



Rapport de synthèse Août 2006 | Enquête sur la situation des habitants du secteur République dans le cadre de l'opération de réhabilitation des immeubles et des logements |

1. LE CONTEXTE DE L'ENQUETE

ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

1.1. Objectifs

1.2. Modalités

2. PRINCIPAUX RESULTATS

2

2.1. Premiers résultats quantitatifs et indicateurs

2.2. Etat général des immeubles

2.3. Dommages et nuisances liés aux travaux.

2.4. Non-entretien des parties communes

2.5. Renouvellement des baux et relogement

2.6. Précarité, rumeurs et défaut d'informations

2.7. Violences et sentiment d'insécurité

2.8. Pressions et relogement

2.9. La position des habitants : des réactions différenciées

2.9.1. Sentiment d'inéluctabilité sur le départ

2.9.2. Inquiétude, attentisme et incertitude

2.9.3. Conviction et résistance calées sur des droits

2.9.4. Des noyaux de locataires qui se fédèrent et défendent leurs droits

2.10 Deux compléments d'enquête

2.10.1 Complément sur immeubles Eurazéo du Bd des Dames

2.10.2 Complément sur les locataires d'hôtels meublés de Marseille république

3. ELEMENTS DE REFLEXION ET PROPOSITIONS

8

3.1. Droits des locataires : intensifier la production et la diffusion de l'information

3.2. Le déficit d'information : les pouvoirs publics doivent être sollicités pour une diffusion d'informations précises et concrètes au plus près des préoccupations des habitants.

3.3. Les noyaux de résistance par immeuble ou par îlot sont à développer.

4. ANNEXES

12

1. PRINCIPAUX RESULTATS

1.1. Premiers résultats quantitatifs et indicateurs

Visites effectuées :	133
Locataires rencontrés :	68 (51%)
Locataires absents mais habitants à la même adresse :	38
Locataires ayant déménagé :	27

Sur les 42 immeubles visités, 8 semblent complètement vidés et 2 n'ont plus qu'1 locataire pour le premier et 1 squat pour le second. Ces 10 immeubles sont situés rue de la République. Il s'agit des N° 55, 61 (côté République), 67, 69, 90, 91, 97, 109 et 92, 93.

20% des 133 locataires visités ne sont plus là. Ils ont déménagé sans que l'on sache systématiquement dans quelles conditions ils ont pu le faire (indemnisation, relogement, prise en charge des frais de déménagement... ?).

C'est sur la base des 51% de locataires rencontrés et interviewés qu'ont été recueillis des enseignements qualitatifs. Ceux-ci sont relatifs à plusieurs questions : l'état de l'immeuble et de l'environnement dans lesquels vivent les habitants ; les modes d'intervention des opérateurs de la rénovation (Marseille République et Eurazéo) ; enfin l'état d'esprit et le vécu des locataires confrontés aux conditions de la rénovation et aux échéances de renouvellement de leur bail.

1.2. Etat général des immeubles

Les observations réalisées portent sur : l'état des halls d'entrée, de la cage d'escalier, sur l'entretien et la propreté des parties communes, la fonctionnalité de celles-ci (interphone, boîte aux lettres, porte d'entrée, ascenseurs, accès à la cour etc.).

L'état des immeubles présente des situations très variables. Alors que certains immeubles sont assez bien, voire très bien entretenus, notamment pour les parties communes (nettoyage, installation électrique, ascenseur, peinture), d'autres sont très gravement dégradés : ascenseur en panne, pas de lumière dans les cages d'escalier, porte cassée etc. Dans le cas des immeubles dont l'entretien est très négligé, cela crée un fort sentiment d'abandon et d'insécurité qui peut pousser les locataires à partir.

Les observations soulignent 3 niveaux dans l'état des immeubles :

- **un état fortement dégradé** : porte d'accès de l'immeuble inopérante, nombreuses portes d'appartement murées, débris et gravats amoncelés dans la cour intérieure, vitres cassées, boîtes aux lettres ouvertes fuite d'eau, coupures fréquentes d'électricité sans avis préalable, saleté et absence quasi totale d'entretien et de ménage, ascenseur fréquemment voire toujours en panne.

Dans cette catégorie, on citera les immeubles suivants : dans la rue de la République, les N° 39, 41, 43, 45, 56, 57, 59, 90, 92, auxquels on ajoutera les 106 rue de l'Evêché et 8 rue Félix Eboué

- **un état moyen** : parties communes non rénovées, de nombreuses portes murées, mais un ascenseur et un interphone qui fonctionnent et un entretien par un ménage minimum et régulier. On peut citer dans cette catégorie les 44, 46, 49, 50 rue de la République ; les 2 et 22 rue François Moisson, le 6 rue Gilbert Dru.

