

Centre: la rénovation en question

Un rapport présenté lundi aux élus provoque des réactions. Lancée il y a 19 ans, la réhabilitation reste inachevée

Ici, le propriétaire venait avec son chien encaisser les loyers, les gens étaient terrifiés." Au 35 rue Thubaneau (1^{er}), tout le monde a oublié l'Hôtel Achille. Tout le monde, sauf Nouredine Abouakil: fer de lance de l'association "Un Centre-ville pour tous", il était là, en 2004, quand les locataires, de vieux messieurs discrets, anciens maçons venus du Maghreb voici 40, 50 ans, en avaient été expulsés, en raison d'un arrêté de péril. Plus personne ne vit à cette adresse décatie, à deux pas de la grouillante Canebière. Désor-

60 M€ le coût de la rénovation pour la mairie.



Vidé de ses occupants en 2004, l'ancien Hôtel Achille, rue Thubaneau, désormais propriété de Marseille aménagement, reste vide et muré neuf ans plus tard.

/ PHOTO D.T.A.

mais propriété de Marseille Aménagement, la Sem de la Ville (dissoute en début d'année et qui doit être reprise par la Soleam) qui a conduit ses opérations de rénovation urbaine, l'immeuble reste vacant, neuf ans après le départ de ses locataires. "Et il y en a bien d'autres comme ça à Belsunce ou Noailles", soupire Nouredine Abouakil. De l'autre côté de la Canebière, l'îlot Feuillant en est un autre exemple.

Voilà pourtant près de 20 ans qu'a démarré, dans l'hyper-centre marseillais, la rénovation ur-

des Périmètres de restauration immobilière (PRI): en 1993 pour Thubaneau, 1995 pour le centre-ville, en 1998 pour le Panier. Ces trois PRI auront coûté 60 M€ à la Ville-acquisitions, forte rémunération de sa Sem, etc, mais hors subvention- et n'auraient atteint que 60% de leurs objectifs, en terme de réalisation de travaux. Ce résultat, pointé par la Chambre régionale des comptes dans un rapport (*lire ci-dessous*) est-il satisfaisant? En "contrepartie des efforts financiers de la Ville", et du coût de la défiscalisation supporté par

tre-ville apparaît inachevée", tranche la Chambre. Il suffit de se promener à Belsunce, et bien davantage à Noailles: à côté de façades pimpantes, de vitrines rutilantes des grossistes chinois, demeurent encore des taudis et nombre d'immeubles vides. Ainsi, sur 63 adresses retenues par la Chambre régionale des comptes dans le PRI Centre-Ville, 31 ne faisaient encore l'objet d'aucun bail en 2008.

"On est loin d'un achèvement!" s'exclame Michel Coulange, architecte et président de la fédération des CIQ du 1^{er} arr. Le cercle

à tout le centre de se relever n'a pas été enclenché." A Noailles, Mohamed Boukrouche, à la tête du conseil de quartier partage cet avis: "Le PRI s'est arrêté avant de finir le travail. De bonnes choses ont été lancées, mais ça n'est pas du tout suffisant." Plus sévère, l'association "Un Centre-ville pour tous" parle de "gâchis. Payer cher n'est pas le problème, note Nouredine Abouakil. Mais engloutir des millions d'argent public dans des opérations qui n'ont pas amélioré de façon pérenne et la qualité du bâti, et celle de la vie des gens

pour preuve la rue Thubaneau, longtemps présentée par la Ville comme la "vitrine" de la réhabilitation: outre les commerces et galeries qui ont baissé le rideau, "on assiste désormais au bilan de la défiscalisation". Arrivés au bout des dispositifs financiers, les bailleurs vendent, "des appartements souvent dans un état épouvantable", bien que rénovés à grand renfort d'aides publiques (jusqu'à 46% des devis présentés) voici une dizaine d'années.

"À la limite, si le gars gonflait son devis, ça ne lui coûtait rien, note, amer Nouredine Abouakil. Pour ces bailleurs-là, le centre-ville de Marseille n'aura été qu'un produit financier. Or, si alors on avait contrôlé la qualité des travaux effectués, on n'en serait pas là. Mais le type disait: c'est bon, j'ai fait les travaux, et on en restait là". Il pense aussi au 8 rue de la Fare, où "cinq plafonds" pourtant réhabilités ont dégringolé... Ou au 4 rue Thubaneau, "rénové" de fond en comble il y a quelques années, et dernièrement revendu en piètre état à la société de HLM Logirem. De fait, nombre d'adresses observent un très fort turn-over de leurs locataires. "Les gens sont venus et quand ils ont vu le désintérêt de leur bailleur, l'absence de crèches ou d'écoles, ils sont partis. Si on avait permis à des familles, et pas seulement à des défiscalisateurs, d'acheter, la rénovation aurait pu marcher", assure "Un Centre-ville pour tous".

Et les gens?

Mobilisée dès 2000 sur la question du déplacement des locataires vivant dans le PRI, "Un Centre-ville pour tous" regrette que le bilan humain de la rénovation n'ait pas été fait. C'est pour l'association l'un des angles morts du dossier.

