

Gagnons un logement pour tous

Merci d'être venus si nombreux pour ce septième rendez-vous qui s'inscrit dans le cadre des nombreuses rencontres thématiques que j'ai organisées, pour aller à la rencontre des Marseillais et des Marseillaises. Merci à vous qui nous avez dit ce que vous attendiez d'une vraie politique en matière de logement et d'habitat.

Merci à vous toutes et à vous tous qui m'avez posé des questions auxquelles je vais m'efforcer de répondre tout au long de mon intervention. Ce dialogue pourra se poursuivre ici même, sur mon blog, et sur mon site de campagne (www.guerini2008.fr).

Merci aussi à toi, chère Sylvie Andrieux. Je sais que je peux compter entièrement sur toi ! Et tu sais combien nous avons, tous, besoin de toi !

Le thème que nous avons traité hier soir, est un de ceux qui touche le plus à l'essence même de la vie quotidienne de tous les Marseillais. Je savais qu'en venant à votre rencontre, je ressortirai plus fort, plus déterminé, plus convaincu s'il le fallait, sur l'impérieuse nécessité d'engager un véritable Programme de l'Habitat pour tous les Marseillais.

Le logement est un facteur essentiel de la qualité de vie de nos concitoyens. C'est le fondement premier de la dignité de chacun. Avoir un toit décent est une exigence qui est due à tous, une exigence républicaine, au même titre que la santé et l'emploi. Or, le constat de l'ampleur de la crise du logement est unanime et partagé par tous.

Cette crise, à Marseille, n'a jamais été aussi aiguë, vous l'avez rappelé, en raison de l'envolée des prix et de l'insuffisance patente du nombre de logements sociaux ou à loyers modérés. Les prix dans l'ancien ont été multipliés par 2,5 en 8 ans (1000 à 2500 € le m²) et par deux dans le neuf (1 800 € à 3 600 € par m²). La recherche d'un appartement en accession à prix raisonnable est un véritable parcours du combattant avec un prix moyen qui se situe désormais entre 3 et 4.000 € au m². Cela conduit à des mensualités beaucoup trop lourdes, même avec des prêts sur 25 ou 30 ans. Les Marseillais consacrent aujourd'hui, entendez bien ce chiffre, 40 % de leurs ressources pour se loger, au lieu de 25 % il y a 15 ans !

Alors que la loi SRU fait obligation d'en construire 20%, le taux de logement social n'est que de 18.50 % à Marseille. Ainsi, rien que pour atteindre le minimum prévu par la loi, c'est 5000 logements sociaux qui manquent dans notre Ville ! Pire, dès 1995, la municipalité Gaudin a même annulé des programmes de constructions qui étaient pourtant financés par l'État. Il y a en 2007, 4000 logements conventionnés de moins qu'à son arrivée aux affaires en 1995 ! (64 194 en 1995, 60 484 en 2005). Ce n'est donc pas le nouveau et récent discours attendrissant, disons-le franchement, sur le logement social (élections municipales obligent) qui peut nous tromper sur la politique désastreuse du maire sortant.

Le verdict, mesdames et messieurs, est accablant :

Il est aujourd'hui quasiment impossible pour des milliers de familles marseillaises d'accéder au logement social ou à l'accession à la propriété.

80 % des Marseillais ont des revenus correspondant aux critères d'attribution d'un logement social. Ce sont souvent 3 générations contraintes de cohabiter dans un même logement.

Plus de 30 000 familles sont inscrites pour l'attribution d'un logement social sur des listes d'attente qui ne cessent de s'allonger !

Tout cela dans une ville où 220 000 Marseillais vivent en dessous du seuil de pauvreté !

Bien loin de ces réalités, la politique conduite par la municipalité sortante, depuis 13 ans obéit à la seule loi du marché.

Aucune ligne directrice ne structure les projets d'aménagement ; on construit sans se préoccuper des transports, des services et équipements publics, des crèches, des écoles maternelles et élémentaires, des commerces de proximité, de la circulation future.

C'est la seule loi des promoteurs immobiliers ! La loi des copains ! La loi des coups en douce où l'on va jusqu'à construire sur des terrains inondables !

Cette situation ne peut être tolérée, je m'engage à y mettre fin au lendemain de mon arrivée à la mairie de Marseille.

