

UN CENTRE-VILLE POUR TOUS



Numéro SPÉCIAL Rue de la RÉPUBLIQUE



Les habitants de la rue de la République ont lutté pour défendre leur droit à vivre dans ce quartier. Avec l'appui de notre association, ils ont voulu que cette réhabilitation ne soit pas synonyme de l'exclusion des plus fragiles d'entre eux. Ils ont exigé de leurs propriétaires qu'ils cessent les pressions et les menaces visant à les faire partir et des pouvoirs publics une information honnête et transparente. Ces derniers soutiennent en effet la réhabilitation au travers d'investissements massifs, qui, valorisant le patrimoine des deux gros propriétaires de la rue, leur permettent d'en tirer bénéfice. Enfin, ils ont exigé d'être traités avec respect, en citoyens responsables, imposables ou pas...

La réhabilitation est aujourd'hui loin d'être terminée. La rue est coupée en deux. La première partie, côté ANF-Eurazéo, qui va du Vieux Port à la place Sadi Carnot, affiche ses façades restaurées et ses nouvelles enseignes de prêt-à-porter. Plus discret, ce propriétaire n'est pourtant pas en reste. Il n'expulse pas, ne déloge pas et propose toujours le renouvellement du bail... mais avec des augmentations de loyer allant jusqu'à 300% qui interdisent de fait à de nombreux locataires de rester chez eux. Certains ont jusqu'à présent combattu avec succès ces augmentations devant la Commission Départementale de Conciliation.

De la place Sadi Carnot à la Joliette... des îlots entiers sont désormais vides, toutes fenêtres fermées : les travaux n'ont pas même commencé. Le tramway traverse une rue déserte, sans commerces, et l'on croise à nouveau des « squatteurs », à défaut des « nouveaux arrivants » attendus. Lone Star n'a pas achevé son projet. C'est un autre fonds d'investissement, Atemi-Lehman, qui est désormais aux commandes. Sa faillite spectaculaire et la crise immobilière et financière de la fin 2008 redistribuent les cartes : ce propriétaire lance à son tour un nouveau programme de commercialisation des logements et des commerces... et un second appel d'offres à destination des bailleurs sociaux.

Où en sommes-nous exactement ? Les pouvoirs publics, en particulier la Ville de Marseille, n'ont pas produit de bilan, social ou économique, de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) initiée en 2002. Qui est parti, où et dans quelles conditions ? Qui est resté ? Qui a été déplacé dans le même secteur ? Quels sont les nouveaux habitants et où sont-ils ? Combien de logements ont-ils été effective-

ment rénovés ? Parmi ceux-ci, combien de logements sociaux, combien de logements à loyer intermédiaire, tels que définis dans les protocoles d'accord signés par les deux propriétaires en contrepartie des subventions publiques et des investissements réalisés ? Combien de logements reste-t-il à rénover et dans quel délai ? A quand le retour des commerces de proximité ? Quels seront les nouveaux loyers ? Permettront-ils aux anciens habitants de rester dans leur quartier ?

Dans le contexte d'une crise qui met à nouveau les projecteurs sur la rue de la République, il nous semble urgent que les acteurs publics rendent des comptes et fournissent une évaluation de l'opération ainsi qu'une information sur les suites qui seront données à la rénovation du quartier.

Dans ce *Numéro spécial*, nous tentons d'apporter des éléments d'analyse de la situation actuelle et nous souhaitons, encore et toujours, en appeler à la solidarité envers les habitants les plus menacés, à Belsunce, Noailles ou sur la rue de la République, pour que les réhabilitations soient un progrès pour tous, pour que notre centre-ville puisse rester celui de tous.

1- LA SPÉCULATION, FACE CACHÉE DE LA RÉHABILITATION

Spéculation financière et carence des pouvoirs publics

La rue de la République ou l'histoire d'un pari social et immobilier jamais abouti, toujours recommencé... Construite selon les canons haussmanniens à la fin du XIX^e, elle fut destinée tout à la fois à relier le Vieux Port au port de commerce de la Joliette et à faire « revenir » la bourgeoisie marseillaise en centre-ville. Celle-ci ne viendra pas y vivre, conduisant ainsi à la faillite les entrepreneurs et spéculateurs de l'époque. Elle est alors habitée par des travailleurs dont l'activité est liée au port tout proche et par les classes moyennes, qui y voient une adresse valant « certificat de réussite sociale », un processus de « classement social » par la résidence qui vaudra jusqu'aux années 1960-1970 (Mazzella, Fournier, 2004). La décolonisation et la désindustrialisation ravagent alors l'économie marseillaise, jusqu'à 30% de chômage dans certains quartiers, la ville perd des milliers d'habitants. La rue de la République continue d'offrir des logements à prix très abordables (baux de la Loi 1948 transmis de génération en génération pour les uns, prix au m² très bas pour les autres, en raison du manque de confort et d'entretien des immeubles par le propriétaire). S'y installent alors, aux côtés des habitants « historiques », qui ont souvent rénovés eux-mêmes leur logement, d'autres habitants aux revenus plus modestes. La rue devient un « parc social de fait ». Les immeubles iront se dégradant au fil des ans jusqu'au tout début des années 2000, les appartements sont murés lorsque les locataires les quittent : inutile de se donner la peine de louer ou d'entretenir, alors que la rentabilité s'accroît par simple augmentation de l'immobilier et du foncier !

La rue est intégrée au périmètre Euroméditerranée, « plus grande opération de rénovation urbaine de France », initiée en 1995. En 2002,

la Ville de Marseille lance la réhabilitation dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH République), qui permet aux propriétaires privés de percevoir des subventions publiques en échange d'un plafonnement des loyers. De nombreux équipements et aménagements sont par ailleurs mis en œuvre et financés par les collectivités et l'Etat. L'opération fait pourtant la part belle aux investisseurs privés. Très vite, elle est marquée du sceau de la spéculation, au détriment de la rénovation de l'habitat et à l'encontre des besoins élémentaires des habitants actuels du quartier.

De 1987 à 2004 : une première vague spéculative ramène de gros profits sans réhabilitation.

En 1987, la SIM (Société Immobilière Marseillaise, propriétaire de la rue depuis le XIX^e siècle) vend la moitié de son patrimoine à Danone-Cofinda, qui laisse les immeubles se dégrader. En 2000, Danone-Cofinda les revend à la société P2C Immobilier pour 82 millions d'euros. Le 1^{er} adjoint, Renaud Muselier, se félicite alors de ce « nouvel élan ».

