

Sommaire

QUESTION 1	2
Réponse du MODEM	2
Réponse de « Marseille Contre-attaque à Gauche »	2
Réponse de GUERINI	2
Réponse de GAUDIN	3
QUESTION 2	4
Réponse du MODEM	4
Réponse de « Marseille Contre-attaque à Gauche »	4
Réponse de GUERINI	4
Réponse de GAUDIN	4
QUESTION 3	6
Réponse du MODEM	6
Réponse de « Marseille Contre-attaque à Gauche »	6
Réponse de GUERINI	6
Réponse de GAUDIN	6
QUESTION 4	8
Réponse du MODEM	8
Réponse de « Marseille Contre-attaque à Gauche »	8
Réponse de GUERINI	8
Réponse de GAUDIN	9
QUESTION 5	10
Réponse du MODEM	10
Réponse de « Marseille Contre-attaque à Gauche »	10
Réponse de GUERINI	10
Réponse de GAUDIN	10
QUESTION 6	11
Réponse du MODEM	11
Réponse de « Marseille Contre-attaque à Gauche »	11
Réponse de GUERINI	12
Réponse de GAUDIN	12

QUESTION 1

Avez-vous la volonté d'intervenir pour que les logements sociaux soient construits aussi dans les arrondissements déficitaires ? Pouvez-vous préciser les moyens que vous mettrez en œuvre pour cela ?

Réponse du MODEM

Bien évidemment la ville et la communauté urbaine MPM doivent intervenir de manière très volontariste dans la production de logements sociaux particulièrement dans les arrondissements « déficitaires » et plus particulièrement dans les 4 5 6 7 8 et 12ème mais aussi dans le 1er et 2ème arrondissement qui, malgré de nombreux logements sociaux « de fait » restent largement en dessous des 20% de la loi SRU.

Pour ce faire il est d'abord nécessaire d'intervenir en étroite collaboration avec les autres collectivités locales comme la Région et le département qui disposent d'outils performants en matière de préemption foncière ainsi que de moyens financiers importants.

La ville a plusieurs outils, qu'il ne dépend que de sa volonté politique de mettre en œuvre. Certains sont simples et à effet immédiat, d'autres nécessitent une vision à plus long terme.

- En premier lieu faire un audit général des logements vacants appartenant aux institutionnels ou aux grands groupes. S'appuyer également sur les experts en ce domaine : DAL, CVPT, Fondation Abbé Pierre, Uniops etc...

- Ensuite, essayer de réguler le marché :

- * Subventionner plus largement les opérateurs de logements sociaux pour que ceux-ci lancent des opérations équilibrées financièrement.

- * Constituer avec la région des réserves foncières pour « casser » la spéculation et revendre ce foncier à bas prix aux opérateurs sociaux.

- * Mettre en place des « périmètres d'attente, qui permettent de geler des terrains afin de réaliser des opérations de logement « bon marché ».

- * Imposer un quota de logements sociaux de 30% à tous les opérateurs privés réalisant des opérations de plus de 10 logements dans les quartiers déficitaires.

- Créer une bourse municipale aux logements pour accélérer les mutations dans le parc social.

- Créer une commission d'attribution des logements sociaux en toute transparence en associant les acteurs du secteur, comme cela se fait dans d'autres villes (Paris, Nantes). Faire un audit général des logements sociaux occupés par les élus et les fonctionnaires territoriaux de catégorie A.

Réponse de « Marseille Contre-attaque à Gauche »

Le taux de logements dits sociaux à Marseille dépasse les 18% en moyenne mais les chiffres globaux n'ont guère de sens pour une telle ville : on compte plus de 40 % de logements sociaux dans les 15e et les 16ème contre à peine plus de 4% dans le 6ème arrondissement, au cœur de la ville. La loi SRU fixe un minimum de 20 %, pas un maximum. La mixité sociale, générationnelle, culturelle doit se mesurer à l'échelle d'une rue ou d'un quartier.

Le respect de la loi doit se faire arrondissement par arrondissement.

Dans une ville où 60% des revenus fiscaux sont en dessous de 1200 euros mensuels (80 % des foyers sont en dessous de 2500 euros), le logement social concerne donc une grande majorité de la population, et s'impose non comme un palliatif mais comme une nécessité.