Cette politique du laissez faire, cette politique de mépris pour le peuple de Marseille engendre de grandes inégalités. Cela provoque de grandes ségrégations territoriales dangereuses et néfastes pour l'identité marseillaise, vous l'avez rappelé avec raison ce soir. Cela prive les Marseillais d'un parcours résidentiel normal. Je n'oublie pas l'abandon de quartiers entiers entraînant une dégradation du parc privé ancien où se multiplient, malheureusement, les marchands de sommeil.

Oui, je le dis avec conviction, avec moi, les promoteurs devront se mettre au service de l'intérêt de tous les Marseillais et pas le contraire !

À quelques mois des élections, le maire sortant est tenté de nous refaire le coup de la fracture sociale, alors qu'il n'a eu de cesse de privilégier, uniquement, la construction de logements pour la fraction la plus aisée des Marseillais. Moi, je n'opposerai jamais une partie de la ville à l'autre. Je serai le Maire de tous les Marseillais, je serai le Maire pour tous les Marseillais.

Chers amis, j'ai été hier soir très attentif à chacune de vos interventions. Vos témoignages, vos contributions, vos propositions m'ont conforté dans mes intentions et mes convictions.

Je le dis avec force, il faut faire du logement pour tous. Agir pour tous les Marseillais, Agir pour que chaque famille en fonction de ses moyens trouve un logement de bonne qualité, adapté à ses besoins, ce sera un impératif, un objectif majeur de mon équipe municipale. Pour cela, il sera nécessaire d'augmenter le nombre et la

production de logements à loyers accessibles sur l'ensemble de la ville. Il sera indispensable de limiter le prix et les loyers des logements mis sur le marché.

Rien ne se fera par un coup de baguette magique. Il faut se fixer des objectifs et avoir la ténacité nécessaire pour les atteindre. Le logement, l'habitat ce n'est pas qu'une affaire de moyens, c'est avant toute chose une question de volonté politique. Et croyez-moi cette volonté politique, je l'ai chevillée au corps.

Enrichi par vos réflexions, je voudrais à présent préciser un certain nombre d'engagements que je prendrai dès mon arrivée à la mairie de Marseille :

Dès 2008, je proposerai un nouveau programme local de l'habitat, le fameux PLH dont la compétence est communautaire.

Les Marseillais sont en droit de connaître les projets d'aménagement de leur ville, à long terme, dans le cadre d'objectifs de développement durable. En effet, les règles de construction des logements doivent être clairement fixées, elles sont à définir en concertation avec la population et les comités d'intérêt de quartier, sa confédération, les associations, la fédération des familles...

Et comme mon ami Garo Hovsépian, le Maire des 13e et 14e arrondissements en a fait la démonstration brillante, avec les Assises de l'Habitat qu'il a organisées depuis 2002, j'associerai pleinement les mairies d'arrondissements qui sont comptables de la démocratie de proximité sur ces enjeux.

Oui, vous l'avez compris, je veux un nouveau PLH. Un PLH qui respecte l'identité marseillaise avec ses 111 noyaux villageois, ses quartiers populaires, ses quartiers résidentiels, dans l'enrichissement des différences.

Oui, je veux, aussi, un nouveau plan local d'urbanisme (PLU) qui doit prévoir avec les logements, les crèches, les écoles, les routes, les transports en commun !

Le rythme de construction des logements conventionnés doit être doublé avec des objectifs précisés par arrondissements et par quartiers. Je m'engage à fixer des perspectives claires, connus de tous et inscrits dans les documents d'urbanisme auxquels de nouveaux objectifs devront être assignés.

Nous aurons aussi besoin d'une politique foncière dynamique.

Pour produire du logement pour tous, c'est une évidence, il faut des terrains disponibles à des prix compatibles avec les équilibres financiers.

Pour réduire ce coût du foncier pour tous les opérateurs :

Il faut libérer et maîtriser du foncier avec tous les moyens offerts par le code de l'urbanisme.

Il faut préserver le foncier disponible, qui devient rare et cher, en créant des réserves foncières, avec l'appui de l'Établissement Public Foncier Régional (EPFR).

Il faut enfin, et nous le ferons, mettre en synergie demain les 3 collectivités territoriales que sont la Région, le Conseil général des Bouches-du-Rhône et la mairie.

