

LOGEMENT INDIGNE, LOGEMENT SOCIAL, PARTICIPATION DES HABITANTS, etc.

CHRONOLOGIE

Actualisé XL 11-12-09

Niveau national	Niveau local
<p data-bbox="185 502 902 528">Années 1850 : 1^{ers} textes relatifs à la lutte contre l'habitat insalubre</p> <p data-bbox="185 627 1111 791">1894 : Loi Strauss sur les Habitations à Bon Marché <i>La loi s'inscrit dans le mouvement d'idées de « cité sociale » : l'immeuble d'habitat s'extrait de la ville (lieu d'immoralité, d'insécurité et de confrontation avec l'ostentation des plus riches), nouvelle ville, monument à elle seule et sans rue, ghetto choisi pour rassembler les ouvriers employés à l'usine, époque aussi des cités jardins et des jardins ouvriers, à la fois retour nostalgique à la campagne et utopie urbaine (Jacques Donzelot)</i></p> <p data-bbox="185 826 730 852">1906 : Loi créant les Sociétés Coopératives HLM</p> <p data-bbox="185 887 947 912">1908 : Loi Ribot création des Sociétés anonymes de Crédit Immobilier</p> <p data-bbox="185 948 1064 1037">1914-1918 : La Grande Guerre donne lieu à de 1^{ères} mesures de blocage des loyers pour protéger les locataires (<i>mesures qui entraîneront une 1^{ère} désaffection des propriétaires dans certains centres anciens</i>)</p> <p data-bbox="185 1072 1104 1161">1919 : La loi Cornudet enjoint les communes de plus de 10 000 hab. de se doter d'un plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement. Confirmé par la loi de 1924. <i>Naissance de l'urbanisme moderne en France.</i></p> <p data-bbox="185 1197 1081 1286">1928 : Loi Loucheur établit un programme de construction d'HBM, Habitations à Bon Marché (objectif de produire 20 000 logements en accession et 60 000 ILM, immeubles à loyer modérés).</p>	<p data-bbox="1142 371 1960 710">1850-1880 : Les grands opérateurs urbains « haussmaniens » (Mirès, Talabot, les frères Pereire), liés au 2nd Empire, lancent la rénovation liée au nouveau quartier de la Joliette : creusement de la rue Impériale, future rue la République, démolitions des quartiers situés entre Panier et butte des Carmes (<i>1 100 immeubles et maisons détruits, 16 000 personnes expulsées, 38 rues disparaissent et 23 sont amputées, tranchée de 250 m. de long et 15 m. de haut, 800 000 t. de déblais</i>), édification des Docks, puis creusement de la rue Colbert, démolition de l'église St Martin et des quartiers adjacents. Avec en 1872, la faillite de la Cie des frères Pereire, <i>acteur majeur du creusement de la rue Impériale et de la réalisation de ses « immeubles ostentatoires »</i>(cf. M. Roncayolo)</p> <p data-bbox="1142 745 1933 863">1889-1930 : création des 1ères sociétés de construction de logement : Habitations salubres Bon Marché de Marseille (1889), Sté Marseillaise de Crédit Immobilier (1913), OPHBM (1920), Sté Nouvelle des HBM de Marseille (1930)</p> <p data-bbox="1142 898 1899 987">1919 : Eugène Michelis, secrétaire général de l'OPHBM, préconise la démolition des vieux immeubles du quartier derrière la Bourse et l'édification de logements sociaux.</p> <p data-bbox="1142 1023 1877 1077">1920 : L'OPHBM (<i>futur HMP</i>) construit les 200 logements (dont 88 maisons individuelles) de la cité des Chutes Lavie.</p> <p data-bbox="1142 1112 1939 1166">1927 : Edification de la cité-jardin de la Gardanne à St Loup pour 250 familles modestes, maisonnettes de 45 m² (en 2009 louées autour de 150€)</p> <p data-bbox="1142 1201 1924 1256">1928 : Edification de la 1^{ère} cité d'habitat social, la cité Saint-Louis (218 logements), accueillant les habitants de la Bourse, livrée en 1933.</p> <p data-bbox="1142 1291 1951 1380">1930-1931 : 1^{ers} plans d'Urbanisme de la Ville : Plan Jacques Greber (déposé en 1933), avec zones de vie paysagères (ex. projets de cités-jardins de <i>St Joseph</i> sur les pentes du plateau de la Mure, à proximité des secteurs</p>

<p>1944-45 : Pertes et destructions liées à la guerre : 900 000 morts, 320 000 personnes ont quitté la France, nombreux blessés ou invalides, 460 000 immeubles irrécupérables et 1,9 M endommagés, 60 000 usines détruites.</p> <p>11 octobre 1945 : Ordonnance mettant en place la possibilité de réquisition</p> <p>1946 : Mise en place prédominance de l'Etat dans la gouvernance du logement</p> <p>1^{er} septembre 1948 : La loi met en place un blocage des loyers attaché aux locataires en place (<i>cette 2^{ème} loi de blocage des loyers jouera à son tour un rôle dans désaffectation des propriétaires dans certains centres anciens</i>) et fait obligation aux bailleurs HLM de réintégrer prioritairement les locataires en cas de démolition reconstruction. « Le local mis à disposition des personnes évincées doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales, et correspondre à leur</p>	<p>industriels nord, <i>Bois-Lemaitre</i>, près des terrains agricoles de la Rose et de Montolivet, et <i>St Barnabé</i> en rapport avec l'extension des quartiers) et zones d'expansion urbaine.</p> <p>Il sera suivi par le Plan Eugène Beaudouin, avec une conception plus architecturale de la ville (accès viaire au centre et rocadés concentriques). <i>Plans marqués par le radial et le radioconcentrique, le fonctionnalisme et le monumentalisme.</i></p> <p>1932 : Création de la SOGIMA, SEM lancée par la ville de Marseille qui réalise 10 000 logements à loyers plafonnés destinés aux couches moyennes.</p> <p>1934 : Edification de la cité Michelis, à la Valbarelle (32 bâtiments de 3 étages conçus pour 8 locataires chacun)</p> <p>1935-1940 : Municipalité Tasso (SFIO), impuissante face aux dérives de la ville, le décret-loi du 20 mars 1939 établit une tutelle du gouvernement sur la ville, et en 1940 le régime de Vichy installe un Commissaire.</p> <p>1943- 1944 : Démolition des bas quartiers du Panier (3 janvier 1943) et bombardements de certains quartiers (du port à la gare St Charles) qui touchent le quartier Belsunce en particulier (mais aussi l'îlot Villeneuve au Chapitre et le tunnel du Bd National) au total 18 305 logements détruits (<i>ces démolitions contribueront à la désaffectation du quartier Belsunce</i>).</p> <p>1944-1953 : Période très complexe entre corruption et collusion (marquée par les graves problèmes de la période Sabiani, les traces de la collaboration, les dévastations de la guerre, les incertitudes sur l'avenir de la ville et l'instabilité politique), l'autorité politique n'arrive pas à gérer une ville en continuelle évolution, la Chambre de Commerce a un certain poids, le marché foncier « dirige » le développement urbain.</p> <p>1946-1954 : Mouvement « squatter » (occupation de près d'une centaine des bastides, souvent abandonnées, à travers la villes par le Mouvement populaire des familles (M. Montarello est l'un de ses leader, inspiré par la JOC, Jeunesse ouvrière chrétienne).</p> <p>1949 : Plan Directeur d'aménagement de Georges Meyer-Heine (appuyé sur une équipe pluridisciplinaire : M. Hardy, etc.). <i>L'urbanisme monopolisé</i></p>
---	--