En 2002, l'Etat décide d'accorder une aide massive à Marseille, dans le cadre d'Euroméditerranée. La Ville s'engage à réaliser la réhabilitation de 500 immeubles en centre ancien et à créer des logements sociaux. Dans l'OPAH République, elle s'engage à respecter la règle des trois tiers (1/3 de logements à loyer libre, 1/3 de logements sociaux, 1/3 de logements intermédiaires). Des protocoles destinés à appliquer ces principes sont signés entre Euroméditerranée et les grands propriétaires, P2C et Eurazéo (ex-SIM, aujourd'hui ANF/Eurazéo).

En avril 2004, la société P2C Immobilier, qui n'a engagé aucuns travaux en 4 ans, vend son patrimoine pour un montant de 117 millions d'euros (1 350 logements et 50 000 m² de commerces) à un fonds d'investissement américain, Lone Star. Elle encaisse alors une plus value de près de 30 millions d'euros !

553 locataires habitent encore dans les appartements revendus. Pour attester d'une démarche immobilière plutôt que purement spéculative, Lone Star crée une société au nom bien local, Marseille République. L'opération est alors présentée comme une chance pour Marseille, les locataires reçoivent pourtant dès l'arrivée de Marseille République des lettres de non-renouvellement de baux sans proposition de relogement. L'adjointe à l'urbanisme de la Ville de Marseille déclare alors au

quotidien *Libération* le 30 septembre 2004 : « Je ne souhaite pas que les 600 familles soient relogées sur place. Le repreneur a l'air de mener la politique qu'on souhaite... » Le sens du soutien municipal est clair. De son côté, le directeur de Marseille République promet de créer de la valeur avec « de la sueur et des larmes ». Il annonce un objectif financier de 18 % de rentabilité annuelle, soit 3 à 4 fois plus que la rentabilité moyenne des investissements immobiliers. La suite dira par quels moyens le groupe s'efforcera d'y parvenir.

De 2004 à 2008, Marseille République et ANF/Eurazéo interviennent dans l'opération de rénovation : quels résultats ?

Au cours de cette période, l'Etat et les collectivités locales injectent des sommes considérables dans des équipements : tramway, parkings souterrains, bassin de rétention d'eau, refonte de la voie publique, contribution à la réfection des façades. Ces investissements, bénéfiques pour l'immobilier qui reprend de la valeur, ne sont accompagnés d'aucune maîtrise publique des loyers.

• *Marseille République, maître d'œuvre d'une rénovation spéculative à court terme* : la société entreprend une vaste opération de déstabilisation des locataires et des commerçants en place, avec des méthodes pour lesquelles elle sera condamnée à plusieurs reprises, afin de « libérer » les immeubles qu'elle destine à la vente à la découpe : lettres de « congés pour motif légitime et sérieux en raison de l'imminence d'une vaste opération de rénovation sur l'îlot dont fait partie votre logement », selon la formule consacrée ; pressions et menaces par l'intermédiaire de « médiateurs » pour évincer les titulaires de baux Loi de 48 (beaucoup sont partis à cause des conditions insupportables qui leur étaient faites, violences de chantiers, promesses non tenues... ou après avoir été « achetés » avec une faible indemnité compensatrice de départ). Certains ont pu résister et obtenir un relogement. La mobilisation des habitants (pétition, manifestations...) a amené le Préfet de Région, Christian Frémont, à obtenir de Marseille République le respect du protocole de 2002 : le fameux tiers de logement social. Lone Star a dû renoncer à ses objectifs délirants de rentabilité et céder (à 650 euros le m²) près de 300 logements à 5 bailleurs sociaux (le bilan définitif n'est pas encore établi à ce jour).



• ANF/Eurazéo organise sa rente foncière sur la durée, elle rénove pour louer. Son pari d'investissement est fondé sur un projet très différent de celui de Marseille République : miser sur les loyers des commerçants franchisés, évacuer les petites boutiques et changer progressivement la population du quartier en augmentant les loyers. Elle reçoit 4,74 millions d'euros de subventions pour réhabilitation dans le cadre de l'OPAH, sur la période 2002-2006. Peu à peu, les immeubles prennent belle figure, des appartements sont rénovés et des enseignes commerciales nouvelles apparaissent. A chaque renouvellement de bail, ANF/Eurazéo exige des loyers « alignés » sur les immeubles remis à neuf du quartier, même lorsqu'elle n'a pas réalisé de travaux. Un Centre-Ville Pour Tous, lors de ses permanences, a pu consulter des dizaines de lettres annonçant aux locataires des montants de loyer, multipliés par 1,7 ou par 2, voire par 3 ! (voir pp. 20-26). Une exclusion par le prix des loyers menace en permanence les anciens locataires à l'issue de leur bail. Même s'ils peuvent se défendre devant la Commission Départementale de Conciliation, combien sont partis sans connaître leurs droits et sans pouvoir les faire valoir ?

La réalité de la spéculation

Début 2008, 255 appartements (sur les 1 350) auraient été rénovés pour être vendus au prix moyen de 3 800 euros/m² (TPBM, 2 janvier 2008). Avec près de 300 logements revendus aux bailleurs sociaux, c'est moins de la moitié du patrimoine consacré au logement qui a été effectivement rénovée. Les actionnaires font pourtant des profits. En 2007-2008, Lone Star/Marseille République abandonne la partie et vend la quasi totalité de son patrimoine restant à 2 sociétés : Buildinvest (Paris) – 13 immeubles non rénovés, comportant 154 logements presque entièrement « vidés » de leurs habitants (îlot 12) pour un montant de 16 millions d'euros – et une centaine d'immeubles à son homologue américain, Atemi/Lehman Brothers Real Estates Partners, pour un montant de 200 millions d'euros, dont la moitié sous forme de créances. Près de 90 millions d'euros de bénéfices en 4 ans ! C'est la plus value estimée qu'empocheraient les actionnaires pour une rénovation abandonnée à mi-parcours. La société Atemi garde au départ le nom de Marseille République. En mars 2008, elle annonce (encore !) un ambitieux plan d'investissement de 5 ans.

Pour la 3^{ème} fois, malgré la crise des grandes banques américaines, la Ville se félicite de cette transaction : « De telles signatures financières redorent encore plus l'image de Marseille » déclare Jean-Claude Gondard, secrétaire général de la Mairie...