➔ **Dans certains de ces immeubles, grâce à l'action solidaire de plusieurs locataires à l'encontre du propriétaire et de l'entreprise réalisant les travaux, appuyés par un avocat, on est passé de**

l'état très dégradé, notamment par des « violences de chantier lors des travaux de réhabilitation »¹ à un état moyen (cas des 46 et 50 de la rue de la République).

- **un état correct voire bon** : Ici les parties communes sont en bon état apparent, donnant satisfaction aux locataires. Dans cette catégorie, on trouve par exemple les 61 bis, 63, 65, 96, 99, 105 rue de la République et le 26 rue Colbert.

En conclusion, dans la majorité des immeubles, les locataires vivent dans un environnement très dégradé, parfois « kafkaïen » et connaissent un sentiment d'abandon et de grande insécurité. Certains, moins nombreux, vivent dans des immeubles entretenus et voient plus positivement la grande opération de rénovation en cours.

➔ Les immeubles de Marseille République, destinés à être réhabilités très prochainement et revendus à l'unité, ont été vidés en grande partie et sont laissés à l'abandon. Ce dernier point laisse à penser que Marseille République ne se préoccupe pas d'engager des frais pour des immeubles qu'elle va réhabiliter alors même que des locataires, même peu nombreux, sont encore dans les lieux et qu'ils continuent à payer des charges pour l'entretien des parties communes. Il s'agit là de bénéfices indus sur le dos des locataires et d'une violation des droits des locataires qui pourraient engager des poursuites contre leur bailleur, comme cela a déjà été le cas au 95 rue de la République (Marseille République condamné par jugement du 19/10/05).

Notons enfin qu'au regard de l'état des immeubles et de leur entretien, la présence de squats est très diversement appréciée dépendant en grande partie du type de squats. Si certains squats entraînent des dégradations importantes et sont donc perçus comme facteurs d'insécurité, ce n'est pas une généralité. Des familles qui occupent des appartements sans titre rencontrent une certaine solidarité de la part des locataires.

1.3. Dommages et nuisances liés aux travaux.

Il ne s'agit pas de nuisances légères « inévitables » provoquées par tous travaux de rénovation d'un immeuble. Il est question ici de nuisances et dommages sérieux provoqués par des « violences de chantier »², illégitimes au regard des droits et du respect dû aux habitants ; des dommages importants avec nuisances fortes pour les habitants ont été particulièrement pointés aux adresses suivantes : rue de la République aux N° 43, 45, 46, 50, 56, 59, 90 et 92 : rejets de gravats sans précautions, combles cassés et pillés, porte d'accès à l'immeuble non sécurisée la nuit, coupures fréquentes d'électricité sans avis affiché, etc.

Ces « violences de chantier » sont vécues comme des violences fortes dans la mesure où elles créent un sentiment d'insécurité permanent particulièrement anxiogène : peur de nouveaux dégâts, de cambriolages ou d'agressions, inconfort et troubles de jouissance aggravés, sensation « d'être de trop » ou de ne plus être « chez soi » ...

➔ On peut donc se demander dans quelle mesure il ne s'agit pas de moyens de coercition pour pénaliser les locataires récalcitrants à un départ et les forcer à partir d'eux-mêmes. A cet égard, nous avons noté que dans certains immeubles, l'action collective de locataires solidaires ont conduits Marseille République et l'entreprise Dumez à prendre des mesures mettant fin à ces pratiques violentes (Ex : 46 rue de la République, où ont été institués des affichages au bas des immeubles, des déblaiements de gravats, les fermetures des portes d'accès à la fin de la journée de travail...).

¹ « **Violences de chantier** » : amoncellement de gravats rejetés dans la cour intérieure sans goulettes avec créations de nuages de poussière ; non-fermeture des portes d'accès à l'immeuble après la fin des heures de travail ; vols voire des pillages réalisés dans les combles, les caves et les appartements vides (ex : les dessus de cheminée) ; dégâts des eaux avec inondations de parties privatives.

1.4. Non-entretien des parties communes

En deçà des actes de violence de chantier, sont pointés dans de nombreux immeubles l'absence totale d'entretien et l'abandon des parties communes alors même que les travaux de rénovation de celles-ci ne sont pas commencés et que les charges dues au propriétaire restent du même montant.

Les habitants sont pénétrés d'un sentiment d'abandon et d'exclusion. C'est le cas des immeubles situés 39 et 41 rue de la République et au 106 rue de l'Evêché. Ces dégradations provoquent les mêmes sentiments et réactions que les violences de chantier (cf. § ci-dessus).