<p>besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant professionnels, et à leurs possibilités ».</p> <p>2 avril 1949 : Loi d'homologation des garnis et hôtels meublés</p> <p>1950 : Création des HLM (successeurs des HBM)</p> <p>1951 : Création du mouvement PACT (Propagande et Action contre les Taudis)</p> <p>1953 : Création de la participation patronale à la construction de logements : le 1%</p> <p>1954 : 450 000 taudis recensés « Insurrection de la bonté » de l'Abbé Pierre (appel du 1^{er} février sur Radio Luxembourg), hiver très froid (500 millions collectés dont 2 de Charlie Chaplin) ; il attire des dons en nature et des bénévoles dans toute la France, puis création des Compagnons d'Emmaüs (qui construisent des logements pour les sans abris).</p> <p><i>1954-56 : Premières décolonisations et conflit Franco-Britannique à Suez : arrivée de Marocains, Tunisiens et Egyptiens. Poursuite de la venue des Algériens, des départements Français d'Algérie. Arrivées des nouveaux venus d'Afrique noire.</i></p> <p>1956 : création de la SONACOTRAL qui deviendra en 1963 la SONACOTRA</p> <p>1957 : Loi sur les ZUP (zones à urbaniser en priorité), objectif construire 300 000 logements/an pendant 5 ans.</p>	<p><i>par l'Etat central se base sur les propositions des experts.</i> Le Plan Meyer-Heine est complété en 1951, ce n'est qu'en 1959 qu'il est consacré par décret sous le nom de PUD (Plan d'urbanisme directeur), il restera réglementaire jusqu'au POS de 1978. Les choix de Meyer Heine : un développement polycentrique (qui tient compte des noyaux villageois), des prévisions démographiques ajustées aux dynamiques en cours, l'industrie et le port moteurs du développement urbain, rapprocher les nouveaux quartiers d'habitat des zones d'emploi, réaliser des infrastructures urgentes qui tiennent compte des faibles moyens budgétaires de la ville, utiliser l'expropriation pour dégager les espaces nécessaires (en particulier pour préserver l'équilibre zones industrielles et zones résidentielles), il prévoit le développement industriel de l'Etang de Berre au-delà de la ceinture naturelle à préserver.</p> <p>1950-1955 : Construction des groupes d'habitation collective : cité Consolat, St Barthélémy (SNCF), les ex-Nouvelles Galeries, le Corbusier, St Théodore (la Rose), Grande Bastide (travailleurs indochinois), monoblocs du Grand Arénas, logements provisoires de la SCIC (la Rose, les Olives)</p> <p>1953 – 1959 : G. Defferre maire de Marseille, majorité SFIO - MRP Volontariste, il prévoit 1 M hab. en 1970, mais il est confronté à de nombreux problèmes : ex. le réseau d'égout se limite à 1 300 ha (soit 300 000 logements)</p> <p>1953-1958 : Mouvement des « Castors » (auto-construction, ex. Castors de Servières)</p> <p>1954 : Ouverture de l'autoroute Nord (jusqu'à Plombières).</p> <p>1955-1960 : Poursuite de la reconstruction sur le Vieux-Port (Pouillon, Dunoyer de Segonzac) et des groupes collectifs : les tours Labourdette, Bois-Lemaître, Bd Michelet, Pauline, super Belvédère, Petit Séminaire, Marine Bleue, Campagne-Lévêque, St Gabriel, St Louis, Consolat, la Rouguière, St Marcel, Gaston Berger (étudiants), les Tilleuls, la Cravache, la Rouvière (copropriété), les Rosiers (copropriété), Kalliste (copropriété)... <i>(cf. Th. Dourousseau)</i>. 68 000 immeubles (200 000 logements) construits au cours des années 50. Rôle majeur de la SOGIMA dans le logement aidé.</p> <p>1956 : Création de la SOMICA (Sté marseillaise mixte communale d'aménagement et d'équipement).</p>
--	---

1958 : Lancement des opérations de **Rénovation Urbaine** : 120 000 logements détruits et 190 000 reconstruits sur 300 sites en France)

1960 : Création de la **SCIC** (Sté Centrale Immobilière de Construction) filiale de construction HLM de la CDC (Caisse des Dépôts et Consignations) qui deviendra le plus gros bailleur social contrôlé par l'Etat.

4 août 1962 : Loi Malraux, les PRI (périmètres de restauration immobilière) disposition des **secteurs sauvegardés**. 20 secteurs seront concernés. La possibilité de **défiscalisation** sera mise en place plus tard (définie par le code des impôts, modifié en 1982 et en 1994) en cas d'amélioration du bâti en cas d'**AST** (autorisation spéciale de travaux) délivrés par l'**ABF** (architecte des bâtiments de France) pour les immeubles faisant l'objet de **DUP** (déclaration d'utilité publique) ou de **ZPPAUP** (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager). *En l'absence de « secteur sauvegardé » qui exige une bonne qualité du bâti (Marseille n'a pas pu bénéficier de cette disposition compte tenu de la qualité moyenne de son patrimoine bâti), la ZPPAUP pourra être mise en place par l'ABF et le collectivité locale. Mais la ZPPAUP ne sera créée que 20 ans plus tard (en 1983).*

1963 : Création de la DATAR (donnera lieu au lancement des villes nouvelles à la fin des années 60).
6 millions de logements vétustes recensés.

1964 : **Loi Debré** sur la **suppression des bidonvilles**

1966-1970 : V^{ème} Plan

1967 : **Loi d'Orientation Foncière** qui met en place les **SDAU** (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme) et les **POS** (plan d'occupation des sols). *L'attribution*

1957 : Le quartier du Panier figure au **Plan Directeur d'Urbanisme** (« ilot à rénover »). Création de la ZUP (14^{ème} arr.).

1958 : De 1944 à 1958, 56 000 logements sont construits, mais le vrai démarrage n'est qu'en 1958-1960 (avec 12 000 logements/an)

1958 : Création de la **SAIEMB** (SA d'économie mixte de la Bourse)

1959 - 1965 : G. Defferre maire de **Marseille**, majorité **SFIO – MRP**

Années 60 : Arrivée de l'autoroute jusqu'à la porte d'Aix, surplombe les quartiers de Plombières à Porte d'Aix et fracture St Mauront.

1962 : Arrivée des rapatriés d'Algérie (1 M de personnes passent, 120 000 restent). L'« accueil » des rapatriés se fait dans l'improvisation presque totale, la demande de logement des rapatriés se répartit entre l'affectation de logements sociaux déjà construits affectés à ces nouveaux arrivants (ex. HLM la Verrerie à Montredon) et la construction accélérée de nouvelles cités.

1960-65 : Poursuite de l'effort de construction : St Georges, Oliviers, Lauriers, Campagne Larousse, Bellevue (copropriété), Parc Sévigné, 4000 logements sur la ZUP n°1 (Busserine), la Viste, la Sauvagère, St Tronc, Frais-Vallon, les Aygalades, la Maurelette (copropriété, St Joseph), Air-Bel...

1960 : Création de la **LOGIREM**

1965 - 1971 : G. Defferre maire de **Marseille**, majorité **SFIO – UDF/RI**

1967 : Mise en place du **POS** de Marseille. Création de l'**OREAM** (Organisme d'études et d'aménagement métropolitain) chargé d'élaborer le **SDAMM** (Schéma Directeur de l'aire métropolitaine marseillaise) dans le contexte de création de la ZIP (zone industrialo-portuaire de Fos) avec l'implantation de la sidérurgie (la SOLMER) et du projet de ville nouvelle accolée à l'Etang de Berre, « contrebalancé » par le projet de Centre directionnel (destiné à de grandes entreprises privées) sur le centre de Marseille.

