

ASSOCIATION

« UN CENTRE VILLE POUR TOUS »

Marseille, le 20 juillet 2009

Monsieur Jean-Claude GAUDIN
Sénateur-Maire de Marseille
Cabinet du Maire
Hôtel de Ville - Place Bargemon
13002 Marseille

Lettre recommandée avec AR

Objet : Recours gracieux sur la substitution par la Ville des propriétaires défaillants

Monsieur le Maire,

Notre association est attentive depuis sa création aux cas des relogements de locataires justifiés par un arrêté de péril et particulièrement lorsque celui-ci est effectué par la mairie en substitution d'un propriétaire défaillant, conformément à l'article L 511 et suivant du Code de la construction et de l'habitation. Selon ces dispositions, la collectivité est tenue d'obtenir le remboursement des frais engagés en facturant le coût à l'endroit du propriétaire. Or, à notre connaissance, ce n'est pas toujours le cas à Marseille.

Selon les informations que nous avons pu recueillir, et dont nous nous sommes fait l'écho à plusieurs reprises auprès des responsables concernés, une convention entre l'Etat et la Ville de Marseille a confié depuis plusieurs années au CCAS une mission de relogement temporaire pour agir en leurs noms. Cette convention a permis effectivement le relogement de locataires d'immeubles frappés par des arrêtés de péril. En vertu de cette convention, il est demandé à chaque locataire relogé de signer une convention de relogement temporaire avec le CCAS, assorti d'un engagement à verser à cet organisme une redevance mensuelle, alors que la loi prévoit la suspension des loyers et l'hébergement des locataires aux frais du propriétaire de l'immeuble objet de l'arrêté. Simultanément, le CCAS signe avec le propriétaire défaillant une convention par laquelle ce dernier s'engage à verser sous forme d'une redevance mensuelle une partie du coût de relogement engagé pour ses locataires.

Nous avons fait savoir, de vive voix et par écrit, à Madame Fructus, votre adjointe au logement et à la Direction de l'urbanisme de l'habitat et de la construction ainsi qu'à Monsieur le préfet de Région et à ces services que cette situation nous paraissait peu conforme à l'esprit et à la lettre de la loi puisqu'elle a pour effet :

- d'enfreindre la loi en exigeant des locataires le versement d'une redevance mensuelle pour leur hébergement, alors que les textes stipulent que le coût de cet hébergement est à la charge du propriétaire jusqu'à la levée de la mesure d'interdiction d'habiter ;
- de contourner la loi en ne facturant qu'une partie des frais du relogement, ce qui conduit le propriétaire défaillant – « marchands de sommeil » dans certains cas – à bénéficier indûment de la redevance versée par ses locataires et de l'ALT sollicitée, pour des coûts qui sont à sa charge et qui ne sont pas toujours récupérés sur ce dernier ;
- de réduire la portée de la loi en gommant une partie de son aspect coercitif, ce qui n'est certainement pas sans conséquence sur la mise en œuvre des travaux prescrits par l'arrêté de péril.

Par lettre du 19 mai 2009 le Préfet nous a confirmé l'existence d'une convention entre la DDASS et le CCAS de la ville de Marseille. Il confirme après réunion avec le CCAS que « *la participation demandée aux ménages relogés est constituée par les fluides et les charges* » et que « *la convention entre le propriétaire et le CCAS ferait l'objet d'une délibération aux fins de suppression.* »

Nous savons en outre que certains « marchands de sommeil » attendent le versement de subventions pour la réhabilitation ou d'indemnités suite à expropriation, donnant ainsi pour la commune le moyen, dans l'un et l'autre des cas, de faire opposition à hauteur du coût du relogement engagé par elle.

C'est pourquoi nous vous demandons de bien vouloir nous donner une confirmation sur les dispositions prises par la municipalité et sur les mesures conservatoires que celle-ci entend prendre pour obtenir des propriétaires défaillant le remboursement des sommes auxquelles ils ont indûment échappé et dont le montant pèse tant sur les finances publiques que sur les locataires relogés.

Nous espérons que vous voudrez bien légitimement apporter les réponses que nous attendons. Pour le cas où celle-ci ne nous paraîtrait pas satisfaisante nous nous n'hésiterions pas à introduire un recours contentieux.

En vous remerciant d'avance pour votre réponse, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations respectueuses.

Daniel Carrière

Président