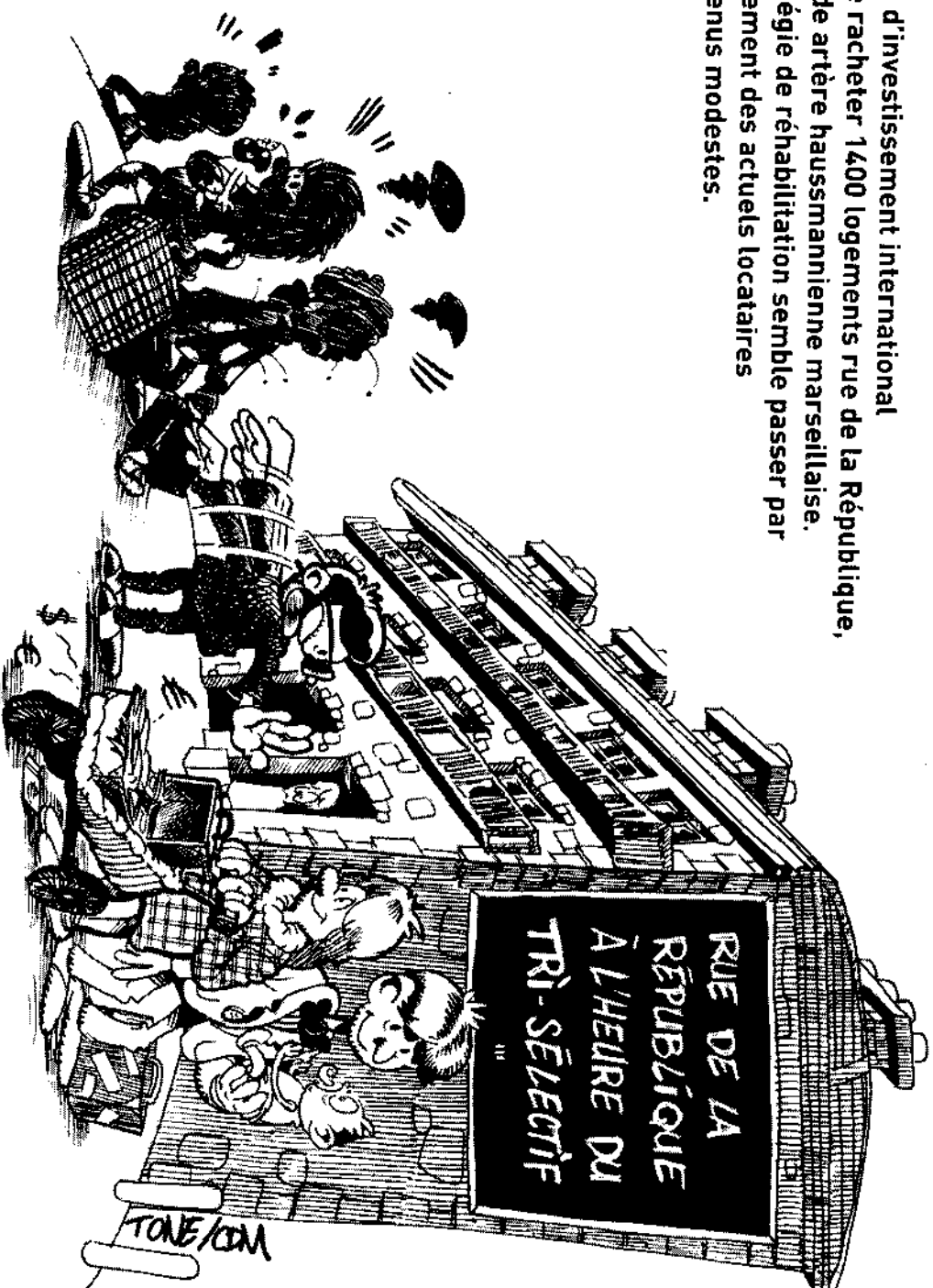


L'actualité politique économique et sociale en **Provence**

Marseille

La République en danger

Un fond d'investissement international vient de racheter 1400 logements rue de la République, la grande artère haussmannienne marseillaise. Sa stratégie de réhabilitation semble passer par l'éloignement des actuels locataires aux revenus modestes.



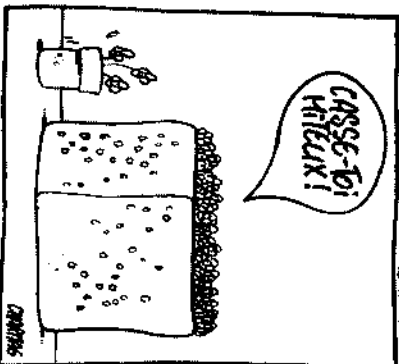
taux provenant d'endroits aussi divers que Singapour, le Koweït, ou la Caïsse des dépôts du Québec, pour s'emparer de 160 000 m² rue de la République à Marseille, anciennement détenus par P2C. Cet accord, signé le 1er août 2004, débouchera sur la plus vaste opération privée de rénovation immobilière d'Europe. La réhabilitation des 60% de logements « vacants » de l'artère haussmannienne ne troublera que les squatteurs qui les occupent en grande partie. Dans les autres appartements concernés par cette OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat), le sort des quelques 400 familles, souvent d'origine modeste, va poser beaucoup plus de problèmes.

