

ASSOCIATION

« UN CENTRE VILLE POUR TOUS »

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

LES RELOGEMENTS SUR LE PERIMETRE DE RESTAURATION

IMMOBILIÈRE

DU CENTRE VILLE/THUBANEAU ET DU PANIER

Mémoire

Pourquoi ce mémoire ?

Dans le cadre de ses activités l'association « un centre ville pour tous » a demandé communication du dossier constitutif de l'arrêté pris par le Préfet 5/10/2001, déclarant d'utilité publique, sur le territoire de la commune de Marseille la réalisation d'un troisième programme de travaux de restauration immobilière dans le secteur « Noailles Chapitre » au sein du PRI « Centre-ville », au profit du concessionnaire la SAEML Marseille Aménagement,

Deux documents formant « Récapitulatif des familles relogées » établis par Marseille Aménagement sont joints au dossier. L'un concerne les relogements PRI Centre-Ville/Thubaneau, l'autre ceux du PRI Panier

Le présent mémoire a pour objectif d'éclairer la réalité et la qualité du relogement relevant des actions conduites dans le cadre des périmètres de restauration immobilière successifs du Centre Ville de Marseille. Il est élaboré à partir des données constituées par le concessionnaire de la Ville de Marseille de 1994 à 2000 dans sa communication à l'Etat. Ces données sont par ailleurs confrontées aux résultats d'une enquête-test et d'observations réunies par l'association « un centre ville pour tous ».

1.-Les états établis par Marseille Aménagement

Selon ces documents, 169 ménages¹ et 2 associations ont été relogés dans le cadre de l'opération Centre ville/Thubaneau et 126 ménages dans le cadre de l'opération du Panier se répartissant par année de la manière suivante :

Année/ Opération	PRI Centre ville/Thubaneau	PRI Panier	Totaux
1994	0	22	22
1995	1	23	24
1996	29	5	34
1997	39	29	68
1998	48	18	66
1999	32 ²	21	53
2000	22	8	30
Totaux	171	126	297

¹ Plutôt que d'employer la notion de famille on lui substitue la notion de ménage qui inclut aussi bien des isolés que des familles. Les ménages sont repérés par le numéro d'ordre qui leur est attribué dans les états de relogement.

² Dont deux associations (AIPI, Compagnons Bâisseurs- N°134 et148)

Les informations contenues dans ces documents appellent les remarques suivantes :

1.1.- Sur la fiabilité des données

Opération Centre ville/Thubaneau

Sont comptabilisés comme relogés :

- 8 ménages (N°10,18,26,31,32,97,108,149) avec la mention « Retour au pays »
- 5 ménages (N° 6, 7, 13, 50, 137) avec la mention « Relogé par lui-même »
- 1 ménage (N°4) avec la mention « Expulsion »
- 1 ménage (N°169) avec la mention « Garde meuble »

Ainsi 15 ménages de l'opération Centre ville/Tubaneau n'ont pas fait l'objet d'un relogement par les soins du concessionnaire alors qu'ils sont recensés dans le « récapitulatif des familles relogées » de l'opération Centre ville/Thubaneau.

Opération du Panier

Sont comptabilisés comme relogés :

- 4 ménages (N°77, 78, 98, 100) avec la mention « Retour au pays »
- 3 ménages (N°7, 40, 101) avec la mention « Relogé par lui-même »
- 2 ménages (N°45, 75) avec la mention « Expulsion »
- 2 commerces (N°35, 92) ayant fait l'objet d'indemnité d'éviction.
- 1 relogement sans désignation du ménage relogé

Ainsi 12 ménages de l'opération du Panier n'ont pas fait l'objet d'un relogement par les soins du concessionnaire alors qu'ils sont recensés dans le « récapitulatif des familles relogées » de l'opération du Panier

1.2.- Sur les arrondissements du relogement

Lieu du relogement	PRI Centre ville/Thubaneau	PRI Panier	Totaux
1 ^{er} arrondt	112	15	127
2 ^{ème} arrondt	7	63	70
3 ^{ème} arrondt	16	13	29
4 ^{ème} arrondt	1	7	8
5 ^{ème} arrondt	4	2	6
6 ^{ème} arrondt	5	2	7
7 ^{ème} arrondt	1	3	4
8 ^{ème} arrondt	0	1	1
9 ^{ème} arrondt	0	0	0
10 ^{ème} arrondt	0	3	3
11 ^{ème} arrondt	1	0	1
12 ^{ème} arrondt	0	0	0
13 ^{ème} arrondt	2	1	3
14 ^{ème} arrondt	1	2	3
15 ^{ème} arrondt	2	1	3
16 ^{ème} arrondt	0	0	0
Autres (hors Marseille, inconnus...)	19	13	32
Totaux	171	126	297

