



SAINT MICHEL DE LA CITÉ À LA RÉSIDENCE

Peu avant les fêtes de fin d'année, d'importants mouvements de structure étaient détectés par les capteurs installés sur un bâtiment du quartier Saint Michel.

Cette alerte sonnait le début d'une gestion de crise sans précédent. La mise en péril de 42 logements, l'évacuation des occupants et le contexte d'urgence ont provoqué une situation inédite.

Préparée par le service communication, cette édition spéciale de *L'Aptésien* revient sur l'histoire de ce quartier et les semaines qui ont marqué les familles touchées par ce drame.

SOMMAIRE

Aux origines, la guerre froide..... 2

Une semaine sous tension..... 4

Témoignages et rencontres..... 6

Visite sur le terrain. 8

Bilan & Perspectives. 10

Habitat : S'informer. 12

Aux origines, la guerre froide

La construction de la résidence remonte à l'époque de la guerre froide. Les blocs de l'Ouest et de l'Est s'affrontent sur fond de menace nucléaire et de prolifération de l'arme atomique. La France décide alors de créer le premier groupement de missiles stratégiques (GMS).



© tous droits réservés

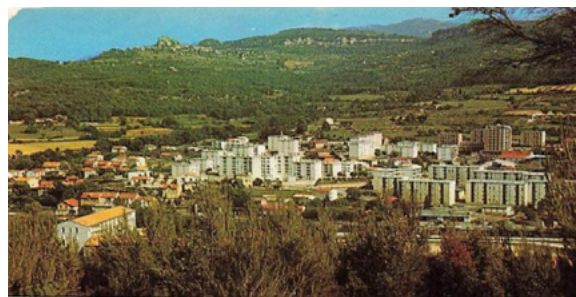
Le Plateau d'Albion : une base stratégique

La décision d'implanter des missiles sur le Plateau d'Albion est prise en avril 1965 après la visite du ministre Pierre Messmer. Au choix de cette implantation s'ajoute la recherche de la ville la plus proche pour accueillir les futurs militaires et leurs familles. Ce sera la Ville d'Apt, située à une trentaine de kilomètres du Plateau d'Albion. L'objectif est de construire un nouveau quartier capable d'accueillir près de 900 familles.

La Colline des puits un cadre privilégié

L'espace verdoyant et arboré de la colline des puits est choisi comme site de la future Cité Saint-Michel. Les travaux de construction s'étendent de 1969 à 1971. La cité se compose de 52 villas et de 32 immeubles connectés à un réseau de chauffage collectif unique. Des écoles et des commerces de proximité viennent compléter l'ensemble. Le quartier jouit rapidement d'une bonne réputation pour ses appartements aux larges ouvertures, sa qualité de vie et son environnement très apprécié des nouveaux habitants.

Le site choisi pour la construction de ce nouveau quartier présente un sous-sol de type dit « calcaire de Lafayette » qui requiert des fondations adaptées. Pour répondre au besoin urgent de loger les personnels militaires, les immeubles sont livrés en moins de deux ans.



© tous droits réservés

Construits en béton banché sur un sous-sol alternant des couches de calcaire et d'argile, à l'image d'un mille-feuille, les immeubles sont édifiés sans prise en compte d'études préalables.

Des désordres se manifestent assez rapidement dans ces constructions pourtant récentes. Au manque de fondations total ou partiel de certaines parties des bâtiments, peuvent s'ajouter des sous-

dimensionnements de ferrailles qui contribuent à les fragiliser. Les effets du changement climatique s'ajouteront peu à peu à ces défauts.

L'alternance croissante d'épisodes de pluies intenses et de sécheresse entraîne des mouvements de retrait /gonflement et de glissement/reptation des sous-sols. Ces mouvements invisibles fragilisent les fondations et finissent par se manifester en surface par des désordres de plus en plus marqués.

1973 : la Cité Saint Michel à son apogée

En reconstituant l'histoire de la Cité Saint-Michel, plusieurs évolutions se dessinent. Dès 1988, un premier immeuble est démoli sans que l'on en retrouve le motif. Entre 1988 et 2012, quinze villas et six autres immeubles sont démolis. Dans les années 90, des immeubles sont vendus par appartement à des particuliers et transformés en copropriétés privées.



© tous droits réservés

1988-2012 - Programme de démolition

- 1 immeuble (bâtiment R2) en 1988
- 3 immeubles (bâtiments X et V) en 2001
- 3 immeubles (bâtiments U et V) en 2004-2005
- 5 villas (impasse Guynemer)
- 10 villas (impasse Guynemer) de 2005 à 2009
- 3 immeubles (bâtiment S) en 2012

2022 – Désordres visibles

- Hortensias : fissures, affaissement, inclinaison
- Rosiers : fissures sur les murs des 3 bâtiments
- Glaïeuls : fissures sur les murs des 3 bâtiments
- Romarins : fissures joints dilatation
- Lauriers : fissures sur les murs
- Mimosas : fissures angle Nord
- Narcisses : fissures, affaissement, inclinaison

2022 : une visite alarmante

Interpellée par des locataires inquiets sur l'état de leur logement, la mairie organise une visite à la résidence Saint-Michel en novembre 2022. Une délégation composée de représentants de la Ville et de l'Etat visite trois immeubles, s'entretient avec des propriétaires, des gestionnaires et des locataires, visite plusieurs appartements et constate des désordres importants. Dans l'immeuble Les Hortensias, les occupants font part de l'apparition soudaine de fissures, de l'aggravation de lézardes et de bruits de craquement angoissants entendus pendant la nuit.