Réponse de GUERINI

Il est clair que le déséquilibre actuel de la répartition des logements sociaux sur le territoire de la Ville. Le PLU doit nous permettre à cet égard de fixer des objectifs quartier par quartier. Le code de l'urbanisme doit être utilisé pleinement pour cela. On peut en effet délimiter des secteurs dans lequel, pour chaque programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux ou à loyers maîtrisés. On peut également réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Quand on sait qu'en 7 ans de 2000 à 2006 les organismes HLM ont livrés 2564 logements sociaux sur Marseille dont seulement 70 sur les 6, 7, et 8ème arrondissements, il est évident qu'un effort considérable doit être fait, réparti sur toute la ville.

L'objectif est bien d'augmenter de manière très importante le pourcentage de logements sociaux sur la ville et de rééquilibrer la répartition entre les arrondissements en visant l'application stricte de la loi SRU, 20% au moins de logements sociaux sur chaque arrondissement.

Réponse de GAUDIN

La volonté de construire des logements sociaux dans les secteurs qui en sont le moins pourvus se manifeste à travers les résultats déjà obtenus depuis 2 ans en matière de logements financés et depuis que Marseille Provence Métropole a choisi d'exercer la compétence de gestion des aides à la pierre.

Ainsi, sur les **3474 logements PLUS-PLAI-PLS-PSLA-Conventionnés ANAH financés depuis 2 ans**, plus de 40 % se situe dans les arrondissements centraux (1 à 7).

Cette volonté se traduit par :

- la mise à disposition de foncier municipal pour les bailleurs sociaux
- la conduite d'opérations d'ensemble telle que la ZAC du Vallon Regny, les ZAC d'Euroméditerranée ou encore l'opération de Saint Loup dans lesquelles le taux de logements sociaux est imposé.
- la mise en place d'outils de maîtrise foncière : Périmètre de Restauration Immobilière, concessions d'Eradication de l'Habitat Indigne, Déclaration d'Utilité Publique, concours de l'Etablissement Public Foncier, les Périmètres de Résorption de l'Habitat Indigne.
- La mise en place dans le POS-PLU des emplacements réservés (démarche déjà engagée).
- la demande par la Communauté Urbaine d'accorder un contingent supérieur de logements sociaux (en ZUS et hors ZUS) :
 - . Rallonge accordée par l'Etat en 2007 (Loi Dalo).
 - . Rallonge à nouveau sollicitée pour 2008 en attente de réponse.
- Ces demandes s'inscrivent pleinement dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Droit au Logement Opposable (DALO) dont les objectifs de production de logements sociaux, et plus particulièrement très sociaux (PLAI) ont été réévalués. Pour 2007 la CUMPM a agréé 25,5% de PLAI pour la commune de Marseille.
- MPM, pour permettre une meilleure mixité sociale dans les 5 grands secteurs de la Ville, a pris une délibération au Conseil Municipal du 10 décembre 2007 avec la Foncière Logement, qui s'est engagée à produire au minimum 250 logements par an sur Marseille (loyers 1/3 PLAI, 1/3 PLUS, 1/3 PLS).
- De plus pour permettre une mise en commun de l'offre de tous les bailleurs sociaux de Marseille, la Ville de Marseille a approuvé le 1 février 2008 au Conseil Municipal la charte partenariale de relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.
- Enfin la Ville de Marseille a approuvé une 6^{ème} convention de rénovation urbaine avec l'ANRU, celle de la Savine. D'autres dossiers sont en cours d'examen à l'ANRU au stade du RTP ou comité d'engagement : St Mauront/Bellevue et Malpassé/Cèdres/Lauriers, La Viste (avenant à la convention du plan d'Aou) et Kalliste/Solidarité et surtout ZUS Centre Nord.

QUESTION 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 ?

Réponse du MODEM

Il est donc clair que nous soutenons la proposition d'obligation de conventionnement pour tous les opérateurs ayant reçu des aides directes ou indirectes des collectivités (ce que n'a pas fait la mairie actuelle dans le cadre des PRI !). La ville doit aussi intervenir pour l'intégration en milieu urbain. Dans les mêmes immeubles on peut avoir des logements pour différents types de population : des propriétaires, des ménages aidés à l'accession à la propriété, des locataires à loyer libre ou conventionné.

