

TOUJOURS LA MÊME HISTOIRE ?

Le 22 avril 2010, notre association a été auditionnée par la Mission municipale d'information et d'évaluation sur les Périmètres de Restauration Immobilière (PRI) du centre-ville. A cette occasion nous avons déposé les observations présentées dans les pages suivantes.

A l'occasion de la réunion du Conseil municipal qui doit tirer un bilan de cette mission, nous souhaitons rappeler qu'aujourd'hui, dans le centre ville de Marseille, les questions de logement ne sont pas réglées.

Les délibérations votées par le Conseil municipal, en particulier celles du 1^{er} février 2008, sur le logement des travailleurs isolés, et du 9 février 2009, portant engagement renforcé sur le Centre ville, ne sont pas appliquées.

De plus, des menaces pèsent toujours sur des locataires. Ce qui se passe rue Thubaneau est extrêmement éloquent :

- le n° 23, dont la rénovation a été subventionnée, a été vidé de ses habitants à la fin de la période durant laquelle le propriétaire bénéficiait d'avantages fiscaux ;
- les locataires actuels des n° 4, 14 et 16 de la même rue craignent de subir le même sort. Pour tous ces immeubles, le Maire de Marseille s'était engagé à ce que la Ville assure le maintien des habitants dans les lieux ;
- les résidents du n° 27 subissent pour leur part depuis de longs mois de graves nuisances de chantier sans qu'aucune attention ne leur soit accordée.

Tout cela démontre que les remarques faites par notre association ne sont toujours pas entendues, aussi restons-nous engagés auprès des habitants pour la résorption de l'habitat insalubre, pour des conditions de vie et de logement dignes, et plus généralement pour la prise en compte des habitants au cours des nécessaires processus de rénovation urbaine.

Un Centre Ville Pour Tous, lundi 21 juin 2010



Un Centre-Ville Pour Tous

Cité des associations, 93 la Canebière, 13001 Marseille

www.centrevillepourtous.asso.fr

contact@centrevillepourtous.asso.fr

Mission d'information et d'évaluation sur les PRI

Audition de l'association

«Un Centre ville pour tous» du 22 avril 2010

Déclaration de l'association

Notre association se félicite que le Conseil municipal de la Ville de Marseille ait voté la création de la Mission et vous remercie de nous avoir conviés pour nous entendre.

Comme vous le savez, nous œuvrons depuis plus de dix ans en direction des habitants les plus fragiles du centre-ville de Marseille, avec la ferme volonté de voir leurs immeubles et leurs quartiers réhabilités dans les meilleures conditions et dans le respect de leurs droits. Aussi avons-nous la conviction de prolonger l'action d'utilité publique voulue et mise en œuvre par les pouvoirs publics et plus particulièrement par la municipalité de Marseille.

Si certaines des actions ou des critiques que nous avons développées ont pu parfois apparaître excessives, elles n'étaient que la manifestation des difficultés que nous remontions du terrain et de l'analyse que nous pouvions faire des dysfonctionnements sociaux, techniques et financiers de la politique de réhabilitation et de ses outils. Permettez-nous de penser que nos interventions ont contribué à éclairer certains aspects de la réhabilitation du centre-ville.

Depuis notre création, nous sommes restés dans le rôle d'une association locale d'usager agréée (1). À ce titre, nous souhaitons rapporter devant vous quelques faits qui nous ont particulièrement mobilisés au regard des Périmètres de Restauration Immobilière à savoir : de l'accompagnement social et plus particulièrement du relogement, du suivi des travaux de réhabilitation, de l'information des habitants et du bon usage de la Déclaration d'Utilité Publique.

De l'accompagnement social et plus particulièrement du relogement

Notre attention a été attirée, lors de la mise en place de la DUP sur le secteur Noailles-Chapitre, par le bilan du relogement des opérations PRI en cours, communiqué par les services de la Ville au Préfet de Région. Du fait de certaines incohérences manifestes, nous avons fait une enquête à ce sujet, dont nous avons rendu publics les résultats sans avoir été démentis par les autorités. Par la suite, sur notre demande auprès de la Ville et de Marseille Aménagement, nous avons pu approfondir les hypothèses que nous formulions selon lesquelles la pratique des acquisitions, notamment des hôtels meublés, par le concessionnaire, conduisait à évincer leurs locataires sans solution de relogement.

C'est ainsi, par exemple, que l'examen mené en commun par Marseille Aménagement et Centre-Ville Pour Tous a abouti à un tableau explicatif sur les ventes des hôtels meublés par Marseille Aménagement confirmant en partie notre analyse (2). C'est à la suite de cet examen que nous avons proposé des « actions de réparation » qui devaient aboutir à la délibération n°199 du CM du 1^{er} février 2008 portant opérations de logements sociaux pour des travailleurs isolés du centre-ville.

Depuis, nous avons pu constater que certaines des décisions prises n'avaient pas été mises en œuvre ou avaient été différées. Cette situation a pour conséquence de limiter la portée des relogements possibles (3).

En outre, comme nous l'avons fait remarquer dans un récent mémorandum, nous avons été amenés à nous interroger sur le coût chiffré des relogements et l'estimation du coût social des «non-relogements» (4). Cette question implique bien évidemment la prise en compte d'un diagnostic social.

Du suivi des travaux et de la qualité de la réhabilitation des immeubles.

Notre attention avait été attirée par les aléas techniques et les malfaçons identifiés par les experts, au vu des audits effectués en 1998 sur les concessions en cours. Nous avons évoqué ces questions dans le mémorandum que nous avons élaboré et remis au préfet de la Région et au président de la CRC (5).

