

Marseille, 26 juillet 1996

Daniel Carrière  
Chargé de mission auprès du Préfet de Région

à

Monsieur Patrick Muller  
Chef du Bureau du Logement et de l'Habitat  
Direction des Actions Interministérielles  
Préfecture des Bouches du Rhône

Vous m'avez demandé, le 22 juillet, un avis sur le projet de convention-cadre Centre Ville, objet d'un Fax du Cabinet du Maire de Marseille du 4 juillet 1996.

**Sur la forme**, on peut s'interroger sur la valeur que peut avoir une convention qui réduit les relations contractuelles concernant la réhabilitation des logements et la requalification des espaces publics aux seules modalités d'attributions, à la participation des organismes HLM, à l'élargissement des secteurs opérationnels et à l'intervention d'un concessionnaire du PRI.

Si le contexte du Centre Ville de Marseille était en tout conforme à la loi, il pourrait être utile de mettre en oeuvre une convention-cadre dont la fonction serait de donner un cadre dérogatoire. Cela n'est malheureusement pas le cas. Le bilan des précédentes OPAH s'est avéré insuffisant. Le relogement des ménages touchés soit par des projets d'aménagement soit par l'insalubrité n'est pas toujours assuré et sa maîtrise est sujette à bien des aléas.

Autant l'Etat doit être très présent pour faire respecter la légalité des aménagements, des conditions techniques et sociales, des actions d'urbanisme et d'habitat, autant son rôle n'est pas, me semble-t-il, de confiner ses relations avec comme seul partenaire la Ville, alors qu'un partenariat beaucoup plus large est nécessaire dans le cadre notamment de PLH et du PDL.

**Sur le fond**, les observations sur le Préambule sont les suivantes:

- les propriétaires sont présentés comme les seuls responsables d'une détérioration du patrimoine bâti par défaut d'un entretien régulier et d'une mise aux normes de confort moderne. C'est méconnaître les conditions d'appauvrissement de nombreux petits détenteurs de logements et l'absence d'une politique cohérente de soutien les concernant.
- la réduction de l'offre de logement a contraint à une suroccupation d'une partie du patrimoine existant sans toutefois aboutir dans tous les cas à des

logements très sociaux de fait. Il s'agit de ne pas confondre les causes avec les conséquences.

- le peuplement est plus diversifié que ne le laisse paraître l'analyse socio-économique. La lecture de l'insuffisance de diversification qui en est faite est dictée par les extrêmes (vieillesse, précarité, origines) alors que c'est l'éventail des structures des diverses catégories de la population qui est quantitativement déséquilibré. Pour cette raison il convient de travailler sur tous les segments de la production de l'habitat et sur les conditions sociales simultanées à mettre en oeuvre.
- si l'arrivée de population représentant des catégories socioprofessionnelles plus variées que celles actuellement présentes implique plutôt des jeunes ménages, il convient de loger ou reloger sur place dans des conditions décentes et évolutives les personnes isolées âgées présentes en centre ville.
- les sorties du marché du logement ont des causes multiples. Sans méconnaître les conséquences de la dépression du marché immobilier de ces dernières années il faut éviter que se cumulent les effets d'une non maîtrise du patrimoine détenu par les collectivités publiques. Il convient de veiller en particulier à la vacance des bâtiments publics, au suivi des fermetures administratives pour qu'elles ne soient pas sans effet, à l'exemplarité de la gestion immobilière des propriétés publiques.
- l'addition des initiatives doit faire une part importante aux petits propriétaires. Ils resteront certainement encore longtemps les acteurs les plus importants d'une production de l'offre de logement. Ils représentent en outre un atout essentiel de la transformation urbaine pour autant que leur rôle soit reconnu et sollicité. A cet égard il convient de situer les responsabilités des organisations socioprofessionnelles les concernant ainsi que des associations avec lesquelles ils sont en relation.
- le cadre des Déclarations d'Utilité Publique définissant des travaux importants de remise aux normes et d'embellissement mériterait d'être précisé pour vérifier que le taux d'effort que ces travaux entraîneront pour les propriétaires soit compatible avec les loyers proposés et avec les moyens d'investissement mobilisables.

#### **Toujours sur le fonds :**

- Les modalités d'attribution des logements réalisés par les opérateurs sociaux nécessitent une définition du partenariat et de la gestion conjointe des contingents.
- La participation des organismes HLM dans la revitalisation du centre ville est bonne en soi pour autant que la programmation soit compatible et cohérente avec l'ensemble des dispositifs partenariaux et que l'objectif des logements PLA-TS soit précisé notamment s'agissant des personnes isolées âgées.
- Les dispositions envisagées pour faciliter l'intervention des organismes HLM ne doivent pas constituer une trop grande disparité avec les propriétaires privés, comme cela semble être le cas en l'état du projet de convention.
- Pour le parc privé un avenant avec l'ANAH devrait élargir le partenariat et préciser notamment les conditions de remise sur le marché des logements vacants et des logements insalubres. Il conviendrait aussi de préciser la notion

de loyer intermédiaire, des travaux subventionnés en dérogation des règles générales.

- Le concessionnaire du PRI devrait être nommé dans la convention. De plus les actions de préparation et de mise en vente d'immeubles prêts à la réhabilitation devraient être précisées pour connaître l'étendue et la légalité des engagements tant financiers que techniques que le concessionnaire serait amené à prendre. Ce dernier point est suggéré par la dernière réunion du groupe PLH sur le patrimoine ancien au cours de laquelle une garantie de rachat a été évoquée par le directeur de Marseille Aménagement.

**En conclusion:**

Ce projet de convention nécessite un certain nombre de mise au point entre les services de l'Etat, de la Ville et d'autres partenaires. En l'état ce projet appelle de sérieuses réserves sur le fonds comme sur la forme.

Daniel Carrière