1.5. Renouvellement des baux et relogement.

La nature des baux (relevant des lois de 1948 et de 1989) et leurs dates d'échéance sont 2 facteurs déterminants pour la situation des locataires face à leur avenir. Un 3^{ème} facteur intervient : le mode opératoire des agents de Marseille République, appelés « médiateurs » qui soufflent le chaud et le froid, passant d'une attitude courtoise à des comportements « inqualifiables » faits de pressions et de menaces.

On peut relever 2 cas de figure au sein desquels des nuances fortes existent :

• Le cas de figure des locataires aux baux de 48 :

Ces locataires sont les plus protégés par la loi et paradoxalement ils sont les principales victimes des modes d'intervention inadmissibles de médiateurs exerçant des pressions, des harcèlements et des chantages pour obtenir leur départ. Certains de ceux-ci ont eu des propositions de relogement, le plus souvent par oral, qu'ils n'ont pas acceptées dans la mesure où elles s'éloignaient trop de leurs aspirations. Des cas de ce type sont identifiés aux 90 et 92 rue de la République, au 14 rue Chevalier Roze, au 27 Bd des Dames. Les renseignements recueillis au cours des entretiens sont largement confirmés par des témoignages précis de gens accueillis dans les permanences régulières tenues par la Coordination des associations. De ces témoignages, il ressort que les locataires, résistants et dans leurs droits, sont toujours gagnants : soit ils sont encore là malgré les pressions exercées à leur encontre, soit ils ont obtenu une indemnisation substantielle quand ils ont décidé de partir. Quoi qu'il en soit, la résistance au quotidien de ces locataires se fait au prix d'un « pourrissement » de leur vie de tous les jours.

D'autres locataires sous loi de 48 n'ont fait l'objet d'aucune pression de la part des « médiateurs », ni reçu de proposition de relogement, même si on leur a demandé des renseignements sur leur situation, leurs ressources économiques.. Toutefois, et c'est particulièrement vrai chez des personnes très âgées (par ex, au 61 bis rue de la République), la crainte d'être « expulsées » est fortement exprimée, les rumeurs faisant leur chemin...

Enfin, parmi ces locataires, une dernière sous catégorie est représentée par des gens sereins. Ils connaissent et sont conscients de leurs droits, certains d'entre eux ayant pris appui sur des conseils d'avocat pour renforcer la certitude de leur bon droit (par exemple aux 44, 45, 46 et 99 rue de la République et au 9 Vincent Leblanc). Plusieurs d'entre eux ont reçu des propositions, toujours par oral, qu'ils n'ont pas jugé acceptables et auxquelles ils n'ont pas donné suite

• Le cas de figure des locataires sous loi de 1989 :

On distingue ici des sous-catégories selon la date d'échéance du bail, ainsi que selon le bailleur :

- Les locataires dont le terme du bail est encore lointain (2009, 2010) : Ils affichent généralement une relative sérénité, du moins lorsque l'état des parties communes de leur immeuble n'est pas trop dégradé. Certains ont reçu oralement des propositions de relogement ; en majorité, ils n'ont pas donné suite après visite, le type de logement, la surface et le prix du loyer ne correspondant pas à leurs aspirations et à leurs moyens.
- Les locataires dont les échéances de bail sont à court terme (entre 6 et 12 mois) sont nombreux à connaître de réelles difficultés. Certains n'ont reçu aucune proposition de relogement pendant que

d'autres se sont vus proposés des relogements ne correspondant pas à leurs besoins et à leurs ressources.

- De plus en plus nombreux sont les locataires d'Eurazéo/ANF à qui sont signifiées à la fois l'échéance prochaine du bail et une hausse conséquente du montant du loyer en cas de renouvellement (de + 40% jusqu'au doublement du montant du loyer). **Du refus d'une telle hausse au passage en commission préfectorale de conciliation, avec préparation d'un dossier bien argumenté : telle est la démarche des locataires, accompagnée par CVPT, qui risque de s'accélérer dans les mois à venir.**

Au total, peu de personnes se voient adresser des propositions de relogement sérieuses et concrètes.

Pour les locataires dont le bail n'est pas encore arrivé à terme, la plupart d'entre eux se sont vus demander des documents justifiant de leurs revenus dans l'éventualité d'un relogement. Cependant, aucun n'a eu de propositions concrètes et écrites et on ne leur demande pas quels sont leurs critères de choix et leurs besoins.

Pour les personnes qui se sont vues proposer des relogements, ils ne correspondent souvent pas aux besoins et attentes des locataires, notamment en terme de superficie ou d'emplacement. Les propositions semblent se faire plutôt en fonction des disponibilités du moment... et Marseille République fait entrer les prétendants en concurrence sur une même proposition d'appartement ; elle leur demande ensuite de se décider au plus vite, sous peine de se « faire souffler » l'appartement par un autre locataire et de risquer ensuite d'avoir une plus mauvaise proposition.