<p><i>administrative d'une valeur nouvelle aux sols constructibles via le COS (coefficient d'occupation des sols) va modifier le mécanisme des prix : les promoteurs commencent à imaginer le système du « compte à rebours » (les coûts se définissent en fonction du prix de vente, et non l'inverse).</i></p> <p>1967 : Première loi sur l'amélioration de l'habitat, définit les normes d'habitabilité et précise les rapports propriétaires-locataires. Création du PRI (Périmètre de Restauration Immobilière). Mise en place du VEFA (vente en état futur d'achèvement) <i>qui favorise l'industrialisation du bâtiment au nom de la possibilité pour l'acquéreur d'acheter un logement moins cher parce que non terminé.</i></p> <p>-----</p> <p>10 juillet 1970 : Loi Vivien facilitant la suppression de l'habitat insalubre, avec expropriation sans indemnité commerciale des locaux insalubres irrémédiables, opérations de rénovation urbaine. L'immeuble insalubre est évalué sur la base de la valeur du terrain nu, en cas d'expropriation. La collectivité publique se substitue au bailleur pour entreprendre les travaux, les frais de mise en état sont déduits de l'indemnité d'expropriation. Création des RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre). Les occupants de bidonvilles sont considérés comme des « occupants sans droit ni titres ».</p> <p>-----</p> <p>1971-1975 : VI^{ème} Plan</p> <p>-----</p> <p>1971 : Loi Chalandon : préemption en ZAD, indemnités d'expropriation, création de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)</p> <p>-----</p> <p>1972 : Publication du Code de l'Urbanisme</p> <p><i>1972 : Publication des 1^{ères} études du Club de Rome sur les limites de la croissance</i></p> <p><i>17 octobre 1972 : Le Président Pompidou annonce qu'il s'intéresse autant à la rénovation du Marais qu'à la Défense. Il lance le chantier du Centre Beaubourg, le chantier géré par la SEMAH (SEM d'aménagement des Halles) provoque la création de l'association de Défense des îlots Beaubourg et Saint Martin, tandis que le projet</i></p>	<p>1967 : Début des travaux du Centre Bourse lancés par la SOMICA, stoppés par la découverte des vestiges historiques (port ancien du Lacydon et mur de Crinas).</p> <p>Début des années 70 : Rénovation Butte des Carmes, démolie et reconstruite, démolition du triangle Ste Barbe (sauf façade rue d'Aix qui sera confiée à différents organismes HLM). Dans le cadre du vaste projet de centre directionnel destiné à affirmer le rôle de Marseille capitale de l'aire métropolitaine et capitale économique majeur du sud de la France, en relation avec la ZIP de Fos, il est envisagé la destruction d'une grande partie du quartier Belsunce des vestiges de la Bourse à la gare St Charles (avec réalisation de jonction jamais faite Allées Gambetta-rue Colbert, via rue Nationale). La SOMICA (ancêtre de Marseille Aménagement) est chargé d'étudier les hypothèses. Au printemps 1974, ce projet de démolition est stoppé. Désormais, de l'idée de <i>rénovation</i> de Belsunce, on passe à l'idée de <i>réhabilitation</i>.</p> <p>1971-1977 : G. Defferre maire de Marseille, majorité SFIO – UDF/RI</p> <p>20 juillet 1971 : Création de la ZAC de la Bourse (stratégie de reconquête du centre) réalisation sur 5,6 ha : Centre directionnel (WTC), parking, musée, galeries commerciales du Centre Bourse. Mais le dossier de réalisation ne sera approuvé que le 13 oct. 1975. <i>La crise pétrolière de 1973 et l'échec du Centre directionnel vont plonger Marseille dans une situation difficile.</i> Réalisation du Centre Bourse de 1977 à 1993 (CMCI, 128 000 m² de SHON, 1850 places de parking, Musée d'Histoire).</p> <p>4 mai 1972 : Délibération du conseil municipal sur la requalification du Panier qui définit le principe de la restauration immobilière et un 1^{er} périmètre opérationnel de 1 200 à 1 300 logements. Création de la ZAD Belsunce-Grands Carmes, la ville se rend propriétaire d'1/4 des immeubles et coordonne l'intervention de 7 organismes HLM pour la réhabilitation de 100 logements. Elle lance une OGRI (opération groupée de restauration immobilière 1972-1978) sur le cœur du quartier le plus peuplé et dégradé du Panier. L'ARIM (asso de restauration immobilière) déposera en janvier 73 son rapport d'études, mais ce n'est qu'en février 74 que l'arrêté ministériel sera signé.</p>
---	--

<p><i>de la Fondation Maeght sur l'îlot 16 (534 locataires, acheté par la ville en 1942, pour cause d'insalubrité) provoque la création du Comité de défense F. Miron, Jouy, Fourcy.</i></p> <p>-----</p> <p>27 juin 1973 : Loi sur les hébergements collectifs excédant le cadre familial (déclaration renouvelée annuellement à peine de mise en demeure préfectorale)</p> <p>-----</p> <p>1974 : En France 680 foyers de travailleurs étrangers hébergent 170 000 personnes</p> <p>-----</p> <p>1975 : Loi de réforme de la politique foncière (suppression de ZUP, etc.)</p> <p><i>Mars 1975 : Création de l'inter-Comité du Marais (concerne : îlot 16, mais aussi l'ensemble du Marais et quartier Saint-Paul) : plus de 2 000 manifestants le 5 mars, de la Bastille à l'Hôtel de Ville.</i></p> <p>-----</p> <p>1976 : Loi de réforme de l'Urbanisme et Loi de Protection de la Nature Création du FAU (Fonds d'aménagement Urbain). Rapport Nora : préserver le patrimoine, sauver les cœurs de ville, aider les plus défavorisés</p> <p>-----</p> <p>1976-1980 : VII^{ème} Plan</p> <p>-----</p> <p>3 janvier 1977 : Loi Barre de réforme du financement du logement qui abolit l'aide à la pierre, au profit de l'aide à la personne : une seule norme pour le bâti (PLA) compensée par l'aide modulée au locataire, l'APL, Aide Personnalisée au Logement (<i>pb</i> : à partir de là, retour progressif à la liberté des loyers). <i>Cette loi découlant du Rapport Barre-Nora met en place la prédominance du marché sur la gouvernance du logement, après une longue période de prédominance de l'Etat (1946-1977), les groupes financiers « pénètrent » dans le secteur de la promotion. Le logement deviendra de plus en plus un produit financier.</i> Les organisme HLM conventionnent les logements qu'ils réalisent, ils bénéficient alors de la PALULOS (Prime à l'Amélioration du Logement à Usage Locatif et à Occupation Sociale). Mise en place des démarches HVS (Habitat et Vie Sociale) pour</p>	<p>Rénovation îlot du Refuge (avec maintien de la population), restructuration des abords de la Vieille Charité, réaménagement de la place de Lenche et de la place des Moulins.</p> <p>1973 : Construction de la Cité des Créneaux par la LOGIREM (134 logements) dans le cadre de la résorption d'un bidonville.</p> <p>1974 : La Butte des Carmes « rasée », faut-il « raser », au moins en partie, le quartier Belsunce : M. Grandguillot, haut fonctionnaire à la Ville, charge l'Atelier 9 (avec M. Inglésakis) de réfléchir à cette hypothèse ; finalement on garde la quartier : la rue d'Aix ne sera pas élargie, la rue Nationale ne deviendra pas le Bd reliant les Allées Gambetta et la rue Colbert.</p> <p>1975-1982 : 1 900 propriétaires occupants quittent le quartier du Panier. Le phénomène de « fuite des propriétaires » occupants se développera aussi à Belsunce et à Noailles. Les logements sont mis en location (à bas prix) ou laissés vacants.</p> <p>1977 : Depuis 1959, 100 000 logements ont été construits à Marseille (en 17 ans).</p> <p>1977- 1982 : Mandat G. Defferre à la ville de Marseille, majorité SFIO (puis PS) – UDF-RI. Création du GAES, proche de la Jeune Ch Economique et de la CCI, par Jacques Rocca-Serra (avec M. Reggi, H. Trolliet, J.C. Imbert, J.J. Autissier , G. Aubanel, J. Magne, etc.), ils se rallient à Defferre. Faits marquants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constitution d'un patrimoine public logement : achats par la SAMCLE des logements mis à la vente sur Belsunce et Panier - la SOMICA aménage les zones d'activité - 1^{er} POS et 1^{er} Schéma Directeur - 1^{ères} OPAH - 1^{ère} démarches DSQ (la démarche HVS sur Frais Vallon en 1977 précède la démarche DSQ sur le 13^e-14^e (animée par A Fourest) <p>21 avril 1975 : Création de la ZAC Ste Barbe qui deviendra peu à peu une opération mixte rénovation-réhabilitation : Butte des Carmes, triangle Ste Barbe et secteur Porte d'Aix (finalement exclu de la ZAC, sera rattaché à la ZAC St Charles Euroméditerranée en 1997).</p>
---	--

la réhabilitation des cités HLM.

