UN CENTRE-VILLE POUR TOUS

PETITE HISTOIRE & GRANDES BATAILLES

À Marseille, la rue de la Fare, au pied de la gare Saint-Charles, au cœur du cœur de la ville, porte le nom d'un capitaine des galères de Louis XIV qui y vécut. Les fastes d'antan sont loin. La rue est étroite, triste, les habitations y sont délabrées, souvent vétustes et insalubres. Bien des rues, tout autour dans ce vieux quartier de Belsunce, ne valent pas mieux. Elles sont souvent promises à des démolitions annonciatrices de réhabilitations triomphantes, mais si les promesses de rénovation vont vite, les réalisations traînent. Gaston Defferre puis Robert Vigouroux avant Jean-Claude Gaudin, avaient entamé la réhabilitation du quartier. Jean-Claude Gaudin, élu maire en juin 1995 – et ré-élu en mars 2001 – en avait ensuite fait une priorité. Objectif : faire venir au centre-ville embelli de nouvelles populations dynamiques et surtout, beaucoup plus à l'aise financièrement, qui auraient «revalorisé» le quartier.
Il est vrai que les personnes qui habitent rue de la Fare sont loin d'être à l'aise financièrement, elles. Elles sont pauvres, très pauvres, mais dignes, et paient toujours leur loyer. Elles sont souvent étrangères (mais la moitié de Marseille n'est-elle pas d'origine étrangère ?). L'hôtel Bardo, au 9 de la rue de la Fare, abrite des retraités très modestes, invalides, souvent installés là depuis des années. À tout le moins se croyaient-ils en sécurité. Pas du tout. Fin 1998, leur vie bascule. On les menace : la société Zvitex veut les chasser et reprendre son immeuble pour le vendre à la société Marseille Aménagement, concessionnaire de la Ville. Pour le revendre au meilleur prix, il faut d'abord en expulser les quinze occupants.

Au début, Un Centre-Ville Pour Tous a été mal reçu partout : par les associations, par les centres sociaux, par la Ville, tout le monde... (Patrick Lacoste)

La naissance d'Un Centre-Ville Pour Tous, en octobre 1999, date de là. Du jour où le patron d'un café situé en face de l'hôtel alerte Nouredine Abouakil : «Viens voir ce qui se passe rue de la Fare !» Nouredine vient voir. Il comprend vite. Ce genre de procédé le révolte. Fils d'un chauffeur de taxi, il avait commencé des études d'ingénieur à l'école Mohammedia, au Maroc. Son militantisme lui vaut une note inférieure à 12, exigée pour continuer dans cet établissement. L'année suivante, il part faire des études de maths à Nice. Cette année-là, l'école Mohammedia connaîtra une répression sans précédent, de nombreux amis de Nouredine ont

disparu. Il reste en France et enseigne alors dans des collèges catholiques en même temps qu'il assume des remplacements dans le public.

> ***Le Monde*, 22/06/2001**
> En échange d'un loyer mensuel de 500 à 700 francs, les occupants de l'hôtel Bardo (ils ont entre cinquante-quatre et soixante-sept ans) partageaient à deux ou quatre des chambres insalubres, sans douches et non chauffées. L'immeuble ne dispose que de deux wc. L'absence d'entretien des «caisses à eau» rend l'eau impropre à la consommation. Défectueuse, l'installation électrique ne permet pas de brancher un radiateur électrique ; les fuites de toiture ont endommagé des chambres, les transformant en taudis. (...) Les occupants préparent leurs repas dans les chambres sur des cuisinières électriques. Ils n'ont même pas un lieu commun pour recevoir parents ou amis, qu'il faut accueillir dans la rue ou dans un bar.

Nouredine habite rue Longue des Capucins, à deux cents mètres de la rue de la Fare, et dirige désormais au coin de la Canebière, au centre de Marseille, Inter Services Migrants, une association créée en 1984 ; elle est reconnue par les administrations, traduit à partir de vingt langues, et propose également les services d'interprètes. Il sait que dans ce quartier de Belsunce une centaine d'hôtels logent environ 2 500 personnes aux revenus très modestes, dans des conditions honteuses. Il apprend, très vite, qu'au 9 rue de la Fare, le marchand de sommeil envoyait son frère insulter et menacer les vieux et qu'un jour des policiers ont stationné devant l'hôtel. Intimidation ?

Rue de La Fare, nous avons aidé à sortir de l'ombre des habitants tenus cachés. Nous les avons fait exister officiellement. On ne pouvait plus les faire disparaître sans bruit…(Michel Guillon)

Nouredine contacte alors Chantal Bourglan. Elle est bretonne, avocate, a fait ses études à Paris et à Nanterre. Elle dit, avec un éclair dans les yeux : «J'ai fait du droit parce que l'injustice me révoltait». Elle est désintéressée, acceptant pour tout honoraire et pendant longtemps, la

Manifestation du 9 mars 2006, contre la directive des Services Fiscaux de Marseille >> page 33

seule aide juridictionnelle. Nouredine lui adresse six des habitants de l'hôtel Bardo, qu'elle reçoit rue Fortia, dans son petit bureau plein à craquer de dossiers. «On menace de nous couper l'eau» lui disent-ils. Chantal extirpe alors de ses tiroirs le texte d'un arrêté vieux de trois ans ordonnant la fermeture de l'hôtel. Il n'avait jamais été appliqué. «Et puis, dit-elle à ses interlocuteurs, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain prévoit que votre propriétaire doit vous reloger à ses frais. Les mises en demeure que vous pouvez recevoir sont donc nulles. Par ailleurs, leur précise-t-elle, vous avez exactement les mêmes droits que n'importe quel autre locataire n'importe où.» Elle connaît ses dossiers, Chantal, elle a déjà monté tant d'actions pour protéger des locataires expulsés !

Le 30 mars 2000, Nouredine prend rendez-vous avec un adjoint au Maire. La Mairie pourrait acheter et reloger. La Mairie ne rachète pas. Elle agit par le truchement d'une Société d'Économie Mixte, Marseille Aménagement, concessionnaire de la Ville de Marseille, spécialisée dans l'aménagement, la restructuration urbaine, la réalisation d'ouvrages. Pour obéir à ses premiers objectifs, elle rachète au moins cher, rénove et revend. Ce qu'elle envisageait de faire 9 rue de la Fare. La Chambre régionale des Comptes soupçonne d'ailleurs Marseille Aménagement de ne pas faire son travail correctement. Dès 1998, son rapport écrit : «(cette société) a très largement fonctionné dans une logique d'augmentation de son volume d'activité et du montant de ses dépenses, et non en vue d'une efficacité ou d'une rentabilité quelconque, ni même en fonction d'une politique d'aménagement clairement et préalablement conçue».

La loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU)
La loi du 13 décembre 2000 a pour but de garantir logement et conditions de vie urbaine décentes pour tous et d'organiser le développement urbain en «reconstruisant la ville sur la ville». Elle oblige, entre autres, les villes de plus de 50 000 habitants à réaliser des logements sociaux de façon à atteindre un quota d'au moins 20% du parc total de leurs nouveaux logements, sous peine d'une amende solide.
Parmi ses très nombreuses dispositions, elle facilite la requalification urbaine, tout en précisant les droits des occupants des logements. C'est ainsi qu'elle réforme notamment les règles de la copropriété et sa gestion.
Elle reconnaît «le droit à un logement décent», adapté à la situation et aux ressources des personnes ou des familles en difficulté, cette «décence» étant définie par décret. Si le logement n'est pas «décent», le locataire peut aller jusqu'à saisir la justice, ou, à défaut, obtenir une diminution de son loyer.
Elle autorise le Fonds de Solidarité Logement (FSL) à venir en aide (dans les périmètres d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) aux propriétaires qui ne peuvent pas faire face au paiement des charges ou aux remboursements d'emprunts.
Elle donne aux locataires le droit de saisir la DDASS (Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale) en cas d'insalubrité de leur logement ou de leur immeuble et des pouvoirs accrus sont donnés aux Préfets pour faire face et remédier à ces situations.

Elle prévoit des sanctions importantes punissant les dégradations volontaires en vue de faire partir les occupants ; par ailleurs, le propriétaire de locaux frappés d'interdiction d'habiter est tenu d'assurer à ses frais l'hébergement décent des occupants jusqu'à ce qu'ils puissent regagner leur logement, ou de les reloger en cas d'interdiction définitive ; les locataires cessent de devoir leur loyer dès notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

Marseille Aménagement propose à de futurs «investisseurs propriétaires bailleurs», regroupés en association foncière, l'achat de logements promis à la réhabilitation. Une défiscalisation très avantageuse est permise dans le cadre des Périmètres de Restauration Immobilière (PRI), les dits PRI devant faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) fixant des prescriptions de travaux simplifiées. La proposition d'investissement comprend avec la vente du logement :
– la défiscalisation, donc : le montant des travaux peut être déduit du revenu global du propriétaire,
– des subventions (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), Ville, Région) égales à 50% du montant des travaux,
– la gestion locative par une agence immobilière et la garantie du loyer,
– au début de l'opération, il était même proposé aux futurs investisseurs une clause de rachat de leur bien au prix d'achat, disposition abandonnée par la suite parce qu'illégale !
Ce système enrichit les riches (défiscalisation d'autant plus forte que le taux d'imposition est élevé) sans pour autant permettre aux moins riches d'investir suffisamment ; initié par Robert Vigouroux, mis en place et développé par Jean-Claude Gaudin en 1996, voté par le Conseil municipal dans une période de faible prix de l'immobilier, il a été fortement contesté par la Chambre régionale des Comptes.

