

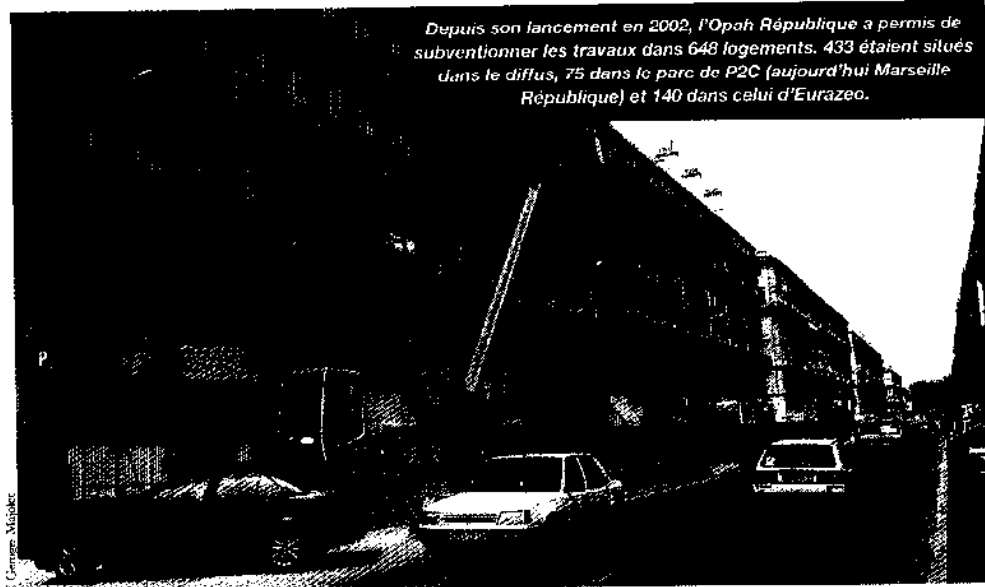
La polémique fait rage sur le relogement des habitants de la rue de la République. La Région et le Conseil général fustigent l'attitude de Marseille République, le nouveau propriétaire, qui a commencé à envoyer des lettres de résiliation de bail aux locataires. Michel Vauzelle menace même de couper les subventions que la Région apportait à l'Opah de la rue. Jean-Claude Gaudin et ses proches dénoncent un " coup politique " et affirment qu'ils veilleront au respect scrupuleux des engagements pris dans la convention entre l'Epaem et les propriétaires.

L'arrivée du fonds d'investissement Texan Lone Star dans la rue de la République crispe les relations entre la Région Paca et la Ville de Marseille. Lors de la dernière séance plénière du Conseil régional, Michel Vauzelle, président PS de l'institution, a décidé de retirer un rapport, dans lequel cette dernière devait entériner sa participation au fonctionnement de l'instance de pilotage*, de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) de cette artère haussmannienne qui fait le lien entre le Vieux-Port et la Joliette. " La Région a suspendu ses financements parce ce que je veux que la convention, signée en juillet 2002 soit respectée ", a lancé le président de la Région.

Courant jusqu'à mi-2006, cette opération lancée au printemps 2002, vise à favoriser la restauration des 5.200 logements qui forment le patrimoine immobilier de la rue. Un programme qui s'est pour l'instant heurté à l'inertie des propriétaires. Après avoir multiplié les promesses sans suite, l'un des deux gros bailleurs de la rue, le groupe alsacien P2C Immobilier a d'ailleurs choisi de se retirer cet été, en cédant son parc de 130 immeubles (168.000 m²) à Lone Star

Rue de la République

L'Opah otage du débat sur le relogement



Depuis son lancement en 2002, l'Opah République a permis de subventionner les travaux dans 648 logements. 433 étaient situés dans le diffus, 75 dans le parc de P2C (aujourd'hui Marseille République) et 140 dans celui d'Eurazeo.

(coût de la transaction : 117 M€). Un parc dont le délabrement aggravé a entraîné un exode des habitants (830 logements sur 1.350 sont vacants). Sans perdre une minute, l'opérateur américain a envoyé une vingtaine de lettres de résiliation de bail à des locataires souvent installés là depuis des décennies. Une précipitation qui a aussitôt suscité l'inquiétude des autres résidents de l'artère, ces derniers s'interrogeant sur la volonté des deux principaux opérateurs (Lone Star et Eurazeo, filiale du groupe Lazard) d'assurer leur relogement dans le secteur. Une émotion que la mairie a tenté de tempérer. D'après l'association " Un centre-ville pour tous ", 600 familles devraient être relogées rue de la République.