1977 : Loi sur l'Architecture

1977 : Mise en place des **OPAH** pour le bâti ancien, l'ANAH attribue les aides aux **PB** (propriétaires bailleurs) - lorsque le locataire bénéficie de l'APL - et la **PAH** (Prime à l'Amélioration de l'Habitat) pour les **PO** (propriétaires occupants).

1978 : Loi sur l'assurance construction

1981 : Création de la Commission Nationale de Développement Social des Quartiers (**CNDSQ**), mise en place de conventions pour **148 quartiers**.

1981-1983 : Lois de décentralisation rôle décisionnel et financier des **collectivités locales** en matière d'urbanisme, l'Etat n'est compétent que sur le patrimoine historique, le logement et les aspects les plus sociaux des interventions

1982-1983 : VIII^{ème} Plan

1982 : Loi PLM ; Loi d'orientation sur les transports intérieurs ; Circulaire sur les OPAH ; Loi portant création de la Planification (intervention des Régions dans l'élaboration des Plans)

22 juin 1982 : Loi sur droits et obligations des locataires et des bailleurs « le droit à l'habitat est un droit fondamental »

1983 : Inscription de 125 quartiers **DSQ** (développement social des quartiers) dans le cadre des contrats de Plan Etat-Région

7 janvier 1983 : Loi sur les **ZPPAUP** (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) créée à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, avec

1978-79 : Etude SEDES sur le **Triangle d'Or** de Belsunce (chiffre d'affaires très élevé lié à l'activité du quartier). La hausse des prix de l'immobilier commercial y est continue à partir de 1975.

1979 : Gaston Defferre mandate un groupe d'intellectuels (placés auprès du SG de Mairie, Philippe Sanmarco) pour réfléchir sur **l'avenir urbain de la ville**, parmi eux : E. Témime, M. Roncayolo, B. Morel, le DR de l'INSEE, JP de Gaudemar, D. Drocourt...

1980-90 : **Déclin démographique du centre ville** (14 000 hab. en moins, soit -18% dont Belsunce - 4 500 hab, soit -38%) ; au Panier, déclin commercial (1/3 des petits commerces en moins).

1979-1990 : L'**OPAH** succède à l'OGRI, trop rigide, sur le **Panier** : 3 OPAH successives (la 3^{ème} 88-90 concerne tout le quartier) avec plan de référence, aides exceptionnelles, arrêté de ravalement de façades rue du Panier et actions ponctuelles de RHI. Permet de réhabiliter 30% des logements.

20 janvier 1980 : Adoption du **Plan de référence pour le Centre-Ville** dans ce cadre la Ville accroît par préemption un **patrimoine immobilier** jusqu'à 700 logements sur les 2 000 de Belsunce, **exproprie la plupart des commerces** et activités de la rue d'Aix, du Cours Belsunce et du nord du quartier Belsunce.(Objectif de mettre fin à *l'économie parallèle* florissante).

1982 : Le Panier et Belsunce font partie des rares quartiers anciens inclus dans des quartier en **DSQ**

1982-1999 : La population étrangère dans Belsunce chute passe de 8 356 hab à 3 091 (elle passe de 60,5% de la population du quartier à 35,8%)

1982 : Réélection de **G. Defferre** pour son dernier mandat municipal, **majorité PS-PC**. (Seuls certains membres du GAES, dont P. Rastoin, acceptent de le suivre). JC Gaudin présente, sous la direction de JF Mattéi, son projet Euthymènes (le Port devient marina et port de plaisance).

15 déc. 1982 : Lancement de l'OPAH Belsunce Préssensé ; elle sera

l'assistance de l'ABF (architecte des bâtiments de France)

1984-1988: IX^{ème} Plan

1984 : Création du **CIV** (Comité interministériel des Villes)
Le FSU (Fonds Social Urbain) remplace le FAU

18 juillet 1985 : Loi de mise en œuvre des principes d'Aménagement (**compétences des collectivités** locales pour la création de ZAC et GPU) ; création des **PLH** (Plan Local de l'Habitat)

Mise en place de règles de **protection pour les occupants** en cas d'expropriation, de secteur sauvegardé, de restauration immobilière, maintien de règles spécifiques en matière de restauration ; **consultation obligatoire** du public et des associations en amont des décisions d'aménagement. (*Le droit au relogement est désormais unifié et codifié*)

1985 : Loi MOP (relations maîtrise d'œuvre-maîtrise d'ouvrage)

1986 : **Loi Méhaignerie** sur l'urbanisme et le logement (**accession à la propriété**). La loi autorise les propriétaires à aligner leurs loyers sur les prix les plus élevés à chaque renouvellement de bail (*pb : à partir de là, l'APL servira en réalité à subventionner les propriétaires*). Loi sur la protection et la mise en valeur du Littoral. Création des **communautés urbaines**.

15 mars 1986 : Décret énonçant le **principe de concertation et de participation** pour les opérations importantes ou à impact supposé important.

1986-1990 : Période de création de la **bulle immobilière** (doublement du prix des appartements à Paris) déclenchée par l'allègement très marqué des contraintes pesant sur les bureaux en janvier 1985 et renforcé par la loi Méhaignerie (dérèglementation foncière).

prolongée le 2 nov. 1987 par l'OPAH Belsunce Nationale. Les démolitions de l'îlot Ste Barbe et l'arrêt progressif des acquisitions de logement par la ville (qui était devenu un facteur d'espoir de vente « salvatrice » pour les propriétaires d'appartements dégradés) entraînera peu à peu leur adhésion au processus engagé par l'OPAH.

1983 : Belsunce et le Panier inscrits au **DSQ**.

1983-94 : Trois **OPAH** successives sur Belsunce 430 logements réhabilités (Pressensé 83-85, Nationale 87-89, puis Canebière 92-94), lancement de 3 **RHI** (Velten-Cité de la Musique, Relais-Baignoir, Bernard Dubois)

1985 : La **psychose de démolition** (liée à la ZAD, aux démolitions de la Butte des Carmes et du nord du triangle Ste Barbe), le **développement du commerce avec le Maghreb** (sur le secteur des Présentines et la rue des Chapeliers) et la **lenteur des investissements publics** contrecarrent les effets de l'OPAH.

Dans le même temps, il y a rachat brutal des **commerces et activités** de la rue d'Aix, du Cours Belsunce et de la partie nord de Belsunce par des commerçants maghrébins (avec le concours des indemnités d'éviction versées par la ville aux commerçants expropriés du triangle Ste Barbe). Il y a aussi développement rapide de la **vente à la sauvette** dans les rues de Belsunce et de l'**activité hôtelière** liée à l'afflux de touristes-acheteurs algériens (pénurie de biens de consommation courante en Algérie et libération des échanges en Méditerranée aidant). A partir de 1983, le marché ouvert de Velten tente de résoudre cette question de la vente à la sauvette.

1985 : Création de la **Mission Centre Ville**, mission territorialisée directement rattachée au Secrétariat général de la Ville, avec 3 entités rattachées : l'équipe centre-ville de la SOMICA. La subdivision polyvalente voirie et l'antenne hygiène et sécurité (avec l'appui des polices municipale et nationale). Et création d'un Centre d'Information pour la Réhabilitation au 2 rue Colbert.

1986-89 : Mort de G. Defferre, **R.P. Vigouroux** termine le mandat municipal

1986 : Création de la **RHI Relais-Baignoir** (îlot de 5 300 m²), prévoit la démolition de 2/3 des surfaces, confiée à Marseille-Aménagement (en dec.

1987 : L'attribution des aides de l'**ANAH** aux **PB** (propriétaires bailleurs) n'est plus conditionnée par l'attribution de l'**APL** au locataire.

Avril 1987 : Publication du Rapport « Notre avenir à tous » de Mme Harlem Bruntland sur le **développement durable**, ou soutenable (à 3 volets économique, social, environnemental), Commission mondiale de l'environnement et du développement de l'ONU.