Certains locataires rencontrés sont des « relogés ». Dans l'ensemble, ils s'estiment plutôt satisfaits de leurs nouveaux logements, même s'ils soulignent la qualité plutôt médiocre des travaux faits dans ces appartements (ex. : 99 et 105 rue de la République : chauffage électrique coûteux et peu efficace, placage au placoplâtre fragile, conformation des appartements peu pratique).

1.6. Précarité, rumeurs et défaut d'informations

La compréhension des lignes ci-dessous exige des lecteurs un effort pour essayer de se mettre à la place des habitants confrontés au quotidien à un environnement (immeuble et rue) chamboulé par les travaux de la rénovation et ceux de la construction de la ligne du futur tramway.

Destruction, forage, construction, bruit et poussière, murage des entrées d'appartements vacants, couloirs et halls d'immeubles ouverts au vent et à n'importe quel intrus ; insécurité liée aux désordres ambiants, informations et rumeurs sur les vols et les pillages effectués, casse des combles : tels sont les principaux ingrédients d'une ambiance propice à l'exacerbation du sentiment d'insécurité et de précarité. Tout cela serait sensiblement atténué si le terme en était fixé et si étaient produites des informations régulières sur la programmation des travaux et sur des propositions écrites de relogement.

Les locataires se sentent aujourd'hui les « laissés pour compte » de l'opération de rénovation de leur quartier :

« *Quand commenceront les travaux de rénovation de notre immeuble... ?* »

« *On nous a dit que Marseille République a vendu l'immeuble à une autre société..., qui est notre nouveau propriétaire... ?* »

« *Il paraît que l'immeuble va être acheté par un bailleur social ...* »

« *Tout le monde est parti..., à quand mon tour ???* »

« *Tout le monde part, moi aussi, c'est sûr je vais devoir partir, c'est comme ça...* »

« *A quelle sauce va-on être mangé... ?* »

Certes, cela a été souligné, ce n'est pas le cas de tous les immeubles et de tous les locataires qui les occupent. En particulier, lorsqu'une action solidaire de plusieurs locataires d'un immeuble a permis de mettre fin aux violences de chantier et à l'incurie des opérateurs (maître d'ouvrage et maître d'œuvre), le « vécu » des locataires n'est pas aussi dramatique que ce qui a été décrit par nombre d'entre eux, preuves à l'appui. La

perspective et l'espoir d'une rénovation positive et nécessaire de l'immeuble et de la rue reprennent alors droit de cité.

1.7. Violences et sentiment d'insécurité

Les situations les plus dramatiques se retrouvent quand plusieurs facteurs se combinent pour les mêmes locataires : isolement dans un immeuble vidé, immeuble dégradé et parties communes non entretenues, travaux de réhabilitation en cours.

Les personnes qui vivent ces situations (exemple frappant au 90 rue de la République) sont particulièrement fragilisées et « à bout ». Leur situation et conditions de vie deviennent intenable et il est très difficile pour elles de continuer à résister et de faire respecter leurs droits quand les conditions élémentaires de vie sont inexistantes.

→ Il convient donc de réfléchir aux moyens d'actions qui permettraient d'éviter que des situations deviennent aussi paroxystiques, et d'enrayer l'engrenage avant d'en arriver à un point inextricable.

1.8. Pressions et relogement

Une atténuation des méthodes de pression à nuancer

Les pressions de la part des « médiateurs » de Marseille République semblent s'être atténuées dans le sens où elles sont moins violentes et contre tous droits. Cette atténuation n'est pas forcément synonyme d'un changement de direction mais plutôt d'une modification dans la manière de faire.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette nouvelle attitude :

- L'action de veille et de soutien de CVPT et des collectifs ayant conduit dans certains cas à l'engagement de poursuites judiciaires par des locataires. Ces actions ont entraîné une visibilité médiatique que Marseille République souhaite sûrement réduire pour ne pas trop détériorer son image ;
- Un certain nombre de locataires sont partis plus ou moins d'eux-mêmes. On constate donc qu'en partie du moins, un certain sentiment d'inéluctabilité fait son œuvre...
- Le fait que Marseille République ait réussi à vider certains immeubles et en ait commencé la réhabilitation. Elle a ainsi pu entamer les premiers travaux et va livrer les premiers appartements. On peut penser qu'il y a donc moins d'urgence à faire pression, momentanément, sur les locataires qui restent dans les autres immeubles.

On constate également que les pressions sont plus fortes quand le terme du bail est proche ou quand les locataires sont protégés par la loi 48. Pour les autres, et en particulier pour les personnes très âgées, Marseille République laisse courir en attendant que le terme approche. Cette atténuation de la pression n'est pas valable pour les personnes qui sont restées dans les immeubles en réhabilitation destinés à être vendus.

