

UN CENTRE-VILLE POUR TOUS

La situation de l'habitat social à Marseille



Six questions aux candidats aux élections municipales de 2008

L'association Un Centre Ville Pour Tous s'adresse aux candidats à la mairie de Marseille leur demandant que le problème du logement, compte tenu de sa gravité pour la majorité des ménages marseillais, soit placé au cœur du débat public et appuyée sur des engagements politiques précis.

Au cours des deux Conventions Habitat Logement successives (avril 2005 et juin 2006) organisées par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (MPM), un constat sévère largement partagé par les professionnels de l'habitat était dressé :

- doublement des prix de vente de l'immobilier en 6 ans,
- explosion des loyers,
- accroissement du déséquilibre de la répartition du logement social dans la ville,
- impact négatif de la réhabilitation du centre-ville sur les habitants les plus défavorisés, majoritaires en nombre.

Déjà en 2006, l'association avait interpellé la ville sur les moyens de sortir de la crise du logement¹. Elle actualise aujourd'hui son diagnostic, enrichi par la contribution d'associations et de professionnels reconnus. Assorti de propositions et complété par 6 questions posées aux candidats aux municipales de mars 2008², ce diagnostic est ordonné autour de trois axes de réflexion : la réhabilitation du centre-ville, la production de logements sociaux et la participation des habitants.

La présente synthèse en relève les points essentiels, appelant des réponses précises, sans détour.

1- Dossier de presse du 22 juin 2006 : « La crise du logement à Marseille, comment en sortir ? »

2- « Questions actuelles sur la situation du logement social à Marseille », document Un Centre Ville pour Tous, 18 décembre 2007

I - LA RÉHABILITATION DU CENTRE-VILLE :

Analyser ce qui s'est réellement passé et reconnaître clairement les erreurs : seule une analyse critique sérieuse de ce qui s'est fait pourra permettre la poursuite de la réhabilitation dans le respect des habitants.

I-1 La réhabilitation du centre-ville : quel coût financier et social ?

La ville ne publie aucun bilan détaillé de son intervention depuis plus de 10 ans. Or les aménagements « tape-à-l'œil » de type embellissement de la voirie et construction d'un tramway ne sauraient cacher la disparition de services publics, les insuffisances liées aux crèches et aux écoles, ni le défaut caractérisé d'entretien et de maintenance dans ces quartiers.

En effet, dix années après le début des opérations, de nombreux logements indécents et insalubres subsistent et beaucoup d'appartements restent vides ; les hôtels meublés sont vidés de leurs occupants, sans offre de relogement adaptée aux revenus des personnes concernées. Pire encore, dans certains quartiers (Noailles en particulier) la réhabilitation semble complètement abandonnée.

Dans un autre quartier, la rue de la République, la réhabilitation a été laissée à des opérateurs privés, fonds de pensions et sociétés d'investissement, au détriment du maintien sur place des habitants qui le désirent, du fait de l'insuffisance ou du non respect des quotas de logements sociaux et intermédiaires³.

Plus largement, les aides de la Ville aux investisseurs privés n'ont pas été assorties de conditions minimales pour protéger les locataires de la spéculation et de la hausse de loyers au terme des années de location imposée (rue Thubaneau, en particulier). Enfin l'absence de production significative de logements sociaux, ni de logements privés à loyers sociaux ou très sociaux, s'est traduite par un processus d'expulsion des locataires aux revenus les plus faibles en nombre majoritaire.

Aucun audit, à notre connaissance, n'a été lancé afin d'établir un bilan du coût financier et social de la réhabilitation. Aucun travail approfondi ni proposition sérieuse n'ont été produits sur le processus indispensable de relogement.

Plus généralement, aucun projet d'ensemble n'est porté ni par la municipalité ni par les opérateurs, les politiques mises en place par la ville de Marseille et la Communauté Urbaine sont loin d'être à la hauteur des besoins des marseillais.

I-2 Les enjeux prioritaires pour le centre-ville :

Il conviendrait d'impulser une politique audacieuse d'utilisation du parc de logements vacants et d'incitation à la relance des politiques d'acquisition amélioration d'immeubles anciens par des organismes HLM pour les transformer en logements social.

La politique municipale d'aide aux investisseurs privés n'a pas été accompagnée d'un suivi de la qualité des travaux, entraînant un nombre important de malfaçons et défauts de construction. L'attribution de subvention doit désormais s'accompagner d'un véritable suivi et contrôle des travaux réalisés.

La politique municipale de réhabilitation du centre-ville devrait comporter des mesures de soutien aux petits propriétaires privés. Un grand nombre d'entre eux n'ont pas les moyens d'entretenir leur bien.

Il faut aussi améliorer de façon importante les équipements publics : augmentation de l'offre de garde des enfants, création de nouvelles classes de maternelles, création d'équipements de proximité, d'accès aux droits et d'animation sociale.

3 - Sur les conséquences et les violences subies par les habitants locataires dans l'opération République, voir le document : « Centre Ville Pour Tous, numéro spécial rue de la République » de novembre 2006.

II - LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Début 2007, le taux de logements sociaux est de 19,3 % à Marseille (il était de 18,6 % en 1999) mais il n'est que de 4 à 8 % dans les 4^e, 5^e, 6^e, 7^e et 8^e arrondissements alors qu'il se situe entre 42 et 45 % dans les 13^e, 14^e et 15^e arr. Or :

- la production récente de logements sociaux accentue le déséquilibre Nord/Sud au lieu de le réduire,
- 79 % des ménages disposent de moins de 2 500 euros par mois, ils sont en grand nombre sur les listes d'attente pour des logements sociaux,
- seulement 21% des habitants de la communauté urbaine ont des revenus leur permettant de devenir propriétaire de logements à prix libre ou maîtrisés, or ceux-ci constituent aujourd'hui 90 % de la production des logements neufs.