Cette visite conduit le maire à saisir le Tribunal Administratif pour qu'une expertise soit diligentée afin de déterminer l'existence d'un risque de sécurité et son niveau de dangerosité. La demande porte sur les immeubles Hortensias, Rosiers, Glaïeuls, Narcisses et Romarins.

Evacuation de l'immeuble Hortensias

Le vendredi 25 novembre, un expert indépendant chargé par des copropriétaires d'une étude relative à un épisode de sécheresse contacte la mairie pour signaler que les désordres se sont aggravés depuis sa dernière visite aux Hortensias. Ce signalement conduit la mairie à mettre cet immeuble en sécurité et à le faire évacuer aussitôt.

Le 2 décembre, le rapport de l'expert désigné par le tribunal administratif confirme qu'il existe un péril imminent sur les bâtiments Hortensias et Rosiers 2. Le premier a été évacué une semaine plus tôt. Le second est condamné et vide d'occupants depuis longtemps déjà. Le rapport de l'expert est diffusé aux copropriétaires des autres bâtiments analysés. Le diagnostic est accompagné de recommandations (réalisation d'études géotechniques et de structures)



2025 : trois périls supplémentaires

En octobre 2025, les capteurs installés sur l'immeuble Rosiers 3 enregistrent un important mouvement de structure. Le maire sollicite à nouveau le tribunal administratif pour qu'un expert soit désigné. Son rapport conclut à l'existence d'un péril imminent sur les immeubles Rosiers 1, 2 et 3 et sur une partie de l'immeuble Glaïeuls 3. Ce dernier est exposé au risque d'effondrement de l'immeuble Les Hortensias évacué en 2022 et dont la dégradation ne cesse de s'accroître.

Une cellule de crise est aussitôt activée. A la suite des ordres de mise en sécurité urgente et d'évacuation, un compte à rebours est enclenché pour évacuer les immeubles Rosiers 1, 3, et Glaïeuls (partie Est) dans un délai de 8 jours.



Une semaine sous tension...

Ce jour d'octobre 2025 restera gravé dans la mémoire des habitants de la Résidence Saint-Michel ! Un jeudi pas comme les autres où les familles résidant dans les bâtiments Rosiers et Glaïeuls ont appris la nouvelle : « Votre immeuble présente des risques pour la sécurité des biens et des personnes. Le maire a pris un arrêté de mise en péril. Il faut malheureusement quitter votre appartement. » Redoutée depuis l'évacuation des Hortensias trois ans plus tôt, l'éventualité d'une mise en péril flottait dans le quartier même si chacun espérait que cela n'arrive pas...



8 jours pour évacuer ...

Et pourtant, c'est en début de soirée ce jeudi-là, à l'heure où les TV distillent des programmes de divertissement pour les enfants qui sont encore en vacances scolaires, que la joie de vivre du cocon familial a soudainement laissé place à l'effroi, à la colère, puis à la tristesse face à la lecture des courriers officiels que venaient de leur remettre les services municipaux lors de leur passage dans tous les appartements de la résidence.

Après avoir lu et relu les différents documents comme le rapport d'expertise, le courrier du maire et l'arrêté de mise en sécurité, la réalité des faits a subitement fait ressurgir ce soir-là ce qu'ils redoutaient tant : une évacuation obligatoire sous huitaine !



Comment imaginer que l'on puisse en seulement huit petites journées mettre une partie de son quotidien dans des cartons et tirer un trait aussi rapidement sur des années de vie dans un appartement qui a vu grandir ses enfants. La réponse tient en quelques mots ... le prix de la sécurité.

Face aux derniers mouvements enregistrés par les capteurs connectés, Le rapport de l'expert lui est clair : Danger imminent ! Même si en 2022 l'alarme avait déjà retenti pour les occupants de l'immeuble voisin « Les Hortensias » évacué lui en ... deux heures, personne ne voulait croire que le péril allait s'abattre à peine 3 ans après sur ceux des Rosiers.

Comme le confie Paule, propriétaire d'un appartement acheté 60 000€ en 2020 : « on est un peu dans le déni quand c'est comme ça, même si on sait qu'il faut partir...pas tout de suite et plutôt dans des conditions favorables... ».

