

## CONGRES DE L'UL CGT CENTRE

Marseille 11 Novembre 2000

### **LA QUESTION DE L'HABITAT :**

**UNE QUESTION POSEE A LA POPULATION DE MARSEILLE MAIS QUI CONCERNE AUSSI LES TRAVAILLEURS DE LA CONSTRUCTION ET TOUS LES SALARIES DU CENTRE VILLE.**

#### Quelques éléments de cadrage à propos du logement à Marseille et plus particulièrement au centre ville.

Dès son arrivée aux affaires, Jean-Claude GAUDIN engage l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat.( PLH) . La première décision du maire inaugure ce qui en fait va être sa politique . Il annule la construction de 848 logements sociaux programmés et financés. 1200 salariés du bâtiment seront licenciés. En juin 1997, le conseil municipal adopte un projet de PLH. Ce projet confirme l'ambition d'une transformation sociale de la ville. Sur le centre ville, des Périmètres de Restauration Immobilière (PRI) sont instaurés dans lesquels la ville, via « Marseille Aménagement » Société d'Economie Mixte , 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

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' Equipement 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. ( document joint) Le 2 octobre 2000, conformément à la Loi, un premier bilan annuel a été présenté au conseil municipal. On constate :

#### I. La construction du logement social (PLA<sup>1</sup>) est en baisse,

Alors que « en 1998, l'observatoire du logement social recensait 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 ! ».

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<sup>èmes</sup> arrondissements, 12% pour le 3<sup>ème</sup>, 5% pour l'hyper centre (4, 5, 6 et 7<sup>èmes</sup>) et ce, concentré dans le 4<sup>ème</sup> ; 9% pour le secteur sud (8 et 9<sup>èmes</sup> arrondissements) ; 18% pour les territoires est de la ville (10, 11 et 12<sup>èmes</sup>) ; 38% pour le secteur Nord-Est (13 et 14<sup>èmes</sup>) ; 33% pour le secteur Nord (15 et 16<sup>èmes</sup>)<sup>2</sup>.

#### II. Les PRI sont de véritables outils fiscaux permettant la spéculation

Par exemple quand la ville apporte 100 francs dans le logement social HLM, elle donne 626 francs au promoteur investisseur dans le PRI. Ces derniers 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 et ne permet pas de loger ses habitants. L' action du Comité chômeur centre ville le 11 mars auprès de Marseille Aménagement est là pour en témoigner..

#### III. Conséquences pour la population du centre ville , ses salariés et pour les travailleurs de la construction qui travaillent dans le secteur

<sup>1</sup> Prêt locatif aidé

<sup>2</sup> 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 marché se porte bien, le marché se porte mieux ...

- **Profite-t-il à la population du centre ville et plus généralement aux habitants de Marseille ?**  
Le Maire répond lui même à cette question en indiquant que si l'observatoire ( du logement) enregistrerait en 1999, 16.000 ménages sollicitant un logement PLA , sur ces 16.000 ménages, 12.200 n'ont pas trouvé de réponse ! Combien au Centre ville. ? 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 !
- **Profite-t-il à ceux qui le construisent , les travailleurs de la construction ?** Alors que la rentabilité des groupes<sup>3</sup> comme celle des TPE et PME<sup>4</sup> connaissent des productivités financières « historiques »<sup>5</sup> , on constate que près de 11, 6 % des salariés sont soit précaires ou intérimaires où à durée indéterminée pour la durée du chantier, les salaires de la branche accusent un retard d'au moins 20 %, que les conditions de travail s'aggravent, et que les jeunes fuient le secteur.
- **Profite-t-il aux salariés des autres secteurs ( Commerce, banques, tertiaire, services, universités, recherche...)** sachant qu' au centre ville il y a plus de salariés que d'habitants. ?  
C'est donc sous cet éclairage que se pose la question de l'habitat et des déplacements, en « partant des besoins et droits des salariés et la place de l'entreprise dans l'espace qu'est la ville<sup>6</sup> »  
Ce que l'on constate dans un premier temps, et le congrès de l'Union Locale pourrait analyser plus avant cette question, c'est au centre ville l'existence d' un important déficit en matière d'équipements publics eu égard au lien travail – logement . Par exemple les salariés sont ils satisfait des conditions de transport, de la qualité des logements offert ( surface, prix...) ? ...

IV- Les axes d'une politique du logement au centre ville, élément d'une autre politique de la ville satisfaisant les besoins Mettre en œuvre une politique sociale du logement, c'est agir dans plusieurs directions :

- Réinvestir l'état de sa responsabilité de garantir un droit au logement de qualité pour tous<sup>7</sup>.
- Faire du parc social un grand service public, large et attractif permettant de créer des emplois qualifiés, rémunérés et stables.
- Financer autrement le logement social pour réduire la charge logement dans les budgets familiaux (aide à la pierre et aide à la personne<sup>8</sup>)
- Développer un pôle public de financement du logement social ( Caisse des Dépôts et Consignations , Crédit Foncier, Caisse d'épargne, ..)
- Accélérer la modernisation du 1% logement, en revenant tout d'abord au 1% intégral et en se recentrant sur l'objet social du 1%
- Intégrer la question du logement dans le cadre d'un projet urbain citoyen ( salariés du secteur et population résidente) impliquant de construire pour les habitants et non plus pour le système financier .

---

<sup>3</sup> 1999 : VIVENDI ( Campenon Bernard, GTM, TRAVAUX du MIDI... : + 30.6% ; EIFFAGE ( SAEM, THEG, QUILLERY...) : + 52.6% ; LAFARGE : + 7.4%, SPIE ( Spie Trindel ... ) : + 28.03%

<sup>4</sup> Une étude la Banque de France sur la construction parue en 1999 indique en effet que la rentabilité d'exploitation est plus forte dans les TPE ( 11, 8% en 1997) que dans les grandes entreprises ( -0.3% en 1997), de même que la rentabilité globale ( 11.6 % dans les TPE, 7.6 % dans les PME contre 0.7 % dans les grandes firmes)

<sup>5</sup> Même pendant la « crise » les taux de rentabilité par travailleur ( c'est à dire le nombre de m2 produit par salarié) a augmenté de 30 % aux Travaux du Midi – Groupe GTM entre 1991 et 1994

<sup>6</sup> Ouvrage cité cf note 1

<sup>7</sup> Il serait particulièrement utile que le congrès de l'UL lance une pétition pour que dans le cadre de la loi SRU ( Solidarité et Renouvellement Urbain) en cours de discussion au parlement, l'obligation de 20% de logements sociaux se conjugue à Marseille par arrondissement.

<sup>8</sup> De l'argent il y en a . Les participants à un débat organisé par l'UL et le nouveau syndicat UFCT 13 du GIE GICEM ( Sogima, Samopor, Bect..) ont dénoncés l'argent collecté par les CIL ( donc l'argent des salariés) qui « ne sert qu'à nourrir la sphère financière ») . C'est à « vomir » dénonçait l'un d'entre eux.