Selon le rapport présenté à la Communauté Urbaine en février 2007, la production de logements sociaux pour l'ensemble de l'agglomération marseillaise s'élevait, pour 2006, à :

- 771 destinés aux revenus les plus bas (PLUS, PLAI) pour 800 programmés
- 701 pour les revenus plus élevés (PLS) au lieu des 600 programmés.

Il apparaît donc que les choix faits aujourd'hui sont de privilégier les catégories les plus solvables au détriment des ménages aux revenus les plus bas, pourtant les plus nombreux. Il importe d'inverser la tendance en développant la production de logements à coûts maîtrisés pour les ménages aux revenus les plus bas.

Les opérateurs ne parviennent pas à boucler leurs financements de logements PLAI au-delà de 1 800 euros/m². La collectivité publique doit donc prendre en charge le différentiel entre valeur moyenne du marché et redevance supportée par l'occupant.

Les opérations mixtes fixant, pour tous les programmes de constructions nouvelles, un pourcentage de 20 à 30 % de logements à coûts maîtrisés et de logements sociaux, et faisant appel à des opérateurs diversifiés (organismes HLM et promoteurs privés), doivent être poursuivies.

Aujourd'hui, les logements à coût maîtrisé sont réservés en priorité aux bénéficiaires du « chèque 1^{er} logement » mis en place en faveur des primo-accédants ; les résultats sont très peu probants.

On peut favoriser la mobilité des occupants de logements sociaux. Le taux de rotation dans le parc locatif social de l'agglomération connaît une chute préoccupante. Il convient de développer une politique d'accession sociale à la propriété. La vente des logements sociaux à leurs locataires peut constituer une solution, mais elle doit être assortie de garanties : pour l'acquéreur, impossibilité de revendre avant 10 ans, et pour le vendeur, réinvestissement du produit de la vente dans du logement social.

III - LA PARTICIPATION DES HABITANTS

La question de la participation des habitants aux décisions d'aménagement qui les concernent est récurrente. Malheureusement, bien que prévue dans les textes, elle ne se concrétise pas, les modalités de sa mise en œuvre relevant de la volonté des élus.

Il faut d'abord assurer la représentation des habitants au-delà des formes classiques existantes dans le parc social ou privé. Il conviendrait par ailleurs, de promouvoir la gestion urbaine de proximité qui permet de traiter des problèmes qui touchent au cadre de vie des habitants (voirie, propreté, réhabilitation des logements, équipements sociaux et culturels...) en suscitant un vrai débat. Mais l'amélioration de la participation des habitants passe aussi par la formation de professionnels qui soient autorisés à parler devant les publics concernés, qui sachent exposer les projets simplement et présenter leurs arguments. **Rien ne changera tant qu'il n'y aura pas une réelle volonté d'écoute des habitants concernés par les responsables politiques.**

Six questions aux candidats aux élections municipales de 2008

1 - Avez-vous la volonté d'intervenir pour que des logements sociaux soient construits aussi dans les arrondissements déficitaires ?

Pouvez-vous préciser les moyens que vous mettrez en œuvre pour cela ?

2 - Un plan de construction et de rattrapage massif en logements sociaux dans les 7 arrondissements centraux est une nécessité.

Le PLH devrait fixer un objectif de production de 1 250 logements sociaux par an sur ces arrondissements. Tout avantage financier ou fiscal attribué à un bailleur aurait pour contrepartie l'obligation de conventionnement du logement et une clause de protection des locataires en cas de vente, par exemple par l'exercice du droit de préemption de la ville.

Etes-vous prêt à traduire ces objectifs dans le plan d'urbanisme municipal ?

3 - Pourquoi ne pas fixer systématiquement un objectif de 30 % de logements sociaux dont 2/3 à loyers réduits (PLUS-PLAI) dans toutes les opérations privées neuves dans les arrondissements déficitaires ?

Partagez vous cet objectif ? Etes-vous prêt à le mettre en œuvre ?

4 - Pourquoi ne pas assortir un plan de transformation d'immeubles en logements sociaux, d'un renforcement et d'une majoration des aides publiques ?

Des aides peuvent être attribuées aux petits propriétaires privés occupants, afin de leur permettre de demeurer dans leur logement en l'améliorant, et aux petits propriétaires privés bailleurs, avec contrepartie de plafonnement des loyers sur une longue durée, au barème du logement social.

Lorsqu'il s'agit d'immeubles vides, la remise sur le marché locatif pourrait se faire avec des aides adaptées afin de produire un nombre significatif de logements accessibles.

Etes-vous prêts à adopter ces objectifs et à mettre en place des modalités adaptées pour les atteindre ?

5 - Alors que la ville de Marseille vient de vendre son capital dans les logements de la convention SOGIMA de 1932, il est tout à fait possible d'imposer un conventionnement afin d'empêcher que les 2 600 locataires concernés soient privés de logements sociaux.

Etes-vous prêt à vous engager dans cette direction ?

6 - Les opérations du centre-ville ne donnent lieu qu'à des parodies de concertation. Un Centre Ville Pour Tous considère que l'aménagement du centre-ville de Marseille ne peut se faire sans ses habitants. Vous engagez-vous, si vous êtes élus :

- à mettre à la tête de la délégation à la réhabilitation du centre-ville une personne qui ait une importante autorité politique et des compétences avérées ?
- à mettre en place un chef de projet et une équipe technique de haut niveau et pluridisciplinaire chargée de la conception, de la gestion de proximité de sa mise en œuvre ?
- à développer des instances de participation des habitants, où habitants, techniciens et élus, disposant de l'information et de l'assistance méthodologique nécessaires, puissent se concerter ?