

UN CENTRE-VILLE POUR TOUS

Mémoire sur les concessions
des Périmètres de Restauration
Immobilière du centre-ville de Marseille
À l'attention du Président de la
Chambre Régionale des Comptes
de Provence-Alpes-Côte d'Azur



> Mémoire sur les concessions d'aménagement des Périmètres de Restauration Immobilière (PRI) du centre-ville de Marseille, à l'attention du Président de la Chambre régionale des comptes de Provence-Alpes-Côte d'Azur

La Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, principaux actionnaires de la SEM Marseille Aménagement, ont entériné sur proposition du président de son Conseil d'administration du 28 mai 2009, la demande à la Chambre Régionale des Comptes (CRC) d'inscrire dans un proche avenir à son programme de contrôle un examen de la SEM. Il est apparu en effet que l'importance des liens existant entre Marseille Aménagement, concessionnaire de plusieurs grands projets d'aménagement et de réhabilitation et les collectivités publiques sus mentionnées, justifiait à elle seule ce contrôle, d'autant qu'aucun autre examen n'a été fait sur la SEM par la CRC depuis 1997-1998.

L'association Un Centre-Ville Pour Tous ne peut que se satisfaire de cette volonté, elle qui a dénoncé inlassablement depuis plus de dix ans de nombreux dysfonctionnements financiers, sociaux et techniques dans la mise en œuvre des concessions concernant les opérations de réhabilitation du centre-ville de Marseille. C'est pourquoi, l'association entend apporter aux auditeurs de la CRC le fruit de ses observations et de son expérience de terrain. Il s'agit de témoigner des initiatives prises et de porter à sa connaissance des faits et des documents irréfutables qui ont pu échapper à l'analyse institutionnelle, particulièrement dans le cadre des actions conduites au titre des conventions de concession qui lient la Ville de Marseille d'une part, Marseille Habitat et Marseille Aménagement d'autre part.

> La réhabilitation du centre-ville de Marseille

La réhabilitation de quartiers anciens dégradés, du fait de l'ampleur des questions immobilières, patrimoniales, sociales qu'elle soulève, nécessite toujours la mise en œuvre de procédures complexes.

Aux procédures de rénovation urbaine développées jusqu'au milieu des années 1970 (la butte des Carmes, certains îlots du Panier), qui faisaient elles-mêmes suite à la Reconstruction, on a substitué un arsenal technico-administratif ayant pour but la réhabilitation des immeubles existants, au moyen d'incitations financières (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - OPAH). Une politique d'acquisition d'immeubles par la ville menée sur le long terme l'a dotée, dans le centre, d'un patrimoine important lui permettant d'agir sur le marché.

Néanmoins, les procédures d'OPAH successives mises en œuvre depuis le début des années 80, dans les quartiers du Panier, de Belsunce, de Noailles, ayant donné des résultats insuffisants, la municipalité Vigouroux a lancé dès 1994, des procédures de Périmètres de Restauration Immobilière (PRI) permettant d'imposer les travaux nécessaires, au besoin par expropriation, dans une partie du Panier et la partie basse de Belsunce.

La municipalité en place depuis 1995 a poursuivi cette politique, en l'amplifiant de façon importante, notamment en élargissant les PRI, en les assortissant d'un ensemble d'aides publiques aux propriétaires (OPAH, subventions municipales) et en mettant en place au titre de la loi Malraux, du fait de la proximité de monuments historiques (ZPPAUP) avec l'accord de l'Etat, un régime de défiscalisation pour les propriétaires bailleurs désireux d'acquérir un ou des logements dans ces quartiers centraux promis à la rénovation.

Cette évolution s'est traduite par un fort alourdissement de la participation financière de la ville dans les bilans de concession de Restauration Immobilière, ainsi que par une forte pression exercée sur les habitants locataires pour leur faire quitter leurs logements, sans que les conditions de leur relogement, notamment par la construction de logements sociaux, ne soient réalisées. Par ailleurs, le contrôle des travaux de réhabilitation réalisés par les investisseurs et bénéficiant de défiscalisation étant très insuffisant sinon nul, de nombreuses malfaçons sont apparues entraînant de grandes inquiétudes sur la durabilité de la réhabilitation.

C'est pourquoi des citoyens, attentifs aux conséquences non maîtrisées de cette politique, se sont groupés au sein de l'association Un Centre-Ville Pour Tous (CVPT) pour tenter d'infléchir ces orientations dans le sens d'une réelle prise en compte des besoins des habitants de ces quartiers et d'une réhabilitation de qualité, sans dilapidation des deniers publics.

> Après les contrôles et les audits de 1998

Les conclusions contenues dans la lettre d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes en date du 20 février 1998 adressée au Maire de Marseille concernant Marseille Aménagement corroborent les observations déjà faites sur le terrain par des observateurs avertis¹. La Chambre Régionale des Comptes au lendemain de l'arrivée de la nouvelle équipe municipale à la tête de la mairie constate que celle-ci « va décider de privilégier les Périmètres de Restauration Immobilière et d'en déléguer l'essentiel de la maîtrise à des intervenants privés. » Elle ajoute que les conventions vont faire l'objet d'avenants, « accompagnés de l'approbation de bilans révisés, qui modifient en profondeur la philosophie des projets par le recours massif à des intervenants extérieurs privés et par l'intégration de dispositifs nouveaux en matière notamment de garanties locatives et de vacances de nature à crédibiliser l'opération. » Elle note aussi que « Le dispositif qui en résulte reste toutefois complexe et d'une lisibilité réduite, compte tenu, d'une part, de l'imbrication des procédures et des projets, d'autre part d'une gestion partagée des PRI entre Marseille Aménagement et Marseille Habitat conduisant à multiplier les conventions croisées entre les deux SEM. »²

Des audits techniques, financiers et juridiques ont été réalisés fin 1997 et les rapports ont été finalisés courant 1998³. Ils avaient trait à la concession entre la Ville de Marseille et la SEM Marseille Habitat pour la mise en œuvre d'un Périmètre de Restauration Immobilière dans le quartier du Panier à partir de 1993⁴. Ces audits diligentés par la SEM Marseille Habitat ont entraîné une réforme structurelle transférant notamment le portage de la concession du Panier vers la SEM Marseille Aménagement alors que cette dernière s'était déjà vue confier en 1995 par la Ville de Marseille une concession identique sur le quartier Belsunce⁵.

