

REUNION du 8 décembre 2004
entre
L'EPAEM et l'Association « UN CENTRE VILLE POUR TOUS »
(Les Docks)

Compte rendu de la rencontre avec François Jalinot, directeur général d'Euroméditerranée, en présence de Pierre Figueras, directeur général adjoint d'Euroméditerranée, de Robert Varret, directeur du développement des quartiers, Véronique Kloyan, directrice de la Maison d'Euroméditerranée, Marc Gellato, Marseille Aménagement, en qualité d'animateur de l'équipe d'OPAH. La délégation de Centre Ville Pour Tous était composée de Nouredine Abouakil, Jean-Philippe Beau, Daniel Carrière, Michel Cuadra, Martine Derain, Michel Guillon, Véronique Manry et Estelle Minetti.

Après un mot de bienvenue aux représentants de CVPT, M. Jalinot, DG d'Euroméditerranée propose à l'Association d'exposer sa position

...Martine Derain (CVPT): Vous connaissez notre association, elle se bat pour une réhabilitation qui n'exclut pas les habitants actuels – aussi légitimes que d'autres – elle les accompagne dans leur droit au logement, elle se bat pour une information claire en direction des citoyens. Ce sont ces objectifs qui nous ont amenés à nous engager aux côtés des habitants de la rue de la République après que nous ayons eu connaissance de l'envoi des premiers congés « pour motif légitime et sérieux » et des déclarations initiales du nouveau propriétaire. Nous sommes là pour vous faire part des questions des habitants, je parle pour ceux et celles qui n'ont pas pu venir ce soir, ceux qui sont présents vous en parleront, ils vous diront ce que ça peut être de recevoir un congé sans proposition de relogement, parce que ça engage beaucoup plus que le logement, ça concerne le travail, les enfants... Les déclarations d'hier, le changement d'attitude des « médiateurs » de Marseille République, un peu moins menaçants peut-être, n'ont pas suffi à apaiser les peurs, le sentiment d'injustice et l'angoisse : ce que les habitants demandent en premier lieu, c'est que les promesses de M. Foillard d'un accompagnement en fin de bail et de propositions de relogement soient écrites et confortées, appuyées par les institutions, dont la vôtre.

...Michel Cuadra et Estelle Minetti relatent les pressions qu'ils ont eux-mêmes subi de la part des « médiateurs » de Marseille République – évoquent celles que subissent encore les habitants – citent des cas particulièrement douloureux – disent leur incompréhension d'une opération qui se fait sans information et sans concertation. Nouredine Abouakil rappelle que ces pratiques intolérables sont très exactement celles qu'on a déjà trop vu à Belsunce ou au Panier, qu'on voit encore à Noailles, qu'il convient d'abord de les changer – affirme à nouveau que notre association est bien évidemment pour la réhabilitation, à la rue de la République comme ailleurs, mais qu'elle ne peut se faire qu'avec les habitants et non contre eux, Centre Ville Pour Tous n'est pas contre les investisseurs mais contre leur méthode – évoque le problème des dossiers HLM présentés par les « médiateurs ». Véronique Manry aborde la question de l'activité commerciale voulue rue de la République (quelles activités ? quels critères de sélection ? comment transformer les baux précaires ?) et Jean-Philippe Beau celle du problème du logement en général, les classes moyennes ne pouvant plus se loger – rappelle la nécessité de penser le logement intermédiaire.

...Daniel Carrière : La question est : quel est le projet ? J'espère la fin de l'escalade médiatique et la fin des déclarations contradictoires, la fin d'une communication qui n'est pas celle que nous souhaitons. Euroméditerranée est une avancée considérable dans le paysage marseillais et j'en appelle à vous, à votre conseil d'administration, pour qu'il prenne en compte les habitants anciens et nouveaux, que ce projet se fasse pour et avec eux. J'espère que nous trouverons un lieu pour la discussion, l'échange d'informations, le suivi des situations. Nous choisissons le dialogue avec vous et non avec les propriétaires parce que vous êtes l'animateur de cette opération. J'appelle la création de cette plate-forme parce qu'on ne connaît pas de réhabilitation qui ait réussi sans un diagnostic social et un suivi fins.