2008 et après... la crise financière et l'appel à la responsabilité des pouvoirs publics : ne plus laisser faire les seuls spéculateurs !

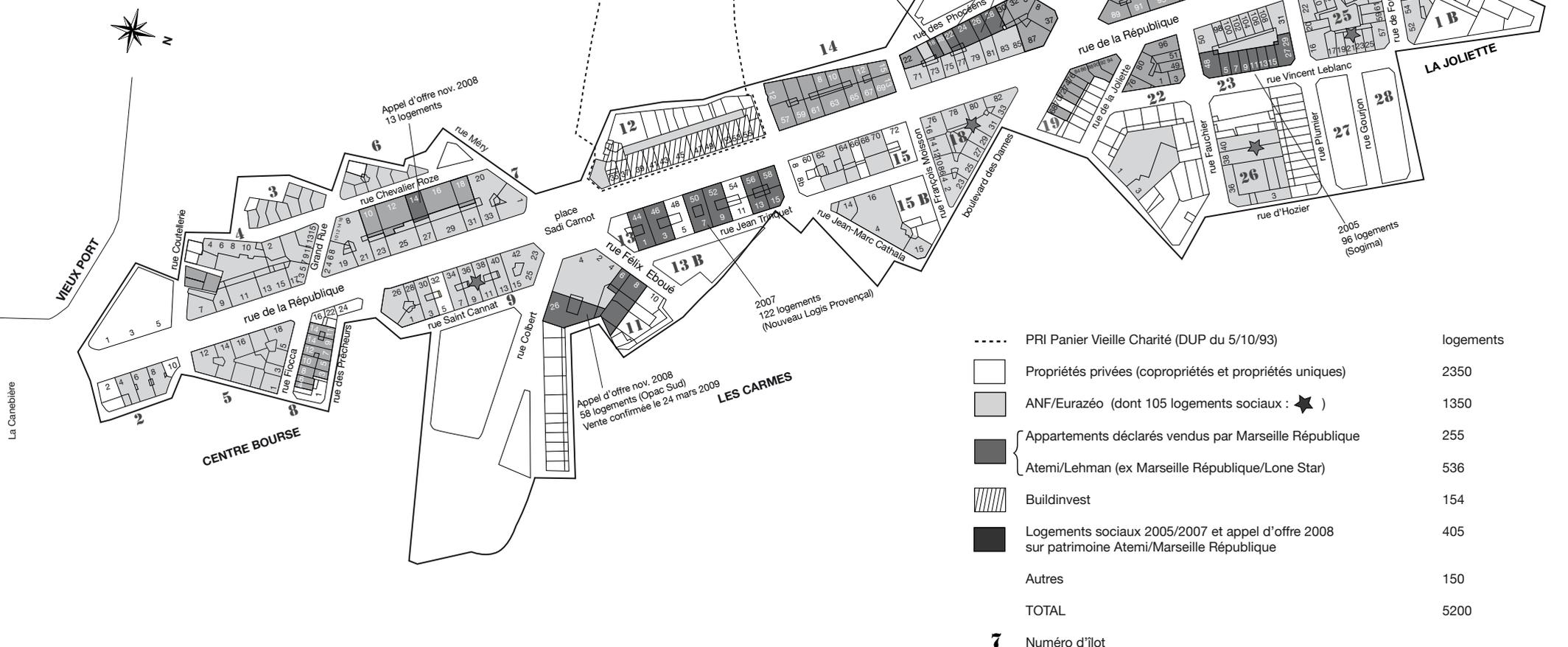
La faillite de Lehman Brothers en septembre 2008 risque de laisser une nouvelle fois cette artère à l'état de friche urbaine et de désert social. Il reste aujourd'hui, dans le patrimoine d'Atemi/Marseille-République près de 600 appartements à rénover et 60 000 m² de commerces disponibles ! Et certains habitants encore présents dans les immeubles en piteux état sont dans une totale incertitude sur le sort qui leur sera fait. « La rénovation de la rue de la République, c'est terminé » disaient les pouvoirs publics en 2007. La Mairie de Marseille va-t-elle tenir compte des enjeux sociaux que pose la réhabilitation du centre-ville et créer les dispositifs nécessaires au respect des règles du droit des habitants ? Etait-il possible d'imaginer qu'une opération de rénovation urbaine s'inscrivant nécessairement dans la durée puisse réussir en la livrant à des fonds spéculatifs dont la seule logique est de réaliser des profits financiers à très court terme ? L'histoire nous prouve que non ! Plus que jamais, l'action publique est nécessaire sur la Rue de la République !

Dernières informations !

- Atemi met en vente 124 logements par appel d'offre lancé en octobre 2008 et réservé aux bailleurs sociaux. Ces 124 logements sont répartis dans les immeubles du 99 au 111 rue de la République, du 18 rue des Phocéens, du 26 rue Colbert, 6-8 rue Félix Eboué et 14 rue Chevalier Roze.
- Un réexamen du bilan des cessions d'appartements aux bailleurs sociaux, réalisées par Marseille République avant la vente de son patrimoine immobilier à Atemi, montre qu'elle n'atteignait que le chiffre de 281 logements revendus à 5 bailleurs sociaux (et non 360 comme indiqués dans plusieurs articles de presse). Rappelons ici la règle des trois tiers prévue dans l'OPAH signée en 2002 par l'ensemble des partenaires publics : sur les 1 350 logements de Marseille République, 30% devaient être des logements sociaux.



ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ EN 2008



2- RÉHABILITATION ET RÉSISTANCE DES HABITANTS

Une histoire douloureuse | Autre regard

Pour les habitants, l'histoire vécue de la réhabilitation commence véritablement en juillet 2004, lorsque Marseille République achète 1 350 logements du secteur République ainsi que la majorité des surfaces de rez-de-chaussée et demi-étage dédiées aux commerces. Les locataires pouvaient être tranquilles... car le document de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat signé en 2002 par l'Etat, Euroméditerranée, la Ville de Marseille, le Conseil Régional, le Conseil Général et l'ANAH prévoyait de leur apporter toute l'attention nécessaire : *« Il sera apporté un soin particulier à ce que les habitants qui résident dans des logements dégradés, voire fortement dégradés... soient maintenus dans leur logement, ou éventuellement relogés, dans des conditions correctes, au loyer accessible. Il s'agit là d'un des enjeux essentiels de l'opération... »*