Les relogements du PRI Centre ville/Thubaneau ont été effectués à 65,5 % dans le 1^{er} arrondissement et 13,5 % dans les 2^{ème} et 3^{ème} arrondissements. Ceux du Panier se sont effectués à 50 % dans le 2^{ème} arrondissement et à 22 % dans le 1^{er} et 3^{ème} arrondissement

Au total 76 % des relogements ont été effectués dans les quartiers centraux du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} arrondissements : 42,8 % dans le 1^{er} arrondissement, 23,6 % dans le 2^{ème} arrondissement et 9,6 % dans le 3^{ème} arrondissement.

1.3. - Sur le type de relogement

Type du relogement	PRI Centre ville/Thubaneau	PRI Panier	Totaux
Studio	1	1	2
T1	36	27	63
T1Bis	12	12	24
T2	43	36	79
T3	31	27	58
T4	31	10	41
T5	5	1	6
T6	1	0	1
Autres (inconnus, LC)	11	12	23
Totaux	171	126	297

- Dans les 6 personnes isolées relogées définitivement au 7 rue d'Aubagne (N°174 à 179) 4 d'entre eux ont été relogés provisoirement dans l'hôtel Hassan
- 8 isolés du Centre ville (Hôtel Fétiche) ont fait l'objet d'un relogement dans un foyer de relogement provisoire de l'association du Radeau (N°38 à 46), et 2 en résidence 3^{ème} âge (N°5, 116)
- 1 ménage (157) a été relogé venant d'un immeuble en très bon état à la façade ravalée n'ayant entraîné aucune réhabilitation (36 rue Thubaneau). Des tentatives ont été faites auprès d'autres locataires qui ont échoué.

L'insuffisance des données sur la composition des ménages relogés, le caractère imprécis de certain relogement provisoire ou l'absence des raisons précises pour lesquelles le relogement s'est révélé nécessaire, ne permet pas d'avoir une vision du nombre des personnes touchées par la réhabilitation.

1.4. - Sur le coût des relogements (en francs)

PRI Centre ville/Thubaneau

Année	Nbre ménages	Travaux	Aides relogt ³	Accpt social	Totaux
1994	0			30 000	30 000
1995	1	14 789			14 789
1996	30	75 185	68 648	24 000	167 833
1997	48	472 437	163 384	12 000	647 821
1998	50	749 193	446 145	11 423	1 206 761
1999	31	553 074	246 337	20 564	819 975
2000	23	705 816	282 580	181 000	1 169 396
Totaux	183⁴	2 570 494	1 207 094	248 987	4 056 575
Moyenne		14 046	6 596	1 360	22 167

³ Les aides au relogement peuvent comprendre des frais de déménagement, des cautions ou avances de loyers, des frais d'agence, des dépenses de mobilier, des assurances...

⁴ La différence entre le nombre des ménages aidés est supérieur au nombre des relogements (171) pour des raisons explicitées précédemment

PRI Panier

Année	Nbre ménages	Travaux	Aides relogt ⁵	Accept social	Totaux
1994	22	18 310	39 234	0	57 544
1995	23	21 229	146 998	0	168 227
1996	5	10 000	16 006	0	26 006
1997	29	17 890	78 943	96000	192 833
1998	18	199 310	137 289	24000	360 599
1999	21	90 939	90 221	12000	193 160
2000	8	565 451	71 528	45420	682 399
Totaux	126	923 129	580 219	177420	1 680 768
Moyenne		7 326	4 605	1408	13 339

- Beaucoup de ménages n'ont généré aucuns frais. D'autres ont impliqué des travaux importants dans les logements d'accueil, dont les montants peuvent atteindre jusqu'à 177 741 Francs comme au 6 cours Belsunce ou 150 970 Francs comme au 1 rue de l'Etoile. Par contre on ignore les contreparties obtenues des propriétaires bénéficiaires de ses travaux.
- Des dépenses ne relevant pas directement du relogement ont été prises en considération : enquête, reportage photographique, indemnité commerciale d'éviction, soutien à des associations.

