

Mémoire du groupe des élus communistes et partenaires

OBJET : Conseil Municipal du 2 octobre 2000 – Point n° 42 –
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - BILAN 1998/1999 -

INTRODUCTION

Dès son arrivée aux affaires, Jean-Claude GAUDIN engage l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat. Très vite, les termes du débat échappent au pouvoir central municipal et dès juillet 1996, une chape de plomb recouvre son élaboration. À l'automne 1996, le groupe rend publique une lettre du Maire adressée au Préfet demandant d'annuler la construction de 848 logements sociaux programmés et financés.

En juin 1997, le conseil municipal adopte un projet de PLH. Ce projet confirme l'ambition d'une transformation sociale de la ville. La ségrégation territoriale est amplifiée. Sur le centre ville, des Périmètres de Restauration Immobilière (PRI) sont instaurés dans lesquels la ville, via Marseille Aménagement, accorde aux promoteurs immobiliers une garantie locative en cas de défaillance du locataire, ainsi qu'une garantie de rachat du bien en cas de dévaluation. Dès l'hiver 1996, le groupe dénonce seul au conseil municipal la légalité de cette stratégie et son caractère spéculatif.

L'opacité du système mis en œuvre par Jean-Claude GAUDIN sur les PRI, le secret qui entoure ses décisions sur le logement social, permettent dans un premier temps de marginaliser nos analyses. Mais, en 1997, la Chambre Régionale des Comptes (CRC) fait de sévères remarques quant à la légalité des méthodes mises en œuvre sur les PRI. Et, en 1998 et 1999, le Préfet et le Directeur Régional de l'Équipement formulent de profonds désaccords, notamment sur l'insuffisance de la programmation sociale.

Malgré ces fortes oppositions, le projet de PLH est adopté définitivement par le conseil municipal en avril 1999. Tout indique que l'habitat constitue bien un des éléments clefs de la cohérence du projet GAUDIN visant à modifier profondément la nature et les fonctions de Marseille.

Aujourd'hui, conformément à la Loi, un premier bilan annuel est présenté au conseil municipal. Plus que jamais, l'habitat est présenté comme un élément d'un projet urbain global confirmant ainsi l'importance accordée par Jean-Claude GAUDIN à cet enjeu.

La dimension sociale de l'habitat constitue la pièce maîtresse de son argumentation, reprenant ainsi à son compte le discours de la fracture sociale ; politique sociale publique avec la programmation PLA, politique sociale privée avec les dispositifs PRI. L'urbanisation programmée au POS est présentée comme facteur de construction de la ville sur la ville et les Lois CHEVÈNEMENT et GAYSSOT (SRU) comme porteuses de perspectives nouvelles pour notre agglomération.

Ce bilan n'est pas une requête pour un Programme Local de l'Habitat mais un mémoire en réponse à l'argumentation développée depuis cinq ans par le groupe et, peut être, à la gauche dans les six mois à venir !

Mais ainsi que nous allons le démontrer, ce bilan est truqué, les faits sont tordus, les justifications à la frontière de la diffamation, et derrière les mots, nous découvrons des reculs essentiels de Jean-Claude GAUDIN.

I. La construction PLA est en baisse, c'est la faute à l'État.

Dans l'introduction du document, Jean-Claude GAUDIN désamorce d'éventuelles accusations de ségrégation territoriale en indiquant que les nouveaux quotas d'équilibre qui seront imposés pour assurer la mixité sociale par la Loi « GAYSSOT » ne devraient pas obliger Marseille à revoir les objectifs de construction des logements sociaux.

Affirmation au conditionnel !

Elle permet de taire les graves déséquilibres territoriaux et de ne pas mentir si, à l'issue du débat parlementaire, la règle des quotas sociaux s'applique aussi à Marseille.

Rappelons que les diagnostics qui étaient réalisés dans la phase préparatoire au PLH montraient d'une part la modestie du parc social public (16% du parc alors qu'il représente 17% à Bordeaux, 20% à Nancy, 21% à Lyon, 24% à Lille, 25% à Strasbourg), mais surtout une extraordinaire différenciation sociale entre les arrondissements à 6% pour le périmètre des 1 et 2^{èmes} arrondissements, 12% pour le 3^{ème}, 5% pour l'hyper centre (4, 5, 6 et 7^{èmes}) et ce, concentré dans le 4^{ème} ; 9% pour le secteur sud (8 et 9^{èmes} arrondissements) ; 18% pour les territoires est de la ville (10, 11 et 12^{èmes}) ; 38% pour le secteur Nord-Est (13 et 14^{èmes}) ; 33% pour le secteur Nord (15 et 16^{èmes}).

