



MARSEILLE

MAIRE 13^e & 14^e ARRONDISSEMENTS
7^e SECTEURLE MAIRE
Conseiller Régional

Marseille, le 02 octobre 2008

Madame Valérie BOYER
Présidente du GIP - GPV
Parc Club des Aygaldes Bât E
35 bd du Capitaine Gèze
13014 MARSEILLE

N/Réf : GH/BB/CM N° 288

Objet : Ordre du jour - CA du GPV du 13/10/2008

Madame la Présidente,

Conformément aux statuts et règlement intérieur du Groupement d'Intérêt Public du Grand Projet de Ville et notamment les articles 13 et 14, j'ai l'honneur de vous faire part des observations et propositions suivantes relatives aux opérations situées dans les 13^e et 14^e arrondissements.

St Paul - Parc Corot :

Le diagnostic mené par le Pact-Arim dans le cadre du projet ANRU - St Paul concernant le devenir du Parc Corot proposait, dans ses conclusions, de recourir à une procédure d'OPAH copropriété avec pathologie lourde pour remédier à la fois aux dysfonctionnements de gestion comme aux problèmes relatifs au cadre bâti.

Je note avec intérêt les pistes d'intervention énoncées et estime leur mise en oeuvre plus qu'urgente au regard des fragilités de plus en plus prégnantes rencontrées par la copropriété.

Confrontés à ces difficultés quotidiennes, les copropriétaires quant à eux, semblent se mobiliser davantage et restent maintenant en attente d'actions concrètes permettant d'améliorer leur cadre de vie de façon sensible et durable.

Ainsi, je souhaite que soient pris des engagements forts et précis en termes d'amélioration rapide du cadre de vie des résidents du Parc Corot ainsi qu'en matière d'accompagnement vers une gestion assainie de la copropriété.

D'autre part, je désire que soient associés dans une large mesure l'ensemble des copropriétaires aux décisions les concernant. Plus précisément, les habitants, forts de leur compétence d'usage, tiennent à la prise en compte de leurs exigences notamment en matière de Gestion Urbaine de Proximité. Ainsi, leurs revendications doivent être entendues dans le cadre de la mise en œuvre de ces dispositifs, qui je le rappelle, conditionnent largement la réussite des opérations engagées.

Enfin, eu égard au flou existant concernant les statuts fonciers de la copropriété, je pense qu'une remise à plat des domanialités s'impose comme pour l'ensemble des projets ANRU d'ailleurs. Ce travail partenarial pourra dès lors engager une réflexion visant une optimisation du fonctionnement des sites concernés.

Vallon de Malpassé :

Ce projet est en voie de finalisation et je réitère mon engagement pour faciliter et accélérer sa mise en œuvre. En effet, ce secteur souffre de graves difficultés qu'il est désormais impératif de traiter.

C'est pourquoi je pense primordial d'organiser un retour des conclusions du projet vers les élus locaux et les habitants afin de recueillir leurs observations avant l'examen définitif du projet par le comité d'engagement de l'ANRU.

En effet, des inquiétudes subsistent et nécessitent l'obtention de positions claires répondant aux souhaits des populations. Le tissu associatif attend encore des réponses leur permettant de continuer à exercer leurs activités essentielles. À titre d'exemple, le rayonnement de l'association Heart Color Music doit être garanti en mettant à leur disposition des locaux adaptés et dans des conditions acceptables, notamment sur le plan financier.

Il en est de même pour la question des équipements publics de proximité dont le nombre et la nature doivent répondre aux attentes exprimées et aux pratiques existantes.

À cet égard, je propose que dans la continuité de la concertation institutionnelle de l'ANRU, menée par notre Mairie en 2007 en collaboration avec le GPV et avec l'adhésion des collectivités partenaires, nous organisons prochainement un "CICA habitat ANRU - Malpassé" pour présenter ce projet au tissu local et aux habitants.

En conclusion, il me paraît fondamental de valider les ajustements demandés par les principaux acteurs concernés pour la mise au point du dossier final.

Copropriété Maison Blanche :

Au mois de novembre 2005, suite aux Assises de l'Habitat consacré aux Copropriétés dégradées, j'alertais le Préfet et le Maire de Marseille sur l'état de dangerosité de la copropriété et des risques encourus par les familles.

Le Préfet procédait à la saisine du Maire de Marseille, en novembre 2005, lui demandant de mettre en œuvre ses pouvoirs de police de salubrité publique.

Un arrêté de péril imminent avait été pris le 5 juillet 2006.

Les travaux ayant été réalisés, la Ville a prononcé la mainlevée du péril imminent le 17 novembre 2006.

Parallèlement à cette procédure et faisant suite à une étude menée par le PACT ARIM en 2003, le GPV engageait une Maîtrise Oeuvre Sociale confiée à l'AMPIL.

Un des objectifs de cette mission visait à préciser les travaux nécessaires et à mesurer, sur un échantillon de 50 logements, le niveau d'habitabilité dans le cadre de la grille de diagnostic d'insalubrité afin d'établir des propositions de traitement techniques, juridiques et sociales des situations.

Le Conseil d'Administration du 26 avril 2007 relatif aux conclusions de la MOS et des propositions d'intervention confirme l'état d'insalubrité du bâtiment.

Les travaux de sortie d'insalubrité portent sur :

L'état des structures : Isolation thermique - purge des éléments béton.

La sécurité du bâtiment : Mise aux normes, installation électrique et gaz, sécurisation des ascenseurs, remplacement des menuiseries, réalisation d'un audit de sécurité.

L'état sanitaire : Révision du réseau eaux usées et eaux vannes, réfection du réseau potable à l'origine d'infiltrations, cause majeure de l'insalubrité constatée.

