

**L association Centre ville pour tous a adressé un questionnaire précis aux candidats.
Ci-dessous la réponse de la liste de Jean Claude Gaudin**

Question n°1

Avez-vous la volonté d'intervenir pour que des logements sociaux soient construits aussi dans les arrondissements déficitaires. Pouvez-vous préciser les moyens que vous mettrez en œuvre pour cela ?

Réponse n°1

La volonté de construire des logements sociaux dans les secteurs qui en sont le moins pourvus se manifeste à travers les résultats déjà obtenus depuis 2 ans en matière de logements financés et depuis que Marseille Provence Métropole a choisi d'exercer la compétence de gestion des aides à la pierre.

Ainsi, sur les **3474 logements PLUS-PLAI-PLS-PSLA-Conventionnés ANAH financés depuis 2 ans**, plus de 40 % se situe dans les arrondissements centraux (1 à 7).

Cette volonté se traduit par :

- la mise à disposition de foncier municipal pour les bailleurs sociaux
- la conduite d'opérations d'ensemble telle que la ZAC du Vallon Regny, , les ZAC d'Euroméditerranée ou encore l'opération de Saint Loup dans lesquelles le taux de logements sociaux est imposé.
- la mise en place d'outils de maîtrise foncière : Périmètre de Restauration Immobilière, concessions d'Eradication de l'Habitat Indigne, Déclaration d'Utilité Publique, concours de l'Etablissement Public Foncier, les Périmètres de Résorption de l'Habitat Indigne.
- La mise en place dans le POS-PLU des emplacements réservés (démarche déjà engagée).
- la demande par la Communauté Urbaine d'accorder un contingent supérieur de logements sociaux (en ZUS et hors ZUS) :

. Rallonge accordée par l'Etat en 2007 (Loi Dalo).

. Rallonge à nouveau sollicitée pour 2008 en attente de réponse.

- Ces demandes s'inscrivent pleinement dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Droit au Logement Opposable (DALO) dont les objectifs de production de logements sociaux, et plus particulièrement très sociaux (PLAI) ont été réévalués. Pour 2007 la CUMPM a agréé 25,5% de PLAI pour la commune de Marseille.
- MPM, pour permettre une meilleure mixité sociale dans les 5 grands secteurs de la Ville, a pris une délibération au Conseil Municipal du 10 décembre 2007 avec la Foncière Logement, qui s'est engagée à produire au minimum 250 logements par an sur Marseille (loyers 1/3 PLAI, 1/3 PLUS, 1/3 PLS).
- De plus pour permettre une mise en commun de l'offre de tous les bailleurs sociaux de Marseille, la Ville de Marseille a approuvé le 1 février 2008 au Conseil Municipal la charte partenariale de relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.
- Enfin la Ville de Marseille a approuvé une 6^{ème} convention de rénovation urbaine avec l'ANRU, celle de la Savine . D'autres dossiers sont en cours d'examen à l'ANRU au stade du RTP ou comité d'engagement : St Mauront/Bellevue et Malpassé/Cèdres/Lauriers, La Viste (avenant à la convention du plan d'Aou) et Kalliste/Solidarité et surtout ZUS Centre Nord.

Question n°2

Un plan de construction et de rattrapage massif en logements sociaux dans les 7 arrondissements centraux est une nécessité.

Le PLH a fixé un objectif de production de 1 250 logements sociaux par an sur ces arrondissements. Tout avantage financier ou fiscal attribué à un bailleur aurait pour contrepartie l'obligation de conventionnement du logement et une clause de protection des locataires en cas de vente, par exemple par l'exercice du droit de préemption de la ville.

Etes-vous prêt à traduire ces objectifs dans le plan d'urbanisme municipal ?

Réponse n°2

Le PLH approuvé en juin 2006 a fixé les objectifs pour MPM et Marseille.

La production de logements sociaux peut être poursuivie de plusieurs manières :

- une production « publique » via des organismes HLM
- une production privée par des propriétaires soumis à un conventionnement de neuf ans par le règlement de l' ANAH ;

La Ville de Marseille entend favoriser au maximum la production par des organismes HLM ; c'est une garantie de gestion durable et de protection des locataires.

Une aide à la production, renforcée en acquisition-amélioration, a été adoptée dans ce sens par le conseil municipal en 2006.

Parallèlement, la Ville de Marseille a adopté de nouveaux critères d'intervention pour favoriser la réhabilitation du parc privé : des aides favorisant des réhabilitations complètes et durables construites sur des diagnostics sociaux et techniques préalables. Seuls les propriétaires occupants à faibles revenus ou les bailleurs produisant des logements à loyers conventionnés seront aidés par la Ville.

Le POS a déjà (cf rép. 1) figé des réservations pour logement social.

Une veille foncière continuera d'être exercée sur les ventes d'immeubles ou de logements à travers un examen des déclarations d'intention d'aliéner. Des contextes particuliers pourront motiver une préemption. Par exemple l'acquisition en cours par Marseille Habitat d'immeubles sortant du conventionnement à la Rue Thubanneau.