Réponse de « Marseille Contre-attaque à Gauche »

Il faut d'abord dire que la répartition interne de ce qui est classé « logement social » est très déséquilibrée et ne correspond pas aux besoins de la population qui varient selon les âges de la vie.

Le PLH devra être revu.

Les objectifs annoncés dans ce plan sont nettement insuffisants, il y a plus de 21000 demandes en attente.

A ce rythme là, il faudrait 40 ans pour satisfaire la demande actuelle.

Aujourd'hui le parcours résidentiel de la population marseillaise est figé.

Réponse de GUERINI

Sur l'ensemble de la Ville, j'estime qu'il conviendrait d'atteindre le rythme de 2000 nouveaux logements accessibles à tous les Marseillais par an (sociaux ou conventionnés, neufs ou dans l'ancien. Je partage ainsi les objectifs avancés, le chiffre de 1250 logements sur les 7 arrondissements centraux m'apparaît à retenir.

Sur ces arrondissements le recours à du logement conventionné après réhabilitation dans l'ancien, par une incitation forte auprès des bailleurs sociaux à intervenir ou par des subventions accordées à des propriétaires privés, sera nécessaire pour compléter la construction neuve et lutter contre l'habitat indigne. Le contrôle des obligations imposées aux propriétaires devra être particulièrement rigoureux.

Il faudra bien entendu veiller à ce que le type de logements offerts dans les arrondissements centraux permettent de loger ou de reloger dans de bonnes conditions tous les marseillais y compris les plus défavorisés d'entre eux (bénéficiaires du RMI, vieux migrants,). Devront ainsi être privilégiés les logements sociaux PLUS et PLAI et les LIP dans le privé.

Réponse de GAUDIN

Le PLH approuvé en juin 2006 a fixé les objectifs pour MPM et Marseille.

La production de logements sociaux peut être poursuivie de plusieurs manières :

- une production « publique » via des organismes HLM

- une production privée par des propriétaires soumis à un conventionnement de neuf ans par le règlement de l' ANAH ;

La Ville de Marseille entend favoriser au maximum la production par des organismes HLM ; c'est une garantie de gestion durable et de protection des locataires.

Une aide à la production, renforcée en acquisition-amélioration, a été adoptée dans ce sens par le conseil municipal en 2006.

Parallèlement, la Ville de Marseille a adopté de nouveaux critères d'intervention pour favoriser la réhabilitation du parc privé : des aides favorisant des réhabilitations complètes et durables construites sur des diagnostics sociaux et techniques préalables. Seuls les propriétaires occupants à faibles revenus ou les bailleurs produisant des logements à loyers conventionnés seront aidés par la Ville.

Le POS a déjà (cf rép. 1) figé des réservations pour logement social.

Une veille foncière continuera d'être exercée sur les ventes d'immeubles ou de logements à travers un examen des déclarations d'intention d'aliéner. Des contextes particuliers pourront motiver une préemption. Par exemple l'acquisition en cours par Marseille Habitat d'immeubles sortant du conventionnement à la Rue Thubaneau.

QUESTION 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 ?

Réponse du MODEM

Nous sommes d'accord avec cette proposition de bon sens qui s'applique déjà dans de nombreuses grandes villes (Paris, Nantes, Rennes...)

Réponse de « Marseille Contre-attaque à Gauche »

Dans notre région et notre ville, 20 grands promoteurs construisent 40 % des logements et dictent leurs lois en matière de prix, y compris sur le foncier.

Nous sommes actuellement en pleine logique toute libérale, celle d'une politique publique au service du privé.

La construction neuve de logements est totalement dominée par le marché. Le logement est devenu pour l'essentiel un placement financier.

Or nous le rappelons haut et fort : se loger est un droit !

Les politiques publiques doivent bénéficier à la population en mal de logements.

Nous pensons que pour qu'un loyer ne soit pas une charge insupportable pour des revenus modestes, il ne devrait pas dépasser le seuil des 20 % des revenus familiaux.