«On voulait chasser la population, dit aujourd'hui Daniel Carrière, président de l'association, et nous avons évité, à la marge, des choses graves. Mais le débat sur la réhabilitation n'a jamais eu lieu». Visage carré et cheveu grisonnant coupé court, la voix ferme, une rigueur indomptable et respectée, Daniel Carrière sait, lui aussi, de quoi il parle. Il a baigné dès ses vingt ans dans la vie publique, sur la question des bidonvilles en France ou en Algérie, à Oran, où, après l'Indépendance, il devait dépa-

touiller les problèmes de 3 000 chômeurs. Il a travaillé à Paris pour des organismes internationaux et à Marseille sur les problématiques méditerranéennes. Lorsqu'Un Centre-Ville Pour Tous se crée, il vient du FAS, le Fonds d'Action Sociale, et s'est fait virer d'Euroméditerranée lors d'un changement de majorité au Conseil municipal alors qu'il y conduisait une mission pour l'emploi et le logement… Les références sont sérieuses.

La Ville possédait de nombreux immeubles vacants qu'elle a vendus à Marseille Aménagement pour amorcer l'opération. Au lieu d'en vendre à des sociétés HLM pour reloger les gens, elle les a tous vendus à des privés avec défiscalisation. On a bradé trente ans d'acquisitions foncières en cinq ans !(Jean-Philippe Beau)

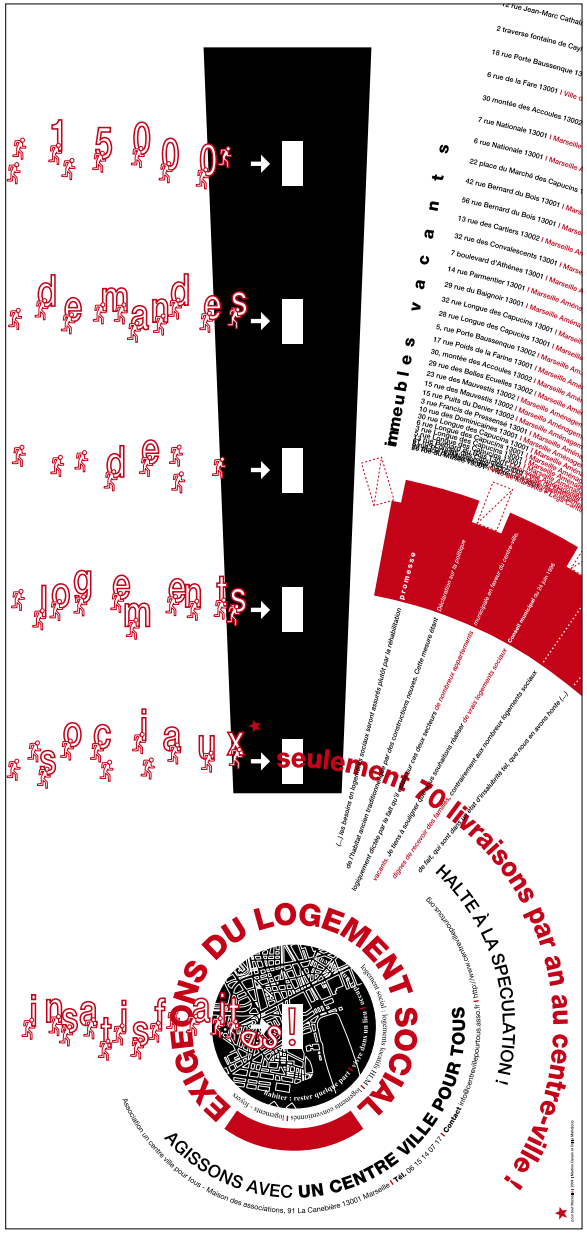
Entre temps, le tout petit groupe de ce qui n'est pas encore Un Centre-Ville Pour Tous s'est attaqué à l'audit lancé sur les dysfonctionnements de la réhabilitation, demandé par la Ville et notamment ceux qui concernent le Panier, annexé au périmètre d'action de Marseille Habitat. C'est une Société d'Économie Mixte, comme Marseille Aménagement ; elle possède un patrimoine important de logements sociaux et de résidences d'habitation, qu'elle gère pour le compte de la Ville. Elle a également pour but de requalifier des logements insalubres, vacants ou abandonnés et d'opérer sur les copropriétés en difficulté.
Il a disparu, cet audit car il mettait l'accent sur les malfaçons des travaux qui avaient donné lieu à défiscalisation, souvent bâclés, souvent non-conformes aux prescriptions et probablement gonflés. Les «propriétaires bailleurs» faisant ainsi de confortables bénéfices sur le dos du contribuable. Daniel Carrière et ses amis demandent les dossiers à l'administration municipale. Refus. Quand ils finissent par contraindre la Ville à les fournir, Daniel Carrière rédige un mémorandum qui sera envoyé au Préfet. En décembre 2000, en pleine affaire du 9 rue de la Fare, non seulement ils le publient mais ils tiennent une réunion pour présenter publiquement ce «Mémorandum sur quelques dysfonctionnements de l'opération immobilière du Panier-Vieille Charité et les questions qu'ils posent sur l'ensemble de la restauration immobilière du centre-ville de Marseille». La presse relaie abondamment l'information : FR3 lui consacre deux sujets, *La Provence*, *La Marseillaise*, *Marseille Hebdo*, *Le Pavé* (aujourd'hui disparu), *Le Monde*, *Libération* et *Les Échos* rendent compte de la réunion et du mémorandum. Les actions d'Un Centre-Ville Pour Tous apparaissent au grand jour et acquièrent d'un coup une crédibilité considérable, qui n'a jamais été mise en cause. Sur sa lancée, Daniel Carrière, soutenu par ses amis, poursuit la Ville en justice, au motif qu'il est de son devoir de faire la lumière sur les agissements de Marseille Habitat. A défaut, dit-il, CVPT peut se substituer à la Ville. Ce qui sera fait, après autorisation du Tribunal administratif. Le Conseil d'État rendra finalement un arrêté de non-lieu. Marseille Habitat a senti le vent du boulet. La concession du Panier avait d'ailleurs été transférée dans l'intervalle à Marseille Aménagement, dont le directeur a été remercié : on normalise et les plus grosses anomalies disparaissent.

On est opiniâtre, c'est notre force. Il ne faut pas avoir peur de l'arrogance. (Daniel Carrière)

L'association existe donc officiellement depuis deux mois quand elle s'exprime en public pour la première fois. L'Assemblée générale constitutive s'est tenue dans un restaurant du boulevard Garibaldi, tout près de la Canebière, le 27 septembre 2000. Se réunit là une équipe unie par plusieurs idées maîtresses. Ses membres ont une longue réflexion sur le sens de la démocratie. Ils sont tous convaincus que si on ne peut pas toujours changer le monde, on peut parfois l'améliorer, si modestement que ce soit. Ils ont toujours privilégié l'action plutôt que le discours et l'ont parfois payé bon prix. Ils savent encore, pour l'avoir éprouvé chacun de son côté, que l'on ne fait le bonheur des gens ni contre eux ni sans eux, mais que chacun doit agir par lui-même. L'association ne déviera pas de cette ligne. Elle ne se substituera jamais à ceux qu'elle aidera de tout son poids, quitte parfois «à les aider contre eux-mêmes», dit Nouredine Abouakil. Ils partagent enfin le même amour-respect des autres sans lequel rien n'est possible dans ce domaine.
Les neuf de Garibaldi sont prêts à en découdre. Il y a là Daniel Carrière, Nouredine Abouakil, bien sûr. Patrick Lacoste, fonctionnaire, qui a appris dans sa jeunesse à Montréal, au Canada, ce que pouvait être le mépris des bourgeois pour les autres et des Blancs pour les Noirs ; il est passé à 25 ans par la Ligue Communiste Révolutionnaire, puis, un peu plus tard par le PS où il tentait vainement d'intéresser le parti aux problèmes du centre-ville marseillais. Christian de Leusse, fonctionnaire, habite rue

Affichage sur les portes des immeubles vides appartenant à la Ville de Marseille dont on pourrait faire immédiatement des logements sociaux. Ici, legs Cantini 6 rue de la Fare, juillet 2004. Affiche : Dalila Mahdjoub et Martine Derain pour CVPT. Cet immeuble est toujours vacant en 2007 !