Les conclusions de ces audits ainsi que celles de la CRC ont suggéré des modifications importantes dans les organigrammes des deux SEM. Par contre, à notre connaissance, ces audits n'ont pas donné lieu, ne serait-ce qu'à titre conservatoire, à des recours judiciaires tant de la part de la Ville de Marseille que des sociétés concessionnaires. Les seules actions menées dans ce sens l'ont été par la voie citoyenne et associative.

Le constat à partir des audits de 1998 sur Marseille Habitat – société qui rappelons-le a porté en premier le conventionnement PRI – a fait l'objet d'une analyse par quelques citoyens dans le « Mémoire sur quelques dysfonctionnements de l'opération de restauration immobilière du Panier-Vieille Charité et les questions qu'ils posent sur l'ensemble de la restauration immobilière du centre-ville de Marseille » élaboré le 14 juin 2000⁶. Il a été remis fin juin, sous la signature de Daniel Carrière au Préfet de Région et au Président de la Chambre Régionale des Comptes, et la presse s'en ait fait largement l'écho à la suite d'une conférence de presse organisée par Centre-Ville Pour Tous en décembre 2000.

Plus tard, le 17 avril 2001, l'un des administrateurs fondateurs de Centre-Ville Pour Tous – Daniel Carrière – saisissait par courrier le Maire de Marseille pour lui demander d'engager des poursuites contre inconnu « ... au préjudice de la SEM Marseille Habitat et de la Ville de Marseille son principal actionnaire » sur des « faits qui pourraient être constitutifs de la gestion de fait, délit prévu et réprimé par l'article 433-12 du Code Pénal, mais aussi d'escroquerie (article 313-1 du Code Pénal) et d'abus de confiance (article 314-1 du Code Pénal). »

1- Dont plusieurs membres fondateurs de CVPT.

2- cf <http://www.ccomptes.fr/fr/CRC22/documents/ROD/PAL98002.pdf>

3- Auditeurs : FISCHER, POSOKOW, OMNI Conseils, CDH Conseil, DUBOUT.

4- Délibérations de la Ville de Marseille du 15 mars 1993 portant sur la création du Périmètre de Restauration Immobilière et du 28 juin 1993 confiant cette réalisation à Marseille Habitat dans le cadre du traité de concession d'aménagement.

5- Délibérations de la Ville de Marseille du 27 février 1995 portant sur la création du Périmètre de Restauration Immobilière du Centre Ville, la demande de Déclaration d'Utilité Publique des travaux de restauration et convention de concession à passer avec Marseille Aménagement.

6- <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article42>

Dans sa réponse, le 14 juin 2001, le Maire écrivait que « en l'état, il ne m'apparaît pas que des faits suffisamment précis, d'une part, et susceptibles de constituer une infraction pénale d'autre part, soient avérés par votre demande. » Prétendant certaines des conclusions des audits précités et le fait que l'audit en question avait été réalisé sous l'égide du commissaire aux comptes de la SEM Marseille Habitat, le Maire de Marseille rejeta la demande. Toutefois il précisait qu'au regard « ... des observations critiques sur l'exécution de la convention de concession confiée à Marseille Habitat par la Ville de Marseille par acte en date du 28 juin 1993, je demande à Monsieur le Président de la Chambre Régionale des Comptes d'inscrire au programme des travaux de la Chambre l'examen de la gestion de la société Marseille Habitat. » **À notre connaissance, aucune suite publique n'a été donnée à cette initiative, ni de la part du Maire ni de celle du Président de la CRC, tant pour l'exécution de la convention de concession originelle portée par Marseille Habitat que pour sa reprise par Marseille Aménagement.**

Au vu de la réponse du Maire, et comme l'y autorisait la loi, Daniel Carrière, assisté par Maître Dany Cohen, du barreau de Marseille, et soutenu par un groupe de citoyens, demanda l'autorisation au Tribunal Administratif de Marseille de pouvoir entamer une action en justice en lieu et place de la Ville. Il y fut autorisé par décision du 20 septembre 2001 et déposa en décembre 2001 entre les mains du Doyen des Juges d'Instruction au Tribunal de Grande Instance de Marseille une plainte contre inconnu pour abus de biens sociaux, escroquerie et favoritisme avec constitution de partie civile.

La Ville de Marseille, dans le même temps engageait un recours devant le Conseil d'Etat contre la décision du Tribunal Administratif ci-dessus évoquée. Ce recours n'étant pas suspensif, Mme Parrau, juge d'instruction ouvrait une information judiciaire et une commission rogatoire était lancée. Par un avis du 11 octobre 2002, le tribunal informait la partie civile que la commission rogatoire était en cours d'exécution et c'est dans ce cadre notamment que Daniel Carrière était entendu par la brigade financière.

Le Conseil d'Etat dans son arrêt du 29 juillet 2002 concernant le recours de la Ville de Marseille, écrivait dans ses attendus « considérant que s'il résulte de l'instruction, en particulier des différents rapports produits par les parties, que la gestion de l'opération s'est révélée peu rigoureuse et a pu donner lieu à des dépenses injustifiées, ce qui a d'ailleurs conduit la commune à saisir la Chambre Régionale des Comptes, M. Carrière se borne à faire état de simples soupçons, sans apporter d'éléments précis, à propos des infractions pénales qui auraient pu être commises au détriment de la Ville par des agents de la Société d'Économie Mixte ou des prestataires extérieurs ; que par suite, il ne ressort pas des pièces du dossier que le dépôt de plainte avec constitution de partie civile envisagée par M. Carrière présenterait des chances de succès ; que la Ville de Marseille est, dès lors, fondée à demander l'annulation de la décision du 20 septembre 2001 par laquelle le Tribunal Administratif de Marseille a autorisé M. Carrière à engager au nom de la Ville une telle action à raison de ces faits... » Pour ces motifs, le Conseil d'Etat a débouté Daniel Carrière⁷. **À notre connaissance, aucune suite n'a été donnée à une saisine de la Chambre Régionale des Comptes par le Maire de Marseille, soit parce qu'elle n'a pas été formellement formulée auprès de la CRC soit parce que celle-ci n'a pas cru devoir inscrire ce contrôle à son programme.**

En outre, concernant la commission rogatoire lancée dans le cadre du dépôt de plainte contre inconnu, à aucun moment Daniel Carrière n'a été informé des suites données à l'information judiciaire soit parce qu'un non-lieu avait été prononcé soit parce que le Tribunal n'avait pas cru devoir poursuivre.

