

Blast, 14 juin 2021, par Xavier Monnier

## Logement Marseille: enquête sur une ville toujours aussi indigne

**Ce mardi, la question épineuse du logement indigne s'invite devant la justice à Marseille, premier acte d'une série de procès jugés la semaine suivante. Un dossier que la municipalité de Benoît Payan juge prioritaire. Pourtant, derrière les discours, elle vient de désarmer ses services en virant les deux fonctionnaires d'État qui y avaient mis de l'ordre. Les municipalités passent, l'insalubrité et les affaires continuent.**

Ce début d'été, Marseille respire. Comme le pays entier, après les confinements en série(s), la ville retrouve le goût de la liberté - un peu estourbie d'en avoir été privée. Dans le quartier de l'Opéra, ce vent de légèreté s'affiche en terrasse(s).

### L'indignité dans le dos

---

Dans ce cadre apaisé, on est loin des angoisses de « la ville qui s'effondre ». Cette sidération qui avait saisi la population après le drame de la rue d'Aubagne – ces deux immeubles vétustes tombés le 5 novembre 2018 sur 8 vies ensevelies -, jusqu'à balayer en juillet 2020 la majorité sortante et ses héritiers de droite, pour la remplacer par une coalition de gauche (le Printemps marseillais).

A observer les clients des petits restos qui bourgeonnent dans le quartier, on se dit que cette histoire-là s'est dissipée, et ses questions angoissantes avec elle. Mais savent-ils seulement, ces consommateurs qui déjeunent sur un bout de table, que l'immeuble dans leur dos - en face du bureau de location de l'opéra - incarne ce péril sur la ville ? Que la menace est là, toujours présente ? Et que son propriétaire comparait demain, mardi, devant le tribunal correctionnel ?

Probablement pas, et on les comprend, tout à leur bonheur ensoleillé.



Face à l'opéra, les Marseillais profitent à plein des beaux jours dans un quartier requalifié

OJR

Ici, à l'opéra, c'est un pan de l'histoire de la ville. Un petit monde en soi qui fut longtemps un théâtre de polars, de longs métrages et de faits divers, et qui a nourri sa légende. Entre bars à hôtesse, sombres gargotes et bouges aux mains du Milieu, la zone cultivait un charme interlope. Coincé entre la Canebière, le Vieux port et le... palais de justice, l'endroit a beaucoup changé. Albert Londres, qui y voyait une « plaie » ou un « maquis » de brigands (corses), ne s'y retrouverait pas. Pareil pour Jean-Claude Izzo, avec sa trilogie plus près de nous promenant de rades en rades Fabio Montale, héros en quête d'informations et de présence féminine. Et le 7e art chercherait en vain ce décor qui a si souvent servi, du French Connection de l'américain William Friedkin au simple La French du local Cédric Jimenez.



Autrefois, les fusillades illuminaient les nuits du quartier - la dernière date de 2015. Rue Glandeves, les petits restos et les torrificateurs haut de gamme ont remplacé les bars à filles.

OJR

Ça, c'était hier, avant le grand ripolinage de 2019. La zone piétonnisée, la circulation est désormais réduite à sa plus douce expression - des trottinettes ou des vélos, souvent électriques -, ses pavés ont été blanchis et ses enseignes sont montées en gamme : concept store, bar à thé, brasserie vietnamienne ou burger bio. La gentrification en cours donne un petit air de barrio latino au quartier. Seule trace du passé, la boutique-mausolée à l'enseigne Le Matou by Christine, rue Glandeves, cultive la mémoire de feu Jacky Imbert, dit le Mat (le fou). Derrière la vitrine de cet institut de beauté, sa veuve expose quelques objets, casquettes ou tee-shirt, à l'effigie de cette figure du Milieu disparue au moment où le quartier entamait sa mue.



Dans la vitrine de la boutique Le Matou by Christine, un tee-shirt avec la silhouette de Jacky Imbert, figure avec Gaëtan Zampa du Milieu marseillais.  
OJR

Ce jeudi en fin de matinée, les terrasses qui ont colonisé la place sont pleines, prises d'assaut à l'heure du déjeuner, pendant qu'un shooting sauvage s'improvise sous la façade de l'opéra. Les belles de jour ont remplacé les belles de nuit, parties ailleurs. Scènes de vie pré-estivales.

