

**Commentaires de CVPT sur l'état d'avancement de septembre 2010 portant sur les opérations de logements sociaux pour les travailleurs isolés du centre-ville objet de la délibération 08/197/TUGE du 1<sup>er</sup> février 2008 (voir en annexe)**

Plus de deux ans et demi après le lancement, on peut faire l'analyse de l'état d'avancement établi par les services de la ville en septembre 2010.

**Au titre des relations de la Ville de Marseille (VM) et de Marseille Aménagement (MA) avec ADOMA (ex Sonacotra) les opérations prévues par la délibération du 1<sup>er</sup> février 2008 peuvent s'analyser ainsi :**

- Alors qu'ADOMA devait intervenir en 2009 et 2010 sur le 15 rue Nationale (22 logts), le 29 rue d'Aubagne (20 logts), le 35 rue Thubaneau (35 logts), le démarrage des opérations est reporté à 2011,
- Les travaux lancés en 2009 sur le 14-16 du Musée (25 logts) ont été interrompus par suite de l'effondrement de l'immeuble. Ils ne donnent lieu à aucune date de report,
- Les 26 rue du Petit Saint Jean (? logt), 16 Marchés des Capucins (? logt) acquis par MA avant 2008 ont été vendus à ADOMA au 1<sup>er</sup> semestre 2010 et font l'objet d'évictions commerciales,
- Des logements-relais qui devaient être réalisés par l'ADOMA sur le groupe Racati-St Charles ont fait l'objet d'un accord transactionnel pour rupture d'engagement suite au refus de cette opération par des élus du secteur et par le CIQ,
- Les négociations menées par MA et par la VM avaient laissé espérer en 2008 et 2009 des rachats par l'ADOMA. Or celle-ci a fait connaître par lettre du 11/01/10 le différé de ses acquisitions à 2011 pour les immeubles suivants :
  1. 58 rue Longue des Capucins (6 logts) après expropriation au bénéfice de MA en 2008,
  2. 48 rue Nationale (? logts) acquis par MA auprès de l'APHM en 2008,
  3. 3 rue de la Providence ( 8 logts) après expropriation au bénéfice de MA en 2007,
  4. 44 rue Nationale (? logts) acquis par MA avant 2008,
  5. 3 rue de la Retonde (? logts) acquis par MA avant 2008

**En définitive ces 5 immeubles, après avoir été acquis par la VM, seront vendus à Marseille Habitat par délibération du 27/09/10,**

- ADOMA, pour le besoin des restructurations des foyers existant aux 12, 13, 18 de la rue Thubaneau, a livré 28 logts T1 en février 2010 alors que les capacités d'accueil de ces structures étaient de 41 résidents, soit une perte de capacité pour le logement de 13 résidents,
- ADOMA pour le besoin de la restructuration du foyer du 43 rue des Dominicaines a livré 14 logts T1 alors que ce foyer accueillait jusqu'à la mise en chantier ???, soit une perte capacité de logement pour ??? résidents,
- Par restructuration des 154 places existantes dans les foyers du 16 rue des Convalescents (39 logements HLMO de 57 places), du 3-5 rue du Relais (29 logements PLA) et 35-37 rue du Baignoir (68 chambres HLMO) il est envisagé en remplacement respectivement 25, 13 et 25 studios dont le démarrage des travaux est prévu en 2011 alors que seul le 3-5 rue du Relais est « subventionnable ». Cette restructuration se traduit par une perte de capacité pour le logement de 90 résidents.
- Les négociations semblent avoir concerné aussi les 6 immeubles suivants :

1. **38 rue du Musée ( ? logts )** après expropriation au bénéfice de MA en 2007,
2. **9 rue de l'Académie ( ? logts )** après expropriation au bénéfice de MA en 2009,
3. **30 rue du Musée ( ? lots )** après expropriation au bénéfice de MA en 2008,
4. **27 rue du Musée/6 Marché des Capucins ( ? logts )** après achèvement de la procédure d'expropriation,
5. **5 rue de la Rotonde ( ? logt )** après expropriation au bénéfice de MA en 2009,
6. **52 rue du Petit Saint Jean ( ? logt )** après expropriation au bénéfice de MA en 2007,