"On ne peut pas faire ce bilan car on ne sait pas d'où on part! On n'a pas listé les gens qui habitaient dans le périmètre au début de l'opération", dénonce Nouredine Abouakil. Sur le papier, Marseille Aménagement achetait des biens libres de tout occupant: "Une pénalité était même appliquée aux propriétaires s'il restait des locataires. Les bailleurs avaient donc tout intérêt à faire le ménage avant. Ce qu'ils ont fait." CVPT estime ainsi que de "300 à 600" personnes ont pu perdre leur logement de cette façon. "Pour être relogés, les premières années, il fallait résister." En 2003, la Ville elle-même était condamnée à reloger les familles du 6 rue de la Fare. Quant aux immeubles qui devaient servir au relogement des chibanis -le conseil municipal s'y était engagé en 2008- "non seulement aucun n'a été affecté à cette mission, mais certains ont même été vendus."

LES CRITIQUES DE LA CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES

Révéle par *La Provence* dans sa version provisoire à l'automne 2012 puis dans son format définitif voici trois semaines, le rapport de la Chambre régionale des comptes sur Marseille Aménagement, alors dirigée par Charles Boumendil, est particulièrement inquiétant. Selon les magistrats financiers, cette société d'économie mixte principalement contrôlée par la mairie était caractérisée par de multiples dysfonctionnements, des gaspillages en série et une efficacité souvent aléatoire sur certains dossiers comme la réhabilitation du centre-ville de Marseille. Les critiques formulées par la chambre pourraient même prendre un tour plus grave puisque ce contrôle a donné lieu à un échange d'informations avec le parquet de Marseille.

Outre les éléments évoqués par *La Provence* dans ses précédentes éditions, la Chambre évoque le déséquilibre général des concessions des PRI (Panier, Thubaneau, Centre-Ville). Etirés sur des périodes anormalement longues (jusqu'à 19 ans), ils ont coûté à la Ville 60 M€ (hors subvention, et défiscalisation assumée, elle, par l'État) : 45 M€ sont allés aux acquisitions d'immeubles et 19 M€ à la rémunération du concessionnaire (en parallèle, les relogements auront coûté 2 M€ ; les travaux,

étant généralement assurés par les propriétaires privés). À l'issue de ces PRI, 1 790 logements ("et non 2 940" comme avancé par le concessionnaire) auront été réhabilités. "40% environ des logements notifiés dans le cadre des PRI n'avaient pas encore fait l'objet de travaux au 31 décembre 2009, date de clôture du PRI Centre-ville", écrit la Chambre.

Plus gênant, elle souligne aussi que ces travaux n'ont jamais fait l'objet d'un diagnostic physique et concret (en clair, en l'absence de PV, on ne sait pas ce qui a été fait et comment) : or, "en l'absence de diagnostic réel, il s'avère impossible de dresser un bilan des travaux réalisés dans les parties communes



Charles Boumendil a quitté Marseille Aménagement début 2013. / ARCHIVES LP

et la mise aux normes des parties privatives" (...) ce qui rend "tout à fait impossible de porter une appréciation sur l'effectivité et la qualité de la restauration immobilière opérée". Une "carence particulièrement regrettable compte tenu des subventions versées", juge la Chambre. Elle explique aussi le déséquilibre financier des PRI par la volonté municipale de "fluidifier" les cessions en diminuant les prix de vente, "ce qui a eu pour effet d'accentuer l'insuffisance tirée des cessions". La Chambre régionale des comptes s'inquiète enfin du complexe montage constitutif de la Soleam "qui peut être perçue à bien des égards, dans le montage actuel, comme une structure écran pour permettre à Marseille aménagement de continuer à travailler, sans mise en concurrence, avec la ville de Marseille". Marseille Aménagement ayant été dissoute, pour partie afin de désamorcer les critiques de la Chambre en transformant la société en coquille vide, il appartiendra en effet à la Soléam de remédier aux dysfonctionnements et aux irrégularités relevés. Reste que l'opération n'est pas finalisée : cette structure dans laquelle la mairie possède 77% du capital n'a pas pu tenir avant-hier son conseil d'administration. Les "lièvres" levés par les magistrats financiers n'y seraient pas pour rien. **F.G. et D.TA.**

LA RÉPONSE de Jean-Claude GAUDIN

"La difficulté de l'exercice"

Dès son élection comme maire en 1995, Jean-Claude Gaudin s'est intéressé à Marseille Aménagement. Non content de présider cette structure jusqu'en 2008, il en avait confié la direction à un de ses proches, Charles Boumendil. Auditionné par la CRC, l'élU UMP s'est employé à contester l'analyse des magistrats financiers sur la rénovation du centre-ville de Marseille, tout comme dans une lettre de réponse dont *La Provence* a eu connaissance (1).



Jean-Claude Gaudin, maire UMP. / PHOTO F.S.

"En matière de résultats, on peut bien sûr toujours regretter, comme le fait la Chambre, que les taux de réalisation des travaux pendant la vie de l'opération n'aient pas été plus élevés", concède-t-il avant de contre-attaquer : "Il faut cependant pondérer ces critiques (...) par l'ampleur et la difficulté de l'exercice puisqu'il s'agit d'inciter, d'accompagner, et le plus rarement possible si l'on veut ménager les deniers publics, de relayer l'initiative privée portée par de très nombreux propriétaires".

Jean-Claude Gaudin va même jusqu'à accuser la Chambre d'avoir "une vision à la fois réductrice et incomplète" : "Elle méconnaît l'existence d'un contrôle d'effectivité et de conformité des travaux subventionnés par la collectivité ou défiscalisés par l'État, alors même que 4 architectes ont été missionnés par la Ville".

Fred GUILLEDOUX

(1) Sollicité par notre rédaction, il a réservé son expression publique à la présentation du rapport de la CRC lors du conseil municipal de lundi.