1988 : Création de la **DIV** (Délégation interministérielle à la Ville), du **CIV** (Comité Interministériel des Villes), du **CNV** (Conseil National des Villes).
Création du **RMI**.

1989-1993: X^{ème} Plan

1989 : Lancement de 13 **Contrats de ville** expérimentaux

6 juillet 1989 : Le **droit au logement** est déclaré par la loi comme un « droit fondamental » ; *principe du relogement étendu* à tout locataire âgé aux faibles ressources en cas de reprise de l'usage de son bien par le propriétaire.

1992) mais, du fait du refus d'agrément des services de l'Etat, incluse dans le PRI au terme de la RHI, en 1996, bilan : 16 logements locatifs libres et 18 logements sociaux, 12 logements PLI après démolition et aménagement d'une place publique.

1986--1988 : Réalisation de l'**Hôtel de Région** (sur l'ex couvent, puis prison des Présentines), de la **Fac de Sciences économiques** (sur l'ex hospice des Incurables) et de la **Halle Puget** (sur l'ex chapelle, et ex commissariat).

1986-1989 : Un double mouvement **porte atteinte au commerce d'exportation florissant de Belsunce** : la politique de visas de la France (fin 86), la politique de contrôle de devises et de fermeture des frontières de l'Algérie (mars 86)..

1986-92 : M. Pezet termine son mandat à la Région, **J.C. Gaudin** élu avec une **majorité absolue UDF-Front National**.
M. Pezet a réalisé le souhait de G Defferre de créer l'Hôtel de Région à la Porte d'Aix, c'est JC Gaudin qui l'inaugure.
En politique de la ville, dans le cadre du X^{ème} contrat de Plan, mise en pace du PACT Politique Urbaine.
La Région agit dans le sens de « investir fortement les centres anciens laissés à l'abandon », voire « chasser la racaille des centres anciens ».

1987 : Rue de la République, la SIM (Sté Immobilière Marseillaise) **vend son patrimoine à Cofinda** (Danone).

Juin 1987 : La CCIM (Chambre de commerce et d'industrie de Marseille) évoque le rôle potentiel du secteur St Jean-Joliette, au nord du Vieux-Port, d'un « redéploiement du centre ».

Le rapport Escande parle de « l'Europort du Sud », M. JP de Gaudemar de « la métropole méditerranéenne » et la DATAR édite « le Livre Blanc de l'Aire Métropolitaine Marseillaise ».

1989 : La SARI, connue pour son rôle dans l'aménagement de la Défense, **rachète les Docks de la Joliette**. *Le succès de cette opération - et la perspective de l'ouverture de la gare TGV - confortera la ville et l'Etat dans l'idée de donner un rôle nouveau à ce secteur.*

1989-95 : Mandat **R.P. Vigouroux** à la Ville de **Marseille** (il s'appuie sur

Dec.90-mai 91 : Ministre d'Etat, min. de la Ville Michel Delebarre (le 1er) (gouv
Rocard)

1990 : Nomination du premier **ministre de la Ville**
Mise en place du bail à réhabilitation

31 mai 1990 : **Loi Besson** sur le **droit au logement** « garantir ce droit constitue un
devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation » qui définit la notion d'**habitat**
indigne ; il est accordé une **priorité aux personnes en difficultés** (ménages concernés
par une expulsion sans relogement et ménages habitant des logements frappés
d'insalubrité) pour le droit au logement ; mise en place des **POPS** (protocoles
d'occupation du patrimoine social) pour la « nécessaire diversité de la composition
sociale de chaque quartier, commune ou département » (avec définition d'objectifs
quantitatifs par territoires et par organisme bailleur.

1991 : Lancement des **GPU** (14 Grands projets urbains) et 1 320 quartiers désormais
concernés par les Contrats de Ville ; Loi Joxe (motiver les communes qui acceptent de
se regrouper grâce à des dotations de l'Etat : création des **communautés de**
communes) ; Loi sur l'Eau ; Loi de lutte contre le Bruit.

13 juillet 1991 : **Loi Besson** loi d'Orientation pour la Ville (**LOV**) sur la **diversité de**
l'habitat et le **logement des plus défavorisés** : création à côté du logement social du
logement très social (**PLA-TS**), mise en place des **PDALPD** (plan départemental pour
le logement des personnes défavorisés) et du **FSL**(fonds de solidarité logement). Le

le GAES). Faits marquants :

- SAMCLE devient Marseille –Habitat et SOMICA devient
Marseille aménagement
- Une petite partie du patrimoine SAMCLE- Marseille-Habitat est
vendu (bureaux)
- Développement des OPAH
- Mise en place des 1^{ers} PRI en Centre Ville
- Lancement de l'opération Triangle Ste Barbe (entre rue d'Aix et
rue Ste Barbe) : fouilles archéologiques, puis construction des
immeubles, financés par une caisse de retraite (avec l'idée d'un
cheminement piétonnier intérieur qui «appelle» la rue des
Chapeliers).
- Mise en place de la Mission Centre Ville (Loïc Fauchon) qui met
en place le Plan Canebière (les banques plutôt que les « cinémas
porno »)
- Développement des quartiers DSQ qui deviennent DSU
- Accompagnement de la Mission Masson (mission de préfiguration
lancée par le gouvernement Balladur) qui donnera lieu à 2 grandes
opérations : le GPU et Euroméditerranée
- Lancement de l'opération Grand Littoral (et du chantier du TGV
qui arrive à côté)
- Chantier A55 (autoroute Nord Littoral qui jouera un rôle
important de désenclavement du 15^e et 16^e arr.)
- Résorption de l'ilot insalubre Chieusse-Pasteur (à l'Estaque) et du
bidonville de Lorette (St Henry, affecté par les chantiers autoroutier
et TGV)

1990 : Malgré les efforts entrepris **Belsunce** a encore 49 % des logements
non équipés en éléments de confort et le nombre de logements vacants a
fortement augmenté (19% du parc).

Estimation du nombre de « logements sociaux de fait » à Marseille à 60 000
(10 % selon le DAL sont en location, vétustes ou insalubres)

1991 : Création de la **ZAC de la Providence** (projet de centre de gros à
vocation textile qui sera abandonné, et donnera place à la BMVR de
l'Alcazar).

A l'Estaque, dans le cadre d'une ZAC, le bidonville de Lorette est résorbé,
avec relogement des habitants.

doit au logement figure pour la 1^{ère} fois dans une loi : devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation.

Mai 91- avril 92 : Secret d'Etat à la Ville André Laignel (gouv't Cresson)
Avril 92 – mai 92 : Ministre de la Ville Bernard Tapie (gouv't Beregovoy)
Juin 92 – déc. 92 : Secret d'Etat à la Ville François Loncle (gouv't Beregovoy)
Déc. 92 – mars 93 : Ministre de la Ville Bernard Tapie (gouv't Beregovoy)

1993 : **Loi Habitat** (permettant l'achat de logement par les locataires). Signature de **186 contrats de Ville**. Mise en place du **FIV** (Fonds interministériel d'intervention pour la ville). Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages.

Mars 93- mai 95 : Ministre d'Etat de la Ville Simone Veil (gouv't Balladur)

1994-1998: XI^{ème} Plan (Contrats de plan Etat Région : CPER)

1994 : Dispositions sur **Programmes de Référence** et **PLH** (programme local de l'habitat)
Signature de 214 Contrats de Ville.