Cela sera profitable à tous les Marseillais !

Le patrimoine communal, notre patrimoine commun, ne sera plus bradé aux promoteurs. Il doit être utilisé, d'une manière générale, pour diminuer la pression foncière par des appels à projet imposant la mixité des programmes et un partenariat « gagnant-gagnant » entre la Ville et les opérateurs, en augmentant la constructibilité pour ceux qui jouent le jeu.

Les réserves foncières, destinées aux équipements publics, seront étendues et préservées.

La politique actuelle de la municipalité Gaudin demande aux promoteurs de réserver des logements à l'accession, à prix dits maîtrisés, de 2 400 € du m², dont ne peut bénéficier en fait qu'une frange très étroite des marseillais.

Ces mesures sont tellement inefficaces que seule une petite centaine d'habitants sur 800 000 ont pu en bénéficier!

L'engagement municipal pour le logement, tant vanté par le maire sortant, c'est comme dans beaucoup de domaines, un rideau de fumée derrière lequel sont embusqués un petit nombre de ceux qui en profitent.

Ce qu'il faut en vérité, c'est un plan contre la spéculation immobilière : ce sera le 3ème volet de mon action.

Dans le plan local d'urbanisme, des emplacements seront à réserver pour des opérations comportant un nombre significatif de logements accessibles à la majorité des Marseillais. De telles réservations précisant à l'avance, la volonté communale d'obtenir une typologie de logements déterminés, auront pour effet de freiner les surenchères sur les prix du foncier.

Pour créer des logements accessibles pour tous les Marseillais, Il faut également comme à Paris ou Lyon imposer, notamment dans le PLU, pour toutes les opérations supérieures à 20 logements, un pourcentage de logements conventionnés ou accessibles défini par arrondissements et par quartiers de 35% minimum.

Je prends l'engagement, devant vous, de conventionner pour atteindre ces objectifs, avec tous les opérateurs sans exclusive, privés, publics, et ceux issus du 1% logement.

J'inviterai, dès les premières semaines de mon mandat, leurs fédérations à signer avec nous un « accord cadre » fixant nos objectifs.

Pour l'habitat existant, je propose que cet accord cadre fixe des objectifs de réalisation de « logements pour tous », par des opérations « d'acquisition/amélioration » effectuées de manière amiable ou par voie de préemption avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier Régional.

Je favoriserai, de plus, les financements de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) dans l'ancien. Je propose que tous les noyaux villageois en difficulté bénéficient d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

De plus, la mobilisation de tous les acteurs devra porter sur le véritable gisement que constituent dans cette ville les milliers de logements disponibles, mais vides depuis bien des années.

Ce gaspillage de ressources en logements doit cesser, il a des origines diverses et notamment le coût des travaux de rénovation jugés souvent trop important par les petits propriétaires qui sont eux-aussi limités dans leurs revenus. On ne peut résoudre et solutionner ces enjeux sans prendre en compte l'essentiel, leur dimension humaine.

Après une identification de ces logements vacants, avec le concours des services fiscaux, il sera proposé, au cas par cas, aux propriétaires, par l'intermédiaire d'organismes publics, privés et associatifs, conventionnés avec la ville, une location qui leur garantira la perception d'un loyer. Les organismes effectueront les travaux d'entretien et de réhabilitation des logements et les loueront à des ménages en recherche de logements.

Cette démarche volontaire, permettra la rénovation diffuse d'un patrimoine immobilier inutilisé et sa remise en location, à des prix abordables pour la majorité des Marseillais.

Dans le même esprit, la rénovation de logements se heurte parfois à des difficultés dues au paiement de la « taxe municipale parking », alors que techniquement la réalisation d'un parking est impossible. Dans certains quartiers très urbanisés, il conviendra de lever cet obstacle et donc d'exonérer les propriétaires du paiement de cette taxe.

L'ensemble de ces mesures accroîtra le nombre de logements offerts aux Marseillais à des prix accessibles, cela aura naturellement un effet modérateur sur les prix de l'immobilier et du foncier.

Par ailleurs, pour faire suite à notre réunion précédente sur les questions liées à l'environnement, pour les nouvelles constructions et réhabilitations, j'encouragerai la labellisation « haute qualité environnementale » et le recours à l'énergie solaire.