Par ailleurs il faut signaler que dans son rapport définitif n° 2001-126 de novembre 2002 sur la Société anonyme d'économie mixte « Marseille Habitat » la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (MILOS) confirmait dans ses conclusions certaines des observations déjà faites par l'association Centre-Ville Pour Tous : « Jusqu'en 1999, l'activité d'aménagement a fortement pesé sur le fonctionne-

7- <http://arianeinternet.conseil-etat.fr/arianeinternet/ViewRoot.asp?View=Html&DMode=Html&PushDirectUrl=1&Item=2&fond=DCE&te xte=239368&Page=1&querytype=simple&NbEltPerPages=5&Pluriels=True>

ment général et la trésorerie de la société. Certaines dépenses de fonctionnement et d'investissement ont été indûment supportées par la société, au détriment de l'activité locative. La reprise par la SEM Marseille Aménagement de la concession du « Panier Vieille Charité » a permis d'assainir la situation, bien que sur le plan financier toutes les dépenses relevant de cette concession n'aient pas été totalement récupérées par Marseille Habitat. »

> Les actions de l'association Centre-Ville Pour Tous

À partir de 2001, l'association Centre-Ville Pour Tous nouvellement créée s'est employé à faire connaître auprès des autorités administratives et judiciaires les dysfonctionnements qui perduraient dans le fonctionnement de la concession malgré la réforme structurelle de fin 1998, laquelle avait conduit à un changement de concessionnaire, à une réorganisation de la concession puis à un changement de direction. À plusieurs reprises dans ses interpellations, l'association s'est appuyée sur les conclusions contenues dans la lettre d'observations de la Chambre Régionale des Comptes en date du 20 février 1998 concernant Marseille Aménagement. Dans ses diverses démarches auprès de Marseille Aménagement⁸, du Maire de Marseille⁹⁻¹⁰, du Préfet¹¹ et de la Justice¹², l'association n'a cessé d'alerter les autorités sur les conséquences financières et sociales, pour les habitants et les contribuables, de la politique de réhabilitation conduite sur le centre-ville. En relation avec les habitants et les acteurs de terrains, l'association a produit des courriers, des mémoires et des enquêtes comme celles qui portent sur le relogement¹³ et sur l'état de la réhabilitation dans le quartier de Noailles. Cette dernière enquête, conduite en janvier-février 2009, fait état de résultats qui posent questions à quelques mois de la fin de la concession : près de 40% des immeubles prescrits n'ont connu aucuns travaux et seulement 27% des immeubles ont été intégralement rénovés au regard des prescriptions inscrites dans la DUP¹⁴. Des études ont aussi porté sur le logement social et la réhabilitation. Dans tous les cas, de différentes manières, elles ont été portées à la connaissance des élus, des fonctionnaires et des médias.

Il convient de souligner que des remarques faites à l'initiative de CVPT ont trouvé de nombreux échos dans l'opinion et auprès des pouvoirs publics à l'occasion notamment des recours judiciaires engagés par des habitants accompagnés avec succès par l'association. L'examen des Comptes-Rendus d'Activités pour la Collectivité (CRAC) sur les concessions du PRI de Marseille et les délibérations ayant trait à des subventions allouées aux propriétaires concernés par la réhabilitation dans le cadre du PRI ont donné lieu à des débats, notamment au Conseil Municipal de Marseille¹⁵⁻¹⁶.

D'autres remarques ont été prises en compte dans diverses initiatives prises par l'Etat. C'est ainsi que la Secrétaire d'Etat au logement, faisant siennes les observations que l'association lui avait faites à l'occasion d'une de ses visites à Marseille, diligentait en février 2002 une mission d'inspection générale sur le PRI confié à M. Gilles Rouques, inspecteur général des Ponts et Chaussées¹⁷. Par ailleurs, le recours que l'association engagea autour de la Déclaration d'Utilité Publique du secteur Noailles-Chapitre permit d'éclairer divers aspects du PRI par les témoignages, les documents et les conclusions des parties auxquels ils donnèrent lieu, tout au long de la procédure devant le Tribunal Administratif de Marseille puis devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille de décembre 2001 à février 2008¹⁸.

Enfin, l'association, dans ses nombreux contacts avec les autorités administratives, les acteurs de la réhabilitation du centre-ville et les habitants, est devenue le destinataire incontournable de nombreuses informations dont certains documents à caractère public concernant les aménageurs et les décisions qui les concernent. C'est ainsi, qu'au lendemain des élections municipales de 2008, il n'a pas échappé à l'association la recomposition du Conseil d'Administration de la SEM Marseille Aménagement et la volonté de son nouveau président de mettre un terme à divers dysfonctionnements, en mettant notamment à leur juste

8- Par exemple <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article2348>

9- Par exemple <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article2170>

10- Par exemple <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article2325>

11- Par exemple <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article1959>

12- Par exemple <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article1362>

13- <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article9>

14- <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article2516>

15- Par exemple page 48 à 56 <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article1775>

16- Par exemple page 95 à 97 <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article1849>

17- Les suites qui ont été données à cette mission nous sont inconnues.

18- <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article2039>

place les administrateurs et la direction de cette Société. CVPT ne peut que se réjouir que sous l'influence du Président Sanmarco l'ensemble des parties se soit enfin ému du peu de contrôle dont Marseille Aménagement a fait l'objet depuis plus de dix ans, notamment pour l'aménagement du centre-ville entraînant la saisine de la CRC¹⁹ et la mise en place d'un audit. Sur ce dernier point, on peut toutefois s'interroger sur la désignation d'un auditeur dont le choix revient seulement au conseil d'administration de Marseille d'Aménagement comme cela avait été le cas en 1997 pour la SEM Marseille Habitat.

Au moment où vont être mises en œuvre les décisions portant sur le contrôle de la Société Marseille Aménagement, et où les observations et les préconisations ne seront pas sans effet souhaitables sur l'avenir des opérations d'aménagement au centre-ville de Marseille, Centre-Ville Pour Tous tient à poser un certain nombre de questions pour lesquelles elle suggère des approfondissements ou à propos desquelles elle croit devoir apporter son témoignage, à partir des données qu'elle a réunies et de l'expérience qu'elle a acquise.

19- L'annonce en a été faite par le maire de Marseille et répercutée par les médias sans que sa formalisation nous soit connue.

> Marseille Aménagement : concessionnaire de PRI.

1. Qu'en est-il du financement public moyen des restaurations immobilières au titre du PRI à Marseille incluant les subventions, les déductions fiscales et les avantages donnés au titre des garanties octroyés ?