Le 24 juin 1997, le Préfet des BDR écrit au Maire de Marseille que « **La répartition proposée (des PLA) sur les différents territoires de la ville ne semble pas satisfaisante au regard de la nécessaire diversité de l'habitat** » ; « **aucune programmation n'apparaît dans le secteur sud** », rajoute-t-il.

C'est parce que ces déséquilibres territoriaux existent et qu'aucune réponse n'est proposée par le PLH que le Ministre GAYSSOT proposera à l'Assemblée Nationale d'introduire une disposition permettant d'établir les équilibres sociaux par arrondissement à Marseille, Paris et Lyon. Le Maire feint de l'ignorer ! Cette annonce était faite par le Ministre lui-même, à Marseille en juin dernier !

Le cœur de l'argumentation développée par Jean-Claude GAUDIN repose sur l'idée que la production PLA à Marseille a été, de 96 à 98, supérieure à la moyenne départementale mais qu'en effet à partir de 99, la production est inférieure aux objectifs annoncés compte tenu des mécanismes étatiques lourds. Mais les chiffres sont truqués et le prétexte éhonté.

Jean-Claude GAUDIN affirme que 4.170 logements PLA ont été réalisés de 1995 à 1999 soit 57% de ceux construits dans les BDR, dont 870 en 1997, 671 en 1998 et 502 logements en 1999. **C'est faux.** Les chiffres fournis par le Préfet au conseil départemental de l'habitat sont les suivants : 3.394 logements PLA ont été réalisés de 1995 à 1999, soit environ 40% de ceux construits dans les BDR (dont 1220 pour la seule année 1995), dont 728 en 1996, 608 en 1997 (et non 870), 338 en 1998 (et non 671) et 500 en 1999 (sur les 500 en 1999, 250 correspondent à l'opération démolition / reconstruction du Plan d'Aou).

Cela est si vrai qu'en mars 1999, le DRE écrit au SG de Marseille que « *pour 1999, les opérations concernent 545 logements neufs. Pour l'an 2000, seuls 88 logements sont annoncés* » « *les chiffres sont très inférieurs à ceux retenus globalement dans les propositions du PLH et ne participent pas au rattrapage de 1998* ».

Le CDH réuni en juin 1999 écrit : « si rien n'est entrepris rapidement pour redresser la situation, une absence de mise sur le marché de logements sociaux neufs sur Marseille apparaîtra dès l'an prochain pour une durée qui risque d'être longue, compte tenu du temps nécessaire au montage des opérations. C'est donc un secteur du logement neuf qui risque de ne plus être présent sur la ville de Marseille pendant un certain temps ».

Jean-Claude GAUDIN minore la baisse continue de constructions PLA et les objectifs 2000/2001 en évoquant « *les lourdeurs administratives* », « *les mécanismes lourds* », « *les partenariats difficiles* ».

Les services de la DDE n'ont eu de cesse de favoriser le montage d'opérations, y compris à l'excès. « *Les opérations mentionnées dans les listes de programmation pour 1999 et 2000 recueillent mon accord* », écrit le DRE dès mars 1999.

Quant aux « *lourdeurs administratives* », le Maire fait-il référence à sa propre lettre au Préfet en septembre 1996 où il écrit : « *je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, la liste des opérations de logements sociaux et très sociaux auxquelles je ne souhaite pas donner une suite favorable* », ou encore aux annotations des plus proches collaborateurs du Maire qui répondent systématiquement aux programmations proposées qu'elles font partie de la « **liste noire** » ?...

Enfin, en conclusion de son argumentation sur le logement social, Jean-Claude GAUDIN semble prendre la mesure de l'importance de la demande, tout comme le candidat Jacques CHIRAC découvrant au dernier moment l'ampleur de la fracture sociale et annonce brièvement ses intentions communautaires.