Des propos confirmés par Sabrina à l'étage au-dessous : « ... Oui on s'attendait à ce que ça finisse comme ça mais pas aussi rapidement ... On a toujours espoir que ... De toute façon on ne pouvait pas partir plus tôt et pour aller où ? »

Après avoir encaissé le choc, chacun des occupants a malgré tout pris conscience de la situation et, s'armant de courage, a commencé à faire ses cartons. Si la vie n'a pas de prix, il n'en demeure pas moins qu'elle nécessite parfois de surmonter des montagnes...

Une partie des habitants des Rosiers 1, Rosiers 3 et des Glaïeuls 3 ont immédiatement trouvé des solutions de stockage pour débuter leur déménagement dès ce week-end de Toussaint. Et c'est ainsi que dès le samedi matin, sans gaieté de cœur évidemment, les premiers cartons sont sortis des appartements pour prendre place telle une partie de « Tétris » dans des camionnettes garées au pied des immeubles. Des allers-retours physiques, sans ascenseur, impliquant d'innombrables montées descentes dans les escaliers avec à la clef un chargement des camions effectué sous une petite pluie glaciale de type « temps de Toussaint ». Pour se coller à la tâche, ce sont bien sûr les membres de la famille, les copains et les vrais amis qui sont venus spontanément prêter main forte à leurs proches pour aider au déménagement.

Des agents mobilisés sur le terrain



Pour faire face au désarroi de certaines familles encore sous le choc de l'ordre d'évacuation, des agents municipaux ont apporté de l'aide sur différents plans.

- **Déménagement.** Pour des occupants âgés, seuls ou sans moyens de transports adaptés, une équipe d'agents municipaux et deux camionnettes ont ainsi effectué des rotations entre la résidence St Michel et le lieu choisi pour le stockage provisoire de leurs meubles. Solidarité oblige, on a même vu des électriciens ou des plombiers de la ville venus participer au déménagement de plusieurs résidents.
- **Hébergement d'urgence.** Pour les familles qui ont parfois déménagé l'ensemble de leurs meubles, de leurs lits et de leur gazinière, l'heure est finalement arrivée plus tôt que prévu d'intégrer leur nouveau logement. Dès le dimanche après-midi, les services municipaux ont ainsi accompagné les trois premières familles pour prendre possession de leurs bungalows situés dans l'un des campings où elles séjourneront quelques semaines en attendant l'affectation de leur logement définitif.

- **Navette pour l'école.** Pour les familles dépourvues de véhicule ou de permis de conduire, un système de navettes a été mis en place dès le lundi de la rentrée. Noël, le conducteur du minibus de la ville, s'est chargé d'emmener chaque matin les enfants scolarisés dans leurs écoles respectives ou à la cité scolaire puis de les ramener le soir dans leur camping ou leur logement provisoire.
- **Solidarité et réactivité.** Parmi les imprévus gérés par les agents mobilisés sur tous les fronts, il y a eu aussi la panne de télévision d'une personne évacuée que les agents ont aussitôt remplacée pour qu'elle ne se sente pas seule dans son logement d'urgence.
- **Sécurisation du site.** Après s'être assurés avec la gendarmerie et la police municipale que plus personne n'était présent dans les immeubles, les services techniques ont procédé à la sécurisation de l'ensemble du site des immeubles en péril et de la partie de la chaussée qui les sépare de l'école Saint-Exupéry située en contrebas.



Élan de solidarité aptésienne pour faciliter le déménagement de plusieurs résidents



Barrières sur la chaussée pour sécuriser l'ensemble du site des immeubles en péril

Témoignages et rencontres

Enfermer des années de sa vie dans des cartons c'est compliqué ... voire même très compliqué ! Pour la dizaine de familles hébergées d'urgence au camping, rien n'était gagné d'avance ! Se lever le matin dans un appartement de 70 m² et se coucher le soir dans un mobil home de 25 m² en ayant supporté les affres d'un déménagement en urgence, ce n'était évident. Pourtant, ils l'ont fait...

Hébergement d'urgence

Comme c'est souvent le cas, la solidarité a été la meilleure alliée pour surmonter les difficultés rencontrées par les habitants contraints de quitter leurs logements en urgence.

Parmi les solutions, le camping Lubea et le camping Les chênes blancs ont accueilli plusieurs familles évacuées. Les équipes municipales leur ont rendu visite sur place. Ils ont aussi recensé leurs besoins éventuels. Si la situation était compliquée pour les parents arrivés 48 h plus tôt, celle des enfants montrait qu'ils avaient rapidement pris leurs marques dans ce nouvel environnement provisoire.

Séverine et Xavier, propriétaires du camping Lubea ont pu compter sur un coup de main des agents municipaux venus en urgence pour dégeler et isoler du froid les tuyaux d'alimentation en eau des mobil-homes lors d'un premier coup de froid hivernal à la température négative.