Marseille est la région la plus ensoleillée de toute l'Europe et n'a pourtant jamais développé l'énergie solaire. C'est une absurdité tant au plan environnemental qu'au plan économique.

Il nous faudra par ailleurs veiller à la réhabilitation du patrimoine des bailleurs sociaux. Il faut offrir des conditions de vie normales à toutes et tous.

Il est temps, en effet, de refaire du lien, du maillage, entre nos cités et nos noyaux villageois pour que chacun dispose des services de proximité nécessaires.

L'amélioration du cadre de vie peut contribuer à rétablir la sérénité et la tranquillité dans nos cités.

Sur ces aspects, je tiens à vous le dire franchement, je regrette le faible écho du maire sortant dans les instances parisiennes.

En effet et pour répondre à l'avant-dernière question, les moyens de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) ont été mal utilisés, les crédits importants attendus, ne sont pas arrivés et, je le crains, ne sont pas prêts d'arriver.

Voilà près de trois ans que la mairie annonce une intervention de l'Agence sur le centre ville très dégradé qui nous fait penser à l'Arlésienne !

En vérité, je m'interroge avec gravité sur le manque de conviction de l'équipe municipale sortante pour défendre ses dossiers ? C'est vrai que proposer une intervention publique volontariste est loin de ses pratiques et de sa conception libérale du logement.

De plus, on ne peut, sur les rares opérations acceptées, dévoyer les objectifs de l'ANRU qui, disons-le tout net, se substitue financièrement à l'action de la Ville. C'est incompréhensible, nous manquons cruellement de logements et la ville s'acharne à en détruire. Dans cette matière comme dans bien d'autres rien ne pourra se faire sans la contribution étroite de tous les citoyens. Aucune démolition de logements sociaux ne doit être entreprise, si elle n'est pas concertée et préparée avec les habitants.

Enfin, comme l'ont soulevé plusieurs intervenants, Marseille souffre d'un parc de logements dégradés, voire indignes. Des marchands de sommeil, véritables voyous, s'enrichissent sur le dos de la précarité de la partie la plus déshéritée de nos concitoyens. Il faut les combattre vigoureusement, cela constituera un des axes de ma politique et, faites-moi confiance, je n'aurai pas d'état d'âme dans ce domaine. Un plan d'actions municipales pour tout Marseille, mobilisant les crédits d'État compétent en matière d'insalubrité et d'habitat dégradé, sera mis en œuvre pour éradiquer l'habitat indigne.

Pour ceux qui ne jouent pas le jeu, notamment certains propriétaires, nous mobiliserons toutes les procédures réglementaires de lutttes contre l'insalubrité et l'indécence. Mais il s'agit d'une question complexe, qui demande également une approche sociale individuelle. Et parce que j'ai entendu tant de familles qui souffrent dans ces logements indignes, et qui appellent à l'aide parce qu'elles sont démunies, je créerai avant l'été un service public municipal d'aide juridique.

Ce service s'appuiera sur les compétences de l'Agence Départementale de l'Information sur le Logement dont les moyens sur Marseille, en partenariat avec la Ville, seront développés. La famille déstructurée, celle qui vit dans la précarité ne va pas naturellement à la rencontre des élus, des sociétés HLM. C'est à nous, élus de la République, d'avoir l'impérieux devoir d'aller à leur contact. Ce soir, après ma rencontre avec les jeunes, j'irai rencontrer les Marseillais qui souffrent profondément, ceux qui n'ont pas de toit. Comme Président du département, je leur proposerai des actions inédites. N'y voyez rien d'électoraliste, d'ailleurs j'ai tenu à ce que la Presse

soit absente, question de dignité. Vous le savez, la morale dans l'action politique est, pour moi, un moteur puissant.

Je prends l'engagement que le droit de préemption de la Ville sera utilisé pour préserver les appartements des convoitises des marchands de sommeil.

Dans une ville, dont 27 % de la population, je le rappelle, est en dessous du seuil de pauvreté, nous mobiliserons tous les moyens publics et le réseau associatif pour trouver de nouvelles formules de logement pour les personnes les plus en difficultés. Je rappellerai ses obligations à l'État en la matière.