Question n°3

Pourquoi ne pas fixer systématiquement un objectif de 30 % de logements sociaux dont 2/3 à loyers réduits (PLUS-PLAI) dans toutes les opérations privées neuves dans les arrondissements déficitaires.

Partagez vous cet objectif ? Etes-vous prêt à le mettre en œuvre ?

Réponse n°3 :

Le PLH communautaire impose que 20 % de la production de logements soit sociale.

Ce sont en 2006 et 2007 : 3474 logements sociaux (PLUS-PLAI-PLS – conventionnés ANAH) qui ont été financés.

A noter que sur Marseille, les logements PLS ne représentent y compris les agréments 2006 et 2007 que 2 % du parc social.

C'est pourquoi la Ville de Marseille impose dans chaque opération d'ensemble sur des terrains Ville 20 % de logements sociaux au moins et 30 % de logements à prix maîtrisés (chèque 1^{er} logement).

Une partie de l'offre de logements sociaux démolis dans le cadre des opérations conventionnées avec l'ANRU sera reconstruite dans les secteurs déficitaires et dans le respect des souhaits des ménages relogés.

L'offre sociale n'est toutefois pas la seule à développer pour répondre aux attentes des marseillais et retrouver une fluidité dans le parcours résidentiel. L'accession sociale à la propriété est également une réponse à l'engorgement actuel du parc social.

En sus, la ville de Marseille encourage l'accession par les locataires de leur logement HLM et prépare la mise en place d'opérations d'accession sociale dans le cadre réglementaire actuel.

Question n°4

Pourquoi ne pas assortir un plan de transformation d'immeubles en logements sociaux, d'un renforcement et d'une majoration des aides publiques ?

Des aides peuvent être attribuées aux petits propriétaires privés occupants, afin de leur permettre de demeurer dans leur logement en l'améliorant, et aux petits propriétaires privés bailleurs, avec contrepartie de plafonnement des loyers sur une longue durée, au barème du logement social.

Lorsqu'il s'agit d'immeubles vides, la remise sur le marché locatif pourrait se faire avec des aides adaptées afin de produire un nombre significatif de logements accessibles.

Etes-vous prêts à adopter ces objectifs et à mettre en place des modalités adaptées pour les atteindre ?

Réponse n°4 :

En Centre Ville, à travers le dispositif d'Eradication de l'Habitat Indigne, et notamment l'Opération Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) et la concession dédiée, la Ville s'est dotée d'outils qui visent à diagnostiquer les immeubles anciens dégradés ou vacants en vue :

- soit d'accompagner les propriétaires privés dans une réhabilitation complète et pérenne de leur bien avec des aides à la pierre. Ces programmes tiendront compte de l'occupation et des loyers de sortie ainsi que de la situation des propriétaires occupants qui se verront proposer des aides majorées.
- Soit, pour le cas où le diagnostic intégré conclurait à une impossibilité de sortir les immeubles de leur situation par l'intervention privée, de maîtriser ces biens en vue de réhabilitation lourde ou de démolition-reconstruction pour produire là encore soit du logement social, soit du logement en accession à prix maîtrisé.

La maîtrise s'opérera à l'amiable ou par voie d'expropriation (carence, Loi Vivien...)

Par ailleurs, les PRI qui s'achèveront en 2009 sont depuis 2004 entrés dans leur phase coercitive. Les enquêtes parcellaires permettent l'expropriation d'immeubles entiers qui sont, de manière privilégiée, consacrés à la production de logements aidés qu'il s'agisse de logements sociaux dans les quartiers déficitaires (Noailles, Chapitre, Panier) ou d'accession à prix maîtrisé dans Belsunce où le taux de logements sociaux atteint déjà 33 % .

En outre, la Ville soutient ADOMA dans son programme national de création d'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EPAHD), en lui proposant ou favorisant l'acquisition d'immeubles pour reconstituer l'offre disparue avec la transformation des anciens foyers.

Le conseil municipal a décidé d'une première liste d'opérations le 1^{er} février 2008.

Dans la réponse à la question n° 2, nous avons précisé la modification des critères d'aides ANAH-Ville en privilégiant les propriétaires bailleurs avec conventionnement et les propriétaires occupants à faibles revenus.

La Ville a par ailleurs mis à disposition un terrain au Canet pour la réalisation par ADOMA de logements d'urgence.

En outre, la Ville procède à la restructuration de l'Unité d'Hébergement d'urgence.

Enfin, la Ville incite également les bailleurs à mettre en œuvre les baux à réhabilitation.

D'une manière générale, il faut toutefois signaler que la maîtrise du foncier en centre ancien nécessite la mise en œuvre de procédures lourdes et longues, impliquant Préfecture et Tribunal, qui sont le préalable à la réalisation des projets.