... Nouredine Abouakil : Il y a 553 logements occupés actuellement, il faut donc qu'il y ait 553 solutions !

...Réponse de François Jalinot (DG EPA): Je vous remercie de ce tour d'horizon direct, de votre analyse complète, intéressante et je vais tenter de clarifier le projet et la position de l'EPAEM. A l'origine de l'opération, le droit de pré-emption urbain (DPU) a été partiellement délégué à l'EPAEM (section Dames-Joliette) et maintenu à la Ville (secteurs Centre et Vieux Port).

Dans le premier protocole financier d'Euroméditerranée, les moyens n'étaient pas à la hauteur des enjeux pour racheter l'ensemble du patrimoine Danone pour pouvoir le confier à des opérateurs choisis par la puissance publique. Notre rôle a dû se limiter à essayer d'encadrer la démarche des opérateurs. Tout d'abord CAMAR finances, puis nous nous sommes tournés vers la Caisse des Dépôts et Consignation qui n'a pas été jusqu'au bout de la démarche, et enfin P2C Immobilier qui nous a fait perdre 4ans.

Nous avons proposé la méthode conventionnelle : des accords avec les grands propriétaires, tout en mettant en place des outils opérationnels coercitifs (ZPPAUP, arrêté de ravalement, DUP ciblées logements sociaux et OPAH). Ces accords avec la SIM (devenue Rue Impériale puis Eurazéo) et P2C (racheté par la Sté Marseille République) contiennent des engagements qui restent valides pour les nouvelles structures propriétaires, et qui ont d'ailleurs été confirmés par les nouveaux actionnaires.

Pour Eurazéo, le protocole prévoyait la réhabilitation de 300 appartements avec l'aide de l'ANAH non rénovés surtout vers la Joliette. 100 logements sociaux (dont 40 en LIP à 4,22 € le m²) ont été imposés, et nous y veillons. Eurazéo devait créer également des parkings : c'est en cours (300 pour Malaval et 500 à Mazenod) et rénover des commerces. Globalement Eurazéo fait ce qui est écrit mais je mettrais deux bémols : j'ai constaté la manière peu habile utilisée pour les loyers 48. Et il y a actuellement débat sur les commerces (baux précaires rue du Chevalier Roze par exemple) et lors du comité de pilotage qui se réunit tous les 3 mois et s'assure de la bonne exécution du programme, je réagirai auprès du directeur d'Eurazéo pour que soient étudiées les conditions de renouvellement d'un bail acceptable.

...Noureddine Abouakil : Je mettrai un troisième bémol : l'augmentation des loyers !

...François Jalinet : Nous pensons que la meilleure façon de répondre à la situation de tension sur le marché du logement qu'a évoqué Jean-Philippe Beau, c'est produire massivement. Actuellement le prix de la construction neuve se situe à 2800 € le m² hors taxes (voir par exemple rue Forbin), le seuil de solvabilité des Marseillais est 2500 €... nous faisons le pari d'augmenter l'offre de façon significative pour faire retomber la pression. Comment : en réalisant des logements neufs et en remettant en état les logements vacants. Depuis sa création Euroméditerranée a permis la réalisation ou l'engagement de 1300 logements neufs dont 600 conventionnés et en réalisera 2700 dans les 5/6 ans qui viennent. On favorise aussi la réhabilitation qui apporte une réponse plus rapide et surtout on fera dans toutes les gammes de produits conventionnés et libres. On a déjà remis sur le marché 250 logements, qui ont eu des financements ANAH, on a effectué 60 relogements « en douceur » sur le quartier.

Avec P2C, on a instauré le principe des 3 tiers, avec 30% de logements sociaux et 30% de logements à loyers intermédiaires, le financement des logements sociaux devait être assuré à 50% par l'ANAH et à 50% par des bailleurs OHLM. Avec Marseille République, ce sera 100% en bailleurs sociaux, c'est plus efficace et pérenne. Les actes de compromis de vente sont en cours.