Les frais engagés pour le relogement sont très variables d'un ménage et d'un poste à l'autre, entraînant un coût moyen du relogement peu représentatif. Certaines dépenses ne sont peut-être pas imputables en l'état au bilan de la concession.

2.- Enquête-test et observations réunies par l'association « un centre ville pour tous »

2.1. - L'enquête- test

La méthode

Le 21 mars 02, l'association « un centre ville pour tous » a réalisé une enquête-test auprès des ménages signalés comme relogés par Marseille Aménagement dans le cadre des PRI Centre ville/ Thubaneau et Panier. **268 questionnaires**, ont été envoyés par voie postale sans qu'aucune relance n'ait été faite,

- **37 ménages n'habitent pas à l'adresse indiquée** comme en témoignent les retours de la Poste avec la mention NPAI.
- **17 questionnaires complétés nous ont été retournés**. Pour ces derniers avec 6,3 % de retour, nous avons opté pour une exploitation en valeur absolue.

Au total l'interprétation des résultats de cette enquête-test porte sur environ 20 % des destinataires du questionnaire.

Les résultats obtenus

Répartition suivant l'adresse des ménages n'habitant pas ou plus à l'adresse de leur relogement :

- 22 d'entre eux ont été en principe relogés par suite d'actions dans le cadre de l'opération PRI Centre ville/Thubaneau entre 1996 et 1999.

⁵ Les aides au relogement peuvent comprendre des frais de déménagement, des cautions ou avances de loyers, des frais d'agence, des dépenses de mobilier, des assurances...

- 14 d'entre eux ont été en principe relogés par suite d'actions dans le cadre de l'opération PRI Panier entre 1994 et 1999.

PRI Centre ville/Thubaneau

N° d'ordre de l'état de relogement de Mars. Amégt.	Adresse	CP	Date relogt	Type logt
157 CV	42 Daddah	13001	nc	T3
37 CV	7/9 Consolat	13001	nc	T4
02 CV	41 Tapis Vert	13001	02/96	T4
09 CV	175 Perrin Solliers	13001	05/96	ch
14 CV	10 Thubaneau	13001	05/96	ch
12 CV	18 Dominicaines	13001	06/96	T1
16 CV	23 Place des Moulins	13003	06/96	nc
29 CV	Marines Bleue HMP	13015	12/96	T5
33 CV	15 Decaze	13007	02/97	T2
35 CV	1 Place Noyer de Gonzac	13003	03/97	T2
47 CV	58 Tapis Vert	13001	04/97	2
49 CV	2 Bernard Dubois	13001	05/97	T1
64 CV	20 Dominicaines	13001	10/97	T3
75 CV	22 Tapis Vert	13001	12/97	T2/3
77 CV	Bât J esc. 1 Les Rosiers	13014	12/97	T4
93 CV	7 Rouget de l'Isle	13001	05/98	T2
104 CV	44 Place St Jean	13001	09/98	T2
120 CV	14 Boisson	13004	11/98	T1/2
124 CV	25 National	13001	12/98	T2
126 CV	23 Bel Air	13006	01/99	T1
128 CV	19 Petites Maries	13001	01/99	T2/3
141 CV	21 Feuillants	13001	05/99	T1/2
142 CV				

PRI Panier

N° d'ordre de l'état de relogement de Mars. Amégt.	Adresse	CP	Date relogt	Type logt
9 P	5 Cordelles	13002	03/94	T1
6 P	5 Cordelles	13002	04/94	T1
16 P	5 Cordelles	13002	07/94	T1bis
19 P	1 Sainte Françoise	13002	09/94	T2
32 P	341 National Bd	13003	05/95	T3
34 P	12 César Alleman	13007	06/95	T1
39 P	4 Place Pierre Roux	13005	08/95	T1bis
46 P	6 Mauvestis	13002	01/96	Studio
49 P	15 Cazes	13007	08/96	T2
59 P	7 Montée St Esprit	13002	04/97	T1 Ampil
71 P	23 St Antoine	13002	08/97	T2
89 P	11 Puits St Antoine	13002	06/98	T1bis
96 P	25 St Antoine	13002	09/98	T2
107 P	68 Caisserie	13002	04/99	T2

Le retour des courriers de ces ménages peut donner lieu à plusieurs interprétations que seule une enquête plus approfondie pourrait expliquer. S'agit-il de raisons accidentelles ou de raisons plus profondes ayant trait à la réalité ou à la qualité du relogement ?