Il faudrait qu'au niveau national soit imposée la création d'un Pôle public bancaire (pour le financement) et d'un grand Service Public du Logement (cf la Caisse des Dépôts qui ne joue plus du tout son rôle alors qu'elle « dort » sur l'argent des petits épargnants !).

La Ville doit cesser sa politique de vente de foncier à des groupes privés.

Réponse de GUERINI

J'ai pour ma part annoncé un objectif de 35% de logements dans les opérations privées sur lesquels des contraintes doivent peser pour qu'ils soient accessibles à la majorité des marseillais. Ces logements peuvent être des logements sociaux classiques, des logements conventionnés ou éventuellement des logements en accession sociale à la propriété.

Les objectifs devront être fixés dans le cadre d'une négociation et d'un accord cadre avec tous les partenaires privés et publics, et traduits le plus rapidement possible dans le PLU.

Il est cependant bien clair que dans les arrondissements déficitaires, les catégories de logements réalisées devront comprendre au moins 20% de logements PLUS et PLAI complétés par 15% de logements intermédiaires ou en accession sociale à la propriété.

Réponse de GAUDIN

Le PLH communautaire impose que 20 % de la production de logements soit sociale.

Ce sont en 2006 et 2007 : 3474 logements sociaux (PLUS-PLAI-PLS – conventionnés ANAH) qui ont été financés.

A noter que sur Marseille, les logements PLS ne représentent y compris les agréments 2006 et 2007 que 2 % du parc social.

C'est pourquoi la Ville de Marseille impose dans chaque opération d'ensemble sur des terrains Ville 20 % de logements sociaux au moins et 30 % de logements à prix maîtrisés (chèque 1^{er} logement).

Une partie de l'offre de logements sociaux démolis dans le cadre des opérations conventionnées avec l'ANRU sera reconstruite dans les secteurs déficitaires et dans le respect des souhaits des ménages relogés.

L'offre sociale n'est toutefois pas la seule à développer pour répondre aux attentes des marseillais et retrouver une fluidité dans le parcours résidentiel. L'accession sociale à la propriété est également une réponse à l'engorgement actuel du parc social.

En sus, la ville de Marseille encourage l'accession par les locataires de leur logement HLM et prépare la mise en place d'opérations d'accession sociale dans le cadre réglementaire actuel.

QUESTION 4

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

Réponse du MODEM

Nous sommes d'accord avec cette proposition et la Ville possède des outils pour la mettre en place.

- il faut amplifier par exemple les aides attribuées aux propriétaires privés dans le cadre des OPAH en demandant en contrepartie un conventionnement strict permettant d'obtenir des loyers équivalant à ceux des logements sociaux.

- La Mairie doit aussi s'attaquer de manière beaucoup plus volontariste à la résorption de l'habitat insalubre et à la vacance ce qui permettrait là aussi une production importante de logements conventionnés ou à loyers encadrés. Préempter et revendre à bas prix à des investisseurs qui vont restaurer pour un coût final six fois plus élevé n'est pas acceptable.

- Elle doit aider les petits propriétaires à faire les travaux imposés dans le cadre de la rénovation en se portant par exemple garante pour des propriétaires qui empruntent via le Crédit Municipal, en créant un Fond d'investissement de proximité qui prêterait à ce type de personnes dans le cadre de propriétaires non bailleurs.

- Elle doit aussi aider à mettre en place la qualité environnementale : la maîtrise des coûts de l'énergie est une vraie économie qui pèse sur le pouvoir d'achat. Un exemple : dans le 2ème arrondissement (Panier) les rénovations ont été faites en dépit du bon sens, les immeubles ont été ravalés, mais les appartements non rénovés parfois ou bien le réseau d'évacuation des eaux (gouttières, descentes) non refait. Aider à la mise en place d'installations à économie d'énergie (chauffage solaire ou panneaux rayonnants) est une aide réelle pour les habitants modestes si l'on veut qu'ils restent sur place, et une Mairie a tous moyens pour le faire.

Réponse de « Marseille Contre-attaque à Gauche »

La réquisition en urgence des logements vides (dont il faudrait très rapidement dresser un état des lieux exhaustif) n'est sans doute pas ce qui convient le mieux à la situation marseillaise où une bonne partie des logements vides appartiennent à de petits propriétaires.