Depuis, nous avons été souvent sollicités par des locataires logés dans des immeubles réhabilités, chez qui il a été constaté des problèmes d'hygiène et de sécurité, des remontées d'humidités, des défauts d'isolation thermique et phonique... Nous avons également recueilli de nombreux témoignages concernant les «nuisances de chantier» qu'ils ont subies.

L'analyse détaillée des modes opératoires de la réhabilitation immobilière souligne deux défauts que nous avons répercutés en diverses circonstances auprès des autorités publiques concernées: le premier concerne le contrôle des travaux sur devis et une insuffisance de suivi des services fournis; le second concerne une absence de coordination technique entre financeurs de la réhabilitation. Dans l'un et l'autre des cas, il ne semble pas judicieux de s'en remettre au seul concessionnaire. C'est pourquoi nous nous sommes interrogés sur le coût des malfaçons de la restauration ainsi que sur les coûts et les conséquences liés à un manque de projet urbain et de maîtrise de l'environnement sur les opérations PRI (6). Ces questions ont été également abordées par diverses études menées par des chercheurs (7) et par CVPT à l'occasion d'une enquête sur le PRI de Noailles (8).

De l'information des propriétaires ou des locataires et de la concertation avec les habitants

L'insuffisance de l'information des propriétaires occupants et des locataires concernés par le PRI a attiré notre attention dès la création de notre association. Nous avons essayé de palier cette carence en multipliant les rencontres sur le terrain, les accompagnements personnalisés, la communication par voie de notes écrites et par affichettes ou par Internet. À plusieurs reprises, nous avons souligné auprès des autorités publiques la nécessité d'une vraie concertation avec les publics concernés. En l'absence de dispositif approprié, nous nous sommes interrogés sur les missions qui incombaient en la matière au concessionnaire et au concédant. Il est apparu que celles-ci étaient imprécises bien qu'introduites par la loi.

Devant cet état de fait, nous avons développé des contacts avec des médias sous différentes formes en recourant à des journalistes, à des chercheurs et à des étudiants. En outre, nous avons cherché à donner un maximum de diffusion aux actions que nous menions comme en témoignent notre site et son audience.

Du bon usage de la déclaration d'utilité publique et de l'usage de ses moyens

L'outil PRI reposant sur une Déclaration d'Utilité Publique, il convient d'en respecter les incitations et les contraintes. Sur ce plan, nous estimons que les exigences de l'utilité publique dans leur esprit n'ont pas toujours été respectées.

Par exemple, nous nous sommes interrogés sur les raisons qui ont si longtemps différé les mesures coercitives prévues afin de faire respecter les prescriptions de travaux. En réponse, ont été avancées la nécessité de négociations amiables pour obtenir l'adhésion des propriétaires d'une part ou la lourdeur des procédures d'expropriation d'autre part. En retardant l'application pleine et entière de la procédure, la puissance publique a fait preuve de mansuétude sans obtenir les résultats espérés en termes de réalisations programmées.

À défaut d'un outil d'évaluation (9), qui aurait pris en compte toutes les données qui sont l'objet de la DUP, il est aujourd'hui difficile de mesurer toutes les conséquences économiques, sociales et financières de la stratégie qui a été choisie jusqu'au lancement des premières enquêtes parcellaires de 2004. Seuls le bilan de clôture des concessions et les investigations de la CRC pourront, pour partie, donner des indications complémentaires aux observations faites actuellement.

Pour conclure, nous proposons aux membres de votre mission de visiter quelques réalisations que nous considérons comme des réussites, et d'autres au contraire qui vous permettront d'apprécier des situations nous paraissant peu conformes aux objectifs de la DUP. En outre nous informons les membres de votre mission que nos archives sont ouvertes.

Notes

1. Les relogements sur le PRI Centre-ville/Thubaneau/Panier – Mémoire du 14 juin 2002, <<http://www.centrevillepourtous.asso>>
2. Cf notre lettre du 15 février 2007 au Directeur de MA et le tableau édité par ses services le 16/02/07.
3. Cf le tableau de suivi de cette décision mis à jour par CVPT en février 2010.
4. Cf les pages 9 et 10 et l'annexe 2 du mémoire sur les concessions des PRI du centre-ville de Marseille d'octobre 2009 adressé au président de la CRC. <<http://www.centrevillepourtous.asso>>
5. Cf les audits de la réhabilitation du Panier <<http://www.centrevillepourtous.asso>>
6. Cf les pages 10 à 12 du mémoire sur les concessions des PRI du centre-ville de Marseille d'octobre 2009 adressé au président de la CRC. <<http://www.centrevillepourtous.asso>>
7. Cf 4 études de cas par des élèves architectes de l'École d'Architecture de Paris-La Villette – décembre 2004.
8. Enquête pour une évaluation du PRI de Noailles <<http://www.centrevillepourtous.asso>>
9. «Évaluer d'abord, pour mieux engager l'action ensuite» Document de travail CVPT 10/04/09 <<http://www.centrevillepourtous.asso>>

Documents remis en séance

- Déclaration de l'association
- Arrêté préfectoral délivrant agrément en matière d'urbanisme à Un Centre Ville Pour Tous
- Note de suivi de la délibération du 1^{er} février 2008
- Mémoire sur les relogement dans le PRI du Centre-ville/Thubaneau et du Panier
- Les hôtels acquis par Marseille-Aménagement – données sur l'occupation et le relogement
- Quatre études de cas en PRI à Belsunce et Noailles (EAPLV 2004-2005)
- Mémoire sur les concessions des PRI à l'attention de la CRC PACA
- SIG pour une évaluation du PRI Noailles