- **Répartition, suivant l'adresse de relogement, des ménages ayant participé à l'enquête :**
 - 1^{er} arrondissement : 8 ménages
 - 2^{ème} arrondissement : 5 ménages
 - 3^{ème} arrondissement : 1 ménage
 - 10^{ème} et 14^{ème} arrondissement s : 2 ménages
 - Non-communicé : 1 ménage
- La plupart des ménages ont **un bail longue durée** (13 ménages), un ménage a signalé que son bail s'arrêtait en 2004, une autre n'a pas précisé la date d'arrêt et deux ménages n'ont pas répondu à cette question.
- Sur les 17 relogements, 7 ménages payent un **loyer beaucoup plus cher que celui de leur logement précédent**, dont deux ménages qui souhaitent déménager car le loyer est trop cher.
- Trois personnes concernées ont envoyé leur quittance de loyer, qui fait apparaître qu'ils ont été **relogés dans un appartement commun**.
- **Etat du logement :**

Les logements sont pratiquement tous équipés du chauffage, de l'eau chaude, d'une douche et de WC, à l'exception de 2 ménages qui signalent ne pas disposer du chauffage.

Pourtant les ménages sont **majoritairement insatisfaits (11 ménages) de l'état général du logement**,

9 ménages ne comptent pas l'habiter encore longtemps et un ménage ne se prononce pas.

Les raisons invoquées apportent quelques éclairages. La question étant ouverte, elle a fait l'objet de plusieurs réponses et de descriptions succinctes des situations vécues dont voici une synthèse :

La raison principalement évoquée est **l'état du logement** : humidité (5 ménages), mauvais état du plancher (1 ménage), infiltration d'eau (2ménages), vétusté et présence de souris (1 ménage). Deux ménages se plaignent de ne pas voir les travaux nécessaires effectués malgré leur signalisation, dont un ménage logé par Marseille Aménagement.

La deuxième raison concerne **la situation de l'appartement** : manque de luminosité (2ménages), le nombre d'étages et les escaliers trop raides (2ménages), le voisinage (1 ménage).

Enfin, d'autres souhaitent déménager pour des **raisons de confort** : ménage pour qui le logement devient trop petit ou ménage qui souhaite un extérieur (terrasse, cour,)

Quelques situations nécessiteraient plus particulièrement une vérification et un suivi :

54, rue Jean Bernardy dans le 1^{er} (humidité + état de santé mari)

52, boulevard Casanova dans le 14^{ème} arrondissement (loyer très cher, travaux, chauffage),

1, rue Sainte Françoise au Panier («il pleut dans l'appartement »),

4, rue Saint Théodore dans le 1^{er} (« des souris dans toutes les pièces »)

Une enquête plus poussée se révélerait probablement plus riche encore d'enseignement.

2.2.- Les observations complémentaires

- Certains hôtels meublés frappés par un arrêté de fermeture ont été utilisés pour des relogements définitifs ou provisoires alors qu'ils n'ont pas fait l'objet, semble-t-il, d'arrêtés de réouverture. C'est le cas notamment des hôtels suivants :
 - Hôtel du Nil, 17 rue Glandeves (arrêté de fermeture du 06/03/87) : N° 100, 101,105, 106, 107, 110, 111, 112, 113,
 - Hôtel des deux mondes, 46 cours Belsunce (arrêté de fermeture 04/09/92) : N° 140

- Hôtel Hassan, 13 place des Marseillaises (arrêté de fermeture du 16/02/96) : 1^{er} relogement de N°174, 175, 176, 179.
- Des hôtels ont servi de lieu de relogement à des loyers de 1500, 1800, 2500 ou 3000 francs pour une chambre. Dans ces cas Marseille Aménagement a réglé 1 ou 2 mois de loyer. On ne sait pas si les personnes concernées ont continué à payer les loyers ou si elles ont rejoint aujourd'hui d'autres « marchands de sommeil », relevant dorénavant du « privé »
- Plusieurs immeubles et en particulier des hôtels meublés ont été achetés par Marseille Aménagement et revendus à des investisseurs sans que le relogement des locataires n'ait été assuré. Aucun des adresses d'origine de ces immeubles ne figure dans les « récapitulatifs des familles relogées »