Question n°5

Alors que la ville de Marseille vient de vendre son capital dans les logements de la convention SOGIMA de 1932, il est tout à fait possible d'imposer un conventionnement afin d'empêcher que les 2 600 locataires concernés soient privés de loyers sociaux .

Etes-vous prêt à vous engager dans cette direction ?

Réponse n°5

La Ville de Marseille a en effet cédé en pleine propriété à la Sogima les immeubles édifiés au titre d'une convention signée en 1932 aux termes de laquelle sur les terrains mis à disposition par la collectivité, la Sogima édifiait des immeubles d'habitations, propriété de la Ville dès leur achèvement et les gérait jusqu'au terme : 2 484 logements ont été édifiés assortis de 122 locaux commerciaux durant cette période. Ces logements non sociaux ont toujours été loués à des loyers modérés.

Les logements construits se situent dans tous les quartiers centraux de Marseille ; ils jouissent d'un fort taux d'occupation, d'un taux de rotation plutôt faible et des travaux d'entretien y ont été régulièrement pratiqués.

Le principe de la cession de ce patrimoine a été débattu largement au sein du Conseil Municipal et résulte d'un principe de gestion « en bon père de famille » des actifs de la Collectivité. La cession à la Sogima résulte de la même volonté de pérenniser une action et une maîtrise de l'évolution de ce patrimoine car la Ville est l'un des principaux actionnaires de la SOGIMA (à hauteur de 44 % du capital) et conserve à ce titre un droit de regard sur la gestion de ces immeubles tout en cessant d'en supporter le poids patrimonial.

Au Conseil Municipal du 19 mars 2007, en réponse à une question de l'opposition, Monsieur le Maire a précisé que s'agissant d'une vente en bloc au terme de laquelle l'acquéreur n'entend pas céder aux locataires les logements qu'ils occupent, ceux-ci sont garantis par un renouvellement de leurs baux pour 6 ans à partir de l'échéance contractuelle (loi Aurillac).

Il est important de prendre en compte que le produit de la cession permettra à la Ville d'intervenir avec plus de moyens donc davantage d'efficacité dans des domaines où l'initiative publique locale est primordiale et notamment pour diversifier et augmenter quantitativement l'offre nouvelle de logements sociaux et d'accession à la propriété ce qui est largement mis en œuvre.

Question n° 6

Les opérations du centre ville ne donnent lieu qu'à des parodies de concertation. Un Centre Ville Pour Tous considère que l'aménagement du centre ville de Marseille ne peut se faire sans ses habitants. Vous engagez-vous, si vous êtes élus :

- A mettre à la tête de la délégation à la réhabilitation du centre ville une personne qui ait une importante autorité politique et des compétences avérées ?
- A mettre en place un chef de projet et une équipe technique de haut niveau et pluridisciplinaire chargée de la conception, de la gestion de proximité de sa mise en œuvre ?
- **A développer des instances de participation des habitants, où habitants, techniciens et élus, disposant de l'information et de l'assistance méthodologique nécessaires, puissent se concerter ?**

Réponse n°6

6-1 On ne peut préjuger de l'organisation politique et du champ des délégations qui seront issues du scrutin.

Le choix entre organisation fonctionnelle thématique ou organisation territoriale devra être fait.

La problématique du logement en hyper-centre ne peut être différente de celle d'autres secteurs d'habitat dégradé et l' élu délégué au logement devra assurer la cohérence de la politique du logement sur toute la ville.

6-2 Aujourd'hui, le cadre d'intervention à partir des concessions PRI ou EHI permet des interventions spécialisées sous l'autorité du Maire, de l' élu délégué et du secrétariat général.

Un renforcement politique et technique de cette coordination est nécessaire.

Ce dispositif devra également intégrer la mise en place d'une équipe de projet pluridisciplinaire chargée de mettre en œuvre les opérations d'habitat, d'aménagement, d'équipements, de définir les conditions d'amélioration de la gestion urbaine de proximité et les modalités d'une concertation étroite avec les habitants tant dans le cadre de la convention ANRU ZUS Centre Nord, que dans celui des OPAH et EHI.

6-3 Pour assurer une véritable concertation au sein de laquelle les niveaux

d'information permettront à chacun d'exprimer son analyse, l'exécutif assurera la diffusion de l'ensemble des données relatives au logement :

- programmation
- production
- décisions municipales et communautaires
- publication du suivi semestriel des concessions de PRI, d'OAHD, et des procédures d'aménagement.

Mais, cette transparence totale de l'administration municipale (élus et techniciens) ne suffirait pas à assurer une véritable concertation permettant la prise en compte des analyses, des préoccupations des associations et des citoyens eux-mêmes.

En conséquence, nous proposons des rencontres systématiques organisées avec les associations, et des permanences d'information et de recueil des préoccupations des populations à la situation la plus précaire.

Fournir un logement à tous sera donc le fil conducteur de l'action municipale.