Mais la réalité va très vite tourner le dos à ces priorités. Dès le mois d'août, les habitants, locataires du nouveau propriétaire Marseille République, reçoivent une première vague de lettres de congés de bail, au motif d'une « vaste opération de réhabilitation ». Cette période marque le début des pressions exercées sur les locataires par les agents de Marseille République. Ses « médiateurs » vont chercher à les faire partir par tous les moyens possibles et avec des méthodes parfois inqualifiables (cf. témoignages pp. 20-26)

Au 2^{ème} semestre 2004, la mobilisation s'amorce. Des habitants s'organisent et demandent l'appui d'Un Centre-Ville Pour Tous. Le mot d'ordre est à la défense des droits des locataires et au respect des engagements de l'Etat, de la Mairie et des autres collectivités territoriales

partenaires de l'opération Marseille République. En octobre, 222 locataires, se sentant menacés, signent une pétition intitulée : « Il faut résister ». Ils rappellent aux élus et aux représentants de l'Etat leurs engagements communs de veiller au maintien dans les lieux des locataires ou à leur relogement dans le secteur. Le 27 novembre, de la rue de la République à la Mairie de Marseille, 500 habitants (accompagnés de quelques élus) manifestent leur détermination à se battre sous la banderole : « J'y suis, j'y reste ».

Début 2005 : face à la mobilisation, les pouvoirs publics réagissent diversement. Le Préfet réanime le comité de pilotage de l'OPAH dans un souci de régulation, il s'engage à ce qu'aucune expulsion de locataire en titre n'ait lieu et accepte de recevoir une coordination des associations du quartier, qui s'est mise en place au même moment, pour demander à suivre le volet social de la réhabilitation. Celle-ci fait état de cas concrets de dérapage de l'opération sur le plan humain. La presse rend publics les dysfonctionnements dans la conduite de l'opération et révèle les débordements des opérateurs au regard du respect des droits des citoyens. (cf. le site web de CVPT)

Le Conseil Régional menace d'interrompre sa participation à l'OPAH si les engagements initiaux à l'égard de la population locale ne sont pas respectés par les opérateurs, en particulier par Marseille République. Le Conseil Général, lui, hausse le ton. Seule la Ville de Marseille ne réagit pas. Elle semble se ranger du côté des grands propriétaires immobiliers. La justice condamne Marseille République en plusieurs occasions pour des pratiques qui vont à l'encontre du droit des locataires.

Juin 2005 : les locataires tiennent une « permanence » régulière dans un bar du quartier, chacun se tenant attentif aux soucis de tous. CVPT formalise cette permanence quelques mois plus tard. Elle se tient toutes les deux semaines dans les locaux de la Cimade, 8 rue Jean-Marc Cathala. Ouverte à tous les locataires, elle constitue un lieu d'information collective, de conseils et de veille et perdure encore aujourd'hui.

2005-2006 : la rénovation bat son plein avec les grands chantiers du tramway, du bassin de rétention, des parkings et du ravalement des façades. Pour les habitants du quartier, les nuisances sont importantes. S'y ajoutent des préjudices encore plus lourds liés à la réhabilitation

des immeubles : les pressions s'accroissent pour faire partir les locataires en fin de bail. Dans les immeubles en travaux, les nuisances graves, ressenties comme des violences dues à l'incurie des donneurs d'ordre et à l'absence de respect, perturbent gravement la vie quotidienne. Certains locataires se voient proposer – ou trop souvent imposer – par Marseille République des relogements ; il faut ici rappeler les conséquences désastreuses qu'ont eu sur certaines personnes, enfants ou personnes âgées, ces relogements « forcés ». D'autres, dépendant d'ANF/Eurazéo, reçoivent des avis d'augmentation de loyer, hausses insupportables au regard de leurs ressources. La souffrance des habitants s'accroît avec l'incertitude quant au devenir des immeubles. Personne ne dispose d'informations précises à ce sujet...

Avril-mai 2006 : une enquête est conduite par CVPT auprès des 222 signataires de la pétition d'octobre 2004. Les résultats donnent une vue d'ensemble sur ce qu'ont connu et connaissent encore les habitants face aux pratiques des opérateurs de la réhabilitation. Les résultats de l'enquête sont disponibles sur le site internet de l'association. Ils ont été communiqués à toutes les institutions concernées.

2007-2008 : la résistance opiniâtre des locataires a permis à bon nombre d'entre eux d'obtenir des compensations à leur départ, sous forme de relogement et d'un montant d'indemnisation variable selon les personnes. Des familles ont été relogées dans les immeubles dévolus au logement social, conformément aux accords de 2002. D'autres sont partis sous le coup de la peur et de la fatigue, sans rien obtenir. D'autres encore sont toujours dans leur logement.

Fin 2008 : il reste environ 70 familles de locataires de Atemi/Marseille République. Elles sont toujours soumises à des pressions (y compris sur le plan judiciaire) et à de grandes incertitudes sur leur devenir. De son côté, ANF/Eurazéo multiplie les hausses de loyer insupportables et de nombreuses familles vivent toujours sous cette menace à l'échéance de leur bail...

Deux faits majeurs apparaissent donc clairement aujourd'hui :

- l'exclusion rampante d'une partie des locataires aux faibles ressources,

- la mise au grand jour de la vaste opération de spéculation immobilière par des opérateurs privés, réalisée avec l'appui bienveillant de la Ville, maître d'œuvre de l'OPAH.

En pleine crise financière et immobilière, la solidarité envers les habitants du quartier, qui subissent les effets d'une réhabilitation livrée à la spéculation, est, plus que jamais, nécessaire.

La Marseillaise, 11 octobre 2004



L'association Un centre ville pour tous a saisi l'opportunité d'un conseil municipal pour réclamer le droit à l'information et au relogement des habitants de la rue de la République sur le site. (Photo Laurent SACCOMANO)

3- COMMERCES EN DIFFICULTÉ

Commerces disparus : la fin d'un tissu social

De 2004 à 2008, Marseille République s'est également lancée dans une opération systématique de non-renouvellement des baux des commerçants, professions libérales et associations locataires de ses murs, portant ainsi atteinte à une base essentielle du lien social. En augmentant considérablement le montant des loyers commerciaux, ANF/Eurazéo va dans le même sens. Elle élimine les petits commerces pour faire place aux enseignes franchisées. Dans une certaine mesure, elle a « réussi » son projet dans la partie qui va du vieux Port à la place Sadi Carnot. Mais pour combien de temps, si le reste de la rue de la République est en panne ?

