à gérer, à contrôler, source de contentieux et sans garantie de résultats. On ne peut pas considérer ce type d'opération comme une opération relevant d'une simple restauration immobilière. »

Sur la partie concertation, études et élaboration du projet, la Métropole nous annonce une série d'actions et de programme de travail où les principes de concertation et de participation sont clairement établis :

- Une étude de conception urbaine prévue fin 2021 qui prévoit une démarche participative des habitants et un volet patrimonial,
- Une concertation globale à l'échelle du PPA pilotée par la Ville de Marseille,
- Une concertation opérationnelle liée au projet urbain (reste à déterminer),
- Un projet qui se fera sur la base d'une concertation publique qui interviendra au bénéfice des habitants du secteur qui seront pleinement associés,
- Un dispositif de concertation à l'échelle du PPA.

Et Maintenant ?

Nous soumettons ces conclusions au débat public.

Il est nécessaire que les commanditaires de la DUP prennent en compte les avancées et propositions contenues dans ce rapport, les concrétisent, en particulier dans la rédaction finale de la DUP. Il est nécessaire qu'elles concrétisent leurs engagements de concertation et d'association réelle des habitants à la décision publique, et nous y serons vigilants.

Nous voulons que ce premier projet soit un exemple de construction d'un processus de démocratie permanente valable pour l'ensemble du processus d'éradication de l'habitat indigne à Marseille. C'est une condition de la réussite d'une ville construite par et avec ses habitants.