Si personne ne conteste la nécessité d'entamer des travaux de réhabilitation (la SIM et P2C, les deux précédents propriétaires, n'ayant jamais assumé leurs responsabilités en laissant le parc se dégrader), ce qui choque dans cette affaire, c'est la façon dont Lone Star, par l'entremise de sa filiale Marseille République, entend tirer profit de la situation présente pour faire des bénéfices. Quoi de plus normal pour une entreprise privée ? Car les 200 millions investis pour la rénovation, Marseille République compte bien les rentabiliser.

Libérer un maximum d'espace

La méthode choisie est simple. D'abord, se débarrasser dans les plus brefs délais des 30 % du parc les moins intéressants (comprendre les appartements les moins valorisés situés en arrière de République) en les revendant à des bailleurs sociaux institutionnels. Comme nous l'explique clairement Jean-Pierre Bernard, responsable conseil et médiateur de l'espace « accueil et information Marseille

locataire et concernant une majorité de personnes âgées à faible revenu. Ensuite, il s'agira de reclasser les derniers résidents entre immeubles localisés à loyer conventionné et loyer libre au prix exorbitant du marché. La place sera



ainsi libérée pour des nouveaux venus au pouvoir d'achat plus conséquent. D'où un certain empressement à libérer un maximum d'espace en un minimum de temps.

Spéculation immobilière

Un grand ménage qui passe par le non renouvellement des baux arrivant à expiration. C'est ainsi que Monique Roussel, locataire depuis 12 ans, apprend dans une lettre reçue le 29 juillet par voie d'huissier (soit 6 mois avant expiration de son bail comme le stipule la loi) que son bail n'est pas reconduit. « J'ai donc jusqu'au 29 janvier pour me trouver un nouvel appartement ailleurs, sachant que je ne retrouverai pas un T2 de 60 m² à 309 euros par mois. » Monique attend toujours que le bureau d'information de Marseille République la contacte pour une proposition. « Je voudrais, soit être maintenue, soit pouvoir être relogée pour le même prix, souligne-t-elle. Pour

main en main. » Même son de cloche du côté de l'association « Un centre ville pour tous » qui a lancé une pétition dénonçant un projet visant à interdire le cœur de Marseille aux moins riches. « La seule chose légale au fond dans cette histoire, c'est le respect du délai de procédure », dénonce ainsi

Norredine Abouakki au moment où, selon lui, de nombreuses familles inquiètes sont laissées sans information précise sur le sort qui leur est réservé. « Il est vrai que cela avance lentement, reconnaît Jean-Pierre Bernard. C'est simplement que les dossiers nous arrivent de Nexitis (1) au fur et à mesure et que leur étude en profondeur destinée à faire l'offre la plus personnalisée possible prend du temps. » De fait, la situation de quasi confusion ne peut que jouer en la faveur de Marseille

pourvu que les personnes detentrices des baux non encore expirés de prier bagages. Pour ce faire, deux outils sont à sa disposition. Première possibilité : le relogement. « Sans que cela soit forcément dans le premier arrondissement », explique sans sourcilier le « médiateur ». Deuxième possibilité : une indemnisation financière. « Elle peut être négociée entre les deux parties, prévient encore Jean-Pierre Bernard. Marseille République a débouché un budget important. Elle n'a pas toujours vocation à faire dans la philanthropie. » Curieusement, on s'en serait presque douté...

Jonathan Htch

T Nexitis est l'organisme qui gère les baux pour le compte de Marseille République

Les destins d'une rue

Il fallait bien les efforts conjugués de douze sociologues, « politistes » et anthropologues, pour retracer l'histoire de la rue de la République et de ses habitants. Leur ouvrage collectif, *Marseille entre ville et ports*, qui vient tout juste de paraître, se donne les moyens de recueillir « quelques idées reçues » : la rue serait celle des « exclus », un espace de « déclassement », une artère « morte ». L'étude et l'analyse montrent qu'elle n'est pas si homogène socialement, si vide de solidarité, et qu'elle a toujours été, « pour des générations successives d'occupants d'origine sociale modeste », le point de départ de « parcours d'ascension sociale ».

Dès son percement sous le second empire, la rue de la République est frappée d'une « bizarrerie » dont elle ne s'est jamais départie depuis : l'échec de la vente des immeubles lors de l'ouverture crée un décalage entre son bâti d'allure bourgeoise et son peuplement populaire ; depuis plus d'un siècle un bailleur unique loue 2500 des 3000 logements disponibles. Le projet « Euroméditerranée » qui rêve d'en faire « les nouveaux Champs-Élysées à Marseille », une avenue commercialement homogène et prestigieuse, relève d'un désir très ancien, sans cesse reformulé et sans cesse contrarié. « Si l'aménagement de la rue de la République prétend relancer l'activité économique dans cette zone, concluent Pierre Fournier et Sylvie Mazzella, les deux sociologues coordonnateurs de l'ouvrage, il faut bien voir que ce sera en écrasant des dynamiques déjà en acte, portées précisément par des acteurs privés, mais de petite taille, et pas nécessairement ceux qu'on entend favoriser ». Leur avertissement sera-t-il entendu ?

M.G.
Marseille entre ville et ports, les destins de la rue de la République, sous la direction de Pierre Fournier et Sylvie Mazzella, éditions La Découverte