Pour racheter les fonds de commerce à bas prix, Marseille République a largement profité des nuisances dues aux travaux de parking et de tramway, qui ont plombé les chiffres d'affaire des commerçants, poussant la majorité d'entre eux à abandonner la place après indemnisation. L'objectif d'implanter des commerces « de luxe » était cohérent avec la volonté affichée de changer la population.

Mais qu'en est-il aujourd'hui et qu'en sera-t-il demain ? Fin 2008, de la place Sadi Carnot à la place de la Joliette, des immeubles entiers sont vidés de leurs occupants. En bas des immeubles, le paysage est celui d'un désert commercial avec des rideaux baissés. Quelques commerces survivent avec beaucoup de difficulté, dans l'attente de nouveaux habitants...



4- LES HABITANTS TOUJOURS SOUS PRESSION

« Cette rénovation marque une étape décisive dans la renaissance de la Rue de la République, en tant qu'opération majeure de reconquête de la ville sur elle-même ». Entouré de Renaud Muselier, son premier adjoint, et de Bruno Keller, PDG d'Eurazéo, Jean-Claude Gaudin était euphorique ce 8 décembre 2007, jour de l'inauguration de la « nouvelle Rue de la République ». Il entendait mettre enfin un point final à toutes les polémiques concernant les rapports soi-disant difficiles entre les locataires habitant de longue date dans la rue et les deux gros propriétaires... Pourtant, la réalité n'a rien à voir avec cette vision d'une rénovation urbaine apaisée et sereine dans laquelle des propriétaires bienveillants auraient agi systématiquement dans le sens du bien commun et de l'intérêt de leurs locataires. Depuis maintenant plus de quatre ans, la pression à l'encontre des habitants n'a jamais cessé.

ANF/Eurazéo : chers locataires, payez plus ou partez !

A tout seigneur tout honneur, commençons par ANF/Eurazéo. Contrairement à son homologue Marseille République, cette société s'est toujours targuée de respecter scrupuleusement la légalité dans ses rapports avec ses locataires. La réalité montre que, si les apparences sont sauves, la pression au départ n'en reste pas moins tout aussi efficace...

• Une lettre lourde de sens

Pour chaque locataire, le point de départ est le même : quelques mois avant la fin de son bail, un courrier de son propriétaire lui annonce que la signature d'un nouveau bail se fera sur la base d'un montant de loyer sans commune mesure avec le précédent : « En juin 2007, je reçois une lettre de mon propriétaire m'annonçant une hausse de loyer

pour le renouvellement de mon bail à la fin du mois de décembre : le loyer est multiplié par 2,7 ! Pour moi, c'est impossible vu le montant de ma pension et mes charges de famille ! » (un locataire, rue François Moisson). « *J'ai reçu une lettre m'annonçant une augmentation que je ne peux pas assumer avec mon revenu d'intermittent et mes deux enfants à charge* » (un locataire, rue de la République). « *ANF m'écrit en novembre 2007 qu'elle multipliera mon loyer par 2,3. J'habite cet appartement depuis 30 ans* » (un locataire, rue de Forbin).

Pour justifier de telles hausses, la loi exige du propriétaire qu'il indique d'autres logements similaires, localisés dans le même secteur géographique, situés à ce niveau de loyer. ANF/Eurazéo respecte scrupuleusement cette clause... et indique même au verso du courrier au locataire les termes de l'article 17-C de la loi de 1989 réglementant la fixation contractuelle du prix des loyers.

• Une conciliation bien souvent illusoire

Le locataire peut contester le loyer proposé devant une commission dite de conciliation dans laquelle siègent des associations de locataires et des propriétaires. Plusieurs locataires l'ont fait : « *J'ai pu engager une procédure pour contester les prétentions d'ANF ; la Commission Départementale de Conciliation a fait un rapport disant qu'ANF n'acceptait pas de conciliation ; dans ce rapport l'augmentation proposée par ANF était jugée excessive par le collège des locataires compte tenu des travaux que j'avais effectués dans le logement à mes frais* » (un locataire, rue F. Moisson). « *J'ai monté un dossier pour la commission en proposant une conciliation avec un loyer en hausse, mais moins élevé. ANF a refusé la conciliation* » (un locataire, rue de la République). La stratégie d'ANF/Eurazéo se dévoile soudain : pas question d'être conciliant sur le montant du loyer futur ! Par contre, appliquant une disposition de la loi, le propriétaire propose un étalement de la hausse sur la durée du bail : ainsi, le doublement du loyer est fractionné en plusieurs augmentations annuelles successives. En les présentant au locataire sous la forme d'une hausse mensuelle de seulement quelques dizaines d'euros, le tour est joué : un locataire peu averti est enclin à accepter un compromis qui lui paraît jouable à court terme... mais qui pourtant deviendra vite insupportable, comme le remarque cet habitant : « *Certains m'ont dit qu'ils n'avaient pas su se défendre et avaient signé... et maintenant ils sont étranglés par un loyer dont le*

montant dépasse leurs capacités. » Mais pour d'autres locataires, la préparation du passage en commission est l'occasion de découvrir les lacunes des arguments fournis par leur propriétaire : « ANF m'augmente le loyer de 76% alors qu'aucuns travaux de rénovation n'ont été réalisés dans l'immeuble. Dans leur courrier recommandé, il y a plein de choses fausses ! Dans mon logement, l'électricité n'est pas aux normes... d'ailleurs rien n'est aux normes. Autour de moi, y compris dans mon immeuble, les loyers ne sont pas ceux qu'indique ANF » (un locataire, rue Vincent Leblanc).

• L'ultime recours du Tribunal

L'étape suivante passe par la case « Justice » s'il n'y a pas eu conciliation. Pour le locataire, le recours à un avocat devient souvent nécessaire et le résultat est loin d'être acquis, même si certains locataires arrivent à faire prévaloir leurs droits : « C'est maintenant renvoyé au tribunal ; je dois payer un avocat ; ça fait 15 mois que ça dure, après plusieurs reports. Aux dernières nouvelles, il semblerait qu'ANF fasse marche arrière devant les arguments de mon avocat » (un locataire rue François Moisson). « La Commission Départementale de Conciliation me donne raison. Mais que se passera-t-il au tribunal ? Dois-je prendre un avocat ? Tout ça engage bien du tracas et des frais !!! » (un locataire, Rue Vincent Leblanc). « Au tribunal, le juge a suivi l'avis de la commission qui m'était favorable. Je reste donc rue de la République » (un locataire de la rue).