Cette découverte récente est due à la création toute nouvelle d'un observatoire de la demande en logements sociaux des BDR ! Mais cela fait deux ans que le groupe fait part régulièrement aux conseillers municipaux des conclusions de cet observatoire ! Dès 1998, Robert BRET interpelle le Maire en conseil municipal : « *en 1998, l'observatoire du logement social a recensé 16030 familles demandeuses d'un logement PLA sur Marseille et ce, sur tous les arrondissements. Cela représente 50.000 personnes qui n'auront que la perspective de quitter Marseille !* ».

Le Maire ne dément pas aujourd'hui en indiquant que l'observatoire enregistre en 1999, 18.000 ménages qui sollicitent un logement PLA et que sur ces 18.000 ménages, 12.200 n'ont pas trouvé de réponse !

Mais la réponse du Maire est ailleurs ! n'écrit-il pas : « *Il apparaît que Marseille n'est pas la commune où les problèmes sont les plus tendus car de nombreuses communes du département ont un parc social presque inexistant* » ... **Pourquoi ne pas mieux communiquer aux Maires de l'agglomération cet important constat ?**

II. Les PRI sont présentés comme de « véritables mesures anti-spéculation » ...

Le volet complémentaire à la politique du logement social, c'est la politique sociale du logement !

Et le Maire d'établir un plaidoyer des dispositifs de réhabilitation de l'habitat ancien mis en place en centre ville. Pas moins de quatre pages pour répondre aux attaques que nous portons depuis quatre ans sur la procédure des PRI.

« Les procédures de réhabilitation sont menées dans le respect du droit au logement des habitants actuellement présents ».

« 160 relogements ont été effectués » indique le document. Mais M. CHENOZ annonçait, à l'occasion d'une conférence de presse, qu'au 31 décembre 1998, 213 relogements avaient été réalisés ! Qui croire ?

En moins de quatre ans, 875 logements auraient été réhabilités sur un objectif de 3500 grâce à ces procédures, énonce le Maire. Mais là encore, il y a contradiction avec M. CHENOZ qui évoquait 1600 logements restaurés sur un objectif de 5000 !

Mais quelle que soit la version, le taux de relogement indiqué signifierait que 82 à 87% des logements concernés avant travaux étaient vacants !

Ou plutôt que la procédure de PRI est en fait une formidable « machine à déménager ».

Quant aux conditions financières et fiscales de la procédure, le Maire se justifie par avance en indiquant qu' *« aucune demande de garantie n'a été sollicitée »* et que d'ailleurs *« la CRC signalait elle-même que le risque à l'origine était limité ».*

Contrevérité.

Dans son rapport sur Marseille Aménagement, la CRC écrivait : **« il convient de souligner le risque majeur que prend la collectivité en assurant des garanties locatives qui sont tributaires d'une politique de gestion des biens immobiliers qui lui échappe » !**

Quant aux garanties de rachat, celles-ci ne s'exerceront qu'à partir de 2007 !

Et surprise de taille, nous apprenons au détour d'un paragraphe qu' « *il n'est plus nécessaire de poursuivre les prises de mandat dont les garanties n'étaient que la contrepartie* ». En clair, s'agit-il de l'arrêt des dispositifs de garantie ? ... Il semblerait ... Parce que c'est légal et que ça marche !!!

Mais au-delà ces trucages, la procédure PRI permet-elle une accélération de la rénovation du centre-ville ?

C'est ce qu'essaye de démontrer le Maire en indiquant que les sommes versées par la ville qui s'élèvent sur cinq ans à 126 millions de francs pour les trois PRI ont permis la réhabilitation de 875 logements.

Compte tenu des prix de travaux indiqués, on peut estimer qu'environ 500 millions de francs de travaux ont été réalisés. Aux subventions municipales s'ajoutent les coûts de la défiscalisation dont bénéficient les promoteurs investisseurs, ce qui porte à environ 250 millions de francs l'argent public investi sur les PRI. Cette analyse est corroborée par une étude ministérielle sur la procédure des PRI à Marseille qui montre que pour 100 Francs de travaux, 100 francs d'argent public sont apportés.

Ainsi, sur les PRI, 250 millions de francs publics ont permis la rénovation de 875 logements, soit 285.000 francs par logement.