La règle des 3 tiers

A plusieurs reprises, Jean-Claude Gaudin et ses adjoints ont rappelé que les opérateurs devaient respecter la règle des " trois tiers " en réalisant un tiers de logements sociaux, un tiers de logements à loyers intermédiaires et un tiers de

logement à loyers libres. Un équilibre sur lequel ils s'étaient d'ailleurs engagés dans une convention passée avec l'EPA Euroméditerranée, aménageur de la rue et de ses abords. Pour répondre à toutes ces inquiétudes, Marseille République s'est d'ailleurs engagé à vendre un peu plus du tiers de son patrimoine (380 logements) à des bailleurs sociaux qui seront chargés de leur remise sur le marché (quatre opérateurs sont pressentis : la Sogima, le groupe Arcade, l'Opac Habitat Marseille Provence et la Société immobilière des chemins de fer, filiale de la SNCF).

La Région demande des garanties

Des garanties qui n'ont pas l'heur de convaincre la Région. Tout en se déclarant " favorable à la réhabilitation de la rue ", Michel Vauzelle dénonce " les pratiques immobilières qui visent non pas à reloger les habitants mais à déloger ceux qui sont dans la situation la plus précaire ". Rappelant que le protocole signé entre l'Epaem et P2C Immobilier prévoyait la réalisation de 400

logements sociaux, le président de la Région stigmatise l'attitude du fonds d'investissement américain qui lui semble " plus soucieux de réaliser une confortable opération financière que de respecter les engagements pris avec les pouvoirs publics en faveur des Marseillais ". Pour revenir dans le dispositif de l'Opah, il affirme " attendre de la ville et du nouveau propriétaire des garanties ".

Un coup politique ?

Un chantage qui fait bondir Gérard Chenoz, adjoint UMP de la ville délégué au projet centre-ville. Dénonçant " un coup politique ", celui-ci affirme que le retrait de la Région qui apportait près de 10 % des crédits de l'Opah " pénaliserait surtout les petits propriétaires qui comptent sur les subventions publiques pour lancer des travaux de remise aux normes de leurs appartements ". Cette décision irait donc à l'encontre du but recherché " en encourageant les propriétaires bailleurs à augmenter le tarif de leurs loyers ".

De son côté, Jean-Claude

Jean-Noël Guérini "stupéfait"

Venu à la rencontre des associations et des riverains de la rue de la République le 4 novembre, Jean-Noël Guérini, président PS du département, s'est déclaré "stupéfait" après l'envoi de lettres de non-renouvellement de bail à une vingtaine de locataires de l'artère. A ses yeux, ces lettres seraient "contraires à la convention" régissant l'Opah du secteur. Mais se refusant à faire de ce dossier "un enjeu politique", le président du Conseil général s'est démarqué de Michel Vauzelle en indiquant ne pas "envisager de couper les subventions que le département apporte à l'opération". Jean-Noël Guérini s'est contenté d'annoncer qu'il allait "demander un rendez-vous à Jean-Claude Gaudin" pour lui "proposer des solutions". W.A.

Gaudin se retranche derrière la convention passée en 2001 entre Euroméditerranée et les prédécesseurs d'Eurazeo et de Marseille République, soulignant que celle-ci a été "établie par l'ancienne direction de l'Epaem (à l'époque le DG de l'Epaem était Jean-Michel Guénod, nommé par le gouvernement Jospin) et approuvée par Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement du gouvernement Jospin". Au passage, le maire de Marseille rappelle que le protocole a été approuvé "à l'unanimité par les représentants de la Ville, du Conseil général et de la Région". Réfutant le procès d'intention que lui font ses adversaires, il martèle qu'Euroméditerranée "veillera au relogement des habitants dans le périmètre et à la réalité du contingent des logements sociaux conformément aux termes de la convention".

William Allaire

** Le pilotage de l'OPAH est assuré par Marseille Aménagement*