• Une pression insidieuse qui provoque des départs et de l'amertume

Au final, entre lettres recommandées, commissions et tribunaux, les locataires sont très déstabilisés. Beaucoup quittent « spontanément » le quartier comme en témoigne cet habitant : « Je connais beaucoup de gens qui ont pris peur devant ces lettres recommandées signifiant des hausses de loyer insupportables. Ils se sont dit : « Je dois partir... je n'y peux rien... ce quartier n'est plus pour moi... tout ça est injuste mais c'est trop compliqué. C'est autant de gagné pour ANF qui cherchera des locataires plus argentés pour occuper ces appartements désormais vides ! » D'autres locataires choisissent d'utiliser toutes les voies de recours à leur disposition. Ils obtiennent parfois gain de cause, mais ils ont découvert chemin faisant qu'ANF/Eurazéo est loin d'avoir une image aussi vertueuse que celle qu'il cherche à se donner...



« Car la maison est notre coin du monde... une des plus grandes puissances d'intégration pour les pensées, les souvenirs et les rêves de l'homme... mis à la porte, hors de l'être de la maison, circonstance où s'accumulent l'hostilité des hommes et l'hostilité de l'univers. » Gaston Bachelard, *Poétique de l'espace*, 1957 | 96 rue de la République, 2007

Marseille République : une pression continue sur les locataires

Contrairement à ANF/Eurazéo, Marseille République s'est illustrée dès son arrivée à l'été 2004 par des pressions beaucoup plus visibles, qui ont provoqué rapidement de nombreux départs. Pourtant, cette société met souvent en valeur de « nombreux » cas de relogements réussis par son intermédiaire. S'il n'est pas question de nier l'existence de telles situations, on doit cependant noter que c'est souvent parce qu'ils ont été tenaces et qu'ils ont fait valoir leurs droits que certains locataires ont pu parvenir à négocier de bonnes conditions de relogement, avec

parfois une indemnité plus ou moins substantielle. Mais Marseille République n'a jamais donné une liste précise des locataires qu'elle aurait accompagné dans leur relogement, ce qui laisse supposer qu'ils ne sont sans doute pas si « nombreux ». En tout état de cause, ces relogements ne peuvent faire oublier la situation des locataires demeurant encore dans des immeubles non rénovés, et qui subissent toujours des pressions de toutes sortes.

• *Des locataires assignés devant la justice*

Le 26 mai 2008, devant le tribunal d'instance de Marseille, trois locataires, à jour de leur loyer, sont assignés par Atemi/Marseille République pour expulsion de leur logement. Parmi eux, une centenaire demeurant rue Chevalier Roze. Scandale ! Les médias s'emparent de ce fait divers. Mais celui-ci est loin d'être isolé. Il vient à la suite de beaucoup d'autres où la violence des actes n'a donné lieu à aucune publicité.

Plusieurs locataires témoignent : « *Moi aussi, Marseille République m'assigne pour expulsion, au « motif légitime et sérieux » d'une imminente opération de rénovation de l'immeuble, alors même qu'elle vient d'accorder un nouveau bail à mon voisin d'immeuble !* » (un locataire, boulevard des Dames). « *Quant à moi, ils cherchent à m'expulser alors que des locataires ont pu rester dans leur appartement au cours des opérations de rénovation ! J'ai toujours payé mes loyers en temps et en heure. Est-ce parce que je leur ai demandé par lettre recommandée une mise aux normes de l'électricité sur les conseils d'un consuel dont l'expertise m'a coûté 100 euros... ?* » (une locataire, rue de l'Evêché). Dans un certain nombre de cas heureusement, Marseille République a finalement retiré les assignations qu'elle avait engagées initialement devant la justice. Mais à chaque fois, le mal est fait : même s'il n'est pas expulsé, le locataire se sent désormais sous la menace et vit dans la crainte de devoir partir un jour...

Cette insécurité juridique touche aussi les professionnels du quartier, comme en témoigne l'un d'eux, engagé depuis plusieurs années dans des démêlés juridiques avec Marseille République : « *Depuis plusieurs années, je suis gérant d'une SARL qui fonctionne bien, au bas d'un immeuble. Marseille République a racheté cet immeuble et cherche à nous faire partir sans proposition d'indemnisation, en jouant sur des arguties juridiques du type : qui est le locataire ? moi en tant qu'individu ou la SARL que je gère ? Le tribunal d'instance a prononcé un jugement*

d'expulsion du titulaire du bail. Or depuis 10 ans, la SARL paye régulièrement ses loyers qui sont encaissés par le propriétaire, ainsi que ses impôts et ses charges. De son côté, le juge commissaire du tribunal de commerce a produit une ordonnance demandant que la SARL puisse rester dans les lieux pour exercer son activité jusqu'à ce qu'un tribunal d'instance se prononce sur l'existence ou non d'un bail de fait pour la société. Le maintien dans les lieux de la SARL est donc confirmé, même si Marseille République a fait un recours. Ceci dit, à ce jour, nous sommes toujours sous la menace d'une expulsion, tant que le tribunal de grande instance n'aura pas tranché. Et malgré ces tracasseries juridiques, on continue à travailler avec 2 salariés et on continuera à faire reconnaître notre droit ! » (un gérant de société, quai de la Joliette)

• *Des « médiateurs » qui menacent les locataires*

Depuis 2004, des salariés de Marseille République se sont vus attribuer le titre de « médiateurs » pour discuter avec les locataires. Ils se présentent comme des gens chargés de faire une « opération d'utilité publique », en cherchant à trouver les solutions les plus adaptées à la situation de chaque locataire... Mais ces beaux discours masquent des pratiques bien sordides. La plus classique consiste à faire des promesses orales de relogement au locataire, sans les faire suivre d'aucune proposition écrite de relogement. L'inquiétude naît du flou de la situation : « *Le médiateur m'a dit qu'il avait un appartement à me proposer dans la rue de la République. A la question : « À quelle adresse ? », la réponse est évasive et je n'ai plus de nouvelles. Ça n'est pas la première fois !* » (une locataire, rue de la République). La relation se tend lorsque les locataires n'acceptent pas immédiatement les propositions qui leur sont faites. Ils deviennent alors la cible de ces « médiateurs » qui cherchent à les déstabiliser en usant de menaces, de mensonges ou de contre-vérités. En voici un échantillon, parmi tout ce qu'ont entendu les locataires au cours de ces quatre dernières années : « *Nous allons faire de gros travaux dans votre immeuble. Il faudra retirer les fenêtres pour les changer : vous pourrez rester deux mois sans fenêtres ?* » (...) *Un appartement c'est comme une voiture quand vous avez fini la location, vous devez le rendre, c'est à nous* » (...) « *Vous ne voulez pas partir, mais il faut que vous sachiez que depuis notre arrivée, il y a déjà eu dix décès. Alors, vous savez, les appartements, on les récupère comme ça...* »