A quelques mètres de là, au 7 de la rue Molière, l'immeuble qui lèche les flanc de l'opéra se déplace, son histoire sous le bras, au tribunal qu'on rejoint en empruntant sur la droite la rue Grignan, au dos du monument dédié à l'art lyrique. Répartis sur 4 étages, les appartements qu'il distribue étaient loués sur Airbnb. Entre juillet 2017 et décembre 2019, 2 130 clients y ont séjourné 1 213 nuitées, pour un total de 138 232,41 euros... et un souci majeur : depuis le 28 avril 2017, les lieux étaient frappés d'un arrêté de péril imminent, en raison de leur délabrement !

« Volée d'escaliers effondrée, planchers partiellement effondrés, mur d'échiffre (le mur porteur de l'escalier, ndlr) partiellement effondré », avaient décrit les

experts dépêchés sur place. Un constat conditionnant un retour à la normale (la levée de l'interdiction d'y habiter) à de lourds travaux de renforcement.

## Un business juteux

---

Ces exigences n'ont à l'évidence pas pesé lourd, face au lucratif business du propriétaire. Devant la mollesse des contrôles et une pression de l'administration toute relative, Abdelfateh Benhalilou a continué à accueillir ses touristes et à balader deux ans durant les architectes de la Soleam (la Société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire métropolitaine), en charge de la rénovation de l'immeuble voisin. Il a même refusé les subventions publiques liées à la rénovation urbaine - trop de contraintes, par exemple la modération des loyers.



Sur la place de l'opéra, une façade d'un immeuble à restaurer. Celui de la rue Molière, dont l'histoire est convoquée au tribunal, est juste à droite.

OJR

Tout ceci aurait pu continuer longtemps, et les clients à défilier rue Molière, découvrant eux aussi le quartier de l'opéra rénové. Sauf qu'il y a eu une alerte :

celle déclenchée en décembre 2019 par une touriste, mécontente de l'état déplorable de sa location - et des punaises de lit qui ont veillé sur ses nuits.

L'affaire, incarnation du laisser-aller dans la gestion et la résorption de l'habitat dégradée, fait du bruit. Dévoilée par le quotidien La Marseillaise, la situation ubuesque de l'immeuble, interdit d'habitation mais en bonne position sur les plateformes de location, déclenche une réaction judiciaire : le 20 novembre 2019, le parquet ouvre une enquête préliminaire, puis une information une semaine plus tard, pour mise en danger de la vie d'autrui et violation d'un arrêté de péril.