d'Aix, au cœur de Belsunce. Il a acheté là, en 1986, un appartement à un tailleur dont le fils disait : «Ici, c'est la casbah». Lui aussi a été rebuté par le PS. Nouredine Abouakil, Christian de Leusse et Patrick Lacoste inventent l'appellation «Un Centre-Ville Pour Tous». Lionel de Coninck s'opposera fermement à la guerre d'Algérie, avant de s'inscrire au PC et à la CGT, et d'entrer chez Bouygues et dans plusieurs autres entreprises. Il sera délégué syndical, technicien de chantier et conseiller en formation. Il dit qu'il a rencontré des «patrons convenables» et milite pour une étroite association conditions de travail-logement. Michel Guillon, consultant indépendant en gestion urbaine, drômois, naguère prêtre catholique (il fut secrétaire national d'un mouvement de prêtres contestataires qui a secoué, en France et à l'étranger dans les années 60/70, les plus hautes sphères de l'institution catholique). Huit ans à la Sonacotra (SOciété NAtionale de COnstruction pour les TRAvailleurs) quand elle était un des acteurs majeurs de la rénovation de la Butte des



Carmes. Il vit au cœur du vieux quartier de Noailles. Damien Brochier, arrivé à Marseille en 1995, est chargé d'études au Centre de Recherches sur les Qualifications et porte-parole de l'association Noailles Ombre et Lumière, qui bataille avec les habitants contre le fatalisme et l'indifférence de la Ville et pour que l'on respecte leur quartier, ses rues, ses commerces. Lui aussi vit au cœur de Noailles. Jean-Philippe Beau, qui rejoint l'association à sa première Assemblée générale, est l'ancien directeur général de l'Urbanisme et de l'Habitat de Marseille, fonction qu'il a quittée en mars 1997. Dans ce domaine, il connaît tout, il sait tout, il apporte une expertise considérable. Il se contente de dire : «Il faut que l'argent public soit dépensé dans l'intérêt des habitants». Tout un programme. Marie-Laure Gérin est la seule femme du groupe. Mariée à un informaticien qui créera le futur site internet de l'association, fonctionnaire, elle œuvre aux côtés de Daniel Carrière au FAS, passe ensuite par l'Institut de formation des maîtres et devient enseignante au Panier.

Je suis étonné, parfois, de notre efficience.
(Michel Guillon)

Elle habite à Noailles, comme Damien Brochier et Michel Guillon ; son adresse sera l'adresse juridique et sociale d'Un Centre-Ville Pour Tous. «Adresse juridique et sociale». L'association n'a qu'une simple domiciliation à la Cité des associations, sur la Canebière, où elle loue les salles nécessaires à ses réunions. Peu d'argent : ses seules ressources viennent des cotisations de ses membres. Pas de subventions, c'est un principe (la Préfecture a bien octroyé une subvention pour faire de la formation, mais ce fut la seule) et des comptes positifs. Il n'y a pas de bureau, pas de secrétaire, pas de téléphone. Les décisions se prennent lors des réunions du Conseil d'administration. Si les débats s'y déroulent toujours dans la clarté, ils n'empêchent pas les désaccords ponctuels, mais finissent toujours par aboutir à la meilleure solution possible. Le parcours personnel de chacun et un profond respect mutuel n'y sont pas pour rien. Les décisions prises sont validées par les Assemblées générales.

Instances et réseaux

En 2007, le Conseil d'administration de CVPT, noyau actif en même temps que Parlement, c'est 23 personnes dont 10 femmes. Moyenne

d'âge : 53 ans ; un tiers a moins de 45 ans, un tiers va de 45 à 65 ans, un tiers a plus de 65 ans. CVPT compte 236 adhérents, dont les seules cotisations assurent le budget (3 430 euros en 2006). L'association s'appuie sur un réseau de 1 900 sympathisants et son site Internet a reçu 128 000 visites en 2006.

Je suis consterné par l'incapacité de la classe politique à concevoir le citoyen autrement que comme un électeur. (Damien Brochier)

Chacun sait ce qu'il a à faire et s'organise en conséquence. Cela n'exclut pas le travail d'équipe, mais celui-ci fonctionne parfaitement via le téléphone, les SMS, les e-mails... et les rencontres. Quand il faut se voir, on se voit, n'importe où, dans un restaurant, chez les uns, chez les autres. Ils se connaissent tous. Ils ont tous des compétences techniques, qui s'ajoutent et se complètent, en matière de politique de la ville, par exemple, et une expérience du militantisme social. Tel sait éplucher un texte réglementaire ou juridique, tel autre est un expert en financement de logement, un autre encore s'est longtemps occupé du Développement Social des Quartiers. Un Centre-Ville Pour Tous, association 1901, n'en a pas moins des statuts (quatorze articles) et une charte. Son préambule donne le ton. On y parle «d'une politique de réhabilitation des immeubles dont l'effet principal est d'exclure du droit à vivre en centre-ville (…) les populations les plus pauvres et/ou étrangères… Peut-on rénover le centre-ville avec comme seul souci les plus-values des investisseurs financiers qui défiscalisent ? Peut-on le transformer sans se préoccuper d'un plan d'ensemble conçu avec les habitants (...) et du droit des actuels habitants à un logement décent dans le quartier de leur choix ?»
La bataille est engagée. CVPT affiche la couleur. Pas d'ambiguïté. Une pétition est lancée en février 2001 : «Nous, habitants et usagers du centre-ville de Marseille, nous ferons respecter nos droits. Vous, mesdames et messieurs les décideurs, faites respecter la loi.» La pétition est signée par plus de 650 personnes qui n'hésitent pas à donner leur adresse. CVPT précise rapidement ses propositions : réviser et faire respecter les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) qui permettent les expropriations si les propriétaires ne se conforment pas aux obligations de travaux ; exiger des diagnostics sociaux précis ; définir et mettre en œuvre des

plans de relogement transparents ; faire respecter le droit contre l'insalubrité, les marchands de sommeil et les propriétaires privés délinquants.

Le Périmètre de Restauration Immobilière
C'est une disposition des secteurs sauvegardés institués par la Loi Malraux du 4 août 1962, étendue en 1994 aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager (ZPPAUP). C'est une autre disposition du code des impôts qui permet de déduire du revenu global du propriétaire le montant des travaux de réhabilitation. Si ceux-ci ne sont pas exécutés dans un délai de 2 ans, la collectivité peut se substituer ou exproprier le bien. C'est un «paradis fiscal» qui s'adresse aux personnes qui paient beaucoup d'impôts. Des officines démarchent toute la France pour proposer ce produit. Cette défiscalisation a été le moteur de la restauration urbaine mis au point sur les vieilles villes de Nice, puis Grasse, Toulon et perfectionné à Marseille en 1995.
Pour les propriétaires à faibles revenus, c'est un drame : malgré les subventions, ils sont obligés de vendre. Les locataires modestes subissent par contrecoup des augmentations de loyer, même s'il n'y a pas de travaux, et certains sont contraints d'aller habiter ailleurs. Place aux revenus élevés, dans le centre-ville, il faut des Marseillais qui paient des impôts !
Avec Patrick Lacoste et Lionel de Coninck, Philippe Dieudonné, architecte urbaniste, membre de CVPT dès la première heure, a rédigé en 1997 une note sur les PRI en région. Celle-ci constate : «le plus choquant, avec le détournement des procédures, c'est l'utilisation des deniers publics pour les propriétaires les plus aisés qui ont intérêt à la défiscalisation. Cet argent public, des collectivités et de l'Etat, devrait être utilisé en priorité pour les habitants les plus défavorisés, chassés par les conséquences de cette réhabilitation».

En mai 2001, rassemblement devant le siège de Marseille Aménagement pour protester contre les menaces d'expulsion de locataires de l'hôtel Bardo, toujours lui. Et puis, le 20 juin, victoire : la société Zvitex, propriétaire, est condamnée en référé par le Tribunal de Grande Instance de Marseille, à reloger et à indemniser ses treize locataires. Outre ses activités de bonneterie, textile, confection, alimentation générale,

épicerie... la Zvitex gère plusieurs hôtels meublés à Belsunce. Les attendus de la décision rappellent, entre autres, que l'hôtel Bardo avait fait l'objet «d'un arrêté de fermeture pour non conformité aux règles de sécurité et danger pour la sécurité des personnes» ; ils soulignent également que «lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'utiliser les lieux, ou lorsque l'insalubrité est remédiable mais que des travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement inhabitable un logement, le propriétaire est tenu à l'égard des occupants d'assumer leur relogement ou leur hébergement (...)» En vertu de quoi la Zvitex est condamnée à reloger ses occupants dans les deux mois, à leur verser l'équivalent de trois mois de loyer et la somme de 1 500 Francs. Le 11 décembre 2002, le Tribunal d'Instance de Marseille confirme le jugement (Zvitex est entretemps devenue la société anonyme International Sport Fashion). Il se fait même plus précis : «Attendu que l'attitude du loueur faite à la fois d'une volonté de réalisation de profit dans des conditions totalement irrégulières en cachant la réalité aux locataires, puis en exerçant de fortes pressions pour se débarrasser d'un problème éminemment épineux pour lui, témoigne d'une évidente mauvaise foi constitutive d'un trouble à une jouissance paisible qui sera réparé par l'allocation de 2 000 euros pour chacun des locataires». La Cour d'appel d'Aix-en-Provence confirme les jugements précédents. Elle constate que dix des plaignants bénéficient de l'aide juridictionnelle et juge que «l'hôtel meublé Bardo, composé de dix-huit chambres n'était pas entretenu et était en mauvais état général (peinture et équipements).» La Cour accorde des indemnités aux plaignants. Un Centre-Ville Pour Tous peut s'estimer satisfait. Pour la première fois, les marchands de sommeil rendent gorge.