« La solidarité a été la meilleure alliée pour surmonter les difficultés rencontrées par les habitants contraints de quitter leurs logements en urgence. »

Témoignages

Si tous les habitants de Saint-Michel ont parfois des parcours de vie bien différents, tous reconnaissent adorer ou avoir adoré leur passage dans cette résidence. Pour Pascale, victime de la mise en péril de son immeuble, la vie se poursuivra ailleurs. Pour Jean-Pierre, arrivé comme militaire affecté au 1er groupement de missile stratégique, la vie continue à Saint-Michel dans une retraite heureuse aux Genêts, bâtiment non concerné par les évacuations. Rencontre avec Pascale en train de faire ses cartons, et avec Jean-Pierre, au pied de son immeuble, qui connaît bien l'histoire de cette cité devenue la résidence Saint-Michel.

Pascale, propriétaire aux Rosiers 3

En quelle année êtes-vous arrivée ici Pascale ? Moi j'arrivais de Reims quand j'ai acheté mon appartement aux Rosiers 3 en 2020 avec l'argent de ma maison que j'avais vendue. Je travaillais ici à Apt donc c'était pratique... Au début quand j'ai acheté il n'y avait rien de particulier même si le bâtiment était un peu vieux et dans son jus.

Au moment de l'achat, personne ne vous a fait part de problèmes particuliers ? Quand je suis passé chez le notaire, on m'a dit ne vous inquiétez pas il y a des travaux qui vont être prévus et les assurances prennent tout en charge. Je me suis même un petit peu investi au niveau du syndic de copropriété comme ça, ça me permettait d'être un peu au courant de ce qui se passait. C'est intéressant. On a parlé de faire rénover l'immeuble... on nous a dit oh bah oui pourquoi pas, on va faire commencer les dossiers de subventions...

Que s'est-il passé ensuite ? Et puis est arrivée 2022 avec l'évacuation de l'immeuble Les Hortensias à côté de nous. Tout a été arrêté... c'est à partir de cette année-là que notre immeuble a commencé à se dégrader, ensuite le syndic nous a lâché... On a eu un administrateur nommé mais qui a très vite démissionné... Il y a une association de copropriétaires qui a été constituée pour nous défendre. Nous on pensait qu'on aurait des aides pour réparer... rien n'a bougé depuis.

Et maintenant ? Moi je vais m'héberger dans ma famille en attendant. Ce qui est bien c'est qu'avec la MOUS on est quand même bien encadrés. Elle nous a contacté pour nous demander si on voulait de l'aide pour faire un dossier pour nous reloger définitivement. Comme je ne travaille plus ici mais dans les bouches du Rhône je vais faire un dossier pour là-bas.

Quel souvenir vous allez garder de cet appartement ? Que des bons souvenirs ! J'étais bien ici, j'ai un appart avec une super vue. Je me lève le matin je bois mon petit café face aux collines. On a la chance d'être entourés d'espaces verts, on n'a pas trop de circulation, c'est familial. Dans l'immeuble tout le monde se connaît et tout le monde est sympa...



Pour Pascale, son café du matin avec une jolie vue du balcon a laissé place à celle moins glamour des cartons qui s'empilent.

Jean-Pierre, propriétaire aux Genêts

Ancien officier de tir affecté trois fois au cours de sa carrière militaire au 1er GMS du plateau d'Albion, Jean-Pierre Bourdon connaît parfaitement l'histoire de cette cité rebaptisée résidence St Michel après la fermeture de la base militaire en 1998. Il y a vécu lors de chacune de ses affectations. Il y coule désormais une retraite heureuse aux côtés de Françoise, son épouse.

S'il n'a pas connu la cité dès sa création, il en a vu l'évolution à partir des années 80. Jean-Pierre se souvient très bien de l'une des premières démolitions d'immeuble survenue en 1988 avec le bâtiment R2 qui, à l'époque déjà, avait dû être évacué en moins de 24 heures. Il a aussi assisté aux démolitions d'une quinzaine de villas et d'une dizaine d'immeubles entre 2001 et 2012.



Aux genêts, Jean-Pierre et Françoise vivent une retraite paisible

Une certaine nostalgie des années militaires. Des premières années passées à St Michel, Jean-Pierre et Françoise gardent un merveilleux souvenir, à l'exception de 3 épisodes successifs d'inondation où les réseaux d'assainissement avaient débordé dans la villa mise à leur disposition par l'armée. En dehors de ce mauvais souvenir : « *La ville, ça allait bien, il y avait de l'animation, le cercle mixte faisait beaucoup de choses, des conférences, des expositions, ça se passait franchement très très bien... Comme il y avait quand même 2000 militaires, ça bougeait beaucoup [...]* »

Nostalgique Jean-Pierre ? Oui sans doute un zeste de nostalgie d'une époque où les centres-villes n'avaient pas encore été désertés au profit de centres commerciaux en périphérie, où la vente par Internet ne représentait pas encore une part importante des achats du quotidien...

