

La situation du logement à Marseille : tomber les masques de l'hypocrisie bien pensante

12 propositions pour en sortir

Le problème est essentiel et peut se résumer à la **difficulté d'offrir un logement accessible à des milliers de nos concitoyens** et à la **régression en cours de la mixité sociale**. Or ces deux questions sont intrinsèquement liées et relèvent toutes les deux d'un cadre législatif national sans le quel, les meilleures intentions locales ne déboucheront jamais.

Aides à la pierre, aides à la personne...

À partir du moment où le choix politique a été fait en 1977 de remplacer les aides à la pierre par des aides à la personne, l'ensemble du parc de logement social français était inéluctablement amené à connaître la situation actuelle, caractérisée à la fois par un étranglement quantitatif et une concentration des pauvres de la société. À partir de là tout le reste est intéressant mais secondaire. On ne redressera jamais la situation à l'intérieur d'un cadre qui fait système et qui continue sa logique implacable. Depuis des années les constructeurs ont été contraints de se financer quasi exclusivement par emprunts sur les marchés financiers, eux-mêmes abandonnés aux « lois du marché » c'est-à-dire à la spéculation. Les loyers nécessaires pour rembourser ces emprunts ont donc logiquement explosé. Il n'y a là aucune surprise et « la crise » n'y est pour rien. Certes le système a pu fonctionner quelques années car le crédit a été généreux et les taux de remboursement faibles. Mais les banques elles aussi ont financé leurs prêts par des emprunts sur le marché des capitaux. Elles se sont donc sérieusement endettées. Dans le même temps le budget de l'État n'a pas pu suivre la hausse des aides à la personne qui permettaient de rendre tout ceci indolore pour les seuls locataires ayant droit à ces aides, c'est-à-dire les pauvres et les très pauvres. La classe moyenne s'est retrouvée, pour les mêmes raisons, exclue des nouveaux logements sociaux et s'est arc-boutée sur ceux qu'elle occupait avant, rendant les flux encore plus faibles. Tout le monde s'est retrouvé piégé, constructeurs, bailleurs, locataires, personnes à la recherche d'un logement accessible. Sauf à se payer de mots, il faut donc impérativement engager un processus de retour des aides à la pierre et de baisse relative des aides à la personne. C'est la seule manière de redonner du tonus aux constructeurs bailleurs et de rétablir la mixité sociale.

Arrêter le démantèlement des outils de la puissance publique affectés au logement social

Cette remise en perspective historique des difficultés actuelles, qui n'ont rien d'accidentel ni de conjoncturel, oblige à revenir sur le démantèlement au cours des quinze dernières années des outils de la puissance publique traditionnellement affectés au logement social en particulier et à l'action des collectivités locales en général. Je pense en particulier à la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) dont j'ai présidé le Conseil de Surveillance. Le financement sécurisé du logement social par la CDC à partir des livrets des caisses d'épargne a été jugé ringard par ceux qui ont préféré spéculer sur les marchés financiers internationaux avec l'argent des petits épargnants français. On a vu le résultat. La même pensée a aussi conduit à démolir le financement sécurisé des collectivités locales par la CDC au profit de Dexia, avec le même résultat scandaleux. Dans les deux cas, des missions essentielles de service public s'appuyant sur une expérience centenaire ont été abandonnées aux mains de gens irresponsables financièrement devant la société. Ils ont personnellement fait fortune avant d'abandonner la place en laissant des dettes colossales dont la facture sera payée par les contribuables. Comment réfléchir aux problèmes actuels du logement sans parler d'abord de ces

deux scandales qui tous les deux appellent des poursuites pénales individuelles et un changement de cap politique complet.

Je parle donc d'un sursaut républicain qui se situe bien au-delà des mesures, souvent de bon sens, présentées lors des récents « États généraux du logement » de Marseille Provence Métropole.

Halte à la phobie des tours et des barres !

À partir de là, tout le débat, y compris et surtout le débat local, change de contenu. En particulier la lancinante question des « tours et des barres » auxquelles le politiquement correct trouve la source de la délinquance et plus généralement du malheur des gens. Que La Rouvière, le plus grand ensemble européen, ou encore Le Corbusier, témoignent à Marseille du contraire, n'arrête personne. Cette phobie conduit à promouvoir des destructions massives (plus de 2 500 à Marseille uniquement dans les opérations en cours conventionnées avec l'Anru !) et à interdire désormais de construire du logement social avec ascenseur, c'est-à-dire de plus de 3 étages. Comment pourrait-il y avoir amélioration de l'offre alors qu'on s'impose à nous-mêmes de tels garrots. Or la misère des grandes cités ne vient pas de leur architecture, mais d'y avoir accumulé quasi exclusivement les pauvres et les très pauvres de notre société, ce qui est la conséquence du mode de financement national du logement social depuis 1977 et du délabrement de l'outil public au cours des 15 dernières années. J'y reviens pour dénoncer la confusion entre la cause et des conséquences de celle-ci. S'attaquer aux « tours et barres », et laisser en l'état le dispositif national c'est cautionner ce que l'on feint de combattre. L'enjeu principal est donc national, mais la situation locale ne se déblocuera vraiment qu'en remettant en cause ces présupposés négatifs et souvent haineux à l'égard des « tours et des barres ». Sinon, on ne s'en sortira pas.

