****

**Note de synthèse concernant l’immeuble du**

**63 rue d’Aubagne - 13001 Marseille**

Marseille Habitat a été choisie en qualité de concessionnaire par la Ville de Marseille pour traiter la problématique de l’Éradication de l’Habitat Indigne (EHI) sur la commune de Marseille, spécifiquement sur le secteur du centre-ville et des quartiers Sud et Est.

Dans le traité de concession, l’article 13 est consacré à la réalisation de travaux d’office prescrits par les services municipaux dans le cadre des pouvoirs de police du Maire, en cas de défaillance des propriétaires.

C’est par cette mission que Marseille Habitat a commencé à connaître cet immeuble.

Fin 2008, la Ville a décidé de placer l’immeuble en concession pour le maîtriser par le biais d’une DUP Carence.

Début 2009, elle saisit le Tribunal de Grande Instance en vue de nommer un expert pour déclarer ou non le syndicat des copropriétaires en état de carence.

M. Cardi, expert, est nommé par ordonnance du TGI le 27/01/2009.

Les arrivées d’eau en provenance du 61 rue d’Aubagne ont été traitées en 2010 lorsque Marseille Habitat en est devenu propriétaire.

**Il n’y a donc pas eu « d’eaux stagnantes »** dans la cave du 63 rue d’Aubagne depuis 2009 comme constaté et précisé dans le rapport de l’expert M. FILIPPUTTI.

En 2011, la Ville a réclamé aux copropriétaires leur quote-part des travaux d’office réalisés, ce qui a aggravé les difficultés financières de certains d’entre eux.

L’expert mène ses investigations et délivre son rapport final le 26/11/2012 qui conclu à la carence de la copropriété constatée par les ordonnances du TGI des 5 juillet et 4 octobre 2013.

**Concomitamment, des négociations amiables sont engagées par Marseille Habitat avec les copropriétaires pour l’acquisition de leurs biens, ce qui se concrétise par des actes d’achats au 1er trimestre 2013 uniquement pour les logements.**

Par délibération du 9 décembre 2013, la Ville approuve le projet d’acquisition publique et décide de saisir l’État en ce sens.

Le dossier de Déclaration d’Utilité Publique pour carence est alors envoyé en préfecture et la procédure visant l’expropriation des 5 lots est engagée par une enquête publique et parcellaire conjointe.

Le propriétaire du lot commercial est, dès le début, impossible à joindre et tout au long de la procédure, a vraisemblablement organisé son « injoignabilité ».

Marseille Habitat devient syndic bénévole en lieu et place du cabinet de syndic Hauteville immobilier le 10 juillet 2013.

Le 30 janvier 2014, Marseille Habitat a missionné le cabinet BECCARIA, architecte, pour étudier le projet de réhabilitation des 61 et 63 Aubagne. Dans ce but ; elle demande en 2015 par référé préventif un constat de l’état des mitoyens.

Le paiement du prix de l’expropriation du dernier lot a lieu le 16 mars 2017 et Marseille Habitat est propriétaire unique de l’ensemble de l’immeuble du 63 Aubagne à partir du 16 avril 2017.

Le cabinet BECCARIA a établi un premier projet de réhabilitation regroupant les deux immeubles pour créer des logements sociaux. Mais après échange avec les services de la Ville de Marseille, il est décidé d’intégrer la réalisation d’une micro-crèche au rez-de-chaussée de l’immeuble.

Plusieurs visites des 61 et 63 Aubagne avec les services techniques, CAF, Conseil départemental, association gestionnaire, etc. ont eu lieu à cette occasion.

C’est dans ce contexte, que nous avons décidé en juin 2017 de déconstruire la construction illégale de fond de cour afin de permettre d’évaluer la luminosité future de la prochaine crèche.

**Le 11 décembre 2017, Marseille Habitat a été informée par la Ville de Marseille du refus du Permis de construire, sur le fondement d’un avis négatif des Architectes des Bâtiments de France.**

Marseille Habitat a été contactée le 20 février 2015 par M. Filipputti, expert missionné par le TGI suite à une demande du propriétaire du 67 Aubagne, pour visiter notre immeuble du 63.

Nous lui avons demandé les résultats de ses investigations et au vu de celles-ci, avons décidé le 2 juin 2017 d’une intervention volontaire dans l’expertise en cours qui n’a pu aboutir. Par assignation du 20 novembre 2017, nous avons demandé en référé l’extension de la mission de M. Filipputti à notre immeuble du 63 rue d’Aubagne.

Parallèlement, nous avons décidé de suspendre le projet de réhabilitation.

**Les avocats des ensembles immobiliers des 65 et 67 de la rue d’Aubagne nous ont empêché par tous moyens d’intervenir dans la procédure afin d’essayer de rendre Marseille Habitat seul responsable de tous les désordres déjà constatés dans leurs immeubles.**

Après moult oppositions, péripéties et difficultés, une ordonnance désignant M. Filipputti pour cette expertise a été rendue le 22 juin 2018 et qui a finalement conduit au premier accédit du 25 octobre 2018.

Suite à cet accédit, le rapport de M. FILIPPUTTI conclut que « les désordres structurels subis par le 63 trouvent leur unique cause dans l’affaissement de la façade du 65 ».

(cf. synthèse note n°2 du 22/07/2019 ci-jointe)

À noter que le 18 octobre 2018, une notification de péril imminent portant sur le 65 Aubagne a été prise par la Ville demandant la nomination d’un expert judiciaire, M. Carta.

Les immeubles des 65 et 63 rue d’Aubagne se sont effondrés le 5 novembre 2018 peu après 9 heures du matin causant le décès de huit personnes.