**En définitive ces 6 immeubles, après avoir été acquis par la VM, seront proposés à la revente d'un bailleur en 2011.**

**Au titre des autres opérations prévues par la délibération du 1<sup>er</sup> février 2008 elles peuvent s'analyser ainsi :**

- Opérations livrées par des propriétaires : **21 rue Vincent Scotto (16 studios), 25 rue du Tapis Vert (14 studios)**
- En cours de vente pour réalisation par propriétaire : **19 rue Poids de la Farine (10 studios)**
- Abandon de projets : **3 rue d'Aubagne, 28 rue du Musée**
- Vendu à des privés : **42/44 rue Petit Saint Jean (5 logt) , 33A rue Musée/24 rue Polack ( ? logt )**

**Au titre d'opérations qui n'étaient pas programmées mais dont l'objectif de principe de développement de l'offre locative sociale adaptée aux besoins des travailleurs isolés en centre-ville avait été adopté dans la délibération du 1<sup>er</sup> février 2008 on doit noter :**

- Le projet d'EPAD privé dans Euroméditerranée de 98 places avec 30% de tarif très social sur l'îlot **36-46 Dames/Joliette** ne donne pas lieu à une programmation.
- Des logements conventionnés privés sont en cours de réalisation au **45 rue du Tapis Vert (5 logt), 35 rue de Rome (8 studios)**
- Un bail à réhabilitation (8 logts) 9 rue du Musée est en cours de négociation entre AMPIL et le propriétaire
- Dans le cadre des concessions EHI des procédures de maîtrise foncière (expropriation, « carence », préemption, rachat et DUP social) sont prises à l'initiative de la Ville de Marseille et/ou de Marseille Habitat sans que l'on puisse distinguer le logement pour des isolés des logements familiaux. Il s'agit des immeubles suivants : **1 rue de la Palud (4 logts), 63 rue d'Aubagne ( ? logts), 7 rue Pavillon ( ? logts), 7 rue Molière ( ? logts), 8 place Halle Delacroix ( ? logt), 27 la Canebière ( ? logts), 61 rue d'Aubagne ( ? logts), 23 rue Thubaneau ( ? logts), 10 rue Du Guesclin ( ? logts)**

**En conclusion, en septembre 2010, nous pouvons dire que :**

- **ADOMA a vu ses capacités d'accueil réduites de 103 logements en 2010 (+ perte sur 43 rue des Dominicaines)** pour des travailleurs isolés sur 7 immeubles du centre-ville objet de restructuration alors que viendront en compensation **102 logements (+26 rue du Petit Saint Jean et 16 rue du Marché des Capucins)** sur de nouvelles réalisations en 2011 et 2012 portant sur 6 immeubles.
- **2 immeubles comprenant 30 studios ont été livrés par leurs propriétaires sur financement LIP en 2008 et 2009.**
- **1 immeuble est en cours de vente pour la réalisation de 10 studios LIP en 2011.**
- **2 immeubles ont été vendus à des privés, échappant ainsi à la programmation.**

- 2 immeubles ont fait l'objet d'abandon de programmation.
- 5 immeubles sont rachetés par Marseille Habitat à la Ville de Marseille le 27/09/10 pour lancement opérationnel en 2011.
- 6 immeubles propriété de MA acquis par la Ville de Marseille seront proposés à la vente de bailleurs en 2011
- Les opérations non-programmées actuellement identifiées ne font pas de distinction entre le logement pour des isolés et les logements familiaux. Ils nécessitent en tant que telles un additif à la programmation.

Fait à Marseille, le 29 septembre 2010