Enfin j'ai l'ambition de proposer un véritable parcours résidentiel aux locataires, comme vous l'avez proposé hier soir.

Dans chaque opération, « l'accord cadre » prévoira une proportion de logements en accession sociale à la propriété. Les outils financiers existants pour favoriser l'accession sociale à la propriété, le prêt à taux zéro (P.T.Z.), le prêt social location-accession (PSLA) doivent être utilisés et bonifiés par la municipalité que j'aurai l'honneur de diriger.

J'aurai un regard particulier et attentif pour nos aînés et nos personnes âgées que je connais bien. Ils méritent de pouvoir, dans le cadre du maintien à domicile, bénéficier de logements plus petits, plus adaptés à leurs besoins, avec des loyers et des charges moins élevés.

Pour les jeunes ménages, et pour les parents isolés nous instituerons un dispositif municipal d'aide à la caution pour qu'ils puissent louer plus facilement.

Enfin, et tout le monde sera d'accord avec moi, nous nous occuperons sérieusement du logement des jeunes. Si Marseille, 2ème ville de France, veut prétendre au statut de ville universitaire, et avec Felix Weygand nous le voulons ardemment, alors il faut un plan ambitieux de logements pour les étudiants. Car en effet Marseille n'est pas en capacité de loger ses étudiants. A ce propos, j'entends depuis 13 ans que la jeunesse est l'avenir de Marseille, mais est-ce que la municipalité sortante s'en est préoccupée ? Ma réponse est : non !

Je proposerai donc un plan de construction de 5000 logements conventionnés pour les étudiants et pour les jeunes. À Saint-Jérôme et Luminy, il faut rénover et réhabiliter les cités Universitaires.

En outre, je veux redonner le centre-ville de Marseille à notre jeunesse dont elle a été exclue, en favorisant tous les outils de production et de rénovation du logement jeune et étudiant dans le centre-ville et les noyaux villageois proches des facultés.

Avant de conclure je voudrais aborder un point très important pour les Marseillaises et les Marseillais.

Des règles claires et transparentes seront définies pour l'affectation des logements. L'attribution des logements doit se faire, en respectant la réglementation de manière scrupuleuse, et en confortant le rôle des organisations représentatives des

locataires. Voilà presque 20 ans j'ai eu l'honneur de diriger l'Opac-Sud. L'une de mes décisions les plus importantes a été de proposer que la Commission d'attribution des logements ne soit plus pilotée par un élu mais par un représentant des locataires, pour qu'il n'y ait plus d'ambiguïtés. C'est cela une démarche transparente et citoyenne. Je ne veux plus que des dizaines de milliers de Marseillais attendent un logement pendant des décennies.

Chacun l'aura compris, ce que je vous propose c'est d'engager un véritable projet communal et solidaire de l'habitat. On ne peut vivre et travailler dans cette Ville, s'occuper pleinement de sa famille, surmonter les nombreuses difficultés de la vie quotidienne, si l'on est privé d'un toit, d'un foyer, d'un logement.

Marie, vous m'avez questionné sur l'obligation des sociétés HLM de rendre accessible les logements aux personnes handicapées. J'en serai le garant, je vous le dis sans ambages. Certaines d'entre elles préfèrent payer des amendes que de mettre en place l'accès à tous à leurs logements. C'est un pur scandale. Vous savez mon attachement à cette question et mon engagement aussi.

Sur le statut juridique de Marseille-Aménagement, je vous réponds, il s'agit d'une société d'économie mixte dans laquelle je mettrai bon ordre...

Je voudrai aussi revenir sur une question essentielle à mes yeux, celle du pouvoir d'achat liée au logement. Je vais demander au Président de l'Opac-Sud, Jean Bonat, de maîtriser le prix des loyers. Les Marseillais n'en peuvent plus et si le Président de la République nous a seriné pendant des mois sur l'impérieuse nécessité de l'augmenter, voilà 6 mois que nous attendons encore des résultats sonnants et trébuchants...

C'est à tout cela que nous répondrons pour les Marseillais et pour ceux qui viendront s'installer à Marseille, nous le ferons en faisant tous ensemble gagner Marseille.

Jean-Noël Guérini
Discours prononcé le 17 décembre 2007

jn-guerini.fr
guerini2008.fr