Cette rue de la Fare ne leur est guère propice. La Ville y est propriétaire d'un immeuble au n°6, qui lui avait été légué par la Fondation Cantini et qu'elle avait donné à bail à un marchand de sommeil durant des années. Elle a mis fin au bail et exige du marchand de sommeil «la remise des locaux libres de toute occupation» ; ce dernier tente alors de faire partir les locataires, exerce menaces et pressions. En 2003, le Tribunal d'Instance de Marseille a condamné solidairement le marchand de sommeil et la Ville à reloger les locataires et à leur verser des dommages et intérêts. La Cour d'Appel d'Aix-en-Provence confortera le

premier jugement le 29 janvier 2003 : son jugement fera jurisprudence et sert désormais de référence.
La société Texel, propriétaire du fonds de l'hôtel meublé Oriental du 8... rue de la Fare est, elle, condamnée par le Tribunal d'Instance à effectuer les travaux de mise aux normes d'habitabilité de son hôtel et à remettre à ses occupants les quittances de loyer pour les trois années précédentes. Ils pourront ainsi faire rétablir tous leurs droits.

Elaborer un message clair : nous ne refusons pas les réhabilitations, ni les nouveaux venus. Nous veillons à ce que les anciens ne trinquent pas. (Nouredine Abouakil)

La justice ne s'en laisse pas conter. Elle condamnera plus tard encore le propriétaire de l'hôtel Mascotte, rue Molière, à reloger les douze occupants de son hôtel qui avait brûlé et à verser à chacun des occupants

Une chambre de l'hôtel Mascotte, évacuée dans l'urgence après l'incendie, mai 2005

«qui ont dû déguerpir à la suite de l'incendie (...) une provision de 350 euros à valoir sur l'indemnisation de leur préjudice». Le Maire avait pris un arrêté interdisant toute occupation de l'hôtel après l'incendie. Le propriétaire n'en avait pas tenu compte.

Si l'association mène des batailles juridiques quand cela s'avère nécessaire, elle se manifeste également par des interventions auprès des pouvoirs publics, par des actions sur le terrain, par des débats, avec, toujours en point de mire, l'implication des habitants, leur information, leur formation. Ainsi à Noailles, le ventre de Marseille, à trois cents mètres du Vieux Port. Des étudiants du DESS «Management du développement local et des politiques urbaines» ont mené une longue et sérieuse enquête sur les lieux. «Vétuste est un terme fréquemment employé pour qualifier l'état du bâti de Noailles, écrivent-ils. L'absence de grand projet politique sur le quartier explique cette image. De fait, le quartier n'a connu aucune réforme viaire, aucune opération de démolition ou de construction depuis les travaux d'Haussmann, si ce n'est la démolition des Halles Delacroix dans les années 1970. Près de la totalité des immeubles ont été construits avant 1961 ; parmi eux, 63% datent d'avant 1915. L'absence de projet de requalification, conjuguée à la présence d'une population de plus en plus pauvre, a conduit les propriétaires à négliger leurs investissements dans le bâti».
Le bâti est donc vieux. Le 5 octobre 2001, le Préfet déclare d'utilité publique la réalisation d'un... troisième programme de travaux de restauration dans le secteur Noailles-Chapitre. Ceci est fait dans des conditions assez confidentielles et sans enquête sociale préalable. Un Centre-Ville Pour Tous réagit et dépose, avec l'aide de l'avocat Dany Cohen, une demande en annulation de l'arrêté préfectoral déclarant le PRI Noailles Chapitre d'utilité publique. Qui sera rejetée. L'association persiste et proteste : «les résidents du quartier (locataires et propriétaires nouvellement installés dans les logements réhabilités) font état de malfaçons graves qui posent question : la majeure partie de l'enveloppe financière est affectée aux façades des immeubles au détriment de leurs équipements internes», et, soutient CVPT, «on ne peut par ailleurs séparer le logement du social. L'opération Centre-ville Noailles, si elle est uniquement considérée par le concessionnaire comme une opération financière, se heurtera de plein fouet à la réalité sociologique du quartier». En clair, l'association demande aux institutions de comprendre de manière

plus fine les problèmes des habitants et leurs attentes, et de veiller plus soigneusement à la qualification des entreprises et à la qualité de leurs prestations. Fidèle à ses principes, elle organise des réunions d'information et de formation, avec le collectif Noailles Ombre et Lumière ou le Centre social Julien. Et continuera d'organiser de nouvelles visites-débats du quartier «par, pour et avec les habitants».

C'est l'association la plus exigeante que je connaisse. Chacun s'y amuse. (Martine Derain)

Juin 2003, visite du quartier Noailles par ses habitants eux-mêmes.

Au début du XXIe siècle, Un Centre-Ville Pour Tous entreprend de nouveaux combats. La toute petite association qui n'a toujours ni numéro de téléphone ni lieu de réunion fixe, mais s'est fait une solide réputation basée sur ses actions et sa crédibilité, affronte maintenant des intérêts considérables au milieu desquels elle va jouer son rôle d'empêcheur de faire de l'argent n'importe comment et notamment sur le dos des plus défavorisés. Il ne s'agit de rien moins que de la réhabilitation de la rue de la République.

Naguère percée à travers les buttes des Moulins et des Carmes en jetant bas près de 1 000 maisons (16 000 habitants !), la rue Impériale d'alors reliait le Vieux Port au tout nouveau bassin de la Joliette. Inaugurée en 1864, elle est bordée d'immeubles haussmanniens superbes. Mais la nouvelle artère ne devint jamais le haut lieu que ses promoteurs, les frères Pereire, qui s'y ruinèrent, voulaient en faire. La grande bourgeoisie attendue n'est pas venue. La rue de la République remplit néanmoins son rôle de promotion sociale, mais avec des habitants qu'on n'attendait pas. Élite ouvrière, classes moyennes, elle vivait cette rue, avec ses commerces, ses habitants ! Puis elle devint parc social de fait, abandonnée par les propriétaires au fil des reventes successives... malgré une excellente rentabilité financière. Jusqu'à ce qu'Euroméditerranée, grande opération de rénovation urbaine, décide de la réhabiliter, avec la Ville de Marseille, l'Etat, le Conseil Régional et le Conseil Général et inscrive l'opération dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Euroméditerranée a été déclarée Opération d'Intérêt National, pour permettre, en particulier, à cette OPAH d'être dérogatoire et traitée directement par le ministre en cas de besoin.

Les buts d'une OPAH

Une OPAH est une opération incitative, concertée entre l'État, l'ANAH et une collectivité locale : Région, Département, Commune ou Etablissement Public Intercommunal. L'objectif à l'origine était de maintenir la population en place. Maintenant elles ont pour but essentiel de requalifier un secteur, de réhabiliter le patrimoine bâti et d'améliorer le confort des logements. Elle prévoit des subventions aux propriétaires occupants ou bailleurs, qui s'engagent à réhabiliter un logement de plus de 15 ans. Une convention d'OPAH est valable 3 ou 5 ans. Elle peut être renouvelée. La collectivité concernée confie à un opérateur chargé de la mise en œuvre le soin de prospecter les logements, de diffuser l'information, de prendre contact avec les propriétaires, d'étudier les faisabilités, d'apporter son assistance au montage des dossiers.

En 2000, Euroméditerranée traite avec la société immobilière P2C. Une société d'investissement strasbourgeoise soutenue par la banque Lazard.

P2C possède dans le quartier de la rue de la République plus de 300 commerces et 1 300 logements, récemment rachetés pour 70 millions d'euros à Cofinda, filiale patrimoniale de Danone. L'accord stipule «qu'il sera apporté un soin particulier à ce que les habitants qui résident dans des logements dégradés (…) soient maintenus dans leur logement (une fois rénové), ou éventuellement relogés, dans des conditions correctes, au loyer accessible. Il s'agit là d'un des enjeux essentiels de l'opération». P2C s'engage également à répartir l'ensemble des logements en sa possession en trois tiers : logements sociaux (400), à loyer intermédiaire, à loyers libres.