- En l'absence, à notre connaissance, de l'existence d'un instrument de suivi des moins-values liées la défiscalisation – avantage prévu au titre de la loi Malraux modifié par la loi des finances de 1994 – il est difficile d'évaluer cette part du financement indirect. Cette donnée et son suivi apporterait certainement d'utiles et précieuses informations sur ses bénéficiaires et sur l'importance de l'allocation de cette contribution publique à l'effort de rénovation immobilière.
- On peut se poser la question de savoir si cette défiscalisation a été et est modulée ou non en fonction des déclarations que les investisseurs ont – semble-t-il – toute latitude d'effectuer simultanément auprès de différentes circonscriptions fiscales du territoire national ?
- Qu'en est-il de l'évaluation du coût des garanties de location ou de rachat, initialement prévues dans le cadre de la concession du PRI à Marseille ?
- Quels sont les engagements conventionnels demandés en contreparties des divers financements ou avantages accordés par le fisc, l'ANAH, la Ville de Marseille, le Conseil Régional ?
- À combien peut-on estimer le coût au m² de la restauration immobilière dans le cadre de la concession du PRI à Marseille ?

2. Qu'en est-il du coût chiffré des relogements et de l'estimation du coût social des « non-relogements » ?

- L'examen des documents relatifs à la concession sur le PRI a entraîné des doutes non seulement sur la fiabilité des statistiques du relogement mais aussi sur la mise en œuvre de celui-ci.
- Ainsi, le Préfet pour prendre son arrêté portant DUP du 15 octobre 2001 sur le secteur Noailles-Chapître avait demandé à la Ville de Marseille des documents attestant des relogements effectués par Marseille Aménagement effectivement réalisés au titre des deux premiers périmètres mis en place : le PRI du Centre-ville-Thubaneau et celui du Panier. La fiabilité des données qui lui avaient été communiquées a été contestée en son temps déjà par CVPT²⁰. En effet, celles-ci faisaient apparaître qu'il y avait eu entre 1994 et 2000 d'un côté 171 relogements et de l'autre 126 relogements. Or le bilan présenté des relogements au 31 décembre 2008 par Marseille Aménagement fait apparaître pour la même période 156 relogements pour le PRI Centre-ville -Thubaneau et 126 pour le PRI Panier. Il est évident que les variations de ces données posent la question de savoir d'une part quelles ont été les prestations facturées à cet égard par les opérateurs auxquels ont été sous-traités les missions et d'autre part quelle a été la base du financement public que Marseille Aménagement a reçu pour la réalisation de ces missions ?
- Les observations de notre association et les rapprochements opérés avec les services de Marseille Aménagement sur les dossiers sociaux des relogements ont fait apparaître qu'un nombre important de locataires qui auraient dû être relogés ne l'ont pas été. En effet jusqu'à 2004 – date d'un changement d'attitude de la part de la Ville de Marseille et de Marseille Aménagement – les propriétaires, principalement d'hôtels meublés, non contents d'échapper aux mesures coercitives qui auraient dû être prises à leur égard en vertu des DUP portant PRI, ont géré à leurs guises l'occupation de leurs immeubles livrant leurs locataires à la rue ou les obligeant à se réfugier vers d'autres « marchands de sommeil »²¹. Alors que Marseille Aménagement indique avoir réalisé de 1994 au 31/12/2008, sur

20- cf <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article9>

21- Ce changement d'attitude a été formellement reconnu lors des délibérations récentes du conseil municipal de Marseille sur les CRAC 2008 des PRI - Rapports 226, 227 et 228 du 05 octobre 2009. A titre d'exemple pour le rapport n°226 qui a trait au PRI Centre-Ville, il est écrit : « ... Pour rendre obligatoire la réhabilitation, trois programmes de travaux ont été successivement déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoraux des 28 juillet 1997, 6 octobre 1999 et 5 octobre 2001, dont les effets ont été prorogés en tant que de besoin. Après une phase amiable, la Ville de Marseille a décidé d'activer le pouvoir contraignant de ces déclarations d'utilité publique : le recours aux enquêtes parcellaires, dont une première vague a été lancée en 2004, et les suivantes en 2006 et 2007, permet l'expropriation des propriétaires refusant de s'engager à réaliser les travaux prescrits, notamment le long d'axes stratégiques... »

les trois PRI, le relogement de 503 ménages, on peut estimer aujourd'hui le nombre de ceux qui ont été ainsi évincés de leurs logements à 500. Les conditions et les conséquences de ces évictions ont un coût qui n'est pas négligeable si l'on se réfère, par exemple, aux seules données estimées par la société Marseille Aménagement elle-même pour les relogements effectués par ses soins et qui font l'objet d'une lettre accompagnée d'une note sur le « Bilan relogement du centre ville de Marseille » que son directeur a adressé aux administrateurs le 15 juin 2009²².

- La demande faite par notre association à la Ville de Marseille à partir de 2005²³ visant à « réparer » le préjudice porter notamment aux travailleurs isolés évincés de leurs logements a entraîné l'adoption par le Conseil Municipal de Marseille d'un programme de logement social à partir notamment du patrimoine immobilier de Marseille Aménagement encore inoccupé pour le transformer en logement social. Ce programme a fait l'objet d'une délibération en date du 1^{er} février 2008²⁴. Or il s'avère que certains des immeubles prévus par ce programme restent toujours inoccupés à ce jour²⁵ ou qu'ils ont été vendus pour d'autres usages²⁶. Quelles sont les raisons qui permettent au concessionnaire d'échapper à la décision du concédant ?

3. Qu'en est-il du coût du non-remboursement par certains propriétaires bénéficiaires d'une aide aux relogements de leurs locataires par le CCAS et la Ville de Marseille lors de la mise en œuvre d'arrêtés pour péril ?

- Certains propriétaires dont les immeubles sont dans le PRI ont fait l'objet d'arrêtés de péril de la part de la Ville de Marseille et ont bénéficié d'une aide au relogement de la Ville de Marseille et de l'Etat, indépendamment des financements publics qu'ils reçoivent au titre de la rénovation immobilière. Plutôt que de reloger, à titre temporaire ou définitif leurs locataires, ces propriétaires en laissent la charge à la collectivité. C'est ainsi que le CCAS de Marseille, au titre de sa gestion des logements d'urgence de la Ville de Marseille, se substitue au propriétaire défaillant et selon un montage que l'association CVPT a dénoncé, enfreint ainsi la loi qui prévoit le remboursement par le propriétaire de tous les frais engagés pour le relogement de substitution²⁷.