C'est donc vers une politique de préemption publique qu'il faut se tourner.

Nous proposons d'élaborer un véritable plan de réhabilitation, où tous les artisans locaux pourraient se retrouver et créer de l'emploi. Des expérimentations seront encouragées pour que les habitats et constructions sociales ne se contentent pas des logements eux-mêmes, mais soient des lieux de vie adaptés aux besoins contemporains.

Réponse de GUERINI

Il sera nécessaire de mener une étude sérieuse sur le nombre de « logements sociaux de fait » à Marseille et sur les logements vacants susceptibles d'être remis en location.

Une part très significative de ces logements peut être transformée en logements sociaux ou conventionnés par des « opérations d'acquisition / amélioration » avec les sociétés d'HLM ou par l'octroi de subventions aux propriétaires pour les réhabiliter. Je partage complètement les objectifs de centre ville pour tous sur ce point, étant précisé qu'il faut être particulièrement vigilant sur les obligations imposées aux propriétaires en contrepartie des aides accordées.

Réponse de GAUDIN

En Centre Ville, à travers le dispositif d'Eradication de l'Habitat Indigne, et notamment l'Opération Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) et la concession dédiée, la Ville s'est dotée d'outils qui visent à diagnostiquer les immeubles anciens dégradés ou vacants en vue :

- soit d'accompagner les propriétaires privés dans une réhabilitation complète et pérenne de leur bien avec des aides à la pierre. Ces programmes tiendront compte de l'occupation et des loyers de sortie ainsi que de la situation des propriétaires occupants qui se verront proposer des aides majorées.

- Soit, pour le cas où le diagnostic intégré conclurait à une impossibilité de sortir les immeubles de leur situation par l'intervention privée, de maîtriser ces biens en vue de réhabilitation lourde ou de démolition- reconstruction pour produire là encore soit du logement social, soit du logement en accession à prix maîtrisé.

La maîtrise s'opérera à l'amiable ou par voie d'expropriation (carence, Loi Vivien...)

Par ailleurs, les PRI qui s'achèveront en 2009 sont depuis 2004 entrés dans leur phase coercitive. Les enquêtes parcellaires permettent l'expropriation d'immeubles entiers qui sont, de manière privilégiée, consacrés à la production de logements aidés qu'il s'agisse de logements sociaux dans les quartiers déficitaires (Noailles, Chapitre, Panier) ou d'accession à prix maîtrisé dans Belsunce où le taux de logements sociaux atteint déjà 33 %.

En outre, la Ville soutient ADOMA dans son programme national de création d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EPAHD), en lui proposant ou favorisant l'acquisition d'immeubles pour reconstituer l'offre disparue avec la transformation des anciens foyers.

Le conseil municipal a décidé d'une première liste d'opérations le 1^{er} février 2008.

Dans la réponse à la question n° 2, nous avons précisé la modification des critères d'aides ANAH-Ville en privilégiant les propriétaires bailleurs avec conventionnement et les propriétaires occupants à faibles revenus.

La Ville a par ailleurs mis à disposition un terrain au Canet pour la réalisation par ADOMA de logements d'urgence.

En outre, la Ville procède à la restructuration de l'Unité d'Hébergement d'urgence.

Enfin, la Ville incite également les bailleurs à mettre en œuvre les baux à réhabilitation.

D'une manière générale, il faut toutefois signaler que la maîtrise du foncier en centre ancien nécessite la mise en œuvre de procédures lourdes et longues, impliquant Préfecture et Tribunal, qui sont le préalable à la réalisation des projets.

QUESTION 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 loyers sociaux. etes-vous prêt à vous engager dans cette direction ?

Réponse du MODEM

Bien évidemment il fallait négocier (et cela devra être réexaminé) avec la SOGIMA le conventionnement d'une grande partie de ces logements. Pour le moment cette société fait exactement le contraire en augmentant les loyers « au prix du marché » soit des augmentations de 30 à 50% !!

Réponse de « Marseille Contre-attaque à Gauche »

Naturellement.