## **Expert vs experts**

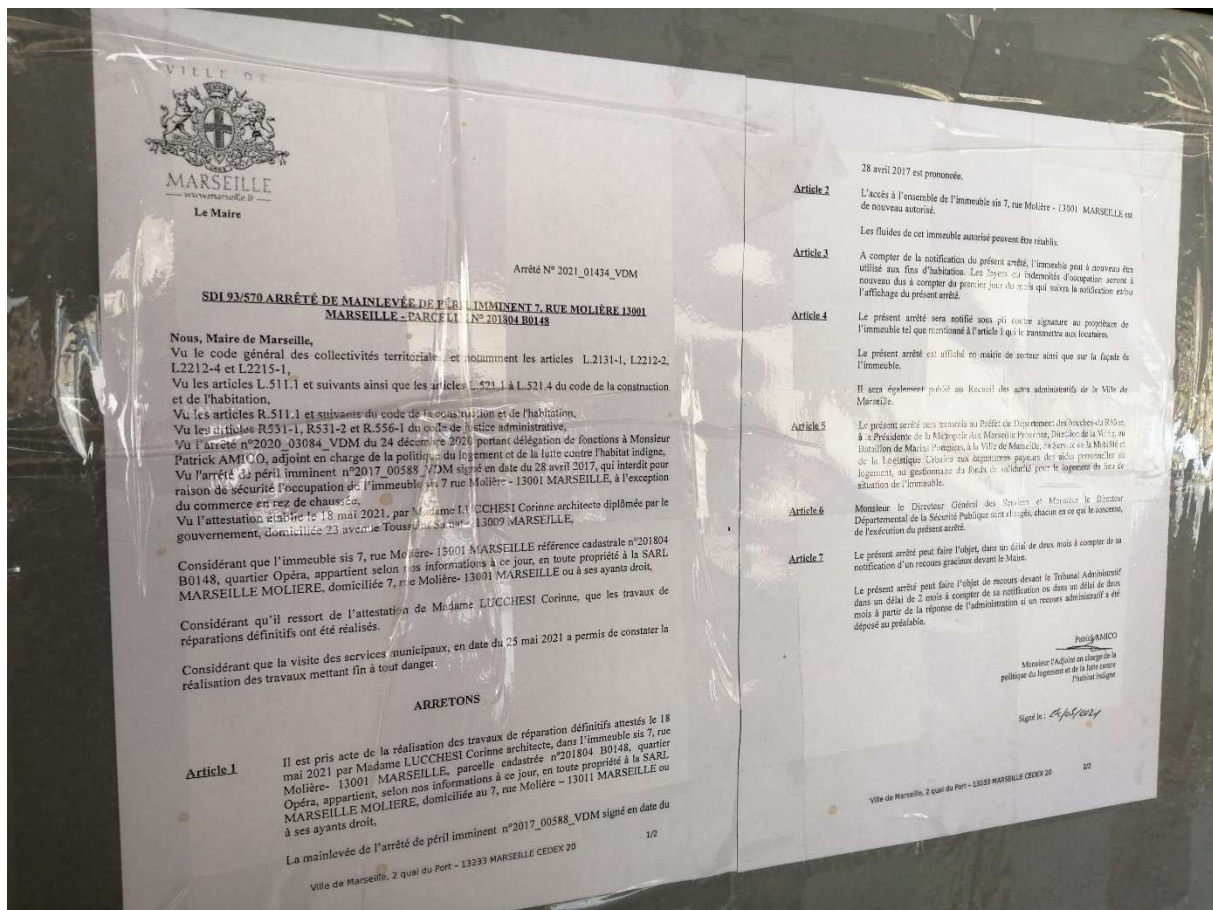
---

Au cours des interrogatoires, le tenancier témoigne devant le juge d'instruction de sa confiance dans la solidité du bâtiment. Parole d'expert – de maçon, cette fois. Il précise d'autre part que le fruit des locations litigieuses lui permet de financer ses travaux. Ceux-ci sont désormais achevés, à la veille de son procès devant la 6e chambre correctionnelle du tribunal de Marseille.

« Nous avons reçu début juin la main levée de l'arrêté de péril et la preuve que les travaux ont été faits, à croire qu'il était pressé », sourit un magistrat, sollicité par Blast. En effet, le 27 mai dernier, la mairie, sous la signature de l'adjoint en charge de la lutte contre le logement indigne, Patrick Amico, a levé les contraintes pesant sur le bien.

« C'est bien la preuve que mon client prenait soin de son immeuble et n'était en rien un marchand de sommeil », se félicite Me Denis Fayolle, qui y voit un signe favorable avant d'aller plaider. L'avocat du prévenu le concède, « ses méthodes n'étaient pas orthodoxes ». Mais pas de quoi lui faire un mauvais procès ; « Il n'a jamais mis en danger la vie d'autrui. L'immeuble ne risquait pas de s'effondrer et il ne louait qu'à des touristes, pas à des gens dont il exploitait la misère.»

Outre une amende et une condamnation, l'indélicat bailleur joue gros : il risque la confiscation de son bien.



Au 7 de la rue Molière, l'arrêté proclamant la mainlevée du péril imminent collé sur la porte.

OJR

Ce procès inaugure une séquence particulière. Comme une sorte de mise en bouche : six jours après cette première audience, le 21, 7 autres SCI marronnons sont à leur tour convoquées devant le tribunal, où elles défilent les unes après les autres, pour non respect des procédures de péril. Une journée chargée qui marque la volonté du parquet de la deuxième ville de France d'accélérer le combat contre le fléau du logement indigne, et de frapper fort. Un volontarisme né en partie dans les décombres de la rue d'Aubagne, et de la profonde introspection que la tragédie exigeait. Car la ville s'est souvenue qu'en 2015 un rapport d'État (le rapport Nicol, remis à la ministre du Logement) dénonçait le délabrement de ses immeubles. Pointant des chiffres affolants : 40 000 logements insalubres, près de 4 000 immeubles, 100 000 personnes logées, 13 % de l'habitat. Un Marseillais sur 10 en danger !

La justice s'est rappelée autre chose : en 2010, à l'initiative du procureur Dallest, un groupement opérationnel de lutte contre l'habitat indigne (Golhi) avait été initié. Il devait réunir et coordonner les actions conjointes de la municipalité, des services sociaux, des forces de l'ordre et des associations, sous

l'égide d'un magistrat référent. Mais l'initiative était tombée dans l'oubli devant le peu d'engouement manifesté par la mairie, alors dirigée par Jean-Claude Gaudin.