Des copropriétaires impliqués dans la gestion de leur immeuble. Malgré tout, et même si Jean-Pierre rappelle non sans humour que la taxe foncière a doublé le jour où la « cité St Michel » est devenue la « résidence St Michel », Françoise et Jean-Pierre vivent aujourd'hui des jours paisibles aux Genêts : « *Notre immeuble, il n'a pas été impacté par des mouvements géologiques et ne présente pratiquement aucune fissure. Je participe à sa gestion depuis 20 ans.* »

« *Ici nous sommes une trentaine d'occupants, essentiellement des retraités, et face aux difficultés rencontrées avec les différents syndicats défaillants, nous avons réussi en 10 ans à sortir du réseau de chauffage collectif de l'ASL.*

« *Nous avons dorénavant notre indépendance énergétique après avoir installé des chaudières à condensation pour chauffer notre immeuble. Notre prochain souhait serait maintenant d'isoler notre bâtiment par l'extérieur.* »

Au cœur de la cellule de crise



En 40 ans de carrière, Richard Jean s'est forgé une solide expérience. Avec les nombreuses missions qui lui ont été confiées, cet homme « tout terrain » est à l'aise sur tous les fronts, que ce soit en cellule de crise avec les autorités publiques ou sur le terrain avec les habitants. Son expérience, il l'a notamment acquise pendant ses 15 années de service à la police municipale dont il a assuré la direction pendant 12 ans : « *J'ai montré que l'on pouvait me faire confiance et j'ai gravi tous les grades à la suite de différentes formations.* »

« *Dans les situations d'urgence et, aussi parfois face à la colère, il faut savoir trouver les mots... Avec le temps, j'arrive à gérer ce genre de situation, à créer du lien avec les habitants, ...*

Mobilisé en cellule de crise dès l'alerte des jauges connectées, il a rédigé l'arrêté de péril et l'ordre d'évacuation des immeubles de Saint Michel. Assisté de deux agents, il s'est ensuite rendu sur place pour annoncer la mauvaise nouvelle aux occupants. Une mission difficile et délicate dans laquelle son expérience lui vient en aide.

Tout au long du week-end, il n'a pas hésité à rester sur place, recensant les besoins des uns et des autres, les solutions d'hébergement d'urgence, jonglant avec le téléphone et répondant aux journalistes de France 3 venus jusqu'à Apt pour comprendre ce qui s'était aggravé soudainement à Saint-Michel.

Depuis la fin des évacuations, il reste mobilisé pour aider les sinistrés (coordination, suivi des relogements définitifs, organisation des déménagements, ...). Quand on l'interroge, il tient à souligner le travail d'équipe réalisé par tous les services impliqués et l'esprit de solidarité des agents « *ils n'ont pas hésité à prêter main forte y compris dans des missions qui sortaient de leurs fonctions habituelles.* »

Des périodes de crise, Richard Jean en traverse régulièrement : inondations du Calavon, pandémie de COVID, tentative d'attaque terroriste, accueil de réfugiés ukrainiens, fausse alerte à la bombe, ...



Visite sur le terrain

A la suite des évacuations, les autorités se sont déplacées sur le terrain afin de vérifier la mise en place du périmètre de sécurité autour des bâtiments évacués. En présence de René Bresson, l'expert chargé par la mairie du diagnostic des bâtiments, la visite a débuté par les abords du bâtiment Les Hortensias qui menace désormais de s'effondrer. Des journalistes de France 3, La Provence, La Marseillaise, et Radio Ici Vacluse étaient sur place et les ont interrogés sur les origines des désordres et le devenir des immeubles touchés.

René Bresson, Expert en ingénierie de l'habitat



Aux questions des journalistes, René Bresson : « On est sur un bâti qui a été mal construit à l'origine. Dans les analyses que l'on a faites, on a observé que les bétons étaient insuffisamment voire pas du tout ferraillés où il fallait, et évidemment cela a provoqué des ruptures d'autant plus graves. C'est ce qui a fait que récemment on a observé des mouvements un peu plus importants que d'ordinaire puisque l'argile gonfle et dégonfle, ça bouge et ça travaille, et à chaque fois que ça travaille ça fragilise... Et donc à un moment on a considéré que le risque était trop important d'avoir un effondrement et on a évacué les bâtiments. »

Un sinistre immobilier ? « Face à ces malfaçons d'origine, la ville d'Apt est aujourd'hui confrontée à un sinistre immobilier... Vous avez des opérations qui ont été réalisées très rapidement pour des raisons historiques [...] sans qu'on ait pris en compte la mauvaise qualité des terrains et sans qu'on ait fait des fondations adaptées à ce type de terrain [...] Il aurait fallu normalement faire des fondations profondes, coûteuses. Et à l'époque on n'a pas fait tout ça. En résumé les bâtiments ont été mal fondés, mal construits. Cinquante ans après, les problèmes s'aggravent avec le réchauffement climatique. Vous avez des alternances de périodes chaudes, sèches, puis humides. Vous avez le travail des argiles qui augmente en intensité. C'est pour ça qu'on se retrouve aujourd'hui avec les difficultés de ces copropriétés. »