L'estimation des travaux s'élève à 860 000 € HT (soit environ 3910€ par logement HT) pour la structure, auxquels il serait nécessaire de rajouter 210 000€ pour la réfection des cages d'escaliers.

L'état des lieux des 50 logements visités révèle :

- Un volume non négligeable de logements insalubres : 4 sur 50 (soit 8%).
- Un volume très important d'indécence : 45 soit 90%.
- Le cas d'un logement présentant une situation de péril.

Il a été proposé :

- De poursuivre et d'intensifier les procédures de péril et d'insalubrité,
- De mettre en place une OPAH Copropriété et une mission de suivi-animation,
- De poursuivre la médiation avec les propriétaires des logements visités, soit en confiant une mission complémentaire à l'AMPIL, soit en élargissant la prestation habituelle à cette mission dans le cadre d'une OPAH,
- De mettre en place des actions de formation- information sur les droits et les devoirs des copropriétaires et des occupants, sous réserve comme d'ailleurs pour la mission de médiation, de la disponibilité des crédits correspondants.

Par ailleurs, lors d'une récente réunion de pilotage de la Maison des Associations du Canet, j'ai été interpellé directement par les habitants sur l'évolution de ce dossier ainsi que sur de nombreux autres points relevant de la gestion et de la sécurité publique (circulations piétonnes autour de Maison Blanche - espaces publics - usage anormal des enceintes de l'École Ambrosini...).

À cet égard, je souhaiterais être informé des propositions concrètes qui ont été validées ou non, au titre du GIP GPV et que l'on mobilise les autorités publiques compétentes pour les actions relevant du droit commun.

Plate-forme Services Publics Le CANET:

Le quartier du Canet doit faire face à de grandes difficultés économiques, urbaines et nous oeuvrons depuis quelques années, à sa redynamisation et à sa requalification notamment grâce au GPV et à la seconde ZFU.

J'ai saisi courant janvier 2008, Monsieur Bernard SUSINI président du CA du GIP du GPV, ainsi que d'autres responsables d'organismes publics et élus de nos différentes collectivités, concernant l'émergence de besoins sur ce quartier. Concomitamment la CPCAM des Bouches-du-Rhône a exprimé la volonté de créer un nouvel espace d'accueil dans le cadre de sa restructuration.

Nous avons proposé cette installation dans des locaux dont nous avons été informés de la vente, et qui se situent à l'angle du Boulevard Marius Pavrone et du Boulevard Charles Moretti, place des Etats Unis au Canet (14^e).

Ce projet peut répondre aux besoins exprimés sur l'extension de la plate-forme de services publics.

À cet effet, j'ai adressé un dossier complet à l'ensemble des partenaires.

Au mois de juin 2008, le Préfet N'GAHANE a confirmé qu'il souhaitait soutenir ce projet, jusqu'alors resté au point mort.

Sachant que la C.P.A.M doit arrêter une décision avant la fin de l'année sur une localisation précise, je souhaiterais que cette question soit abordée par le conseil d'administration du GPV pour déterminer la position des collectivités et de l'État sur ce local qui est toujours à la vente.

Projet ANRU St Barthélemy- Picon - Busserine :

Vous allez présenter aux partenaires une nouvelle proposition d'aménagement des quartiers visés en vue d'une nouvelle présentation à l'ANRU.

Concernant les programmes ANRU, nous avons pris beaucoup de retard à Marseille depuis 4 années. Aujourd'hui vous semblez vouloir rattraper, avant qu'il ne soit trop tard, le temps perdu.

J'en prends acte, mais j'espère qu'en faisant vite nous ne fassions pas moins bien dans l'intérêt des populations concernées.

Des modifications substantielles ont été apportées, elles améliorent l'insertion du projet dans le tissu existant et visent à un meilleur équilibre dans le volet logement, notamment en ce qui concerne le bilan démolition-reconstruction.

C'est une bonne chose.

Je me félicite qu'enfin la L2 et le projet urbain ANRU ne fassent qu'un. J'ai toujours milité pour cela.

Ces opérations ne pouvaient être indissociables, en tout cas pour tous leurs aspects relevant de la définition ou de leur conceptualisation.

J'accueille avec satisfaction la réorganisation du système viaire en émettant une préférence pour le scénario qui épargnera le déplacement ou la transformation des équipements publics majeurs et notamment le stade.

Je privilégie également l'option qui vise la réalisation de voies nouvelles engendrant le moins de démolition de logements possible et préservant les espaces publics appréciés par les habitants.

Pour l'école, le parti qui vise un positionnement central à proximité du cœur du quartier du Merlan (centre commercial et théâtre) sur le périmètre d'influence me paraît un préalable à sa localisation. Les pratiques sociales et les déplacements piétonniers doivent aussi peser dans le choix avec l'avis des habitants.

Néanmoins, j'attire l'attention des administrateurs sur plusieurs points :

- Le périmètre de la convention doit s'attacher à intégrer le secteur EST du territoire (avenue Raimu / Parc du centre urbain / avenue Proudhon),
- L'ensemble des équipements publics doit faire l'objet d'un diagnostic global permettant d'adapter l'existant à la demande et d'anticiper les besoins,
- L'aménagement des espaces publics de la future dalle de la L2 Nord doit être l'objet d'un complément d'étude et surtout d'une concertation digne de ce nom (Espaces de proximité, TCSP, inter modalité de la Halte, place publique...),
- La reconstitution du Parc social doit être connue avec précision.

Enfin, avant de conclure, je souhaiterais que l'on revienne, pour les prochaines étapes, à un échange et une concertation plus étroits avec les habitants et leurs représentants. Dans ce domaine, malgré quelques efforts et initiatives portés en grande partie par ma Mairie d'Arrondissements, le bilan est maigre.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.


Garo HOVSEPIAN