1.9. La position des habitants : des réactions différenciées

Selon leur degré d'information sur la réhabilitation et notamment sur leurs droits, ainsi que selon l'état de leur appartement et de leur immeuble, les locataires ont des positions assez différentes concernant leur maintien dans les lieux.

1.9.1. Sentiment d'inéluctabilité sur le départ

Une petite partie des habitants ne se fait plus aucune illusion et est persuadée qu'ils vont être obligés de partir « *parce que tout le monde part* » et qu'il n'y a pas d'autre alternative, que le quartier n'est plus pour eux...

Il semble que ce soit le fait des personnes les moins informées de leurs droits et de la mobilisation de CVPT et d'autres associations ou collectifs. Il s'agit moins d'une attitude défaitiste que d'un déficit

d'information sur leurs droits de locataires. Isolés, ils subissent l'influence des rumeurs et des discours des bailleurs et pouvoirs publics.

1.9.2. Inquiétude, attentisme et incertitude

Une majeure partie des habitants semble se trouver dans une position attentiste et inquiète. Ils entendent et suivent ce qui se passe, voient leurs voisins partir et leur environnement se dégrader, reçoivent la visite de « médiateurs ». Même s'ils ne sont pas l'objet de pressions directes et concrètes et que pour l'instant rien ne change dans leur immeuble, ils s'inquiètent de ce qui va se passer pour eux dans un avenir à court ou moyen terme. Beaucoup sont au courant de la permanence, mais ne viennent pas car pour le moment ils n'ont pas de problème particulier.

Cette inquiétude est en grande partie due au manque d'informations sur leur situation, sur ce que va devenir leur immeuble et dans combien de temps. Ils hésitent entre se mobiliser préventivement pour connaître leurs droits et attendre qu'il se passe quelque chose.

1.9.3. Conviction et résistance calées sur des droits

Enfin, une dernière part des habitants affiche sa détermination à rester dans leur appartement. Ce sont des personnes qui sont fermement décidées à rester, qui connaissent généralement bien leurs droits en tant que locataires et qui se tiennent dans une position de résistance affirmée. Il s'agit principalement de locataires proches de CVPT ou d'autres associations et collectifs agissant sur le secteur, ils fréquentent souvent la permanence tenue par la coordination des associations et ont participé à de nombreuses actions.

→ L'existence de ce noyau dur de résistants informés montre bien l'importance d'une information diffusée régulièrement et collectivement dans un cadre organisé. Se pose alors la question de comment diffuser, au bénéfice de chacun, de l'information en s'appuyant sur des relais plus proches de groupes d'habitants, par immeuble ou groupes d'immeubles.

2.9.4 Des noyaux de locataires qui se fédèrent et défendent leurs droits

Nous avons rencontré des noyaux de locataires qui se fédèrent pour défendre leurs droits et qui engagent des actions collectives à l'échelle de leur immeuble. Ces actions (courriers collectifs ou pétitions, RDV avec les bailleurs, voire plus rarement actions en justice comme au 95 rue de la République) consistent à porter collectivement des doléances relatives aux questions d'entretiens des parties communes, de paiement de charges, de réparation ou mise aux normes dans l'immeuble (fermeture des portes, électricité, ascenseur). Ces fédérations informelles de locataires concernent également la diffusion de l'information à propos de la réhabilitation (un des locataires informe les autres de ce qui se dit dans les permanences par exemple) ; ou encore certaines personnes plus fragiles (les personnes âgées surtout) sont protégées par les autres locataires qui s'occupent de les tenir au courant, les aident dans leurs démarches, et contrôlent qu'ils ne subissent pas de pression de la part des médiateurs.

2.10 Deux compléments d'enquête

2.10.1 Complément sur immeubles d'Eurazeo/ANF du boulevard des Dames :

Un complément d'enquête a été réalisé en juillet 2006 auprès de locataires (non signataires de la pétition) habitant des immeubles du bd des Dames (n° 43, 45, et 47), appartenant à Eurazéo. Ces immeubles nous avaient été signalés par des habitants du quartier pour des problèmes d'entretien des immeubles et d'augmentation de loyers.

Le 43 bd des Dames est un immeuble bien entretenu dans lequel il reste 4 ou 5 locataires, dont une locataire relogée de la rue Plumier. Une autre locataire a reçu une proposition de relogement qu'elle a refusé car non intéressée.

En revanche, les deux immeubles au 45 et 47 bd des Dames ont des parties communes très dégradées et manque d'entretien. Une locataire du 45 signale qu'elle a reçu une proposition de relogement il y a 4 ans. Elle a envoyé de nombreux courriers à son bailleur pour qu'il effectue des travaux d'entretien dans son appartement qu'elle occupe depuis 35 ans, mais ses courriers sont restés sans réponse (appartement avec des installations électriques et sanitaires vétustes, pas de chauffage). Des locataires du n° 47 nous signalent également des augmentations de charges qu'ils jugent injustifiés compte tenu du manque d'entretien de l'immeuble. Un locataire s'est aussi vu notifié une augmentation de loyer de 100 € qu'il a refusé.