Sur sa mission de diagnostic auprès de la mairie, il explique qu'il s'agit de : « voir comment la situation pourrait évoluer [...] On n'est pas à l'abri de mauvaises surprises [...] J'insiste mais on est vraiment dans une situation de sinistre immobilier. Je suis d'accord pour dire que les gens qui sont là sont des victimes d'une situation historique qui s'est développée très progressivement. On a des défauts d'origine qui sont très importants, on a des problèmes géotechniques très importants et donc tout ça, ça s'accumule, ça évolue et ça crée une situation qui présente un risque. La responsabilité du maire face à ça c'est de mettre les gens hors de danger. En résumé les bâtiments ont été mal fondés, mal construits. Cinquante ans après, les problèmes s'aggravent avec le réchauffement climatique. »

A la question de savoir pourquoi les ventes/locations de ces appartements n'ont pas été interdites ? « On ne peut pas interdire de vendre. On n'a aucune possibilité juridique d'interdire la vente. Le droit de propriété est très protégé en France et donc la vente ne peut pas être interdite. C'est un problème qu'on a régulièrement dans ce genre de situation. On a toujours des gens mal informés ou qui ne souhaitent pas tenir compte des informations qu'on leur donne et qui vont acheter dans ce genre de circonstances... Malheureusement ! »

« On a des défauts d'origine qui sont très importants, on a des problèmes géotechniques très importants et donc tout ça, ça s'accumule, ça évolue et ça crée une situation qui présente un risque. La responsabilité du maire face à ça, c'est de mettre les gens hors de danger. »



René Bresson

Les propriétaires d'un bien en sont-ils responsables ? « Bien sûr ! Mais vous êtes toujours responsable de votre achat, vous êtes censés faire attention à ce que vous achetez... Normalement on vous informe de ce qui se passe [...] et vous recherchez l'information... »

Une copropriétaire qui s'est jointe à la délégation explique qu'en général un acquéreur regarde davantage la présence d'une école ou celle d'un boulanger autour du bien qu'il envisage d'acheter plutôt que de se soucier des contraintes géologiques qui sont plus du ressort d'une information donnée par les officines officielles comme les notaires chargés d'établir l'acte de vente...

Défaut d'information de la part de notaires et de professionnels de l'immobilier ? « Sans doute ! Cependant, des acquisitions faites encore très récemment et à des prix très faibles bien en dessous des prix du marché laissent imaginer que ces nouveaux acquéreurs d'un appartement dans ces immeubles l'avaient fait en toute connaissance de cause... Il n'en est pas de même pour ceux qui avaient acquis leur appartement dans les années 90 à une époque où les problèmes de structures n'étaient pas aussi visibles et pour lesquels la situation est aujourd'hui bien difficile. »

Mini Bio. Riche d'une solide expérience, l'architecte René Bresson parcourt la France depuis cinquante ans et assiste de nombreuses collectivités locales. Spécialiste en ingénierie de l'habitat notamment dans le cadre de centres anciens et de copropriétés dégradées, il est en quelque sorte « l'homme de la situation ». En 2022, il a été appelé pour un diagnostic flash par l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ; et en 2025 par la ville, pour l'accompagner dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur la résidence Saint Michel.

Dominique Kravetz, Expert désigné par le Tribunal

Saint-Michel, une mission difficile ? Des missions comme celle-ci, Dominique Kravetz en effectue tout au long de l'année aux quatre coins du département. La géologie de la colline des puits à Apt sur laquelle la résidence St Michel a été construite, il la connaît particulièrement bien pour y avoir fait réaliser de nombreux chantiers en tant qu'architecte. Le 23 octobre, Dominique Kravetz a donc rendu son rapport au tribunal en faisant état d'un péril imminent pour deux des immeubles (Rosiers 1, Rosiers 3) et une partie de Glaieuls 3 (côté Est) qui pourrait être impactée par l'effondrement de l'immeuble voisin Les Hortensias.

Péril imminent ... Une décision d'expert difficile mais motivée.
« Même si nous savons que la décision d'évacuation qui découle de notre rapport est lourde de conséquences sur le plan humain », Dominique Kravetz explique : « En tant qu'expert, nous devons rendre notre décision en notre âme et conscience ... [...] Dans le cas de ces deux immeubles de Saint-Michel, le risque de glissement est bien réel au vu des aggravations apparues récemment [...] On ne peut pas dire à quel moment l'effondrement aura lieu mais le risque est réel et il y a bien un danger ».

Quid des autres immeubles voisins ? Selon Dominique Kravetz, « si la partie Est du sous-sol est composée essentiellement de calcaires de Lafayette, on sait que la partie Ouest ne présente pas la même couche géologique. Il est donc possible ... mais on n'a pas d'études de sol..., que les immeubles situés à l'ouest ne subissent pas le même sort. Cependant on peut penser qu'ils ont tous été construits de la même manière ... malheureusement... ».