La loi Elan du 23 novembre 2018 a ressuscité cette instance, mise en place sous un nouveau nom dans tous les départements. Amputé de son pilier associatif, le groupe local de traitement de la délinquance dédié à la lutte contre l'habitat indigne (GLTD-LHI) de Marseille turbine à pleine régime. Nourri d'enquêtes d'initiative de la sûreté urbaine, de dénonciations des habitants ou d'alertes des services de la mairie en charge de la sécurité des immeubles, le parquet a ouvert plus de 70 enquêtes, depuis le drame de novembre 2018. Pour cet activisme judiciaire, les décisions prononcées à la sortie de ces premiers dossiers à venir à la barre font figure de test, en cette fin de printemps, au révélateur du tribunal.

## **Municipalité flottante**

---

A côté de l'action de la justice, il y a celle de l'administration aussi, insufflée par le politique. Et là, à regarder la mobilisation des équipes de la municipalité depuis 30 mois, il y a comme... un doute. Son engagement - la réalité de celui-ci - laisse nombre d'interrogations en suspens.

Après des années d'attentisme et un désintérêt manifeste, l'administration de Jean-Claude Gaudin, dans les derniers mois de sa fin de mandat et suite au traumatisme général, a semblé prendre le dossier à bras le corps. Le service de gestion et de prévention des risques, en charge du contrôle de l'état des bâtiments, a vu ses effectifs sextuplés : d'une vingtaine d'agents, il sont passés à près de 120 en juin 2020 (et 142 en juin 2021, avant un nouveau plan de recrutement en cours). Les arrêtés de péril imminents se sont mis à pleuvoir par centaines sur les toits des immeubles vétustes, nécessitant du jour au lendemain de déloger des milliers de familles, brinquebalées d'hôtels en résidences temporaires. L'équivalent d'un déplacement de population : du jamais vu à Marseille depuis la 2ème guerre mondiale, et la funeste démolition du quartier du Panier par les nazis et leurs alliés collabos français.<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

## **En faire trop, et mal, pour compenser**

Cette soudaine suractivité par effet de balancier (en faire trop, et mal, pour compenser) n'a pas suffi à sauver la majorité de droite - ni de l'opprobre

populaire, médiatique et judiciaire, ni d'une défaite actée lors des municipales l'année dernière. Elle a survécu à l'alternance, une fois installée la nouvelle municipalité : élue sur la promesse d'intensifier le combat contre le logement indigne, la coalition du Printemps marseillais a poursuivi pendant des mois la politique de ce prédécesseur honni. Signant les arrêtés à la chaîne, délogeant les populations dans l'urgence, prolongeant ainsi le vent de panique s'étant emparé de la cité.

« Tout le monde a cherché à se couvrir, sans prendre ses responsabilités », dénonce sans prendre de gants Patrick Lacoste. Pour le fondateur d'Un Centre ville pour tous, une association pionnière dans la lutte contre l'habitat indigne à Marseille, prendre un arrêté de péril imminent, « c'est la facilité. » « Une défausse généralisée » : « les services des risques, les experts et les politiques se protègent ainsi en cas d'incidents, juridiquement. Les premiers ne prenaient parfois pas même le temps de visiter les immeubles... faisant reposer les conséquences de ces décisions quasi entièrement sur les familles délogées, en constante augmentation ». Ces dernières se retrouvant livrées à elles-mêmes. « Avec des bailleurs qui ne remplissent pas leurs obligations de relogement et la municipalité qui n'était pas organisée pour gérer un tel flux de réfugiés, précise Patrick Lacoste, les évacués doivent se débrouiller dans des logements de fortune ».

De fait, au moins 600 immeubles à Marseille ont été frappés d'interdiction d'habitation, pour 5 000 Marseillais délogés. 1430 personnes sont encore accueillies en hébergement provisoire, et prises en charge aux frais de la mairie. Cette inflation s'est ralentie toutefois, depuis l'été 2020 : le rythme des arrêtés pris par la municipalité a été divisé par deux, pour ne plus concerner que 25 à 30 ménages chaque mois, début 2021.