- Cette situation vient certainement peser sur les finances publiques alors que certains des propriétaires défaillants accèdent encore à des aides publiques et que le remboursement des sommes dont ils sont redevables n'est pas totalement effectué. En outre, il apparaît que cette pratique, contraire à la loi, développe un sentiment d'impunité chez certains propriétaires peu scrupuleux. Ce dysfonctionnement n'entraîne-t-il pas une aggravation directe ou indirecte des charges de la collectivité, préjudiciable tant pour l'opération de restauration immobilière que pour les locataires concernés ?

- L'association CVPT a engagé un recours gracieux auprès du Maire de Marseille par lettre recommandée du 20 juillet 2009²⁸ et a informé le Préfet²⁹ de cette situation. Dans le même temps, divers contribuables ont formé à titre individuel de pareils recours.

4. Qu'en est-il de l'estimation du coût des malfaçons de la restauration immobilière ?

- Déjà en 1998, lors des audits conduits sur les conditions et sur les résultats des premières rénovations immobilières réalisées dans le cadre des PRI du Centre-Ville Thubaneau et du Panier, cinq audits techniques ont été réalisés par un Architecte Expert près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence³⁰. Ils concernaient quatre îlots ayant fait l'objet d'une restauration immobilière dans le cadre du PRI Panier et mettaient en évidence des malfaçons. La plupart d'entre-elles provenaient d'une insuffi-

22- Lettre en annexe.

23- En annexe la note au directeur de cabinet du Maire de Marseille du 13 octobre 2005

24- <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article1940>

25- Lettre au Maire de Marseille du 21 avril 2009 <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article2515>

26- Les états municipaux portant état d'avancement du programme adopté par la délibération du 1^{er} février 2008.

27- Lettre au Maire de Marseille du 21 avril 2009 <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article2515>

28- <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article2618>

29- <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article2685>

30- Cf en particulier l'additif du 04/12/2000 (pages 28 à 35) du Mémoire sur les audits <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article42>

sance de précautions au regard des travaux menés en sous-œuvre et en mitoyenneté des immeubles ; d'autres de l'emploi de matériaux inappropriés ou de mauvaise qualité ; d'autres enfin étaient dûs à des conditions mal maîtrisées par les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre, les entreprises et leurs sous-traitants dans la mise en œuvre des travaux. Ces malfaçons (remontés d'humidité, défauts d'isolation thermique et phonique, insuffisance des protections en matière de sécurité et de dangerosité...) ont entraîné assez rapidement des désordres de différentes natures – parfois graves pour les habitants – ainsi qu'une détérioration prématurée des rénovations effectuées.

- Les différentes visites publiques³¹⁻³² organisées depuis sa création par Centre-Ville Pour Tous sur les secteurs concernés par le PRI ont donné lieu à comptes-rendus. En outre, de nombreux témoignages et reportages écrits ou audio-visuels ont été diffusés ces dernières années sur ces opérations³³. S'ils ont mis en avant certaines restaurations immobilières réussies, ils ont aussi révélé de nombreux défauts dans le déroulement des travaux et des déficiences préjudiciables aux occupants de ces immeubles et à la pérennité des investissements publics et privés. Dans ces conditions, on peut s'interroger sur la fiabilité tant des prévisions budgétaires que des bilans intermédiaires sur lesquels la collectivité publique est appelée à se prononcer ?

- D'une manière générale les indications données dans un rapport de l'Agence Qualité Construction³⁴ évaluent à 4,3 % du chiffre d'affaire de la branche le coût des malfaçons dont 1,5 % après travaux. En rapprochant ces indications des constats précédents, comment ne pas s'interroger sur le déséquilibre du bilan coûts et avantages de l'intervention publique ?

- Le suivi et le contrôle de la mise en œuvre des prescriptions techniques et de leurs coûts n'ont généralement pas été mis en place par les financeurs publics. Aussi peut-on se questionner sur les conséquences d'une telle situation où des travaux font l'objet d'un contrôle a priori sur devis généralement sans vérifications par les financeurs a posteriori des services faits et pratiquement sans coordination entre les diverses sources de financement ?

5. Qu'en est-il des coûts et conséquences liés à des défauts d'urbanisme et de maîtrise de l'environnement dans les opérations PRI ?

En écrivant à la toute fin de son rapport en février 1998 : « Il ressort en définitive de l'analyse de Marseille Aménagement, que cette société d'économie mixte a, du moins jusqu'en 1996, très largement fonctionné dans une logique d'augmentation de son volume d'activités et du montant de ses dépenses et non en vue d'une efficacité ou d'une rentabilité quelconque, ni même en fonction d'une politique d'aménagement clairement et préalablement conçue », la Chambre Régionale des Comptes, sur le dernier point que nous soulignons, pointait, sans en approfondir alors les conséquences, un déficit capital de la politique choisie à l'époque : le renoncement par la Ville de Marseille à tout énoncé d'une politique d'aménagement du centre-ville élaborée et débattue devant ses instances élues et confiée dans une convention d'exécution.

Tous les mandats ou conventions (OPAH, PRI, gestion d'immeubles, EHI - Eradication de l'Habitat Indigne...) confiés à Marseille Aménagement ou à quelques autres opérateurs, ne visent que le traitement immobilier (à l'exclusion des commerces, donc de l'essentiel des rez-de-chaussée). Aucun programme n'a concerné les espaces publics, les équipements ou fonctions urbaines d'un centre-ville d'une agglomération d'un million d'habitants. À tel point que la Ville de Marseille a contesté devant la justice, qui lui a donné tort³⁵, que le PRI lui-même soit une opération publique d'aménagement.

Nous pensons que ce refus depuis de longues années d'élaborer un projet urbain d'ensemble sur le centre-ville de Marseille a non seulement rendu difficilement lisible l'empilement des multiples

31- Visite du 16 février 2008 <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article2023>

32- Visite du 18 octobre 2008 <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article2214>

33- Revue de presse <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?rubrique17>

34- Les ECHOS du 15 mai 2003 page 59, citant l'étude de l'AQC.

35- <http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article141>

dispositifs de maîtrise foncière et les quelques actes d'équipement réalisés (BMVR, tramway), mais a entraîné un niveau de coût pour la collectivité du fonctionnement de sa SEM très élevé au regard de la faible amélioration de l'état des territoires concernés.

Ainsi peut-on par exemple s'interroger sur quelques effets relatifs à cette situation :

- Immeubles réhabilités en bordure d'espaces urbains laissés en l'état avec un faible impact sur les valeurs foncières et un processus de dégradations rapides (ex. rue Thubaneau, rue Pollak) ?
- Faible impact (aucun en termes d'aménagement : voirie, mobilier urbain, aménités) sur les territoires en PRI du lourd investissement du tramway ?
- Maintien à un niveau médiocre sur ces territoires (en particulier Noailles) après des années de PRI coûteux des questions de propreté, de circulation, de stationnement, de sécurité piétonnière, d'équipements sociaux, de qualité de vie ?