Au total 476 logements sociaux vont être faits, l'opération a été initiée par une Déclaration d'Utilité Publique sur l'îlot 23 au titre de la loi SRU. Le choix des immeubles vendus est satisfaisant, le changement des îlots concernés (Conseil Municipal d'octobre 2004) est plutôt bon. Il y aura 65 logements intermédiaires (6 € le m²), d'autres en gamme PLUS et PLAI. Sur l'îlot 23 ce sera la Sogima (en PLUS), sur l'îlot 17, Eurilia et la SCIF en PLS, PLUS et HMP en PLAI, sur l'îlot 13 et la SOGIMA sur l'îlot 11 où il y aura une résidence personnes âgées.

A l'échelle du centre ville, la réponse d'Euroméditerranée s'inscrira dans un dossier ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine – Plan Borloo). Sur toutes les constructions neuves, il y aura les 20% de logements sociaux imposés par la loi, c'est ce qui est fait sur M5, M1 et avenue Salengro. En cas de commercialisation future, il y aura un quota d'offres locatives intermédiaires.

Voilà le projet d'Euroméditerranée concernant la rue, il y a encore beaucoup de travail mais on peut être rassuré sur le logement social.

Les partenaires des Collectivités signataires de la convention d'OPAH entre la Ville et l'Etat ont exprimé leur souhait d'obtenir des garanties sur le respect des engagements pris par les propriétaires ainsi qu'une information régulière sur les relogements.

Il est souhaité que le Comité de pilotage de l'OPAH prévu dans la convention soit réuni dès le début de l'année 2005. Ce comité serait élargi en y associant les deux principaux bailleurs et Madame le Maire des 2 et 3^{èmes} arrondissements. A cette occasion seraient présentés les indicateurs de résultats et le rapport d'avancement en référence aux diagnostics, social et patrimonial, initiaux produit avec l'aide de l'équipe opérationnelle mandatée et l'EPAEM, coordonnateur de l'opération d'ensemble.

Je précise que concernant les logements sociaux de la rue de la République, il n'est pas souhaitable qu'ils rentrent dans le « pot commun », ils doivent servir prioritairement aux locataires actuels (le Préfet en semble d'accord). Les relogements concerneront, en réalité, 50 personnes par an. La loi 48 est applicable et sera appliquée, il y aura des réponses pour les locataires en loi de 89. Nous sommes d'accord pour trouver des solutions individualisées... mais pour cela le dialogue est nécessaire... Une communication sur les travaux du comité de pilotage pourrait être élaborée à destination des acteurs du logement et du milieu associatif.

...M. Abouakil, M. Beau, Mme Manry, M. Carrière : pour qu'un dialogue constructif puisse s'établir aujourd'hui, pour que le sentiment d'insécurité, de peur, de méfiance disparaisse, les habitants doivent être respectés et traités avec dignité. Il faudra que les 31 personnes ayant à ce jour reçu leur congé reçoivent des propositions de logements. Il y a là une urgence terrible ! « On nous a donné des taudis, on leur rend des appartements », voilà ce que disent les locataires qui ont rénové à leur frais bien que leurs précédents propriétaires n'aient pas assumé leurs devoirs (« les abus de charges ont commencé avec la CGF », dit une habitante). Dire à ces personnes-là que tout ça ne vaut rien, que tout doit être refait, c'est mépriser leur investissement : il faudra qu'elles reçoivent une juste compensation. Enfin, pour celles qui ne veulent pas quitter leurs appartements, il faudra qu'elles puissent exercer leur droit de réintégration. Pour avancer dans la négociation et la concertation, il faudra une information claire et institutionnelle : le maire et président d'Euroméditerranée s'exprimera-t-il ? Centre Ville Pour Tous pourra certes transmettre ce qui s'est dit ce soir, vos propositions et vos engagements – nous espérons cependant votre réponse sur les trois points évoqués ci-dessus – nous pourrions dire « ils ont dit » mais pour que cela soit crédible... à vous de le dire !