## Un duo ordinaire

---

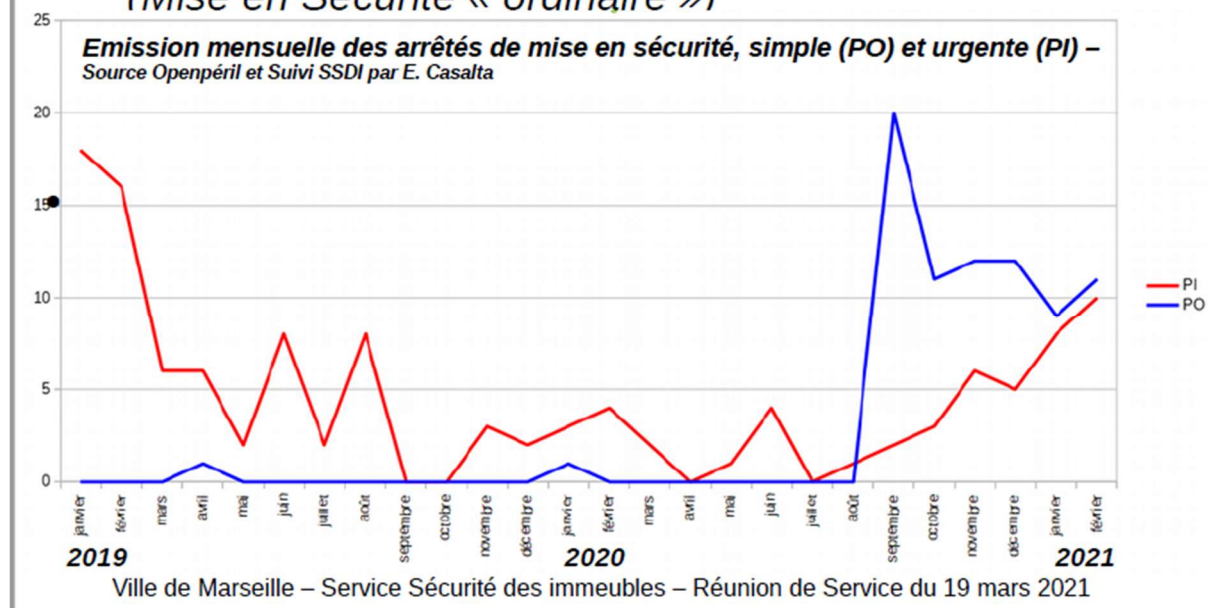
« Cela continue à bas bruit, constate et salue Florent Houdmon, directeur de la Fondation Abbé Pierre, un peu en raison de la pandémie, un peu en raison de la panique qui a fini par passer. On a rangé le parapluie ».

Ce changement d'approche, louable, Marseille le doit à un duo. Architecte venue du cabinet de la préfète à l'Égalité des chances à l'été 2019 (et précédemment en fonction au ministère de l'Équipement), la directrice de la direction de la

prévention et de la gestion des risques (DPGR) Sandrine Dujardin et Dominique Dias, fonctionnaire du ministère de l'Environnement en détachement depuis avril 2020, sont les artisans de cette petite révolution culturelle. Plutôt que recourir systématiquement aux arrêtés de péril imminent, les deux fonctionnaires d'État ont été missionnés pour ausculter les bâtiments suspects, réellement, et, dans la mesure du possible, éviter les évacuations. En usant de simples arrêtés de péril ordinaire, tout en mettant la pression sur les syndicats de propriété pour qu'ils réalisent rapidement des travaux, sous peine de poursuites.<sup>[1][SEP]</sup>

### 3.1. Bilan de l'activité

*Pour les périls, sortie du traitement d'exception à l'été 2020 : reprise des procédures de péril ordinaire (Mise en Sécurité « ordinaire »)*



Sur ce document interne de la ville de Marseille, on constate l'envolée des arrêtés de péril ordinaires à partir d'août-septembre 2020.

« Pour les périls, sur les 6 derniers mois, 150 immeubles ont été pris en charge, dont 24 % avec une mise en sécurité urgente, et plus de 80 ont été réparés sous pression de la Ville, dont 60 % par l'injonction d'un arrêté de mise en sécurité », décompte le service responsable, dans un document interne présenté au maire PS Benoît Payan.

Au moment de tirer le bilan de cette action, les agents se félicitent de la « réhabilitation de la posture technique des agents du péril » - « réalisé, précisent-

ils, au-delà de l'objectif (les agents obtiennent la réparation des immeubles, ils font des visites de sécurité en urgence, ils assument des expertises de procédures d'urgence) » - et de la « reconstruction de l'autorité publique en matière de périls » (« réalisé, complètent-ils encore, à tel point que des opérateurs se plaignent de notre contrainte »). En clair, le rapport valide la nouvelle stratégie définie par le duo Dujardin/Dias.