En résumé, dans ces trois immeubles, si des propositions de relogement ont pu être formulées à certains locataires, ceux-ci n'ont pas subi de pression pour accepter. Cependant, on constate une tendance à augmenter les loyers et les charges des appartements alors qu'aucune rénovation n'est réalisée et ne peut les justifier.

2.11.2 Complément sur les locataires d'hôtels meublés :

Il s'agit de locataires de chambres meublées dont le bailleur est propriétaire d'un fonds de commerce (activité de location meublée) qui verse à ce titre une redevance à Marseille République (MR), propriétaire des murs. C'est le cas d'au moins 3 hôtels meublés dans le secteur : 2 au bd Schuman et 1 à la rue Jean-Marc Cathala .

Ces trois hôtels étaient habités par des personnes à faibles revenus qui cumulent souvent plusieurs handicaps. Les chambres meublées constituent leur domicile principal puisqu'ils payent un loyer mensuel souvent depuis de nombreuses années .

MR, dans le cadre de « l'opération de rénovation », a procédé à la résiliation des baux commerciaux pour chacun des trois hôtels en exigeant, moyennant finance, que les locaux lui soient rendus vacants. Ainsi MR sous traitait-elle au gérant la sale besogne : l'expulsion, les pressions sur les locataires, la violence verbale et les menaces.

Or les locataires « au mois » de meublés ont des droits qui n'ont pas été respectés :

-Les locataires à jour de leur loyer ont droit à un préavis motivé de 3 mois .

-Si la résiliation du bail commercial par le propriétaire des murs a pour motif une opération d'aménagement, il en découle pour le locataire un droit à relogement.

Ces droits ont été confirmés par plusieurs jugements du Tribunal d'Instance de MARSEILLE et de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence concernant les hôtels des 6 et 9 rue de la Fare 13001 MARSEILLE.

S'agissant des hôtels meublés de MR, les procédures judiciaires engagées à son encontre par les locataires, appuyés par CVPT, ont donné les résultats suivants :

-Hôtel Atlantic (Bd Schuman) : MR a été condamnée par le Tribunal de MARSEILLE au relogement de 6 locataires alors que ces derniers avaient été expulsés par la force publique avant le rendu du jugement ! 2 ont été relogés sur le secteur et 2 ont accepté une indemnisation financière .

-Hôtel Sainte Claire (Rue Jean-Marc Cathala) : MR a été condamnée par le Tribunal d'instance de MARSEILLE à reloger 16 locataires ; elle a depuis fait appel et le jugement a été rendu le 27 septembre 2006 par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence. Ce dernier jugement a été partiellement réformé en ce qui concerne l'obligation de relogement par MR ; en même temps il a été aggravé par une nouvelle condamnation de MR à verser 3 000 euros à une partie des locataires au titre des pressions qui ont été exercées sur eux pour qu'ils partent.

2. ELEMENTS DE REFLEXION ET PROPOSITIONS

À partir des constats et éléments d'analyse résultant de cette enquête de situation, nous voyons se dégager quelques caractéristiques marquantes de l'opération de réhabilitation en cours, qui se traduisent

par un mal-être et des souffrances fortes des habitants du secteur : violences de chantier, sentiments de forte insécurité et précarité chez les locataires, pressions exercées par les opérateurs (« médiateurs ») sur les locataires pour les pousser à partir.

De ces constats et analyses, nous pouvons d'ores et déjà tirer quelques conclusions. Nous formulerons ces conclusions sous la forme de propositions et de pistes d'actions qu'il faudra approfondir. Certaines nous concernent directement en tant qu'association intervenant sur le terrain au côté des habitants. D'autres sont davantage dirigées vers les pouvoirs publics et les institutions responsables ; d'autres enfin sont destinées aux habitants eux-mêmes.

Ces pistes d'actions concernent principalement trois domaines : les droits des locataires, la production et la diffusion des informations ; enfin les modalités possibles d'organisation et de mobilisation des habitants eux-mêmes.

2.1. Droits des locataires : intensifier la production et la diffusion de l'information

CVPT et les associations du quartier doivent redoubler d'effort pour que la connaissance par les locataires de leurs droits soit accessible à chacun (en cours de bail, en fin de bail, dans le contexte spécifique de cette opération).

