

## ASSOCIATION

### « UN CENTRE VILLE POUR TOUS »

---

Marseille le 18 décembre 2001

Monsieur Yvon OLLIVIER  
Préfet de la Région PACA  
Préfet des Bouches-du-Rhône  
Hôtel de Préfecture  
Place Felix Barret  
13006 Marseille

OBJET : Recours Gracieux concernant un arrêté déclaration d'utilité publique, sur le territoire de la commune de Marseille.

Monsieur le Préfet,

Vous avez, par l'arrêté du 5/10/2001, déclaré d'utilité publique, sur le territoire de la commune de Marseille, au profit de son concessionnaire, la SAEML Marseille Aménagement, la réalisation d'un troisième programme de travaux de restauration dans le secteur « Noailles Chapitre » au sein du PRI « Centre-ville ».

Le bureau de l'association « un centre-ville pour tous » (CVPT) a l'honneur de déposer un recours gracieux à l'encontre de cette décision.

L'association CVPT a intérêt à agir, dans la mesure où l'article 2 de ses statuts dispose :  
« Agir pour faire respecter par les pouvoirs publics le droit à vivre en centre ville de Marseille : faire respecter le droit à un logement décent, des services et espaces publics de qualité, et plus généralement la qualité de vie dans les quartiers centraux ; obtenir la transparence dans les opérations de réhabilitation du point de vue de l'habitant, de l'usager et du travail ; utiliser tout moyen public d'action, de défense juridique, de formation pour " réhabiliter avec l'habitant " ».

Objectifs généraux : les objectifs de l'association sont annexés aux statuts de l'association sous le nom de "Charte" constitutive.

Moyens : L'association donne délégation au C.A. et au Bureau pour agir en justice dans tout litige en relation avec les objectifs de l'association. »

En tant que membres du bureau de l'association, nous avons été habilité à déposer ce recours gracieux par le CA du 17 décembre 2001.

Un avis concernant votre arrêté ayant été affiché en mairie à compter du 23/10/2001, ce recours étant déposé dans les deux mois du début de cette mesure de publicité qui était la première, est recevable.

---

Association Loi de 1901 Déposée le 31/10/2000 en Préfecture des Bouches-du-Rhône (J.O. du 25/11/2000).

**Siège social** : Co/ Mme Gerin, 8 Rue Chateaudon 13001 Marseille

**E-mail** : [centre.tous@infonie.fr](mailto:centre.tous@infonie.fr)

Le recours est fondé sur des motifs de forme (A) et de fond (B), et sur les inquiétudes nées de la mise en oeuvre des DUP Belsunce et Pannier ainsi que des déclarations du maire de Marseille au journal la tribune du 05/12/01 annexées à la présente.

#### A1 – La procédure instituant le PRI n’a pas été menée à son terme avant la DUP

L’article L313-4 du code de l’urbanisme dispose que le périmètre de restauration immobilière est délimité par le conseil municipal et soumis à une enquête publique, après quoi le périmètre est fixé par arrêté préfectoral, en application de l’article R313-24 du code de l’urbanisme.

Or l’arrêté contesté, s’il vise bien la délibération du 30 juin 1997 par laquelle le conseil municipal de la ville de Marseille a délimité le périmètre de restauration immobilière « centre-ville », ne vise pas l’arrêté préfectoral ayant fixé le périmètre postérieurement à l’enquête publique prévue à l’article L313-4.

Le PRI n’étant pas institué, la DUP ne pouvait être prononcée.

A2 – La lettre du 27 juin 2001 visée dans l’arrêté du 5/10/2001, « par laquelle la ville de Marseille s’engage sur un dispositif de suivi des procédures et résultats des opérations de relogement sur le centre-ville », visées dans votre arrêté préfectoral, ne constitue qu’une lettre annonçant la lettre du concessionnaire, et ne contient aucun engagement de la ville. Qui plus est, signée par un fonctionnaire municipal, elle ne peut constituer un engagement valable de la ville.

#### B1 – L’opération de restauration immobilière n’est pas conforme à la loi d’orientation sur la ville du 13 juillet 1991 :

Les articles 1 et 3 de la LOV disposent que :

Art1 : « ...*les communes, ...l’Etat...assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d’habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation....* »

Art3 : « *La réalisation de logements sociaux est d’intérêt national.... Les collectivités publiques doivent veiller à ce que les restaurations nécessaires des quartiers anciens des villes ne méconnaissent pas les objectifs mentionnés à l’article 1.....* »

Or la procédure de RI telle qu’elle est engagée par la ville est uniquement axée sur la restauration physique des immeubles.

Les considérants et les articles de l’arrêté le confirment bien : la phrase « favoriser...le rééquilibrage de l’habitat » semble bien dire qu’on va rééquilibrer dans le sens d’une montée du standing. Mais rien n’est dit sur les politiques sociales d’accompagnement (« en adaptant l’action sociale ») permettant de loger les plus pauvres.

Le bilan social d’accompagnement ne concerne que les petits propriétaires pour les aider à réhabiliter. Rien sur les locataires ; Marseille Aménagement (MA) n’est missionnée que pour les relogements des habitants des immeubles qu’elle achètera, ce qui est bien le moins (certains propriétaires seront-ils pas tentés de faire libérer les immeubles en vue de leur

---

Association Loi de 1901 Déposée le 31/10/2000 en Préfecture des Bouches-du-Rhône (J.O. du 25/11/2000).