## **On sent la municipalité moins offensive**

Diminution des évacuations, augmentation des réparations, en retour ce bilan est salué unanimement par la mairie, les associations et les services judiciaires. Parallèlement, depuis l'été 2020, une soixantaine de signalisations au titre de l'article 40 (qui oblige les fonctionnaires à saisir la justice s'ils constatent un fait délictueux) ont été actées par la DPGR, selon une source interne au service. Un ordre de grandeur confirmé à Blast par un membre du parquet. « Mais depuis quelques temps, nuance ce magistrat, il en arrive moins et on sent la municipalité moins offensive ». Comme si la source s'était tarie.<sup>[SÉPISÉP]</sup>

En réalité, cette machine qui a fait les preuves de son efficacité a été... cassée. Fin mars, sans publicité, la direction de la DPGR a été littéralement décapitée : début avril, c'est d'abord Sandrine Dujardin qui est évincée, au profit de l'ancien patron du bataillon des marins pompiers. Lors de sa première visite au sein du service, le nouveau venu a fait forte impression, c'est peu dire : devant les agents, Jean-Michel Wagner a concédé... ne rien connaître à la sécurité des bâtiments. De son côté, Dominique Dias a été informé que son détachement prenait fin, sur demande du maire. Le fonctionnaire, qui a réintégré le ministère de l'Environnement, a déposé au tribunal administratif un recours contre son éviction, le 9 juin dernier. A ce jour, il n'a pas été remplacé. C'est lui qui centralisait et signait les fameux articles 40 à destination de la justice.

Immeubles est remercié et demande son départ à la retraite. Il est demandé à un nouvel ingénieur de prendre son poste. Mars 2021 : le personnel apprend le départ de Madame DUJARDIN et celui du chef du Service Sécurité des Immeubles, en plein déménagement vers de nouveaux locaux, mais surtout au moment où le personnel avait retrouvé un peu de sérénité et commençait à faire un vrai travail de fond sur les nouvelles procédures de mise en sécurité. Le service est très déstabilisé par ce nouveau départ. Qui sera le nouveau chef de service ? Un ingénieur sans expérience sur l'éradication de l'habitat indigne ou sur les diagnostics structure ? Actuellement, l'équipe se retrouve sans accompagnement technique. De plus, un autre départ se profile : celui d'un ingénieur qui pilotait la partie de salubrité de l'habitat. Le nouveau directeur, issu des rangs du Bataillon de Marins-Pompiers, avoue qu'il maîtrise peu la sécurité bâtementaire.

Le non-renouvellement du détachement du chef de service a été fait dans la plus grande désorganisation, sans motif valable. Il s'agit d'un retour à un an en arrière. Le service retrouve les mêmes dysfonctionnements pour lesquels l'IGS avait été mandatée afin de proposer des solutions et de les accompagner. Pourquoi avoir fait autant de recensements de dossiers sans préconisations objectives derrière ? Les agents se retrouvent une nouvelle fois seuls face aux risques. Au vu des enjeux et de la très grande responsabilité pénale en la matière, les décisions consistant à réorganiser la DPGR sans filet de sécurité relèvent de l'amateurisme dans toute sa splendeur. Quand cette opération de destruction massive du service public en direction des populations les plus fragiles s'arrêtera-t-elle ? Pourtant, la lutte contre l'habitat indigne a été l'un des grands thèmes de la campagne électorale de la nouvelle équipe municipale.

En interne, les syndicats manifestent leur vive inquiétude face à une «grande désorganisation » et un service « très déstabilisé ». Extrait du compte-rendu du comité technique du 1er avril dernier.

Sollicitée par Blast pour évoquer les raisons de ce démantèlement et de cette double décision au timing singulier, à la veille de procès importants, la mairie de Marseille a préféré garder le silence. Patrick Amico, en première ligne sur ce dossier brûlant, n'a pas pris la peine de nous rappeler. Imposant un silence qui semble trahir une gêne certaine. A moins de penser... que l'adjoint était en panne d'adresses, pour discuter autour d'un café. C'est tout aussi regrettable, si c'est le cas : autour de l'opéra, nous aurions certainement trouvé une table où nous asseoir.