6. Qu'en est-il des insuffisances de la programmation et des contrôles financiers du concessionnaire ?

- La superposition des dispositifs (PRI, OPAH,...) contribue à une opacité des financements mis en place au titre du processus de rénovation immobilier, qui par ailleurs ne donne pas lieu, semble-t-il, à un strict contrôle de gestion par le concessionnaire des opérations conduites, pas plus qu'il n'entraîne un contrôle a posteriori de l'emploi des ressources par les financeurs, y compris du mode de rémunération du concessionnaire mis en place fin 1998.
- Le mode de rémunération du concessionnaire et le financement des opérations entraînent une confusion certaine dans le bilan de la concession notamment entre la rémunération forfaitaire basée pour une part sur le nombre d'Autorisations Spéciales de Travaux (AST), et pour l'autre part sur les dépenses de la concession. À cet égard, une attention particulière peut être portée sur le coût des actions de relogement conduites par Marseille Aménagement sur les PRI, qui a fait l'objet d'une lettre et d'une note de son directeur portée à la connaissance de tous ses administrateurs³⁶.
- Malgré les observations faites lors du contrôle par la CRC et dans les audits de gestion en 1998, Marseille Aménagement a poursuivi des sous-traitances tant pour la commercialisation que pour les relogements malgré un personnel important en nombre et en coût. La société semble aussi être passée outre les remarques de la CRC concernant le taux de rémunération qu'elle a appliqué et qui s'élève à 120 euros/m².
- Le caractère liminaire et tardif des CRAC n'a pas permis un suivi diligent par la collectivité de l'évolution des PRI. On rappellera à cet égard que certains de ces comptes-rendus annuels ont été produits avec plus de deux ans de retard, qu'ils ont été souvent élaborés selon un mode répétitif au point de reproduire certaines erreurs.
- Des vérifications des justificatifs par les services de la Ville de Marseille ont donné lieu à divers retards dans la validation des CRAC sans que soit clairement connus le sort qui a été réservé à ce type de dysfonctionnement. C'est ainsi que lors des opérations de clôture de la concession passée avec Marseille Habitat et la reprise par Marseille Aménagement sont apparues des obstacles sur lesquels nous souhaiterions avoir des éclaircissements.

36- cf Lettre du 15 juin 2009 et la note qui l'accompagne « Bilan relogement du centre ville de Marseille » (en annexe)

> Questions sur le concédant et le concessionnaire des PRI.

Par ailleurs Centre-Ville Pour Tous, à défaut d'avoir pu obtenir des réponses à des questions étayées sur des faits précis, se permet de rappeler un certain nombre de questions qui sont de nature à éclairer l'efficacité des conventions de concession entre Marseille Aménagement et la Ville de Marseille. Celles-ci sont les suivantes :

1. Quelles sont les conséquences pour l'ensemble de la collectivité de la non-occupation des locaux ou d'immeubles vacants réhabilités ou non ? Exemples : 6 rue de la Fare réhabilité, les hôtels insalubres non réhabilités du centre-ville, des locaux commerciaux inoccupés comme celui de l'immeuble Bata, du 25 rue longue des Capucins / 73-75 Canebière... ?
2. Quelles sont les conséquences actuelles et à venir du retard pris dans la mise en place par Marseille Aménagement des enquêtes parcellaires et des procédures d'expropriation qui n'ont véritablement été concrétisées qu'à partir de 2004 ?
3. Quelles sont les conséquences de l'absence de mesures coercitives appropriées du concessionnaire pour la mise en œuvre des préconisations concernant les immeubles de l'îlot 12 de la rue de la République propriété successive de P2C en 2000, Marseille République en 2004 et aujourd'hui Buildinvest depuis septembre 2007 ?
4. Quel rapport d'évaluation a-t-il été fait par Marseille Aménagement sur l'OPAH de la Rue de la République qui s'est achevé en décembre 2006 et dont la charge revenait à Marseille Aménagement ?
5. Quelles sont les mesures qui ont été prises pour l'information et l'accompagnement des locataires et des propriétaires concernés par la rénovation immobilière du centre-ville au regard de la politique de communication de Marseille Aménagement ?

En conclusion on peut se poser les questions suivantes :

- Quels sont les propriétaires (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, investisseurs) parmi les bénéficiaires du dispositif qui ont été les mieux pris en compte dans le dispositif ? Qu'ont-ils produit comme effet dans la gestion des logements, dans la préservation du patrimoine et dans les équilibres urbains au regard des coûts financiers et sociaux de leurs interventions ? Comment capitaliser les effets bénéfiques de la rénovation immobilière pour valoriser le bilan ?

- Quels sont les avantages que les locataires ont pu retirer du dispositif au regard des coûts qu'ils ont du supporter en particulier compte tenu des évictions de fait et des précarités nouvelles auxquelles certains d'entre eux ont dû faire face ?

> Annexes

ASSOCIATION

“ UN CENTRE VILLE POUR TOUS ”

Note à Monsieur Claude Bertrand
Directeur de cabinet du Maire de Marseille

Lors de notre rencontre du 5 octobre, Nouredine Abouakil et moi-même vous avons précisé les motifs des actions que nous menons dans le cadre de l'association Un Centre-Ville Pour Tous. Nous avons réitéré les observations et les demandes faites par notre association auprès des pouvoirs publics, dont la Ville de Marseille, concernant la réhabilitation du centre-ville.

Nous avons rappelé tout l'attachement que nous portons à une rénovation urbaine respectueuse du droit de tous ses habitants et des moyens publics qui leur sont dédiés. Vous avez bien voulu convenir avec nous que la première phase de la réhabilitation du centre-ville avait conduit à quelques dérives qui, selon vous, auraient eu pour origine principale le rythme des opérations nécessaires pour faire reconnaître le bien-fondé d'un produit financier conjuguant financements publics et privés. Nous avons attiré votre attention sur les conséquences de certaines de ces dérives sur les habitants aux situations sociales les plus fragiles, sur le tarissement d'une offre immobilière sociale adaptée, sur la médiocrité de certains travaux de réhabilitation ou encore sur l'emploi des financements publics. Nous ne doutons pas que vous soyez sensible au sort injuste de certains locataires touchés par les opérations ainsi qu'aux effets néfastes du déplacement des problèmes. Nous estimons avec vous que l'intérêt qu'en tirent certains propriétaires ou “ marchands de sommeil ” n'est absolument pas conforme à l'objectif d'utilité publique de ces opérations et entache la portée de la réhabilitation entreprise par la collectivité.