**Siège social** : Co/ Mme Gerin, 8 Rue Chateaudon 13001 Marseille

**E-mail** : [centre.tous@infonie.fr](mailto:centre.tous@infonie.fr)

cession à MA ce qui limite l'étendu de cette mission et met en danger le droit au relogement des plus démunis)

La DUP ne contient aucun engagement de la ville (cf. supra A2) de prendre en compte sérieusement la question du logement des plus démunis dans le centre ville. Seul un comité de suivi des relogements nécessités par les expropriations du concessionnaire est prévu : pas de programme de réalisation de logements sociaux, pas de réhabilitations par des organismes HLM, pas de conventionnements liés à l'attribution des PAH et des subventions de la ville, pas d'équipements sociaux nouveaux.

La mission prévue par la concession d'aménagement confiée à MA, ne comprend aucune mesure concernant la réalisation de logements sociaux qui est le complément nécessaire du PRI.

Il est prévu de réaliser ces relogements au gré des disponibilités du parc privé, du parc ancien de MA, ou des organismes HLM. Or ces disponibilités s'amenuisent au fur et à mesure des ventes d'immeubles à réhabiliter puisque les prix de location pratiqués ne sont pas accessibles aux plus pauvres, et que la production de logement social diminue régulièrement.

La plupart des logements réhabilités avec l'aide de l'ANAH ne sont pas conventionnés (moins de 30 nouveaux logements conventionnés en 2001).

**Le concessionnaire est d'ailleurs obligé de reconnaître les difficultés de relogement des habitants des immeubles à libérer en vue de leur commercialisation.**

Dans le « compte rendu aux collectivités – année 1999 » de la concession centre-ville, dernier approuvé par le conseil municipal, page 18, il dresse un bilan inquiétant, très différent de l'affichage optimiste figurant dans le « Bilan 1998-1999 » du PLH, approuvé par le conseil municipal.

Or ces constatations ne concernent que les habitants des immeubles acquis par MA pour être revendus à des investisseurs (20 % du total d'après le dossier de la DUP).

Rien n'est prévu pour les autres, ceux qui habitent dans le diffus. Ils se verront progressivement évincés par des propriétaires qui voudront réhabiliter pour louer plus cher et qui useront de toutes les possibilités pour les faire partir (cf. contentieux récents sur les hôtels meublés).

Ce qui est en cause ce sont les conséquences sociales de l'opération complexe que constitue la restauration immobilière dans le centre de Marseille, qui ne sont pas assumées dans le dispositif actuel. En ne prévoyant pas, parallèlement à la réhabilitation physique des immeubles, la production de logements permettant aux habitants pauvres du centre-ville d'être logés selon leurs souhaits et leurs possibilités, l'opération méconnaît les objectifs mentionnés à l'article 1 de la LOV.

B2 : La concession arrive à échéance avant la mise en œuvre des expropriations prévues par la DUP :

La DUP est déclarée au bénéfice de MA en tant que concessionnaire de l'opération.

La mise en œuvre de la DUP est inséparable de la mise en œuvre du PRI. C'est lui qui en fonde l'utilité.

La concession de l'opération à MA a prévu expressément (art1 et 2 du cahier des charges de la concession) la possibilité d'exproprier en cas de refus du propriétaire de réaliser les travaux prescrits.

Or la concession d'aménagement à MA, d'une durée de 7 ans, arrive à échéance le 21/03/2002 (signée le 22/03/95).

La DUP signée le 5 octobre 2001 pour une durée de 5 ans, sera caduque de fait 6 mois après.

Vous n'auriez pas dû déclarer une DUP au bénéfice d'un concessionnaire qui n'était pas au jour de la signature en situation de mettre en œuvre cette DUP au terme des deux ans après la mise en demeure d'exécuter les travaux.

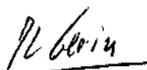
De plus, ce faisant, vous préjugez des résultats du contrôle de légalité que vous aurez à exercer sur cette prorogation de concession. Dans la mesure où on peut penser que l'opération complexe « centre ville » méconnaît la loi en ne prévoyant pas le relogement nécessaire des populations, le renouvellement d'une concession gravement déséquilibrée dans les missions confiées au concessionnaire serait illégale.

La DUP est un des points de contrôle de l'Etat sur cette opération, pour faire respecter les règles de fond prévues par la loi, notamment celles concernant le logement social qui est resté dans le champ des compétences directes de l'Etat.

Pour ces raisons, nous vous demandons de bien vouloir rapporter votre arrêté de DUP du 5/10/2001, en considérant que, vu l'insuffisance des dispositions prévues en matière de relogement adapté, l'utilité publique ne peut être prononcée en l'état, et demander à la ville de Marseille de mettre en œuvre les mesures de complément nécessaires concernant le logement social.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de nos sentiments respectueux.

  
Damien BROCHIER

  
Marie Laure Gerin

Nouredine ABOUAKIL

  
Patricia La Coste  
Secrétaire

  
Michel Guillon

  
Ch. de Feuille