29 décembre 1994 : Loi de finances rectificatives **réservant le régime fiscal dérogatoire pour les des opérations en Secteur Sauvegardé ou de ZPPAUP en PRI**, si il y a restauration complète d'un immeuble bâti et si les locaux sont à usage d'habitation, les dépenses déductibles sont frais d'adhésion à une **AFU**, travaux de démolition, travaux de transformation de locaux en logement, et parfois travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs. **Conditions : autorisation** spéciale de travaux (**AST**) délivrée après avis conforme de l'**ABF** et mise en location pour 6 ans minimum (9 ans si conventionné). **Avantages : déduction fiscale** des revenus globaux de la totalité des travaux réalisés (équivalent d'une subvention de 56% pour la tranche

1991 : Création de **Marseille-Aménagement** (Sté d'économie Mixte d'aménagement) capital détenu par Marseille 54%, CDC 34%, CUM 7%, et SCET pour le solde. Missions sur le centre ville : convention publique d'aménagement des ZAC, des PRI Panier, Centre ville et Thubaneau (**déléataire du DPU**), maîtrise d'ouvrage délégué (sur Fac Sc Eco et sur BMVR), animatrice d'OPAH.

1992-1998 : J-C. Gaudin réélu à la Région, désormais la majorité relative

1992 : La ville possède 2 200 lots sur Panier, Belsunce et hyper centre proche (dont 1 850 logements, 120 hôtels, 230 commerces et locaux commerciaux de rez-de-chaussée) dont 1 550 à conserver (à 58 % occupés) et 650 à démolir. Elle cède la plus grande partie à Marseille-Habitat et Marseille-Aménagement avec pour objectif d'engager une restructuration lourde des immeubles.

Juin 1992 : Signature d'une convention entre les collectivités locales pour la création d'un centre tertiaire euroméditerranéen ; le CIADT met en place une mission sur les conditions de faisabilité du projet qui donnera lieu au rapport de **A. Masson**.

5 octobre 1993 : Création de **2 PRI : Panier-Vieille Charité** confiée à Marseille-Habitat, et l'autre expérimental sur **Thubaneau-Récolettes** confiée à Marseille-Aménagement.
Suite à l'OPAH jugée insuffisante sur le **Panier**, le PRI Panier-Vieille Charité porte sur 6 ha autour du secteur Vieille Charité : restauration de 221 logements (sur 720), 29 ilots concernés. Il sera prolongé jusqu'en 2009.

1993 : Document DGST établit l'existence de 131 hôtels (dont 124 meublés et de préfecture, les 7 autres sont de tourisme).

1994 : Mise en place de la mission de préfiguration de **JP Weiss** destinée à définir les conditions de mise en place de l'**EPA** (établissement public d'aménagement) Euroméditerranée.

1994 : L'étude pré-opérationnelle d'OPAH et du PRI Centre ville estime à **794 le nombre de ménages à reloger** (dont 479 sur Belsunce) et à **499 pour les hôtels meublés**.

d'imposition la plus élevée), exonération de la taxe additionnelle du droit au bail et exonération de la contribution annuelle sur les logements locatifs (ZUS Marseille Centre Nord).

Janvier 1995 : Le Conseil Constitutionnel décide que **le droit à un logement décent** est un principe de **valeur constitutionnelle**.

2 février 1995 : **Loi Barnier** sur la protection de l'environnement tient compte de la **consultation des associations**. Création de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP).

4 février 1995 : Loi **Pasqua** d'orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (ADR). Création des **ZUS** (zones urbaines sensibles), des **ZRU** (zones de redynamisation urbaines) et des **ZFU** (zones franches urbaines). Création des Pays.

Nov. 95 – juin 97 : Ministre délégué à la ville Eric Raoult (gouv't Juppé)

12 septembre 1994 : Arrêté préfectoral déclarant la DUP Thubaneau (1^{ère} tr. de travaux de restauration immobilière pour 26 immeubles) ; 28 juin 1996, 2^{ème} arrêté préfectoral (2^e tr. de travaux de RI)

Janvier 1995 : Le directeur de la SOREHA (*qui intervient alors sur Nice, et sera bientôt recruté par Marseille Aménagement*), Hervé de Fommervault, plaide auprès du Préfet de Région pour « *la défiscalisation, un facteur d'équilibre social (qui) évite des aggravations des déséquilibres des banlieues et, par là-même, permet toutes sortes d'économies* ».

27 février 1995 : Approbation du **PRI Centre Ville** (Belsunce-Noailles-Chapitre-Thiers soit 50 ha) pour 7 ans (jusqu'en 2002) et mise en place de l'**OPAH** (OPAH 1 95-98, OPAH 2 99-02), visant la réhabilitation de 7 800 logements. Elle sera prorogée le 2 février 1998.
Le **PRI Centre Ville** succède au **PRI Thubaneau-Récolettes**, et passe de 2 ha à 30 ha (3 500 logements concernés sur les 5 000 du périmètre).

Milieu années 90 : 350 à 370 petits commerces du quartier Belsunce appartiennent à 37 familles et font 3 milliards de F de chiffre d'affaires (A. Tarrius). Il y a 99 hôtels meublés à Belsunce.

1995-2000 : Election de **J.C Gaudin** à la Ville de **Marseille**, programme électoral « **Ambition Marseille** » piloté par JC Gaudin et R Muselier (avec le GAES). Faits marquants :

- annulation de la programmation de 869 logts HLM
- enclenchement de la politique de rénovation active du centre ville (Ch.Rémy et de Fommervault à la tête de Marseille-Aménagement)
- une grande partie du patrimoine de Marseille-Habitat est vendu (logements)
- amplification de la démarche de réhabilitation du centre ville : OPAH, PRI, ZPPAU
- lancement chantier St Charles
- mise en place des ZUS, ZRU et ZFU (ZRU et ZFU sont des zones de défiscalisation lancées par JC Gaudin en tant que ministre)
- lancement du GPV (succède au GPU) et d'Euroméditerranée

1995 : Création de l'**EPAEM** (Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée) sur 310 ha., devient **OIN** (Opération d'Intérêt National) en 1997.

1996 : 885 000 ménages ont déclaré une demande d'HLM (parmi eux 200 000 immigrés soit 23%)

14 novembre 1996 : Loi du **Pacte de Relance pour la Ville** qui définit les ZUS-ZRU et ZFU (*la relance par le développement économique et l'emploi*), réforme l'accès social à la propriété, du Prêt **PAP** d'Accession à la Propriété (prêt avec APL) au Prêt à taux zéro (**PTZ**). Loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'énergie : obligation de **PDU** (Plan de Déplacements Urbains) pour les grandes agglomérations.

5 juillet 1996 : **Charte de la concertation** diffusée par le Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement, 3 objectifs : promouvoir la participation des citoyens aux projets, améliorer le contenu des projets, fournir aux différents partenaires des éléments d'un code de bonne conduite.

14 nov. 1996 : Loi de mise en œuvre du Pacte de Relance pour la Ville qui institue les **plans de sauvegarde de copropriété** en ZUS ou en OPAH et l'**ouverture du FSL aux propriétaires occupants** pour les impayés de charges et d'emprunt

1995-97 : Mise en place du **Projet Centre Ville** « *Faire revenir la population au cœur de la cité* » autour de 6 axes : réhabilitation des logements (PRI+DUP+ZPPAUP & OPAH), création d'équipements (de proximité et de centralité Fac de Droit Canebière et BMVR), rénovation des espaces publics, développement de l'activité commerciale (partenariat avec CCI et association de commerçants, mise en place du FISAC en 1998), protection et valorisation du patrimoine (2 ZPPAUP Belsunce et Panier en 1997 et 3^{ème} en 1999 sur le reste du centre historique Chapitre-Noailles-Canebière-Opéra-Thiers), amélioration de la vie quotidienne (services à la population et Contrat Local de Sécurité) ; 2 secteurs prioritaires Belsunce-Noailles-Chapitre et Panier ; près de 3 milliards d'investissements publics (et espoir de 5 à 6 fois plus d'investissements privés) .

Changement de stratégie : **Marseille-Aménagement opérateur unique sur Panier et Belsunce** pour achat des immeubles, vente à des investisseurs, réhabilitation par eux, gestion de l'appartement vendu.

Belsunce vu comme **zone de liaison fondamentale** entre ZAC gare St Charles / ZAC Ste Barbe / OPAH Noailles-Chapitre / Centre Bourse / Canebière. En sous-jacent, volonté forte de **rééquilibrage social**.