C'est pourquoi nous avons convenu qu'il était grand temps de donner “ un véritable coup de rétroviseur ” sur la première phase pour aborder dans de meilleures conditions humaines, techniques et financières la poursuite de la réhabilitation au bénéfice de tous les habitants anciens et nouveaux.

A cette fin, vous avez proposé d'organiser prochainement une réunion de travail en notre présence avec M. Boumendil, Mme Servant et M. Loisel pour approfondir notamment les sujets que nous avons évoqué :

- Comment aboutir à un strict respect du droit au relogement, au maintien ou à la réintégration dans les lieux des ménages dont les immeubles ont été appelés à être réhabilités ?
- Quelles dispositions pourraient permettre l'accession à la propriété pour des locataires déjà en place ?
- Pourquoi ne pas consacrer une part des cessions d'immeuble à la vente par lot ?
- Pourquoi ne pas consacrer une partie des logements acquis par le concessionnaire ou appartenant à la Ville en logements pour des personnes âgées et sous quelle forme envisager le produit immobilier ? par exemple en résidences sociales ?
- Comment établir une égalité de traitement entre les propriétaires qui font l'objet de prescriptions de travaux ?
- Comment éviter les fraudes, la médiocrité des travaux, voire les malfaçons liées à l'insuffisance du suivi et à une quasi-absence de contrôle à posteriori des travaux de réhabilitation ?

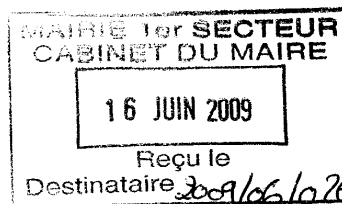
- Comment rationaliser l'exécution des arrêtés de fermeture pour insalubrité, en particulier en cas de défaillance des gérants ou des propriétaires d'immeubles ? Pour le cas où les pouvoirs publics se substituent aux carences du propriétaire ou du gérant d'immeuble quelles démarches entreprendre pour faire rembourser par ces derniers le coût supporté par la collectivité ?
- D'une manière générale comment améliorer l'information des locataires et des propriétaires concernés par les opérations de réhabilitation du centre ville ?

Concernant la rue de la République dont le traitement intervient dans le cadre d'Euroméditerranée, nous avons par ailleurs convenu que nous pourrions avoir à son sujet une rencontre au début de 2006 pour faire le point des problèmes spécifiques posés par sa réhabilitation.

Nous avons été sensible à la qualité de l'entretien que vous nous avez accordé et vous remercions pour les suites que vous voudrez bien lui donner.

Marseille, le 13 octobre 2005

Daniel Carrière



Direction Générale
Nos Réf. : CB/cg 09-166

A l'attention de M. Patrick MENNUCCI
Administrateur de Marseille Aménagement
Mairie des 1^{er} et 7^{ème} Arrondissements
Immeuble Léon Blum
125 La Canebière
13001 - MARSEILLE

Marseille, le 15 Juin 2009

Monsieur l'Administrateur,

Lors de notre dernier Conseil d'Administration du Vendredi 12 Juin vous avez souhaité des informations concernant le coût des actions de relogement conduites par la Société sur les PRI. Vous trouverez sous ce pli une note concernant ces actions et leur coût établie par le Directeur du pôle action sociale de MARSEILLE AMÉNAGEMENT.

Je me permets, toutefois, de vous préciser ainsi que je l'ai fait lors du Conseil d'Administration que l'activité de MARSEILLE AMÉNAGEMENT sur les trois PRI fait l'objet d'une rémunération globale couvrant le coût de l'équipe dédiée selon les modalités et le calcul qui ont été définis après échanges avec les services de la Ville lors de ma prise de fonction fin 1998. et délibérés lors du Conseil Municipal du 21 Décembre-1998.

Cette rémunération s'élève pour l'année 2008 à la somme de 1,3 Million d'euros (Rémunérations forfaitaires plus rémunérations proportionnelles sur dépenses pour les trois PRI).

Alors que le coût de l'équipe dédiée composée de 14 collaborateurs bénéficiant en tant que de besoin de l'appui des services généraux de la Société (direction générale, direction générale adjointe, secrétariat général, direction financière, service Contentieux, et Service Communication) s'élève quant à lui à 1,650 Million d'Euros.

En effet, la masse salariale de l'équipe est de = 800 000,00 Euros,
la quote-part des services généraux est estimée à = 300 000,00 Euros, soit 1,1 Million Euros auxquels il convient d'appliquer le coefficient de 1,50 (rapport entre masse salariale et charges de fonctionnement) tel qu'il ressort du compte de résultat présenté.

En espérant avoir répondu à vos interrogations je vous prie de recevoir, Monsieur l'Administrateur, mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,


Charles BOUMENDIL

PJ. MENT.

Copie : Tous les Administrateurs.



Marseille
Le Louvre et Paix - 49, La Canebière - 13232 Marseille Cedex 01
Tél : 04 88 91 91 91 - Fax : 04 88 91 91 92

La Ciotat
18, Boulevard Anatole France - 13600 La Ciotat
Tél : 04 88 91 91 80 - Fax : 04 42 83 46 19



Bilan relogements du centre ville de Marseille

Le relogement des ménages indissociable de la requalification urbaine

Toute opération de requalification urbaine dans laquelle est traitée la question de l'habitat, est nécessairement confrontée à la problématique du relogement des ménages présents sur les secteurs d'intervention.

Marseille Aménagement, n'échappant pas à cette règle, à travers son Pôle d'Action Sociale prend en charge ce type d'opérations dans le respect de la personne et de son intégrité, ainsi que l'ensemble des interventions nécessaires à la lutte contre l'indécence et l'indignité des conditions d'habitat des ménages concernés.

Une approche méthodologique a été mise en place afin de cerner toutes les étapes du processus de relogement, pour que chaque ménage concerné puisse être relogé, tout en tenant compte des réalités personnelles et objectives, selon ses propres critères de choix.

Les 4 étapes indispensables à la réussite du relogement

1) Le Diagnostic Technique

Le repérage de l'immeuble ou du logement est primordial : c'est cette étape qui permet de définir le degré d'insalubrité ou de danger, mais aussi de l'urgence à engager les mesures conservatoires pour mettre la personne à l'abri de tout danger. C'est par un diagnostic technique précis que débute donc toute la phase du relogement.