Un accord semblable est signé concernant le patrimoine d'Eurazeo, l'autre grand propriétaire de la rue. Eurazeo est l'une des plus importantes sociétés européennes d'investissement : 6 milliards d'euros d'actifs et 4,7 milliards d'euros de capitalisation boursière ; ses actionnaires principaux sont la banque Lazard, encore elle, pour l'essentiel, et le Crédit agricole. Eurazeo a absorbé en 2004 la société Rue Impériale, elle-même issue de la fusion de la société Rue Impériale de Lyon et de la Société Immobilière Marseillaise (SIM). Détenue à l'origine par de vieilles familles marseillaises, la SIM a possédé la totalité de la rue, c'est elle qui en avait vendu la moitié à Danone… Pour l'opération de la rue de la République, Eurazeo fait désormais entrer en jeu ANF, sa filiale à 90%, qui «possède et gère un patrimoine immobilier exceptionnel au cœur de Lyon et de Marseille (…) ses actifs sont constitués à 72% d'immeubles haussmanniens». Eurazeo-ANF possède 1 500 logements et de nombreux commerces rue de la République et dans ses alentours immédiats. Elle ne revendra pas, ce n'est pas son but. Son but est de rénover et de louer pour le plus grand bonheur de ses actionnaires. Car profit potentiel il y a. L'immobilier de la rue de la République prend de la valeur. Les pouvoirs publics y ont programmé des investissements massifs : bassin de rétention, parkings, tramway, ravalement des façades aidés par l'Etat et les collectivités territoriales. Le quartier embellit. Et devient bien plus cher.

Il n'est donc pas surprenant qu'arrive un troisième larron, par l'odeur alléché. Il s'appelle Lone Star Funds, celui-là. Il est de Dallas, Texas. Ses performances financières – rentabilité supérieure à 20% – sont parmi les meilleures du monde. Les capitaux de ce fonds d'investissement proviennent des fonds de retraite par capitalisation américains (enseignants de Californie, pompiers de Dallas…), d'investisseurs internationaux (Gouvernement de Singapour, Émirat du Koweit, Caisse des

Appartement «dévitalisé» au 91 rue de la République (avril 2007). «Dévitalisé» : rendu inhabitable volontairement par le propriétaire, par destruction systématique des fenêtres, canalisations d'eau et de gaz, réseau électrique, salle de bain et toilettes.

Dépôts du Québec…) ainsi que des excédents de trésorerie de la Banque Mondiale et du Fonds Monétaire International. En 2002, il pesait 4,2 milliards de dollars. Il achète pour revendre et ne s'embarrasse pas de rentabilité à moyen terme, contrairement à Eurazeo. Ses investissements doivent rapporter immédiatement : à Marseille, où il est associé à la Société Générale et à la Caisse d'Epargne, il entend réaliser un profit de 18% en ayant revendu d'ici à la fin 2008 tous les appartements qu'il aura achetés. Les habitants ? Quels habitants ? «Lone Star, c'est du capitalisme financier pur, sauvage, sans environnement», dit Patrick

Lacoste. En juillet 2004, P2C réalise une confortable plus-value – 33 millions d'euros ! sans avoir fait de travaux ni même d'entretien ! – en cédant 1 289 logements à Lone Star, qui crée alors la société Marseille République pour les besoins de la cause.

Ils ne sont guère brillants, ces logements. Un Centre-Ville Pour Tous, sollicité par des habitants, avait organisé une visite de la rue et de ses alentours le 8 mai 2004. Leurs conclusions avaient été vite établies : les logements naguère gérés par P2C étaient quasiment à l'abandon. Marseille République n'en a cure. La société commence par se débarrasser des logements sociaux (un tiers de ses acquisitions) pour se conformer aux accords hérités de P2C. Elle cède 376 logements à 4 bailleurs sociaux : Habitat Marseille Provence (HMP), Erilia, ICF et Sogima. «Lone Star leur a cédé la plupart des logements situés en arrière-cour ou sur les rues adjacentes ou parallèles à celles de la rue de la République» constatera *La Marseillaise*. Marseille République achète des logements entre 800 et 1 000 euros le m² («une belle opération» commente encore Jean-Philippe Beau) et lance son rouleau compresseur : «On revalorise et on revend. On n'est pas des spéculateurs qui se disent : le marché va monter, on va s'enrichir en dormant. Non. Avec du sang, de la sueur et des larmes, on va créer de la valeur. Par le travail.» claironne alors Eric Foillard, président du directoire de Marseille République, plagiant Churchill (*Libération*, 30/09/2004). Il faut que les 553 familles encore locataires vident les lieux.
Elles ont désormais affaire aux «médiateurs» de Marseille République qui commencent par parler de «la plus grande opération de rénovation d'Europe», assurent que «c'est la première fois en France qu'un propriétaire fait un tel effort de dialogue» ou s'engage à «trouver une solution ; vous allez habiter un logement social à vie !» disent-ils. Quand le locataire refuse ces propositions, pour une raison ou pour une autre, le ton se fait parfois menaçant : «Vous ne pourrez plus monter chez vous pendant les travaux ; nous allons casser les escaliers et enlever l'ascenseur car nous avons de par la loi obligation de mettre des ascenseurs adaptés aux handicapés». «Un appartement, c'est comme une voiture, quand vous avez fini la location, vous devez le rendre, c'est tout». Tel autre médiateur n'hésite pas à s'imposer dans l'appartement d'une dame de 73 ans qui refusait pourtant sa visite et lui lance en partant : «Nous vous aurons, je vous aurai !».

Nous, on n'attend que ça, la rénovation, on veut en bénéficier. Je ne vois pas pourquoi on nous a acceptés tant que c'était un quartier abandonné. Maintenant que ça ne l'est plus, quand ça va être bien, on n'est plus désirable ? (Monique Roussel)

Marseille République a par ailleurs entrepris une opération massive de non-renouvellement des baux des commerçants, professions libérales et associations locataires de ses murs (Eurazeo propose le renouvellement du bail mais augmente les loyers, parfois jusqu'à 300 ou 400%). Tramway et travaux du parking obligeant, le chiffre d'affaire de nombreux commerçants a chuté. Alors on rachète massivement leurs fonds. Objectif : implanter des commerces «de luxe» et de grandes enseignes, ce qui est cohérent avec la volonté implicite de changer la population existante. Conséquence : la perte de nombreux commerces ou services de proximité qui participaient à la vie du quartier et la destruction de liens sociaux.
Eric Foillard considère (*La Provence*, 6/02/2006) que «tout l'équilibre économique de l'opération repose sur eux. Sur les 118 en activité, Marseille République en gardera 36, au mérite et nous proposerons aux autres une indemnité de fin de bail». Les fonds seront mis en vente dès la fin 2007. «À terme, poursuit Eric Foillard, ils seront 154, avec 212 m² de surface minimum, ce qui représentera 1 300 emplois.»

C'était une erreur
Les deux enfants, 12 et 9 ans, sont seuls dans l'appartement, rue de l'Evêché, quand on frappe à la porte. Leur mère est partie faire des courses. «Ouvrez, je sais que vous êtes là !» C'est un huissier. «Tu es obligé de nous ouvrir !». Il montre une carte à travers le judas. On lui ouvre craintivement, malgré la défense formelle de la maman. L'huissier entre, suivi de deux policiers. «Montrez-moi les titres d'occupation. Vous êtes des squatters !» Un voisin intervient, délivre les enfants. L'huissier s'en va. La mère arrive, fonce au bureau de Marseille République : «on n'est pas au courant». L'huissier arrive sur ces entrefaites. «On a tous les droits !». On chasse la mère de famille, qui a toujours payé ses loyers, «comme du bétail». Elle dépose plainte au commissariat, mais se fait accompagner de Nouredine Abouakil. Elle est convoquée au tribunal :

91 rue de la République (2007). Plus de 60% des logements achetés par Marseille République n'étaient pas loués depuis des années.

Marseille République se dit en effet «victime de la présence d'occupants sans droits ni titres.» Chantal Bourglan écrit à l'avocat de Marseille République. «C'était une erreur» répond-il. «L'huissier s'est trompé d'étage, se défend Eric Foillard, c'est aussi bête que ça». Nouredine prend note. Pour lui, cette affaire est emblématique de ce qu'il appelle «un climat d'inquiétude et d'infériorité» entretenu par le bailleur. Marseille République a été condamnée, le 8 septembre 2005, à payer 3 000 euros au titre de dommages et intérêts, et 1 000 euros pour la prise en charge des frais de justice. Le Tribunal employait des termes précis : «légèreté blâmable» et «préjudice incontestable».