• *Des locataires isolés au milieu des chantiers et des squats*

Enfin, la pression est également forte sur les locataires qui se retrouvent isolés dans leur immeuble du fait du départ de la plupart de leurs voisins, comme en témoigne la situation de cette habitante de la partie centrale de la Rue de la République. Dans sa montée d'escalier, il reste trois locataires avec bail et des squatteurs qui ont de nouveau occupé les appartements vides. Il ne s'agit pas ici de stigmatiser ces derniers, qui bien souvent n'ont pas d'autre choix, mais de reconnaître que certaines occupations rendent parfois la vie insupportable. En juillet 2008, elle déclare : « *La vie devient impossible : plus d'entretien, ni ascenseur, ni lumière, ni interphone depuis plusieurs mois ; la porte de l'immeuble ne ferme plus. J'ai peur. Je cherche à partir en négociant. Marseille République a vendu à la société Buildinvest. Que vont-ils faire maintenant... ?* »

• *Un grave déficit d'accompagnement des habitants*

Au delà de ces témoignages, qui montrent une image beaucoup moins souriante de la rénovation « parfaitement réussie » que Monsieur Gaudin croit avoir conduit dans sa ville, un constat s'impose : combien de larmes et d'angoisse aurait-on évité si un véritable accompagnement des locataires concernés par la rénovation avait été mis en place ! Certes, la tenue d'une permanence régulière par les membres de CVPT et d'autres associations de proximité (telle Solidarité Mieux Vivre) a contribué à un accompagnement quotidien et bénévole des locataires dans leurs relations difficiles avec les « grands » propriétaires. Cette initiative ne saurait cependant dédouaner de leurs responsabilités les acteurs publics, pourvoyeurs de fonds de la réhabilitation.

5- LOCATAIRES, DÉFENDEZ VOS DROITS !

Quelques règles essentielles

Certains engagements pris par des responsables publics et privés ont été tenus – relogements, réalisation de logements sociaux, respect de la Loi 48 – la mobilisation n'y est pas pour rien ! Toutefois, parce que des locataires continuent de recevoir leurs congés sans proposition de relogement, parce que des familles dont le bail a expiré ne sont toujours pas relogées, parce que les loyers augmentent... nous avons jugé utile de réactualiser ce petit « Questions/Réponses ».

Vous devez d'abord savoir qu'il est totalement interdit par la loi de faire pression sur un locataire en vue de lui faire quitter son logement. Ne signez rien, n'acceptez ni relogement ni indemnités sans propositions écrites : prenez le temps de la réflexion et du conseil auprès d'associations de défense des locataires, d'associations d'usagers, d'avocats ou de l'ADIL (cf. ci-après « Adresses utiles »). Continuez à payer régulièrement votre loyer. N'hésitez pas à consulter notre site pour des informations plus précises sur le droit des locataires, les travaux de rénovation, la constitution de demandes HLM ou la Loi 48.

Faites-nous part de vos remarques et de vos questions. N'hésitez pas non plus à soumettre vos questions à la Permanence tenue par Centre-Ville Pour Tous, chaque 15 jours, le vendredi de 17h à 19 h, au local de la Cimade, 6-8 rue Jean Marc Cathala, 13002 Marseille. (Les dates sont mentionnées sur le site de l'association et sur des affichettes dans la rue de la République).

• **Les baux de la Loi 48 sont-ils toujours valables ?**

OUI, le fait de réaliser des travaux lourds ne permet pas au propriétaire d'interrompre le bail. Dans le cadre de l'obligation de relogement qui

s'impose au propriétaire en cas de travaux lourds (démolition complète de la cage d'escalier par exemple), le bail est seulement suspendu et une convention de relogement provisoire doit être établie.

• **Une lettre d'huissier me signifiant congé pour travaux de réhabilitation m'oblige-t-elle à partir ?**

NON, dans l'immense majorité des cas, la nature des travaux n'impose pas de déloger le locataire. Jusqu'ici, aucun juge n'a reconnu cette nécessité rue de la République. En tout état de cause, quelle que soit la nature des travaux ou du bail, le locataire doit demander par écrit au propriétaire un engagement comportant la précision sur la nature du bail et le loyer applicable lors de la réintégration dans les lieux après travaux.

• **Les locataires qui ont reçu leur congé peuvent-ils être expulsés par la police et jetés à la rue ?**

NON, d'une part la procédure d'expulsion doit être validée par la justice et d'autre part le recours à la force publique doit être accordé par le Préfet. Aucune expulsion ne peut intervenir sans un jugement du tribunal qui apprécie la légalité de la requête du propriétaire, après débat contradictoire avec le locataire ou son avocat. Le Préfet de Région s'est exprimé avec force à plusieurs reprises sur le fait qu'il n'expulserait aucun locataire légitime de la rue de la République.

• **Le propriétaire peut-il vendre mon appartement ou mon immeuble sans m'informer ?**

NON : la récente Loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 sur la « vente à la découpe » s'applique à tous les immeubles de la rue, quelque soit le propriétaire. Elle oblige à informer et proposer la vente en priorité aux locataires actuels, sous peine de sanctions et de nullité de la vente. La proposition doit inclure le prix de vente proposé du lot et le prix de l'immeuble (la non-communication du prix de l'immeuble entier rend le congé nul). Si le locataire désire acquérir, la négociation sur le prix est recommandée. Si le locataire renonce à son droit de préemption, son bail est automatiquement prorogé de plein droit. Si le congé-vente intervient à moins de 2 ans à terme du bail, le locataire peut obtenir de plein droit prorogation de 2 ans de son droit d'occupation. Les personnes de plus de 70 ans et/ou gagnant moins de 150 % du SMIC sont maintenues de plein droit.