Réponse de GUERINI

La vente du patrimoine de la Ville à la SOGIMA est un contresens au regard des besoins en logements des marseillais et une opération financière sans réel intérêt pour la Ville.

C'est une opération qui a été particulièrement dénoncée par le groupe socialiste au conseil municipal.

Elu maire, je demanderai fermement à la SOGIMA de garantir le niveau de loyer actuel de ces appartements pour qu'ils permettent à des locataires aux revenus modestes d'y rester. Ces logements ont vocation à devenir de vrais logements sociaux dans les meilleurs délais.

Réponse de GAUDIN

La Ville de Marseille a en effet cédé en pleine propriété à la Sogima les immeubles édifiés au titre d'une convention signée en 1932 aux termes de laquelle sur les terrains mis à disposition par la collectivité, la Sogima édifiait des immeubles d'habitations, propriété de la Ville dès leur achèvement et les gérait jusqu'au terme : 2 484 logements ont été édifiés assortis de 122 locaux commerciaux durant cette période. Ces logements non sociaux ont toujours été loués à des loyers modérés.

Les logements construits se situent dans tous les quartiers centraux de Marseille ; ils jouissent d'un fort taux d'occupation, d'un taux de rotation plutôt faible et des travaux d'entretien y ont été régulièrement pratiqués.

Le principe de la cession de ce patrimoine a été débattu largement au sein du Conseil Municipal et résulte d'un principe de gestion « en bon père de famille » des actifs de la Collectivité. La cession à la Sogima résulte de la même volonté de pérenniser une action et une maîtrise de l'évolution de ce patrimoine car la Ville est l'un des principaux actionnaires de la SOGIMA (à hauteur de 44 % du capital) et conserve à ce titre un droit de regard sur la gestion de ces immeubles tout en cessant d'en supporter le poids patrimonial.

Au Conseil Municipal du 19 mars 2007, en réponse à une question de l'opposition, Monsieur le Maire a précisé que s'agissant d'une vente en bloc au terme de laquelle l'acquéreur n'entend pas céder aux locataires les logements qu'ils occupent, ceux-ci sont garantis par un renouvellement de leurs baux pour 6 ans à partir de l'échéance contractuelle (loi Aurillac).

Il est important de prendre en compte que le produit de la cession permettra à la Ville d'intervenir avec plus de moyens donc davantage d'efficacité dans des domaines où l'initiative publique locale est primordiale et notamment pour diversifier et augmenter quantitativement l'offre nouvelle de logements sociaux et d'accession à la propriété ce qui est largement mis en œuvre.

QUESTION 6

Les opérations du centre de Marseille ne donnent lieu qu'à des parodies de concertation. La préparation du programme de la ZUS Centre Nord, par exemple, s'exerce sans aucune concertation avec les habitants. Un centre ville pour tous considère que l'aménagement du centre ville de Marseille ne peut se faire sans ses habitants et que l'association des habitants à la prise en charge de leur cadre de vie est aujourd'hui une nécessité.

Vous engagez-vous, si vous êtes élus :

1. A mettre à la tête de la délégation à la réhabilitation du centre ville (et donc l'avoir parmi les membres de votre liste de candidatures), une personne qui ait à la fois une importante autorité politique et des compétences avérées pour la définition d'un projet urbain ?
2. A mettre en place un chef de projet et une équipe technique de haut niveau et pluridisciplinaire chargée de la conception et de la gestion de proximité de sa mise en œuvre?
3. A développer des instances de participation des habitants (ateliers urbains, commissions extra-municipales, conseils d'initiative et de concertation d'arrondissements revitalisés), dans lesquelles, habitants, techniciens et élus, disposant les uns comme les autres de l'information et de l'assistance méthodologiques nécessaires, puissent se concerter ?

Réponse du MODEM

L'urbanisme et la rénovation urbaine ne peuvent se concevoir aujourd'hui sans la participation massive des habitants concernés sous peine d'échec, quels que soient les moyens mis en œuvre. L'exemple du Centre Ville (Noailles, Belsunce...) est tout à fait parlant à ce sujet. La ville ne se construira qu'AVEC et non CONTRE eux.