Marseille République a été condamnée en d'autres occasions. Ainsi dans l'affaire de l'hôtel meublé Sainte-Claire, dont les locataires avaient reçu des congés comminatoires. Le 4 août 2005, le Tribunal déclare ces congés nuls et condamne Marseille République à reloger dans le quartier et à ses frais les 16 locataires. La société, conjointement avec l'exploitant du meublé, est contrainte de verser 3 000 euros pour les frais de justice et d'huissier. La cour d'appel d'Aix-en-Provence réformera partiellement ce jugement le 27 septembre 2006, en ce qui concernait l'obligation de relogement mais l'alourdira par une nouvelle condamnation à verser 3 000 euros à une partie des locataires au titre des pressions exercées sur eux.

Le 19 octobre 2005, le Tribunal d'Instance de Marseille a condamné de nouveau Marseille République, qui refusait d'entretenir les parties communes du 95 rue de la République et de réaliser les travaux préconisés par un expert pour rendre décent un logement. La société a été contrainte de réaliser les travaux dans l'appartement, de réparer l'ascenseur en panne depuis des mois et de faire droit aux demandes des plaignants : 3 000 euros pour les préjudices subis, 1 000 euros pour frais de justice. Et le loyer a été réduit de 45% !

Certains locataires, tenaces et forts de leurs droits, ont pu négocier de bonnes conditions de relogement. Ainsi une habitante de la rue du Chevalier Roze a-t-elle obtenu un appartement de taille similaire, situé à quelques centaines de mètres de son ancien appartement, avec le même loyer et une indemnité de 10 000 euros.

Pour Eurazeo, qui entend valoriser son patrimoine à long terme, la réhabilitation progressive de ses immeubles s'accompagne de changement de baux des locataires bénéficiant de la Loi de 1948, qui se voient proposer des baux Loi de 1989, avec des augmentations de loyers conséquentes (parfois plus de 40%).

La Loi de 1948

La crise du logement consécutive à la Seconde Guerre mondiale a obligé les autorités à prendre des mesures contre la flambée des loyers en les fixant par décret. C'est l'objet de la loi du 1er septembre 1948. Elle est applicable aux immeubles construits antérieurement à cette date, principalement dans des communes de plus de 4 000 habitants. La loi Méhaignerie du 23 décembre 1986 a prévu qu'aucune nouvelle location

ou relocation de locaux devenus vacants ne peut être soumise à cette loi. Elle a par ailleurs aménagé des dispositions de «sortie» de plusieurs catégories de logements qui y étaient soumis.

Un Centre-Ville Pour Tous ne reste pas inactif. Les premières intimidations lui ont été signalées en août 2004, par Monique Roussel, habitante du 51 rue de la République, aujourd'hui membre du Conseil d'administration. Le 11 octobre, l'association participe à un rassemblement des locataires de la rue à l'occasion d'une séance du Conseil municipal de Marseille. Le 27 novembre, elle organise une manifestation : plus de 500 personnes, locataires menacés par les réhabilitations et leurs soutiens, défilent de la place Sadi Carnot à la Mairie. «Nous avons compris qu'il fallait faire émerger le problème politiquement», souligne Michel Guillon. Le 22 février 2005, CVPT et une délégation d'habitants rencontrent, sous l'égide d'Euroméditerranée, le PDG de Marseille République. Ils exigent le respect des accords, l'arrêt des pratiques inadmissibles des médiateurs et proposent d'ouvrir enfin le dialogue.

En 2003, j'étais allée voir Euromed, la Mairie, les CIQ, la Direction de l'Urbanisme, impossible d'avoir de l'info! Chez Euromed, il n'y avait que la maquette et les prospectus. Boulevard des Dames, c'était pour les propriétaires… Rien n'était fait sur la rue et l'été suivant, les non-renouvellements de baux sont arrivés.(Monique Roussel)

Le 31 mars 2005, c'est la création officielle de la «Coordination des associations et collectifs de la rue de la République et des rues adjacentes» après treize difficiles réunions. L'animateur de la coordination est Damien Brochier. Elle comprend la fédération des Comités d'Intérêts de Quartiers des 2/3, Centre-Ville Pour Tous, l'association Solidarité Mieux Vivre animée par Vincent Abad, des représentants des professions libérales, le collectif Loi de 1948 créé par Michel Cuadra, l'Association des propriétaires résidants et co-propriétaires des quartiers des 2/3, et le Collectif des habitants de la rue de la République et de ses environs. Ils seront bientôt rejoints par l'association de commerçants Quartier Joliette. La Coordination demande au Préfet la mise sur pied d'un Comité de suivi et de vigilance et lui propose trois objectifs : le respect des engagements

pris par les grands propriétaires et les pouvoirs publics de veiller au respect des populations les plus fragiles ; le respect de la règle des «trois tiers» (logements sociaux, intermédiaires, loyers libres) ; le maintien des locataires dans leur logement ou leur relogement dans des conditions équivalentes.

Attentif au dossier de la rue de la République, le Préfet qui suit de près le déroulement des opérations et qui n'hésite pas à mettre les points sur les «i», installe le 30 mars 2005 un Comité de Pilotage réunissant l'ensemble des partenaires publics et privés agissant rue de la République. Il recevra

Îlot M5, rue de Forbin, en bas de la rue de la République, construit par le groupe George V-Appolonia. «90% des logements construits à Marseille ne sont accessibles qu'à 20% de la population» (Jean-Philippe Beau à la convention logement 2006 organisée par la Ville).

Le prestige haussmannien, le confort d'aujourd'hui (slogan de Marseille République) : portes murées rue de la République, novembre 2004-avril 2007

régulièrement la Coordination en marge des réunions officielles. Il y aura par ailleurs plusieurs réunions entre Centre-Ville Pour Tous et les sous-préfets successifs à la Ville ou à la Cohésion sociale.

Dans une opération de construction ou de rénovation, penser les lieux de vie et de repos des ouvriers du bâtiment comme premiers logements d'une nouvelle agglomération, utilisables ensuite par d'autres habitants, permettrait d'imaginer une liaison entre droit au logement pour tous, droit du travail, droit de l'urbanisme… (Lionel de Coninck)

Au début de l'été 2005, l'association et ses partenaires mettent en place des permanences au bar Paris Palace, place Sadi Carnot, puis dans les locaux de la Cimade, rue Cathala (c'est une organisation qui oriente et défend les étrangers aux droits menacés). Les permanences sont toujours en place deux ans plus tard. On fait des tours de table. On apprend à se défendre, à analyser, on se soutient. Des locataires racontent, témoignent avec émotion et dignité. Ils sont mal informés, ils ont besoin de parler, d'être écoutés. Pour mieux les écouter, précisément, et pour qu'ils puissent parler, CVPT avait lancé dès octobre 2004 une pétition des habitants du quartier qui se déclaraient favorables à la réhabilitation, tout en revendiquant leur droit à en être également les bénéficiaires et à pouvoir rester en place s'ils le désiraient. Ce manifeste intitulé Il faut résister !

a rassemblé 222 signatures de personnes habitant dans 69 immeubles du secteur République. Dix-huit mois plus tard, l'association décidait d'enquêter auprès d'elles pour savoir si elles étaient toujours dans les lieux, si elles avaient subi des pressions ou des dommages liés à la rénovation, pour recueillir, enfin, leur «ressenti» et leurs observations. Les enquêteurs de CVPT n'ont pas les moyens de l'IFOP ou de la SOFRES. Leur travail n'en a pas moins été extrêmement précis et sérieux. Parmi eux, la haute silhouette d'Antoine Richard, savoyard, économiste, qui dit volontiers «j'aime le rapport action-réflexion» et va prendre l'enquête en main. Il a un peu le même parcours que les autres membres de l'association, commence par un programme de développement dans les Andes péruviennes en 1963-1964, fait de la coopération à Madagascar en 1967-1969, entre au PC en 1974, dont il sortira après une douzaine d'années, soutient une thèse en économie à 42 ans, travaille à la Mission régionale jeunes du Conseil Régional avant que Gaudin ne la marginalise, termine son parcours professionnel en travaillant 10 ans au Centre d'Études et de Recherches sur les Qualifications. Profitant de sa mise à la retraite, il part quelques mois au Pérou se ressourcer, puis rejoint CVPT à l'appel de Lionel de Coninck.

Rue de la République, nous avons une fonction d'animation de la résistance pour le respect des droits des habitants. Il s'agit de faire jouer la loi. Il n'y a pas de surpuissants.(Antoine Richard)

Manifestation des habitants de la rue de la République, 27 novembre 2004

Aux côtés d'Antoine Richard, Damien Brochier, bien sûr, infatigable, et Martine Derain, artiste. Arrivée en 1985 à Marseille, amoureuse de la ville. Travailler à la Compagnie, espace de création et d'exposition implanté à Belsunce dans le cadre de la réhabilitation, a déclenché son désir d'action – agir et refuser le rôle de «pionnier des gentrifications» joué par les artistes. Elle a depuis quitté la Compagnie mais pas CVPT, elle s'occupe certes du site de l'association, mais, rue de la République, elle a gravi tous les étages, fait des photos, rencontré les habitants, forte d'une conviction : «Que tout le monde puisse continuer à habiter cette rue !» Une opinion que ne partageait visiblement pas Danielle Servant, adjointe au maire chargée de l'urbanisme qui disait : «On a déjà 30% de

logements sociaux. On ne va quand même pas transformer la rue en un gigantesque bailleur social» (*La Marseillaise*, 25/08/2004). Un mois plus tard, elle précisait pour *Libération* : «Je ne souhaite pas que les 600 familles soient relogées sur place. Les repreneurs ont l'air de mener la politique qu'on souhaite. Ils ont confiance en Marseille. C'est un signe que Marseille va mieux.»