Abandon du projet de *ZAC Canebière*, clôture de la *ZAC de la Providence*. **Panier** extension du PRI à l'ensemble du quartier (11 ha, 1 700 logements, 54 îlots).

1996 : Etude réalisée à la demande de la Ville, sur 200 **hôtels meublés**, près de **100 sont dans Belsunce logeant environ 2 000 personnes**. Marseille-Aménagement est propriétaire d'une dizaine. Sur le Panier, un propriétaire M. Sanchez possède une centaine de logements insalubres de l'îlot Abadie (qui lui rapportent 30 000 €/mois).

La ville fait appel à un spécialiste des PRI à la **tête de Marseille-Aménagement, M. de Fommervault**, nommé directeur en nov.1995 (Hervé de Fommervault *ancien directeur de la SOREAH, ex SEM – dissoute - du système Médecin, qui a mené la réhabilitation du vieux Nice, elle se faisait fort de « faire du logement social avec de l'argent privé »*).

Le directeur de Marseille-Habitat, M. Henri Poyet, est écarté. Il est remplacé par M. Eury.

La conduite de l'opération du Panier est confiée à **Christophe Rémy** (SARL Rémy Consultant), **l'équipe opérationnelle est commune aux 2 SEM** (rôle direct de Gérard Chenoz, conseiller municipal délégué au centre ville, et recours massif à des intervenants extérieurs privés qui provoquent une

1997 : Loi sur la dynamisation économique des quartiers : développement des **ZRU**, des **ZUS** et des **ZFU**. Les ZFU bénéficient d'exonérations fiscales (impôt sur les bénéfices, cotisations patronales, taxe foncière, propriétés bâties) et dégressivité de taxe professionnelle.

augmentation considérable des dépenses).

(NB : SARL Rémy Consultant avait depuis dec. 92 un contrat de prestation de service avec Marseille Habitat et avait peu à peu pris une place à l'intérieur de l'organigramme de cette SEM).

M. Cheno définit sa mission « exclusive » : face à la « spirale du déclin... l'objectif est de ramener du monde en centre ville. **Il ne faut faire que ça** et ne pas s'éparpiller, toutes les initiatives de développement n'engendrant pas **le retour d'une certaine population** ne seront pas menées ».

Septembre 1996 : JC Gaudin écrit au Préfet « *Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la liste des opérations de logements sociaux et très sociaux auxquelles je ne souhaite pas donner une suite favorable* » accompagné d'une liste (noire) de 869 logements prévus.

30 septembre 1996 : Délibération Ville destinée à **accentuer l'incitation à l'investissement immobilier** locatif : *garantie locative* (si la gestion est confiée à un organisme proposé par Marseille-Aménagement), *garantie de vacance* (sur 6 ans, recette assurée en substitution de toute perte de loyer), *garantie de rachat* (Marseille-Aménagement au bout de 10 ans selon un prix fixé à l'avance). (Un calcul explique qu'un propriétaire au bout de 15 ans est détenteur d'un bien de 152 449 € pour des dépenses de moins de 45 735 €).

1997 : Rapport de la **CRC** (Chambre Régionale des Comptes) formule des remarques sévères sur la légalité des méthodes mises en œuvre sur les PRI (ex. sur les garanties locatives : « *Il convient de souligner le risque majeur que prend la collectivité en assurant des garanties locatives qui sont tributaires d'une politique de gestion des biens immobiliers qui lui échappe* ». Elle conclue : « *Si Marseille Aménagement doit rester l'outil privilégié de la politique d'aménagement à Marseille, la Chambre ne peut qu'inviter la ville à exercer pleinement, sur sa SEM, le droit de contrôle que les textes lui reconnaissent* ». Elle remarque que les dépenses de Marseille Habitat se sont multipliées par 6.

Juin 1997 : Délibération sur le **projet de PLH** en conseil municipal, objectif de transformation sociale du centre ville. Le 24 juin, le Préfet remarque que « *la répartition proposée des PLA sur les différents territoires de la ville ne semble pas satisfaisante au regard de la nécessaire diversité de l'habitat... aucune programmation n'apparaît dans le secteur sud* ».

Mars 98 – mai 2002 : Ministre délégué à la Ville Claude Bartholone (gouv't Jospin)

29 juillet 1998 : Loi de **lutte contre les exclusions** dit que « la lutte contre les exclusions est un impératif national fondé sur le respect de l'égalité de dignité de tous les êtres humains » ; le gouvernement peut proposer la **réquisition** de locaux vacants depuis plus de 18 mois (pour les « attribuer » pour une durée de 1 à 6 ans) ; après consultation des conférences intercommunales du logement et du conseil départemental de l'habitat, le préfet doit conclure dans chaque département un **accord** avec les **organismes de logement social** ; mise en place des **PDALPD** (plan départementaux d'action pour le logement des plus défavorisés) ; mise en place du **numéro départemental unique** pour les demandeurs de HLM

19 juin 1997 : Arrêté préfectoral **ZPPAUP Belsunce** (associée au PRI, elle permet de bénéficier d'avantages fiscaux, 2^{ème} arrêté de ZPPAUP le 1^{er} septembre 1999 sur « Chapitre-Noailles-Canebière-Thiers »).

28 juillet 1997 : Arrêté préfectoral pour le **PRI Belsunce nord**, puis 6 octobre 1999 pour **Belsunce sud**, enfin 5 novembre 2001 pour Noailles-Chapitre, avec des DUP valables 5 ans renouvelables 1 fois.

10 septembre 1997 : Création de la **ZPPAUP Panier**, puis sur Chapitre-Noailles-Canebière-Opéra-Thiers (1999), et sur rue de la République (2001).

1998 : L'Observatoire du Logement Social recense **16 030 familles demandeuses de logement** PLA sur Marseille.

20 février 1998 : La **Chambre Régionale des Comptes** formule de nombreuses observations sur les concessions de PRI gérées par Marseille Aménagement (opacité, dérive financière, dérive du projet)

Octobre 1998 : Audit de l'architecte-expert près la Cour d'Appel qui confirme la **qualité souvent médiocre des travaux de réhabilitation intérieurs** (les entreprises récupèrent sur les travaux intérieurs les surcoût exigés par l'ABF sur les travaux de façades).

31 octobre 1998 : La Ville de Marseille fait état de 97 relogements sur le Panier et de 124 sur Belsunce.

30 novembre 1998 : Création **OPAH Centre Ville II** (qui sera prorogée jusqu'en 2006), financements ANAH (avec majoration des plafonds de ressources), Etat (avec primes PAH majorées) et collectivités locales. Bilan en 2000, positif selon Marseille-Aménagement, total des logements réhabilités : 1 170 de propriétaires traditionnels et 350 d'investisseurs. M. de Fommervault quitte la direction de Marseille Aménagement, il est remplacé par le directeur adjoint, **Charles Boumendil**, jusque là conseiller technique au cabinet du maire..

21 décembre 1998 : Au conseil municipal, M. Chenoz déclare « *Aucune expulsion n'a été faite à ce jour et tous les relogements ont tenu compte des desiderata des personnes à reloger* ».

1999 : Mise en œuvre des **GPV** (Grands Projets de Ville).
Loi de création du **PLUS** (prêt locatif à usage social) : plafonnement du loyer HLM à la hausse (mixité sociale), la surface utile remplace la surface corrigée.

26 juin 1999 : **Loi Voynet** d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT) concerne agglomérations & pays : territoire vécu, **projet de développement durable** (charte de Pays ou projet d'Agglomération), **conseil de développement** (membres de la société civile qui s'organisent librement et sont consultés sur toute question relative à l'Agglomération, ou le Pays), contrat (avec l'Etat et la Région) et programme d'action.

12 juillet 1999 : **Loi Chevènement** sur le renforcement et la simplification de la coopération intercommunale : suppression des districts, des SAN et des communautés de ville, au profit des communautés de communes, des communautés urbaines et des dernières nées, les **communautés d'agglomération**, dotées de *compétences transférées* par les communes membres. La politique de la ville devient une compétence obligatoire des communautés d'agglomération.

