



LA LIGUE DES DROITS DE L'HOMME

SECTION MARSEILLE NORD-SUD

2, bd Romieu Marseille 13015 tél- fax : 04.91.08.10.10

Marseille le 06/10/2000

Le Président de la commission d'enquête
du P.R.I. Noailles Chapitre
Monsieur Robert VERNAZ

Monsieur le Président

La section Marseille Nord-Sud de la Ligue des Droits de l'Homme, par sa commission logement a déjà eu l'occasion d'alerter les pouvoirs publics sur les effets négatifs des Périmètre de Restauration Immobilière notamment sur les habitants les plus fragilisés par leur situation financière, leur âge ou leur origine étrangère.

Nous intervenons pour le droit au logement reconnu par la loi Besson et dont nous avons pu constater qu'il était bafoué par la mise en place des différents PRI soit à Marseille, à Toulon ou à Nice.

Nous sommes intervenus à plusieurs reprises pour des fausses expulsions de locataires au prétexte de la réhabilitation du centre ville par le PRI, Marseille aménagement ayant proposé le rachat des immeubles à condition que ceux-ci soient vides, échappant ainsi à l'obligation de relogement.

Nous mettons en doute fortement l'utilité publique d'une telle opération au regard des effets sur les habitants : obligation de travaux ayant comme conséquence de faire partir les locataires par l'augmentation des loyers et les propriétaires impécunieux.

En outre nous avons pu constater sur les PRI existants que les exonérations fiscales, les subventions de la Ville de Marseille, de l'Etat, de l'ANAH, du Conseil Régional etc profitaient très largement aux propriétaires « investisseurs » au lieu d'aller aux habitants défavorisés.

L'importance de l'argent public distribué par l'intermédiaire du PRI ne compense pas les effets sociaux, bien au contraire il contribue à exclure du centre ville une partie de la population jugée indésirable. Ce n'est pas là une utilité publique mais un moyen d'attirer des investisseurs riches par définition. L'opération du Marais à Paris devant ses effets néfastes de déplacement de population, l'Etat a mis en place des dispositifs (imparfaits) mais qui avaient comme objectif de maintenir en place ceux qui le désire. Ces différents outils qui existent toujours (PLA acquisition, Conventionnement, logement d'insertion, ANAH social etc) ne sont même pas évoqués.

Le périmètre du PRI est beaucoup trop important. Nous ne sommes pas contre cet outil mais nous sommes favorables sur des secteurs très localisés et bien étudiés. Il en est la preuve que les prescription de travaux sont faites de manières générales et peu descriptives au sens descriptif des architectes. Ceci n'est pas possible à grande échelle,

tout comme une analyse de la situation d'occupation des logements qui devrait précéder cette enquête.

Les effets sur la population dans les autres PRI n'ont pas été évalués sérieusement par une instance indépendante.

L'encadrement d'une telle opération est plus que sommaire et laisse la place à des dérives dangereuses que nous avons constaté à Belsunce et au Panier. Il n'y a aucune garantie « d'encadrement public ».

Les missions sont énoncées de manière sommaire par une simple liste sans exigence de procédure, de modes opératoires, sans précisions de moyens, ni procédure de contrôle ou d'évaluation des effets du PRI tant techniques que social.

1) La prescription de travaux et les acquisitions

Comme il a été dit précédemment les prescription de travaux sont trop sommaires et passe partout. Il n'y a aucune garantie de la qualité des travaux pour une protection du patrimoine. Des expertises sur le PRI du Panier ont montré la mauvaise qualité des travaux entrepris par des sous traitant sans qualification particulière. On peut voir des façades refaites il y a 2 ans dont le crépis s'en va ou des logements dits «restaurés» encore envahi par l'humidité.

Les prescriptions de travaux lancés de manière aveugle, sans se soucier des possibilités financières des propriétaires est une manière insidieuse pour les chasser.