ALBERT 1-4 Rue des CONVALESCENTS
 ALBIGEOIS 39 RUE DES DOMINICAINES
 CHOUIA 36 RUE DES DOMINICAINES
 DE LONDRES 66 RUE NATIONALE
 DE MADRID 17 RUE DES CONVALESCENTS
 DERBY 4 RUE DE LA PROVIDENCE
 DES MESSAGERIES 38 CRS BELSUNCE
 DES NATIONS 39 RUE DES RECOLETTES
 DIAI 6 RUE DES PEITES MARIES
 DU PREMIER MAI 5 RUE POIDS DE LA FARINE
 EDWARD 37 RUE DES DOMINICAINES
 FRANÇAIS 13 RUE DU BAIGNOIR
 MALAKOFF 58 RUE THUBANEAU
 MERHABA 4 RUE DU BAIGNOIR

METROPOLE 11 RUE DU TAPIS VERT
 MEYSSONNIER 6 RUE FRANCIS DE PRESSENCE
 OLYMPIC 30 RUE DES DOMINICAINES
 PAX 34 RUE DES RECOLETTES
 PERRIN 13 RUE DES DOMINICAINES
 PETIT NICE 16 RUE DES DOMINICAINES
 PHOCEENS 4 RUE THUBABEAU
 RIVOLI 32 RUE DU BAIGNOIR
 ST DOMINIQUE 11 RUE ST DOMINIQUE
 ST JEAN 43 RUE DU PETIT ST JEAN
 TOURING 42 CRS BELSUNCE
 TRIEVES 37 RUE NATIONALE
 UNIC GARE 57 RUE DES DOMINICAINES

L'insuffisance du suivi des fermetures administratives et des ventes des hôtels meublés pèsent lourdement sur le relogement de leurs locataires de plus en plus contraints par une offre de logement social inexistante et un niveau de loyer élevé.
 Concernant les 27 hôtels ci-dessus, toutes les hypothèses peuvent être faites quant au nombre des ménages concernés et aux moyens qui ont été utilisés pour les évincer de leur logement en vue de la réhabilitation des immeubles concernés

Les premières conclusions

Les premiers enseignements donnés par l'analyse des états constitués par Marseille Aménagement, les résultats de l'enquête-test et quelques observations complémentaires appellent indéniablement à actualisation et à approfondissements par des moyens appropriés.

Dés à présent on peut constater que l'on a fait un usage extensif de la qualité de « relogé » et que les instruments statistiques mis en place ne rendent pas compte de la totalité des ménages touchés par la réhabilitation et des parcours résidentiels ainsi générés. En outre il semble que des relogements se font encore dans des chambres collectives.

Pour ceux des ménages qui sont repérés il convient de noter que le lieu de leurs relogements s'est fait au trois quarts sur les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} arrondissements, le 1^{er} arrondissement concentrant à lui seul 42,8 % du nombre des relogés. Cette situation, qui respecte apparemment les conditions de proximité énoncées dans le code de l'urbanisme, doit cependant être ré-examiné en considération d'une offre de logement de plus en plus tendue et des nouvelles dispositions sur le logement décent, prévues au titre de la loi SRU.

L'analyse des coûts des relogements ne font pas ressortir les taux d'effort demandés aux relogés comparés aux aides apportées au titre de la réhabilitation. Il serait particulièrement utile d'examiner ces situations au regard des allocations logements attribués avant et après

relogement. En outre il semblerait nécessaire, au vu des dépenses engagées au titre du relogement, de mieux distinguer celles qui relèvent d'une politique sociale de celles qui sont affectées de la valorisation du patrimoine immobilier.

La poursuite de la réhabilitation du Centre ville de Marseille implique un véritable suivi du relogement de la totalité des ménages qui ont été directement ou indirectement touchés par les premières opérations. Ceci implique la réalisation effective d'un état des lieux et d'un observatoire du logement. Il s'agit d'accompagner, sans tarder, ces opérations d'une révision des conditions qualitatives et quantitatives ayant trait aux modalités de relogement et aux capacités d'accueil locatives correspondantes.

Fait à Marseille, le 14 juin 2002