Mini Bio. Architecte installé à Apt depuis 1976 et rapidement reconnu par ses pairs, Dominique Kravetz est également expert depuis 1987 auprès du tribunal administratif de Nîmes. Appelé régulièrement par les magistrats, c'est lui qui a été missionné le 22 octobre 2025 pour aller se rendre compte de la situation des trois bâtiments de St Michel à la suite de la saisie du tribunal administratif par le maire Véronique Arnaud Deloy. Objectif de sa mission : Savoir si l'immeuble fait courir un risque pour la sécurité publique ou celle de ses occupants et s'il présente un danger manifeste ou imminent ». Comme on donnerait 4 heures à un lycéen pour rendre sa dissertation, Dominique Kravetz lui a eu 24 heures pour se prononcer et rendre son rapport.



Autorités publiques

Pour la Ville d'Apt, la priorité numéro 1 c'est le risque zéro en matière de sécurité des habitants. Consciente du drame engendré par les évacuations, la municipalité mobilise les ressources et les moyens pour venir en aide aux foyers victimes des arrêtés de péril imminent : déménagement, hébergement d'urgence, parcours de relogement pérenne, accompagnement par les services et prestataires sociaux, notamment le CCAS et la MOUS Relogement.

En parallèle, tenant compte de l'historique de la création du quartier qui a généré une augmentation de près de 30% de la population, et de la dégradation de l'habitat, le soutien et l'intervention de l'Etat sont indispensables : solutions de long terme, financement, portage, ...



Bilan & Perspectives

Actions municipales

- **Pose de capteurs sur 5 immeubles :**
Hortensias | Rosiers | Romarins | Narcisses | Glaïeuls.
- **Mise en sécurité/Évacuation.**
2022 : Hortensias | 2025 : Rosiers 1, 3 et une partie Glaïeuls
- **Sécurisation du périmètre.**
Sécurisation et condamnation de la zone des immeubles évacués et de la chaussée séparant les immeubles en péril des écoles situées en contrebas
- **Etalement.**
2024 : immeubles Hortensias | Rosiers 1 et 3.
- **Information des notaires.**
Envoi d'un courrier intitulé « Information sur la situation des immeubles de Saint-Michel » à la Chambre des notaires de Vaucluse, rappelant une jurisprudence (Cour de Cassation, Chambre civile 1, arrêté du 11 janvier 2017, n°15-22.776)
- **Lancement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AM0).**
Objectifs : analyse et diagnostic de 10 immeubles, formulation de recommandations (sécurisation, réhabilitation, rénovation, démolition, etc.), études et conseils auprès de la mairie
- **Lancement d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)**
Missions : rencontre avec les habitants, recueil d'informations socioéconomiques, repérage et signalement d'éventuels travaux à réaliser sur le quartier, accompagnement des foyers et gestion des relogements dans l'éventualité d'une mise en sécurité/évacuation.
- **Rétablissement du chauffage hiver 2024-2025.**
A la suite de la dissolution de l'ASL, gestionnaire du chauffage collectif, et en raison de retards dans la création d'une nouvelle structure, la mairie a dû se substituer aux copropriétés privées pour garantir la reprise du chauffage et leur donner le temps de s'organiser pour être autonome à la saison suivante.



Coûts pour la ville

Pose de capteurs sur 5 immeubles :

2024 - Matériels et pose : 52 356 €
2024-2025 - Honoraires et rapports : 23 550 €
Total : 75 906 € TTC

Etalements d'immeubles

2022 - Hortensias + Rosiers : 1186,80 €
2025 - Hortensias + Rosiers 1, 2 : Calcul étalement + contrôle : 3 068 €
+ Etalement Rosiers 1, 2 : 17 028 € + Étalement Hortensias : 13 320 € +
Calcul étalement Rosiers 3 : 1 584 €
Total : 37 078,80 € TTC

Evacuations d'immeubles

Prise en charge hébergements et déménagements

2022 - Hortensias. Hébergement : 10 819 €.
Déménagements - 7 615,20 €. Gardiennage : 2 534 €
2025 - (en cours, non comptabilisé)
Total provisoire : 13 353 € TTC

Sécurisation bâtiments en péril et périmètre

2022 - Hortensias. Condamnation accès : 13 080 € + barrières héras : 9 819 €
2025 - Bâtiments + chaussée : condamnation balcons R1 et R3 : 27 602,33 €
Total : 50 501,33 € TTC

Substitution aux copropriétés privées

Chauffage Hiver 2024-2025 (sauf bâtiments évacués)

Avance du montant total de la saison de chauffe auprès du fournisseur.
A rembourser par les copropriétés dès réception des titres de recettes.
Total : 231 619,82 € TTC

Etudes diverses

2025 - Débroussaillage et curage réseau privé EU : 1 030 €
2022-2025 - Honoraires expert TA : 8 176,98 €
2024-2025 - Honoraires avocats de la mairie : 18 174,25 €
2025 - Frais géomètre (relevés) : 5 040 €
Total : 32 421,23 € TTC

Assistance à maîtrise d'ouvrage (AM0)

Enveloppe globale : 200 000 €
Subvention Etat : 160 000 € TTC

Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)

Enveloppe globale : 531 000 €
Subvention Etat : 300 000 € TTC

Etude géotechnique

Estimation : 300 000 € (A venir 1er trimestre 2026)

Prochaines étapes

Depuis l'évacuation de 2022, un comité, composé de services de la Ville et de l'Etat, surveille avec attention l'évolution préoccupante de 10 bâtiments situés dans le Quartier Saint Michel.