L'accès à la connaissance des droits des locataires, nous l'avons vu ci-dessus, est un facteur primordial dans la capacité à se défendre quand des pressions ou des propositions de relogement surviennent. Nous constatons que plus les locataires sont informés de leurs droits, plus ils sont en mesure non seulement de se défendre pour conserver leur appartement mais également de négocier un relogement correspondant à leurs besoins et leurs souhaits. Ils sont également en mesure de faire circuler cette information auprès de leurs voisins et ainsi de contribuer à des actions collectives. Enfin, il est certain que, mieux informés de leurs droits, ils se sentent moins en situation précaire, ils ont des bases pour se défendre et sont moins démunis, moins victimes d'une insécurité ambiante et d'une violence diffuse.

➔ L'information et la connaissance de leurs droits est alors autant un outil de défense qu'un moyen de se sécuriser dans un environnement difficile.

Si une grande partie des habitants rencontrés semble être au courant des permanences destinées à faire connaître leurs droits, si beaucoup se sont renseignés d'une manière ou d'une autre, il n'en demeure pas moins que la rumeur entretenue par les agissements de Marseille République, le battage médiatique autour d'une « nouvelle rue de la République » ont réussi à faire croire à certains habitants que la seule solution serait de partir, de gré ou de force, que ce qui se passait était inéluctable...

Aussi entre sentiment d'inéluctabilité ou attentisme inquiet, beaucoup encore ont du mal à croire qu'ils peuvent peser sur le destin de la rue de la République et y conserver leur place.

➔ Les différentes actions menées jusqu'alors, et notamment les permanences, ont beaucoup contribué à faire connaître les droits des locataires et à créer un sentiment de résistance collective qui rassure. Cependant, il reste évident que nous n'avons pas réussi à toucher l'ensemble des locataires et qu'il nous faut réfléchir à d'autres moyens de diffusion de l'information, en particulier à destination des personnes qui ont du mal à se diriger ou à effectuer une démarche volontaire vers les permanences pour diverses raisons (personnes âgées, problèmes linguistiques, emploi du temps, problèmes de santé ou de mobilité, etc.).

➔ Le fait même de mener cette enquête a permis, par le porte-à-porte, de faire connaître les actions de CVPT et des collectifs et de montrer aux gens que l'on se souciait d'eux. On pourrait envisager des tractages réguliers ou s'appuyer sur différents réseaux de connaissances et de sociabilités qui favorisent l'échange oral (commerces, écoles, ou noyaux d'habitants comme nous le verrons ci-dessous).

2.2. Le déficit d'information : les pouvoirs publics doivent être sollicités pour une diffusion d'informations précises et concrètes au plus près des préoccupations des habitants.

CVPT et la coordination des associations locales peuvent mener des campagnes d'information et organiser des moyens d'accès des locataires à la connaissance de leurs droits. En revanche, il appartient aux pouvoirs publics et aux institutions concernées de jouer leur rôle d'informateurs officiels sur le déroulement de l'opération de réhabilitation, sa programmation dans le temps, ses conséquences sur la vie quotidienne des gens, en portant l'information auprès des habitants.

Nous l'avons dit, le déficit d'informations précises et concrètes, c'est-à-dire au plus près des préoccupations des habitants (date et nature des travaux prévus, rachat par des organismes sociaux, etc...), est un des facteurs aggravants dans le climat d'insécurité, d'abandon et de précarité que ressent la population.

➔ Il est indispensable d'alerter les pouvoirs publics et institutionnels (Mairie, Préfecture, Euroméditerranée, ADIL, bailleurs sociaux, etc...) pour que, non seulement, ils mettent à disposition des habitants et des associations les informations dont ils ont connaissance (rachat d'immeubles, permis de construire, nature des travaux, catégories des logements, « sociaux », « conventionnés », à loyers libres, droits des locataires, etc...) mais aussi qu'ils pèsent fortement sur les bailleurs pour que cette information soit disponible. Le bureau d'Euromed, au boulevard des Dames ne pourrait-il pas assumer cette fonction d'information des habitants du quartier ?

Cette diffusion d'informations officielles et précises ne doit pas être confondue avec des opérations de communication creuse qui n'apportent pas d'informations concrètes aux gens.

2.3. Les noyaux de résistance et de solidarité, par immeuble ou par îlot, sont à développer.

Cette piste d'action concerne principalement les habitants du secteur.

L'existence de noyaux d'habitants qui agissent collectivement à l'échelle de leur immeuble ou de leur îlot pour résoudre des problèmes communs montre qu'une certaine solidarité, et une organisation collective sont déjà en place en certains lieux et fonctionnent relativement bien pour la circulation de l'information et la cohésion des intérêts. Il faudrait les développer.