2) L'Enquête Socio-économique.

La seconde phase consiste en une étude socio-économique du ménage, afin de déterminer ses potentialités en termes de revenus, de composition familiale, de problèmes spécifiques et personnels dont il faudra tenir compte (âge, maladie, lieu de scolarité, mobilité familiale, ...), ainsi que les souhaits quant au logement lui-même (sur le type de logement, le loyer possible, les aides mobilisables, les secteurs résidentiels envisagés ... etc).

3) Des propositions de relogement adapté

La troisième étape réside en une recherche de logements pour répondre au mieux aux souhaits des ménages.

Pour ce faire, le Pôle d'Action Sociale a passé plusieurs conventions partenariales avec des Associations oeuvrant dans ces domaines, ayant une grande expérience du travail social et pouvant répondre dans des délais appropriés, à la mise sur le marché locatif de logements « privés sociaux », correspondant à la demande des ménages relevant des opérations d'aménagement menées par la société.

Une autre convention a été passée dans le cadre de résidence sociales relais, afin de répondre de façon efficace aux relogements d'urgence liés à des périls imminents, d'une part, et d'autre part pour répondre plus spécifiquement à la prise en compte du logement des travailleurs ou retraités immigrés vivant dans le centre ville dans des conditions indignes.

D'autre part, au travers de la cellule technique de relogement, qui se tient de façon mensuelle, le Pôle d'action Sociale, en partenariat avec les services logements de la Ville de Marseille et de la Préfecture, dans le cadre du Plan départemental du logement des plus démunis, les ménages demandeurs, issus des opérations d'aménagement, peuvent être positionnés afin que leur demande soit traitée dans les commissions d'attribution des organismes HLM.

Tous les logements ainsi créés ou proposés sont conventionnés, ce qui permet d'appliquer un loyer compatible avec les revenus des ménages et les aides possibles octroyées notamment par la Caisse d'Allocation Familiale.

Sur ce principe, plusieurs propositions sont faites à chacun des ménages concernés, jusqu'à l'acceptation du logement adapté à la situation.

Il convient de noter que chaque relogement est un cas singulier à traiter, et de ce fait, la durée du relogement peut varier considérablement d'un cas à l'autre ; ainsi, on dire que dans le meilleur des cas le relogement dure environ une année, mais peut aussi dépasser les 48 mois : la durée moyenne étant établie à 18 mois.

Ainsi, depuis 1994, sur le concept décrit ci avant Marseille Aménagement, a réalisé **503 relogements** en Centre Ville et dans le quartier du Panier, avec un résultat global de plus de 80 % des ménages relogés dans leur propre arrondissement, ou dans l'arrondissement limitrophe.

4) L'Accompagnement des Ménages

Dans tous les cas, Marseille Aménagement accompagne les ménages dans leur phase de relogement, tant sur les aspects matériels que sur les aspects sociaux plus intimes, en partenariat avec les travailleurs sociaux des associations et services spécialisés référents des ménages.

Cet accompagnement devra suivre la phase d'enquête sociale permettant le diagnostic des ménages.

L'équipe doit pouvoir instaurer un vrai climat de confiance avec les ménages touchés par le processus de relogement, à travers notamment un véritable dialogue et en les tenant informés de façon permanente sur l'évolution de leur dossier de relogement.

Elle doit permettre également :

- de gérer et d'organiser le relogement dans des conditions optimales.
- de mettre en place des aides financières liées au relogement
- d'envisager si nécessaire la mise en place de suivis sociaux permettant de favoriser l'insertion des ménages dans leur nouvel habitat, en partenariat avec les organismes spécialisés,
- et plus généralement de sécuriser les locataires quant à leur avenir,

Des aides au relogement sont donc octroyées, telles que : prise en charge du déménagement, du garde meuble éventuel, du différentiel de loyer en cas de relogement temporaire, des frais liés à l'ouverture et la fermeture des compteurs (eau, EDF, GDF,..), du changement d'adresse, le remboursement d'achat de matériel domestique de première nécessité (lit, cuisinière, réfrigérateur, ...), et plus généralement sur étude spécifique en commission, toute demande particulière liée au déménagement et au relogement du ménage, autre que ce qui vient d'être évoqué.

Enfin, pour s'assurer de la bonne appropriation du logement, de la bonne intégration dans l'immeuble, ou le nouveau quartier un accompagnement de type ASELL (Action Socio-Educative Liée au Logement) est négocié avec le ménage et entrepris par un travailleur social spécialisé, le temps nécessaire à cette adaptation nouvelle, et ainsi pouvoir passer éventuellement le relais aux services sociaux compétents du secteur concerné.

L'ensemble de ce dispositif, associé à une Gestion Adaptée des logements et des ménages, permet à terme, grâce à l'intermédiation des associations, de pratiquer un glissement du bail, du Propriétaire vers le locataire, afin que ce changement de logement soit perçu comme une véritable promotion et une amélioration de ses futures conditions d'habitat.

Ce bilan concerne donc les opérations :

- PRI Thubaneau
- PRI Centre ville
- PRI Panier

Le début des opérations est fixé pour le PRI Panier à 1994 et pour les deux autres opérations à 1996.

La période de référence est donc comprise entre 1994 et fin 2008.

Durant cette période, Marseille Aménagement a procédé aux relogements de 503 ménages : tous ces ménages ont bénéficié d'un accompagnement social par le Pôle d'action de Marseille Aménagement sur toute la période liée à leur relogement.

Durant la période de 1994 à 2008 :

- 503 ménages ont fait l'objet de relogements
- En termes de dépenses, hors rémunération de Marseille Aménagement, 2.233.232 € ont permis la réalisation de ces relogements et de l'accompagnement des familles
- Soit un coût moyen de relogement de : 4.440 € / relogement

Dans le même temps, la rémunération de Marseille Aménagement sur les 3 PRI, s'élève à la somme de 3 292 800 €, de 1999 à 2008.

Pour la période antérieure, il n'y a pas de rémunération spécifique à l'action de relogement.

Ainsi donc, la rémunération de Marseille Aménagement peut s'analyser soit par rapport aux 503 relogements effectués, soit par rapport aux seuls relogements de la période 1999 – 2008.

Dans le premier cas, le coût moyen de la rémunération par relogement est de : 6546 €

Dans le second cas, le coût moyen de la rémunération par relogement est de : 11433 €



Document Un Centre-Ville Pour Tous | octobre 2009 <http://www.centrevillepourtous.asso.fr>