• **Comment réagir aux propositions d'argent de la part du propriétaire ou de son mandataire ?**

Si ces propositions sont présentées en termes d'indemnité d'éviction pour le préjudice subi ou de remboursement de travaux engagés, elles doivent faire l'objet d'une proposition écrite pour que le locataire puisse se donner un temps de réflexion et demander éventuellement conseil. Attention, beaucoup d'entre vous ont déjà droit aux allocations de la CAF pour déménagement : renseignez-vous. Sachez qu'en termes d'indemnités, pour le même type d'appartement, des propositions ont été faites par les « médiateurs » allant de 5 000 à 20 000 euros et parfois plus. Discutez-en autour de vous et veillez à bien comparer avec le coût de votre futur loyer !

• **Que faire avec les dossiers de demande HLM présentés par les « médiateurs » ?**

Les locataires doivent-ils signer ? Le fait de fournir des pièces nécessaires au dossier HLM peut être interprété comme un consentement de la part du locataire de quitter son logement et ainsi le priver de la possibilité de se maintenir ou d'être relogé sur le secteur ! En conséquence, ne signez rien et ne fournissez aucune pièce à des agents qui ne sont pas habilités par les organismes compétents. Seuls sont compétents pour recevoir les demandes : les organismes HLM ; les sociétés d'économie mixte (SEM) disposant d'un patrimoine locatif conventionné ; le Bureau du logement de la ville de Marseille : 3 rue Colbert - 13001 ; le Service du Logement en Préfecture - rue Edmond Rostand - 13006.

• **Que peuvent faire les locataires qui reçoivent une lettre d'augmentation de loyer lors du renouvellement de leur bail ? Est-il possible de contester cette augmentation ?**

OUI. Pour tout litige, y compris sur le montant du loyer, le bailleur ou le locataire peut saisir la Commission Départementale de Conciliation (CDC) pour tenter de régler à l'amiable la question du loyer. (Art. 20 de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, décret 2001-653 du 19 juillet 2001). Si vous n'acceptez pas le nouveau loyer que vous demande votre propriétaire, vous pouvez lui signifier votre refus par lettre. C'est alors à lui de saisir la CDC. Vous serez donc convoqué devant cette commission où siègent paritamment des représentants des organisations de locataires et de propriétaires. Il vous appartiendra de préparer un dossier

réunissant les éléments justifiant votre refus du nouveau loyer (factures de travaux, photos de l'état de l'immeuble, copie de baux de voisins habitant des appartements équivalents dont les loyers sont plus bas, etc.) Si la conciliation n'aboutit pas, le litige sera tranché par le tribunal d'instance saisi par votre propriétaire. Vous pourrez alors défendre votre dossier, de préférence avec le concours d'un avocat. Nous vous conseillons vivement de prendre contact avec des organisations de locataires qui siègent à la commission et qui vous conseilleront pour la constitution du dossier.

Vous pouvez contester par ailleurs toute augmentation ou modification du bail. Seules les réévaluations de loyers prévues dans le bail ne peuvent être contestées si les autres clauses du bail sont également respectées. En général, les clauses de révision sont indexées sur le prix de la construction. Concernant la modification des dates de paiement du loyer : selon la Loi de 89, le locataire est obligé de régler le loyer et les charges aux termes convenus dans le bail. Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Si le bailleur change les modalités de paiement alors que celles-ci étaient précisément indiquées dans le bail, une modification doit être notifiée au locataire par lettre recommandée.

• Que faire si j'ai besoin des services d'un avocat et que je ne peux pas faire l'avance des frais ?

Dans ce cas, il existe un dispositif légal qui s'appelle « l'aide juridictionnelle », sous conditions de ressources : c'est l'Etat qui prend en charge ces frais. Tous les avocats de locataires connaissent et pratiquent ce dispositif, renseignez vous auprès d'eux ou auprès de l'ADIL (cf. ci-après « Adresses utiles »).

• Que faire si vous avez subi des menaces ou intimidations verbales ?

Il est interdit par la loi de faire pression sur un locataire en vue de le faire quitter son logement. Le droit au logement est un droit inscrit dans la loi, et des sanctions pénales, amendes et emprisonnement de deux ans, sont prévues dans ce cas (Cf Art. L 511-6 et Art. L 521-4 du code pénal). Vous devez donc en cas de menace déposer une main courante au Commissariat, qui vous en donnera une copie, à faire parvenir aux membres de l'association qui la transmettront aux pouvoirs publics.

La rue de la République fait l'objet d'une réhabilitation inscrite dans le projet de renouvellement urbain du centre-ville marseillais. Deux grands propriétaires privés se partagent plus de la moitié des immeubles et commerces de la rue. En 2002, les pouvoirs publics décident la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, mesure incitative invitant les propriétaires à réhabiliter leur patrimoine. En effet, ces immeubles construits au XIX^e siècle, ne correspondent plus, dans une large partie, aux normes de confort actuelles et de nombreux appartements sont vacants ou squattés. Au cœur de cette intervention publique, la question de la place des habitants est rapidement posée : un conflit émerge en août 2004 autour d'une série de lettres de non-renouvellement de baux laissant présager une expulsion massive, adressées par l'un des deux propriétaires, le fonds d'investissement Lone Star, au travers de sa filiale Marseille République. Soutenue par Un Centre-Ville Pour Tous, une mobilisation voit le jour et s'inscrit rapidement dans le cadre d'une action collective visant à défendre le droit des locataires.

La mobilisation a porté ses fruits : aucune expulsion n'a eu lieu, des relogements ont été proposés et bon nombre d'habitants vivent aujourd'hui encore sur la rue ou dans le quartier. N'embellissons pourtant pas trop l'histoire : Combien sont ceux qui sont partis sous la menace d'un avenir incertain et dont nous n'avons rien su ? Combien sont ceux qui n'ont pas pu faire respecter leurs droits ?

La réhabilitation est loin d'être terminée : tractations immobilières et crise financière se conjuguent aujourd'hui. Des familles sont toujours en attente de propositions concrètes de relogement, d'autres vivent encore dans des immeubles dont la rénovation n'est pas même annoncée... Plus de quatre années plus tard, il nous a donc semblé essentiel de faire un point sur « l'affaire de la rue de la République ».

Un Centre-Ville Pour Tous

Un Centre-Ville Pour Tous | Cité des associations, 93 la Canebière, 13001 Marseille
www.centrevillepourtous.asso.fr | info@centrevillepourtous.asso.fr

Imprimé en 1000 exemplaires | 1^{ère} édition : novembre 2008 | 2^{ème} édition : avril 2009

Participation aux frais : 1 €