Cette posture permettra enfin de faire **tomber les divers masques de l'hypocrisie bien pensante**. Car in fine il apparaîtra sans doute que les plus pauvres qu'on a entassés sans vergogne dans les grands ensembles sont précisément ceux qui relèvent d'un autre type d'habitat.

Ces préalables politiques majeurs étant posés, personnellement je fais douze propositions :

1. Poser le principe de l'**arrêt provisoire de toute démolition**. Promouvoir une augmentation rapide de l'offre ne peut se faire en détruisant dans le même temps des pans entiers de l'existant.
2. Décider l'application réelle de la loi SRU en ce qui concerne la part de **20 % de logements sociaux** par arrondissements. Fixer un calendrier de 10 ans pour la réalisation de cet objectif, et le faire respecter année par année, en utilisant toutes les règles prévues par la loi, c'est-à-dire ne pas se contenter de pénalités mais procéder à la substitution autoritaire de l'État en cas de carence.
3. Décider que **cette règle des 20 % de logements sociaux s'appliquera immédiatement dans tous les programmes immobiliers sur Marseille**. C'est l'occasion de réaliser un « partenariat public privé » au service de l'intérêt général. Naturellement le surcoût pour le promoteur sera pris en charge par les collectivités au titre de l'aide à la pierre.
4. Un dispositif spécifique de **rattrapage doit être mis en place dans le centre-ville** en s'appuyant sur les recommandations de l'association Un Centre-ville Pour Tous.
5. La **concertation** avec les locataires et avec les habitants devra se faire plus en amont et avec des méthodes modernes participatives et loyales.
6. La volonté « **d'ouvrir les cités sur leur quartier** » doit cesser d'être le prétexte déguisé du politiquement correct pour faire des démolitions. Au demeurant ouvrir quoi et à qui ?
7. Un autre concept ravageur de la pensée unique est la répétition compassionnelle du concept de « **familles monoparentales** » justifiant des aides publiques spécifiques. La vérité est qu'il s'agit dans 99 % des cas de mères d'enfants dont le père est absent des radars sociaux. Mais ces pères ils existent bien, parfois même ils sont physiquement très présents. L'attrait des

dispositifs d'aide publique est ainsi à l'origine de l'irresponsabilité d'hommes qui ne demandent que ça. Il faut y mettre un terme et responsabiliser les mères et les pères en leur ôtant l'idée d'une aide spécifique liée au statut de la mère seule en dehors des allocations familiales destinées aux enfants.

8. Chaque **locataire doit être responsable de son environnement**. Ce ne sont pas des ascenseurs qui puent l'urine, ce sont des gens qui pissent dans des ascenseurs. Et la collectivité n'a pas à être accusée des dysfonctionnements dus à des comportements déviants, violents ou inciviques. Cesser d'accuser l'architecture d'être responsable de ces comportements amènera à la mise en avant de la responsabilité première et personnelle des occupants. Tout ceci s'apprend, se répète, mobilise les parents, etc.
9. Aborder frontalement la question de **la sécurité**, pour ce qu'elle est sans s'abriter derrière le caractère soi disant pathogène « des tours et des barres ». Et sans organiser des opérations de maintien de l'ordre ou de pacification totalement déplacées et inefficaces mais qui traduisent bien le refoulé colonial de rejet des populations concernées hors de la République, des populations que l'on voudrait ramener à un statut de sujet.
10. Affirmer la **prééminence des transports publics en site propre**.
11. Organiser un **effort massif en matière d'éducation, de formation et d'insertion par l'emploi**. Bien loin des questions d'architecture et d'état des constructions, ce sont là les deux priorités qui répondent aux questions des gens qui habitent les cités ou le logement social de fait. Mais c'est plus compliqué et moins spectaculaire que de détruire une barre. On peut citer tant de cas à Marseille où l'on s'échine dans des opérations urbaines très coûteuses alors que l'attente des gens concernés n'est pas prioritairement leur logement, auquel ils sont d'ailleurs très attachés, mais leur insertion dans la vie active, le marché du travail.
12. Enfin la dernière proposition, la moins spectaculaire et pourtant essentielle, est de **recréer dans tout Marseille une gestion de proximité de qualité**. La situation est partout lamentable et la création de la communauté urbaine n'a fait qu'empirer l'incapacité systémique à faire face à ce qui reste la compétence quotidienne de chaque commune de France. Il suffit pourtant de sortir des limites communales pour constater que cela ne semble pas poser de problème ailleurs. Certes c'est peu glorieux mais c'est bien le minimum qui est dû à nos concitoyens.

Philippe San Marco
Président de la Convention Citoyenne
Octobre 2011