➔ Nous pensons que les associations et collectifs pourraient s'appuyer sur ces noyaux existants pour mobiliser les habitants par immeuble ou îlot, être davantage présents sur le terrain, et diffuser l'information sur les actions menées et les droits des locataires. Ils pourraient susciter la création d'autres noyaux là où ils n'existent pas. L'exemple de ces noyaux d'habitants est une piste à suivre pour réfléchir sur comment lutter contre le sentiment d'abandon et d'insécurité. On ne peut qu'encourager des initiatives similaires de « regroupements » par îlot, notamment pour les personnes qui restent seules ou à deux locataires dans des immeubles entièrement vidés. C'est en tous les cas, une piste à suivre pour élargir notre champ d'action sur le terrain, lutter contre l'influence d'actions partisans et des manœuvres des bailleurs, tout en tenant compte de nos forces, notamment humaines, qui restent limitées.

3. ANNEXES

Trame des entretiens avec les 222 habitants du secteur République, signataires du manifeste d'octobre 2004

A l'automne 2004, avec l'appui de CVPT, vous étiez parmi les 220 habitants locataires de P2C (aujourd'hui Marseille république) qui ont signé un manifeste indiquant que vous étiez favorable à la rénovation des immeubles et éventuellement des appartements, à la condition de ne pas subir de préjudice relatif à votre propre logement.

En avril 2006, quelle est votre situation quant à votre logement ?

- 1 Etes-vous satisfait ? OUI NON Si non :

- 2 Avez-vous été menacé de fin de bail
 - sans proposition de relogement ? Si oui, à quel moment ? combien de fois ? dans quelles conditions ?
 - avec propositions de relogement ? était-ce satisfaisant ou non ?

- 3 Avez-vous subi des pressions pour vous faire partir ? Si oui quel type de pressions ? Avez-vous eu des propositions d'indemnités de fin de bail anticipé ? si oui selon quelle procédure (écrite, orale, et quel montant) ?

- 4 Avez-vous subi des désagréments sérieux, voire des dommages, liés aux opérations de rénovation de votre immeuble ? Si oui est ce dans les parties communes (cage d'escalier, cour intérieure...) ? est-ce dans les parties privatives de votre logement ? Les avez-vous signalés par écrit à votre propriétaire bailleur et votre demande a-telle été prise en compte ?

- 5 Avez-vous eu des notifications écrites d'augmentation du montant du loyer ? dans quelle proportion ?

- 6 Avez-vous des observations complémentaires à faire ?

En conclusion, donnez à vos interlocuteurs 2 informations :

A/ les résultats de cette « enquête de situation » vous seront communiqués au cours d'une assemblée générale de CVPT à laquelle vous serez invité

B/ Une permanence tenue par CVPT, ouverte à tous les habitants du secteur république qui rencontrent des problèmes liés à la rénovation, se tient tous les 15 jours, le vendredi de 17 à 19 heures, au local de la Cimade, 8 rue Jean-Marc Cathala

4. ANNEXES

Trame des entretiens avec les 222 habitants du secteur République, signataires du manifeste d'octobre 2004

A l'automne 2004, avec l'appui de CVPT, vous étiez parmi les 220 habitants locataires de P2C (aujourd'hui Marseille république) qui ont signé un manifeste indiquant que vous étiez favorable à la rénovation des immeubles et éventuellement des appartements, à la condition de ne pas subir de préjudice relatif à votre propre logement.

En avril 2006, quelle est votre situation quant à votre logement ?

- 1 Etes-vous satisfait ? OUI NON Si non :

- 2 Avez-vous été menacé de fin de bail
 - sans proposition de relogement ? Si oui, à quel moment ? combien de fois ? dans quelles conditions ?
 - avec propositions de relogement ? était-ce satisfaisant ou non ?

- 3 Avez-vous subi des pressions pour vous faire partir ? Si oui quel type de pressions ? Avez-vous eu des propositions d'indemnités de fin de bail anticipé ? si oui selon quelle procédure (écrite, orale, et quel montant) ?

- 4 Avez-vous subi des désagréments sérieux, voire des dommages, liés aux opérations de rénovation de votre immeuble ? Si oui est ce dans les parties communes (cage d'escalier, cour intérieure...) ? est-ce dans les parties privatives de votre logement ? Les avez-vous signalés par écrit à votre propriétaire bailleur et votre demande a-telle été prise en compte ?

- 5 Avez-vous eu des notifications écrites d'augmentation du montant du loyer ? dans quelle proportion ?

- 6 Avez-vous des observations complémentaires à faire ?

En conclusion, donnez à vos interlocuteurs 2 informations :

A/ les résultats de cette « enquête de situation » vous seront communiqués au cours d'une assemblée générale de CVPT à laquelle vous serez invité

B/ Une permanence tenue par CVPT, ouverte à tous les habitants du secteur république qui rencontrent des problèmes liés à la rénovation, se tient tous les 15 jours, le vendredi de 17 à 19 heures, au local de la Cimade, 8 rue Jean-Marc Cathala