2) La revente des immeubles en vue de restauration complète

Une expertise faite sur le PRI du Panier a montré que Marseille Aménagement revendait à perte les immeubles, pertes compensées par les subventions de la Ville. C'est une manière déguisée de subventionner de riches spéculateurs avec de l'argent public.

Aucune indication est fourni à qui sont revendus les immeubles, sur quelle programmation et sous quel contrôle public la revente va être effectuée.

3) Le suivi de la réalisation des travaux prescrits et de restauration

Les travaux prescrits lors de la DUP et les travaux de restauration sont eux soumis à Autorisation Spécial de Travaux délivré par la Préfecture avec le concours des Architectes des Bâtiments de France. Nul part on trouve une quelconque référence d'exigence de qualité, d'engagement de rendu de travaux, ni de contrôle sur la sécurité des chantiers, ni sur la réalité et la qualité des travaux.

Les expertises faites par des architectes dans le PRI du Panier ont dénoncés les travaux non conformes aux prescriptions, de qualité médiocre, ou absents ou réalisés en dépit des règlements de la construction. Nous pensons qu'il n'y a pas d'engagements suffisant pour que ces dysfonctionnement ne se répète pas sur ce PRI.

4) Le relogement

Il n'existe pas de diagnostic social sur l'occupation des logements préalable à la DUP permettant de mesurer l'intérêt social des mesures prises pour compenser les effets sociaux du PRI, en accompagnement en accompagnement de celui-ci, justifiant son intérêt public.

Il n'y a pas de plan de relogement avec des règles ou des dispositions garantissant les droits élémentaires de tous.

IL n'y a pas de programme sociaux publics, ni de dispositif de conventionnement permettant au parc privé d'accueillir les personnes ayant droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

Il n'y a pas d'accompagnement social prévu soit pour permettre des opérations « tiroirs » ou des relogements dans les abords immédiats.

Les indications de relogement fournies par la Ville de Marseille sur le PRI Panier et Belsunce sont extrêmement partielles (une dizaine de fiche pour plus de 220 relogements annoncés) est inexploitable en l'absence d'une « photographie » de l'occupation des logements avant la DUP. Cela permet de jouer sur la vacance réputée forte au centre ville et d'avoir des pratiques d'éviction par les propriétaires.

5) L'attribution des logements

Cette mission permet d'effectuer une politique de « peuplement » en fonction de critères partisans et non pas de garantir le droit au logement pour tous. En l'absence de conférence communale garantissant une certaine transparence dans les attributions nous sommes très inquiet sur les discriminations (en fonction de l'âge, de l'origine ethnique, ou de revenus etc) possibles dans l'attribution de ces logements.

En outre la dévolution de la concession de l'ensemble des missions à un opérateur unique, Marseille Aménagement peut créer des problèmes. Notamment en l'absence de conditions de contractualisation (exigences de qualité, de préoccupation sociales, de contrôle et d'évaluation) avec d'autres opérateurs (aful, commercialisateurs, Bureau d'études, maître d'œuvre, entreprises, bailleurs etc ...).

La superpositions des missions sur le m^eme opérateur risque de créer des confusions de responsabilité, des situations où il est juge et partie, d'auto-contrôle sans garde fou, situation complètement anormale dans une opération à fort financements publics dont les exonérations fiscales qui sont le « moteur » de la restauration immobilière, sans contrepartie pour compenser les effets sociaux.

En résumé, nous ne sommes pas contre une requalification du quartier qui se ferait pour et avec les habitants. Nous sommes opposés à la déclaration d'utilité public telle qu'elle est présentée car elle n'offre aucune garantie aux habitants de faire valoir leur droit à vivre là où il le souhaite.

Ceci d'autant plus qu'un élu responsable du centre ville à déclaré à un journaliste, et il n'a pas démenti, : « il faut chasser du centre ville ces populations mal éduquées », nous craignons fort que cet objectif ne soit servi par l'outil Périmètre de Restauration Immobilière.

La présidente de la section

Monique Dieudonné