Nous nous engageons à associer les associations en amont avant les opérations, car elles ont une vraie expertise de terrain sur ces sujets, mais aussi en aval, car il faut des évaluations de résultats des opérations menées, et elles ont toute capacité pour les mener.

Les mairies d'arrondissement doivent avoir plus de compétences déléguées, pour la proximité, et partant plus de budget. Ce sont elles, en liaison avec les habitants et les associations, qui sont les plus à même de gérer les enjeux de vie quotidienne comme le logement.

Réponse de « Marseille Contre-attaque à Gauche »

Nous sommes pour la fin de toutes les agences qui relèvent de la ville pour les remplacer par une gestion municipale directe.

Tant la création de logements sociaux que la réhabilitation de l'habitat existant ne peut naturellement se faire sans la population. Cela doit se faire **par** elle, **avec** elle.

Une véritable démocratie locale participative ne peut se mettre en place d'un coup de baguette magique. Il faut pour cela des élus qui aient à cœur d'articuler la représentation et la participation, la prise de décisions par les populations concernées.

Plus que les pièces de l'outil à mettre en œuvre (ce qui est détaillé dans votre question), c'est la gestion de cet outil, sa finalité qui comptent.

Il faut organiser dans toute opération la discussion et l'adoption d'une charte de relogement entre les bailleurs, la municipalité, les locataires.

Nous prendrons l'engagement de faire des conférences communales du logement en y associant l'ensemble des partenaires institutionnels, les habitants et leurs associations, les associations d'insertion par le logement...

Réponse de GUERINI

Je partage entièrement l'avis d'un centre ville pour tous sur l'absence de concertation avec la population dans la préparation du dossier ANRU pour la ZUS Centre Nord, mais également pour les autres dossiers de renouvellement urbain de Marseille.

La Ville ne s'est jamais impliquée au plus haut niveau sur ces dossiers préparés par des équipes administratives, sans prendre en compte les demandes et les aspirations de la population.

Ces dossiers sont très importants et demandent une unité de conception qui nécessitera une équipe compétente et un élu chargé de manière spécifique de cette problématique urbaine.

La concertation avec le réseau associatif local, avec la population est indispensable pour expliquer les objectifs et les solutions envisagées. Il conviendra de constituer des comités de suivi et de concertation avec les élus de secteur, le réseau associatif et des personnes ressources directement concernées.

Réponse de GAUDIN

6-1 On ne peut préjuger de l'organisation politique et du champ des délégations qui seront issues du scrutin.

Le choix entre organisation fonctionnelle thématique ou organisation territoriale devra être fait.

La problématique du logement en hyper-centre ne peut être différente de celle d'autres secteurs d'habitat dégradé et l'élu délégué au logement devra assurer la cohérence de la politique du logement sur toute la ville.

6-2 Aujourd'hui, le cadre d'intervention à partir des concessions PRI ou EHI permet des interventions spécialisées sous l'autorité du Maire, de l'élu délégué et du secrétariat général.

Un renforcement politique et technique de cette coordination est nécessaire.

Ce dispositif devra également intégrer la mise en place d'une équipe de projet pluridisciplinaire chargée de mettre en œuvre les opérations d'habitat, d'aménagement, d'équipements, de définir les conditions d'amélioration de la gestion urbaine de proximité et les modalités d'une concertation étroite avec les habitants tant dans le cadre de la convention ANRU ZUS Centre Nord, que dans celui des OPAH et EHI.

6-3 Pour assurer une véritable concertation au sein de laquelle les niveaux d'information permettront à chacun d'exprimer son analyse, l'exécutif assurera la diffusion de l'ensemble des données relatives au logement :

- programmation
- production
- décisions municipales et communautaires
- publication du suivi semestriel des concessions de PRI, d'OAHD, et des procédures d'aménagement.

Mais, cette transparence totale de l'administration municipale (élus et techniciens) ne suffirait pas à assurer une véritable concertation permettant la prise en compte des analyses, des préoccupations des associations et des citoyens eux-mêmes.

En conséquence, nous proposons des rencontres systématiques organisées avec les associations, et des permanences d'information et de recueil des préoccupations des populations à la situation la plus précaire.

Fournir un logement à tous sera donc le fil conducteur de l'action municipale.