On ne se bat pas tellement contre l'Argent, mais contre les Institutions. Il faut faire pression sur elles pour qu'elles fassent leur travail et remplissent leurs obligations. (Michel Guillon)

Antoine Richard, Damien Brochier, Vincent Abad, Michel Guillon, Jean-Philippe Beau, Véronique Manry, sociologue, qui sera chargée de la synthèse, Patrick Lacoste, Monique Roussel, Jean-Stéphane Borja, doctorant en sociologie, s'investissent de toutes leurs forces dans cette enquête, en avril et mai 2006. Ils font du porte-à-porte tous les soirs. L'enquête n'a pourtant pas pu être menée jusqu'au bout ; faute de temps et de moyens, 27 immeubles, 89 signataires n'ont pas été visités. Les enquêteurs constatent d'abord que sur les 42 immeubles visités, huit semblent complètement vides et que deux autres le sont presque. Que dans la majorité des immeubles, les locataires vivent dans un environnement très dégradé parfois «kafkaïen» et y connaissent un sentiment d'abandon et de grande insécurité. Certains, moins nombreux, vivent dans des immeubles entretenus et voient plus positivement l'opération de rénovation en cours. Dans d'autres immeubles (n°s 43, 45, 46, 50, 56, 59, 90 et 92), les habitants subissent des violences de chantier : rejets de gravats, vols voire pillages, dégâts des eaux, coupures de courant, portes d'accès à l'immeuble non sécurisées la nuit. D'où un sentiment d'insécurité et d'anxiété. Dans certains immeubles, il est vrai, Marseille République et Dumez, à la demande des locataires, ont pris des mesures de sécurité. Mais l'ensemble a parfois conduit l'association à se demander s'il ne s'agissait pas de mesures de coercition pour pénaliser les locataires récalcitrants et les amener à partir. Les médiateurs de Marseille République ont également tenté de faire partir des locataires Loi 48, à coups de pressions, de harcèlements, de chantages (90 et 92 rue de la République, 14 rue du Chevalier Roze, 27 boulevard des Dames). Leur vie quotidienne a été perturbée, les personnes âgées, en particu-

lier, craignant d'être expulsées. Mais quand ils ont résisté en s'appuyant sur la loi, ils ont gagné. Plusieurs d'entre eux ont reçu des propositions, toujours orales, auxquelles ils n'ont pas donné suite. La situation n'était guère plus brillante pour les locataires soumis à la Loi de 1989. Certains d'entre eux dont le bail était proche de l'échéance n'ont reçu aucune offre de relogement alors que d'autres se sont vus proposer des logements ne correspondant ni à leurs revenus ni à leurs souhaits. D'autres encore, très nombreux, locataires d'Eurazeo-ANF, se sont vus signifier à la fois l'échéance de leur bail et une augmentation substantielle de leur loyer. Ceux-là n'avaient aucune intention d'accepter ces nouvelles conditions.
Au cours de leur enquête, les membres de CVPT ont rencontré des «relogés». Dans l'ensemble, ils s'estiment plutôt satisfaits de leur nouveau logement, quitte à souligner la médiocre qualité des travaux qui y furent effectués (99 et 105 rue de la République, par exemple) : chauffage électrique coûteux et peu efficace, placoplâtres fragiles, agencement des appartements peu pratique.
Les enquêteurs ont également constaté que les pressions des médiateurs de Marseille République étaient moins violentes, que les poursuites judiciaires engagées par des locataires ayant conduit à des condamnations, Marseille République devenait soucieuse de son image, qu'un certain nombre de locataires étaient partis plus ou moins d'eux-mêmes, comme si un sentiment d'inéluctabilité avait fait son œuvre, que les premiers appartements rénovés étaient livrés et que les pressions les plus lourdes s'exerçaient sur les habitants d'immeubles en réhabilitation destinés à être vendus.
Il existe encore, dans le secteur déterminé par l'OPAH, des inégalités de traitement étonnantes. Les enquêteurs sont retournés en juillet 2006 auprès de locataires habitant des immeubles du boulevard des Dames (43, 45, 47) appartenant à Eurazeo. Ces immeubles avaient été signalés par des habitants du quartier pour des problèmes d'entretien et d'augmentation des loyers. Le 43 est un immeuble bien entretenu dans lequel il reste 4 à 5 locataires, dont l'une a été relogée rue Plumier. Une autre a refusé une proposition de relogement. Par contre, le 45 et le 47 ont des parties communes très dégradées et manquent d'entretien. Une locataire du 45 signale qu'elle a reçu une proposition de relogement quatre ans auparavant ; elle a envoyé de nombreux courriers à son bailleur pour qu'il effectue des travaux d'entretien dans l'appartement qu'elle occupe depuis 35 ans (installations électrique et sanitaire vétustes, pas de chauffage). Aucune réponse. Des locataires du 47 ont également signalé des augmentations de charges jugées injustifiées compte tenu du manque d'entretien de l'immeuble. Un locataire s'est ainsi vu notifier une augmentation de loyer de 100 euros qu'il a refusée. En résumé, dans ces trois immeubles, si des propositions de relogements ont pu être faites à certains locataires, ceux-ci n'ont pas subi de pressions pour accepter.
Les résultats de l'enquête seront communiqués aux pouvoirs publics, avec demande de rendez-vous et proposition de solutions.

Ristourne pour bricoleurs
Meublés comme dans un magazine de décoration, les appartements témoins de la rue de la République en font rêver plus d'un ; mais à 3 500 euros le mètre carré, ou davantage, ce rêve a peu de chances de se réaliser pour la plupart des Marseillais ! Du coup Marseille République a été obligée d'inventer de nouveaux produits, plus abordables. Des appartements sont ainsi plus discrètement vendus «en l'état». «Nous avons reçu une demande non négligeable de jeunes couples» indique Eric Foillard. L'opérateur réhabilite les parties communes et les façades, à charge des acheteurs de restaurer cette trentaine d'appartements situés rue de l'Evêché et vendus 2 600 euros le m² (quand même). (*La Provence*, 10/11/2006)

À Marseille, depuis longtemps, face à la misère, les riches se sont protégés, ayant eux aussi leurs quartiers «réservés», évitant l'ostentation, et quittant plus souvent la ville. Au cours de la 2ème partie du XXe siècle, ils ont abandonné ces quartiers du centre, trop exposés aux pauvres.(Christian de Leusse)

En même temps que l'association bataillait rue de la République, une autre affaire surgissait, qui concernait le 1er arrondissement. Le journal *Libération* révélait le 23 septembre 2005, que la Direction des services fiscaux de Marseille avait supprimé 6 500 contribuables de ses fichiers et retenu 4 000 déclarations de revenus. Ce qui signifiait que 4 000 personnes n'avaient pas reçu d'avis fiscal (avis d'imposition ou de non-imposition), avec des conséquences qui pouvaient être dramatiques pour elles : rupture possible des prestations soumises à des conditions

de revenu (CMU), accès à un logement social, complément vieillesse. L'«échantillon» a été constitué sur la base de deux critères : «Personnes habitant le 1er arrondissement de Marseille et inconnues à la taxe d'habitation». Soit les habitants d'hôtels meublés installés dans le quartier depuis longtemps et titulaires de pensions modestes (retraite ou invalidité). La note des services fiscaux n'y allait pas de main morte : «Le but de la direction, précisait-elle, est de lutter contre les faux résidents, qui polluent nos fichiers et qui utilisent la déclaration fiscale et l'avis de non-imposition qui y est attaché pour bénéficier et maximiser des avantages sociaux indus».