Dans l'analyse relative à l'amélioration du parc privé, le document présenté par le Maire indique que les procédures classiques de l'ANAH ont permis la réhabilitation sur la totalité de Marseille de 7200 logement financés à hauteur de 115 millions de francs par l'état et 36 millions de francs par la ville, soit 151 millions de francs d'argent public.

Ainsi, sur la globalité de Marseille, avec les procédures classiques de réhabilitation de l'habitat privé, 151 millions de francs publics ont permis la rénovation de 7200 logements soit 21 .000 Francs par logement.

Une première conclusion s'impose : il y a en vérité beaucoup plus de logements privés réhabilités par des procédures normales que par les PRI qui représentent au plus 11% de la totalité des logements privés réhabilités mais représentent 62% des financements publics !

Mais nous pouvons également tirer une deuxième conclusion du document du Maire qui éclaire l'attention portée par JC.G aux habitants des HLM : dans la partie relative à la réhabilitation du parc social HLM, le Maire indique que l'intervention de la ville sur les cités a été de 24 millions pour 1998 et 1999, alors que celle de l'État était dans le même temps de 246 millions de francs et concernait 11652 logements, soit globalement 23.000 francs par logement.

D'une part, quand la ville apporte 100 francs dans le logement social HLM, elle donne 626 francs au promoteur investisseur dans le PRI,

D'autre part, les PRI absorbent 37% des fonds publics destinés à la réhabilitation de l'habitat pour seulement 4% du total de cet habitat !

Il est donc patent que la procédure PRI ne favorise en rien une accélération de la rénovation de l'habitat ancien mais permet en vérité de livrer un morceau de ville aux promoteurs dont l'objectif est de faire des profits (ce qui est naturel !).

Mais peut-on requalifier un quartier uniquement sur des objectifs de rentabilité financière ?

III. La vérité est ailleurs !

Le marché se porte bien, le marché se porte mieux ...

Leitmotiv du Maire de Marseille. Mais de quel marché s'agit-il ? Celui lié à « *l'ouverture mesurée de zones périphériques pour près de 600 hectares* » (dixit le document), ou encore le développement de ZAC immobilières de standing nouvelles (les Catalans, les Vagues, le Rouet) et l'ouverture à l'habitat de ZAC à vocation d'activités (château Gombert). Ces ZAC « *représentent un potentiel de 2.000 nouveaux logements* » indique le document.

Mais ce marché qui va mieux, profite-t-il à Marseille et à l'ensemble de sa population ?

Tout montre que l'action engagée ne vise pas à une croissance démographique mais à une transformation socio-démographique.

D'ailleurs, les résultats du recensement repris dans le document du Maire n'ont plus l'euphorie exubérante d'il y a quelques mois !

798.430 habitants en 1999 contre 800.550 en 1990, soit une baisse de 2.120 personnes. Et la fameuse reprise démographique annoncée par le Maire depuis 1995 n'est plus présentée que comme « *vraisemblable* » !

Les outils de régulation ou de contrôle démocratiques n'ont pas fonctionné. La conférence Communale du logement est restée une coquille vide (le Maire l'avoue !).

Et ce n'est pas le pitoyable paragraphe sur les nouvelles technologies qui permettront un grand projet urbain : « *se pose aujourd'hui la question de l'arrivée d'Intra Net et d'Internet et des transformations qu'elle impliquera pour les collectivités locales dans leur développement du territoire ou pour les acteurs des domaines de l'habitat dans leurs approches conceptionnelles et productives* » ... Il conviendra de demander au Maire de Marseille qu'elle était sa pensée profonde ?

En revanche, ce qui est plus clairement annoncé, c'est la poursuite de l'abandon de la production de logements sociaux (« en 2000 et 2001, la production de logements sociaux va diminuer ») au moment où le préfet annonce le financement de 1400 PLA en 2000 sur les BDR !

Ce qui est clairement annoncé, c'est la vision communautaire du Maire de Marseille : « il nous reste à maintenir nos efforts pour que l'offre en logements corresponde aux besoins des Marseillais d'aujourd'hui et à expliquer aux

habitants des communes associées à Marseille dans la Communauté Urbaine que notre commune ne fait que commencer la profonde mutation que nous attendions tous » ... Pour tous ceux qui conservaient des doutes ...