En proportion de la taille de la commune, la situation est d'une ampleur inédite. Elle est aussi d'une gravité sans précédent, résultat de plusieurs décennies d'inaction. S'agissant de copropriétés privées, la situation est également d'une grande complexité, tant sur les plans juridique et technique, que financier, humain et social, et ne peut être résolue du jour au lendemain.

Les actions menées par la Ville, et les coûts engendrés (+1M€), ne sont pas soutenables sur le long terme ; d'autant qu'ils s'ajoutent aux autres périls qui grèvent les bâtiments privés, laissés en déshérence dans le centre ville.

La Ville poursuit ses efforts à travers une feuille de route partagée avec de multiples parties prenantes. Cette feuille de route combine à la fois : suivi des évacuations et relogement pérenne, diagnostic et suivi social, anticipation de nouveaux désordres, étude des sols et bâtiments, exploration de scénarios et étapes à suivre.

Ville

- **Installation de capteurs supplémentaires** sur les immeubles Les Lauriers et Les Mimosas.
- **Lancement d'une étude géotechnique.** Cette étude visera à connaître l'état réel de l'ensemble du quartier Saint-Michel.
- **Analyser les limites financières de la collectivité** et sa capacité à porter les déficits occasionnés par la situation actuelle et les conclusions des expertises techniques en cours.
- **Définir un plan de relogement** pour les familles touchées par des mises en péril. Une expertise, financée à 100 % par la Banque des territoires, a été confiée au cabinet Espélia.
- **Etudier les solutions de long terme.** Les conclusions des études techniques en cours permettront d'explorer les pistes de solution pour inscrire le quartier dans une nouvelles dynamique urbaine.

Ville – Etat

- **Définir la politique publique applicable avec l'AMO.** La Ville demande que le quartier bénéficie d'une « Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national » (ORCoD IN). Cette politique publique, portée par l'Etat, vise à lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété.
- **Accompagner les propriétaires occupants et habitants, touchés par un relogement, qui auraient des dettes immobilières** à travers un groupe de travail réunissant de multiples parties prenantes : Etat, Banque de France, Union Départementale des Associations Familiales, Banques prêteuses, Ville.

• AMO

- **Poursuivre l'expertise technique de chacune des 10 copropriétés.** Prochaine étape : Les Primevères, Les Quercus et Les Roseaux. Puis Les Lauriers et Les Mimosas.
- **Conseiller la ville et l'accompagner dans une stratégie optimale** tenant compte des conclusions de l'expertise (politique publique, partenaires publics et institutionnels, portage, financement, définition de projet en concertation avec les habitants, ...).

MOUS Relogement

- Organiser des permanences dans les locaux du CCAS. Ces permanences visent à accompagner les foyers évacués en 2025 et assurer le suivi de leur relogement pérenne. Prochaines dates : mercredi matin 28 janvier, 4 et 18 février 2026.
- Rencontrer les occupants de copropriétés dans lesquelles des désordres structurels seraient diagnostiqués par l'AMO (Primevères, Quercus, Roseaux, Lauriers et Mimosas). Ces rencontres, qui visent à recueillir des informations relatives à la composition des foyers, permettent d'anticiper l'éventualité d'une mise en sécurité et les solutions adaptées.

Accompagnement social

- Assurer un suivi coordonné entre les acteurs sociaux (MOUS, CCAS, EdES) de manière à sécuriser la mobilisation des dispositifs sollicités et leur aboutissement à des aides concrètes.

10 immeubles concernés par l'AMO et la MOUS

Hortensias | Glaïeuls | Rosiers | Romarins | Lauriers |
Mimosas | Narcisses | Roseaux | Quercus | Primevères.

Habitat : S'informer

Protection et sécurité de l'habitat

Informations et fiches pratiques sur les principaux risques sanitaires liés au logement
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N20356

Pouvoirs de police du maire

La législation permet au maire d'intervenir pour prescrire aux propriétaires les mesures appropriées pour remédier aux situations dangereuses.
www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-pouvoirs-de-police-du-maire-en-matiere-dhabitat

Agence départementale d'information sur le logement (ADIL)

L'Adil du Vaucluse est membre du réseau ANIL-ADIL. Elle offre des conseils sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux relatifs au logement
www.adil84.fr

Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)

L'ANIL fournit des informations les questions relatives au logement (location, achat, travaux, ...) et met à disposition des fiches pratiques pour les locataires et les propriétaires.
www.anil.org/publications/publications-grand-public

Copropriétés

Informations pratiques et documents sur les copropriétés ...
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19808

Logement, infos pratiques

Achat, aides, location, protection et sécurité de l'habitat, urbanisme, copropriété, vie pratique, ...
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19808

Point contact pour les habitants de Saint-Michel

info-saint-michel@apt.fr