Chantal Bourglan et ses deux collaboratrices entrent en lice. Il faut introduire un recours par personne demandeuse, attendre pendant deux mois au moins un refus, fournir sans cesse de nouvelles pièces que les services fiscaux se font un malin plaisir d'exiger, quand ils daignent entrer en communication. CVPT lance une pétition et saisit la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité (la Halde) en association avec le GISTI (Groupe d'Information et de Soutien des Travailleurs Immigrés). La Halde enquête. Ses conclusions du 6 juillet 2006 sont nettes : il y a «discrimination indirecte (…) compromettant l'accès de personnes majoritairement d'origine étrangère à des prestations ou avantages sociaux ; (…) les services fiscaux de Marseille ont procédé à la radiation massive des fichiers informatiques de contribuables d'origine étrangère et au non-traitement de leur déclaration de revenus, sans vérification de la réalité de leur domiciliation et de leur bonne foi, et sans procéder à un examen individuel et approfondi de leur situation ; (…) les éléments réunis justifient qu'une instruction judiciaire soit engagée pour examiner l'existence de cette discrimination. En conséquence, la Halde décide de transmettre la délibération au Parquet de Marseille, demande aux services fiscaux le ré-examen des dossiers et la mise en place d'enquêtes individuelles approfondies et contradictoires». La Halde invite enfin le Ministre de l'Economie et des Finances à examiner si des fautes ont été commises par les fonctionnaires et à en tirer les conséquences. Le 27 avril 2007, le Procureur de la République de Marseille a rendu une décision de classement sans suite de l'enquête qu'il a diligentée suite à la recommandation de la Halde. Dans sa motivation, il a validé, en dehors de toute procédure contradictoire, la méthode utilisée par l'administration… pourtant déjà sanctionnée ! L'association prépare actuellement des recours, qu'elle rendra bientôt publics.

Manifestation du 9 mars 2006, contre la directive des Services Fiscaux de Marseille.

En guise de conclusion… quelques principes d'action d'Un Centre-Ville Pour Tous. Simples, empiriques, ils ont fait leurs preuves :

… le premier pourrait s'appeler : «L'union fait la force». Un locataire de la rue de la République peut mener un combat solitaire, voire même le gagner. Le jour où 500 personnes manifestent dans la rue…

… le deuxième tient en un mot : la loi. La plupart du temps, Un Centre-Ville Pour Tous se trouve confronté à des particuliers, à des collectivités ou à des institutions qui, précisément, ne respectent pas la loi, l'ignorent ou la contournent. Un minable marchand de sommeil ou une puissance financière internationale se comportent de la même manière. Or les lois qui protègent les locataires et, plus généralement, les plus faibles d'entre les habitants de France sont nombreuses. Elles impliquent des devoirs, certes, mais donnent aussi des droits.

… un troisième : informer et s'informer. Connaître les droits de chacun, savoir où s'adresser. Un homme (ou une femme) informé(e) en vaut deux. L'association a multiplié les réunions d'information et de formation, ouvert des permanences et un site internet. Et exporte son expérience à Paris, à Hambourg ou Rotterdam. Elle collabore avec l'école d'architecture de La Villette et reçoit régulièrement de nombreux étudiants, en architecture, en sociologie ou en urbanisme. Son site assure jusqu'à 600 consultations par jour.
… quatrième principe, encore un proverbe : «Aide toi, le ciel t'aidera». L'association ne se substitue jamais aux habitants : c'est à eux de se prendre en charge et de se déterminer. S'ils veulent faire appel à l'association, celle-ci les aidera volontiers dans toute la mesure de ses moyens.
… cinquième principe : n'avoir peur de personne. Il n'est puissance qui n'ait ses faiblesses. Un Centre-Ville Pour Tous contre Lone Star, c'est dérisoire. Et pourtant, ça fait bouger les lignes ! Il ne s'agit ni de nier le droit de propriété, ni les réhabilitations, mais de faire respecter le «faible» par le «fort». Comme si dans Marseille ville grecque, on se rappelait enfin la déclaration de Périclès : *Nous obéissons toujours aux magistrats et aux lois, et parmi celles-ci, surtout à celles qui assurent la défense des opprimés, et qui tout en n'étant pas codifiées, impriment à celui qui les viole un mépris universel…*

Il y a dans toute l'aventure d'Un Centre-Ville Pour Tous une cause de l'autre, celle de ceux qu'on appelle les plus démunis, les plus fragiles – les plus fragilisés ? les plus exploités ? – ceux à qui sont déniés les droits fondamentaux, le droit à se loger dignement, à travailler dignement, à vivre dignement… Une cause politique, jamais de morale, une foi en la justice, qui passe par la création de jurisprudences et d'outils pratiques, le goût du dialogue et de la bataille s'il le faut, une vision de la ville qui soit un projet social. Et un rêve, la réalisation de l'égalité de chacun avec chacun. Puisse ce petit récit en raviver le désir chez ses lecteurs !

Marseille, mai 2007

Graphisme, photographies et captures vidéo : Martine Derain, excepté page 18 : Hendrik Sturm. Les photographies de la rue de la République sont produites dans le cadre de la recherche-action «Renouvellement urbain à Marseille : centralité populaire et mobilisation collective» menée avec Jean-Stéphane Borja et Véronique Manry.

Sources

Périclès, in Thucydide, *La guerre du Péloponnèse*
Les Annales de la Recherche Urbaine, *Renouvellements Urbains*, Puca, N°97, décembre 2004, Paris
Fournier Pierre et Mazella Sylvie (dir.), *Marseille entre Ville et ports. Les destins de la rue de la République*. Paris, La Découverte, Collection Recherches, 2004.
Berry-Chikhaoui Isabelle, Deboulet Agnès et Roulleau-Berger Laurence, *Villes Internationales. Entre tensions et réactions des habitants*. Paris, La Découverte, Collection Recherches, 2007.

Et le site de l'association : http://www.centrevillepourtous.asso.fr, pour tous les documents, statuts, charte, comptes-rendus, déclarations, textes de loi, articles de presse, communiqués, études… C'est sur le site que vous trouverez les outils pratiques à destination des locataires, où ils sont régulièrement mis à jour, ainsi que le calendrier de nos actions.

Conseil d'administration au 5 février 2007 et bureau au 5 mars 2007
Nouredine Abouakil, membre du bureau ; Jean-Philippe Beau, membre du bureau ; Andrée Bianqui, retraitée ; Damien Brochier, chargé d'études ; Daniel Carrière, membre du bureau et président ; Michel Cuadra, contrôleur de gestion ; Christian de Leusse, fonctionnaire, membre du bureau et président sortant ; Danièle de Coninck, professeur de lettres modernes ; Lionel de Coninck, retraité, membre du bureau ; Martine Derain, membre du bureau ; Philippe Dieudonné, chargé d'études ; Anita Do Campo, directrice adjointe de structure associative ; Marie-Laure Gérin-Debuchy, fonctionnaire ; Michel Guillon, membre du bureau ; Véronique Hampp, médiatrice culturelle ; Simon Imbert-Vier, informaticien, membre du bureau et trésorier ; Jean Kalamuca, intermittent du spectacle ; Patrick Lacoste, membre du bureau ; Véronique Manry, membre du bureau ; Stéphanie Mousserin, chargée d'études ; Antoine Richard, membre du bureau ; Monique Roussel, maquettiste PAO ; Marie Sengel, anthropologue.

«Le centre-ville est fréquenté quotidiennement par des milliers de Marseillais qui y vivent, y travaillent, y consomment. La diversité culturelle et sociale de ceux qui y habitent ou le traversent est une richesse pour notre ville. Or depuis plusieurs années, à travers de multiples procédures contraignantes, la municipalité a engagé une politique de réhabilitation dont l'effet principal est d'exclure du droit à vivre en centre-ville (au Panier, à Belsunce et Noailles notamment) les populations les plus pauvres et les plus fragiles... Tout en considérant comme indispensables des opérations permettant aux habitants de bénéficier d'un habitat décent et d'espaces publics dignes de ce nom, mais constatant les risques de dérives liés à une absence totale de transparence dans les opérations menées, un groupe de citoyens a créé l'association Un Centre-Ville Pour Tous...»

Voici les premières lignes de notre charte, écrite en octobre 2000. Qui d'entre nous aurait imaginé que nous serions – hélas ? – toujours là sept ans plus tard ! Ce sont ces années d'actions que nous avons eu le désir de transmettre, sans forfanterie mais sans fausse modestie. Certaines d'entre elles nous ont semblé exemplaires, non pas au sens seul de leur efficacité, mais parce qu'elles permettent de déplacer des lignes, de penser à contre-courant : non, les centres-villes ne sont pas réservés aux riches, les habitants actuels y sont légitimes et nous disposons d'outils et de lois, pour nous battre à leurs côtés. Sept ans plus tard, le contexte a évolué : nous n'avons plus seulement à lutter contre des marchands de sommeil ou les dérives de sociétés d'aménagement locales, mais contre des acteurs financiers internationaux, désormais associés aux processus de réhabilitation.

Ce texte est un travail collectif : la rédaction en a été proposée par un ami, les membres du Conseil d'administration l'ont précisée et nourrie. Que tous soient ici remerciés pour ce récit de nos batailles passées et actuelles. D'autres sont à venir, soyons nombreux à les mener !

Un Centre-Ville Pour Tous

Un Centre-Ville Pour Tous | Cité des associations, 93 la Canebière, 13001 Marseille
http://www.centrevillepourtous.asso.fr | info@centrevillepourtous.asso.fr
Imprimé en 1000 exemplaires | mai 2007 | prix : 8 €