2000-2006 : XII^{ème} Plan

31 décembre 1998 : Suite aux déficits d'opération (4 audits et lettre d'observation de la CRCI) sur **PRI Panier** et sur **PRI Centre Ville**, la ville **clôture la concession de Marseille-Habitat et confie la suite à Marseille-Aménagement** pour la période 1999-2001 (sera prorogée jusqu'à déc. 05).

Constat présenté par les audits :

- **Dérive financière**, la subvention d'équilibre de la ville à Marseille-Aménagement pour PRI Centre Ville passe de 70,3 MF à 143,4 MF (+ 100% par rapport à la prévision), pour PRI Thubaneau de 1,2 MF à 17,2 MF (14 fois plus) et pour PRI Panier la subvention d'équilibre est de 42 MF pour 1999.

- **Dérive de la rénovation urbaine**, la ville veut des logements moyens et grands pour revitaliser le centre, la SEM et les « commercialisateurs » font des petits logements pour fluidifier l'offre (or la vacance recensée en 1990 concernait 16 380 logements, sur les 6 arrts du centre, dont 11 000 petits logements).

- De plus l'interpénétration des missions publiques et des prestations privées qui conduit à des **confusions** et le **contenu social** de la réhabilitation est **menacé** par ces dérives.

1998-2003 : **M. Vauzelle succède à la Région à Jean-Claude Gaudin, majorité relative**

29 mars 1999 : G. Chenoz déclare « *on nous reproche de vouloir recomposer socialement le centre ville, alors que nous faisons tout pour intéresser les propriétaires et mobiliser le parc social afin de préserver la mixité sociale* ».

Avril 1999 : Adoption du **PLH** en conseil municipal.

Juin 1999 : Le Comité Départemental de l'Habitat note « *si rien n'est entrepris rapidement pour redresser la situation, une absence de mise sur le marché de logements sociaux neufs sur Marseille apparaîtra dès l'an prochain pour une durée qui risque d'être longue* ».

29 novembre 1999 : La DGDE (direction de l'Economie de la Ville) redéfinit l'importance stratégique du Projet Centre Ville dans le cadre du Projet d'ensemble de redynamisation économique.

31 décembre 1999 : Les SEM de la ville ont engagé la **restructuration**

13 décembre 2000 : Loi **SRU** (solidarité et renouvellement urbain) qui met en place le seuil de 20 % de logement locatifs sociaux en 2020 dans les communes urbaines (art. 55) et renforce l'action publique contre l'insalubrité et le péril (*la personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation d'une opération d'aménagement* a l'obligation de reloger les occupants expulsés). La loi promeut le renouvellement urbain « reconstruire la ville sur la ville » (*et allie urbanisme, habitat et déplacements*). Deux décrets d'application de janv. 2002 et juillet 2003 **conditionneront le versement des allocations logement** (ALF et ALS) au respect des normes de décence.

2000-2006 : Au niveau national (XII^{ème} Plan), au total **1 300 quartiers concernés par les Contrats de Ville, auxquels s'ajoutent les 50 sites GPV (Grands Projets de Ville)**

Contrats de Ville en PACA : 46 villes en contrat de ville + 9 en conventions régionales et 11 en conventions d'objectif

lourde des immeubles qui lui ont été cédés : 320 logements du Panier transformés en 200 logements et 655 logements transformés en 305 logements sur Belsunce, avec réalisation d'équipements publics (parcs de stationnement et construction BMVR) et d'espaces publics (places au Panier à la place d'ilots insalubres).

Mais seulement **160 relogements** effectués en **Centre ville** (au lieu des 479 ménages et 499 personnes seules estimés sur Belsunce en 1994 dans l'étude pré-opérationnelle) et **118 au Panier** (au lieu de 250 à 300 nécessaires sur le Panier).

2000 : Pour le **Panier**, Marseille-Aménagement fait le bilan, depuis 1993 plus de 300 logements ont été vendus, restaurés et remis en location, 194 immeubles (395 logements) concernés par la réhabilitation (40 MF de travaux subventionnés à 5 MF) : 75 logements pour des propriétaires traditionnels et **320** pour des investisseurs.

Pour **Belsunce**, son bilan est de 816 logements restaurés : 161 pour des propriétaires traditionnels et **655** pour des investisseurs. Au cours de l'année 1999, **63 cessions à des investisseurs privés** ont été réalisées par Marseille-Aménagement (dont 32 seulement sont domiciliés à Marseille et 6 en PACA).

2000 : Rue de la République, **Cofinda** (Danone) vend une partie de son patrimoine à **P2C** (82 M€).

Création de la CU MPM (Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole) : *30 ans après la création de l'OREAM et le schéma de l'aire métropolitaine, après la création de la ZIP de Fos (port en eau profonde, sidérurgie, pétrochimie) et de la « ville nouvelle de l'Etang de Berre » (syndicat d'agglomération nouvelle de Istres-Fos-Miramas + Martigues-Port de Bouc) .*

2000-2006 : réélection de **J.C Gaudin** à la Ville de **Marseille**

Faits marquants :

- lancement chantier du Tramway
- lancement des **CUCS** (succèdent au **DSU**) et de l'**ANRU**

mars 2000 : **Rapport Urbanis** sur la rue de la République : 4 800 logts dont 3 600 occupés, env. 10 000 hab., baux de 48 importants, bcp de familles nombreuses et monoparentales, fonction de parc social de fait. (périmètre un peu différents de celui de l'OPAH qui fait 5 200 logts).

8 juin 2000 : Gérard Chenoz rappelle les objectifs de l'opération contre ville : la vie quotidienne (parking, transports, services à la population), les équipements, les commerces (« *la rue au centre ville n'est plus un espace de désir* »), le logement avec un souci de *mixité sociale*. En substance : il y avait 30% de logts vides, on les a rempli, catégorie sociale visée couche moyenne (revenu 16 à 20 KF pour un couple), 30% voulaient partir (familles monoparentales, etc.) on les « éclate » dans les 30 000 logts vacants de Marseille, enfin les 30 à 40% qui veulent rester bénéficieront de l'APL...

21 juin 2000 : L'association CVPT, suite à un recours auprès du TA, reçoit 5 audits techniques réalisés à la demande de la Cour d'Appel, sur **5 ilots réhabilités du Panier** : très peu d'informations communiquées, malfaçons graves, sous-traitance pléthorique

2001 : Signature d'un protocole d'intention concernant la rue de la République Etat-EPAEM-Ville-propriétaires privés (**P2C et Eurazeo**), les subventions publiques sont liées à l'engagement des propriétaire de conduire les relogements selon le **principe du « tiercement »** (1/3 sociaux, 1/3 intermédiaires, 1/3 libres) inscrit dans la convention d'**OPAH République** (2002-2006).

Et mise en place de l'**OPAH Euroméditerranée** (Joliette, St Charles, + partie Belle de Mai) 2001-2006.

2001-2003 : Lancement de l'**OPAH la Plaine-ND du Mont**, 510 logements à réhabiliter (à 88% propriétaires bailleurs).

10 janvier 2001 : Arrêté de **DUP** du 3^{ème} **PRI Noailles-Chapitre**, recours sera formé auprès du TA par le collectif Ombres et Lumières.

20 juin 2001 : Ordonnance de référé **Zvitex** (hôtel Bardo) **condamné** pour l'expulsion de 15 locataires, obligation de relogement et doit payer les 3 1ers mois de loyer du nouveau logement.

13 août 2001 : **Jugement du Tribunal d'Instance** de Marseille, la ville de **Marseille**, reconnue comme opérateur d'aménagement, est **condamnée** à reloger les 11 familles locataires de l'hôtel meublé de Belsunce dont elle est propriétaire depuis 1996 (6 rue de la Fare), exploité dans le cadre d'un bail commercial . A la suite des ces jugements la Ville constitue un parc de

<p>-----</p> <p>30 janvier 2002 : Décret définissant les caractéristiques du logement décent</p> <p>27 février 2002 : Loi sur la démocratie de proximité qui intègre la participation du public à l'élaboration des projets d'aménagement ou d'équipement, sera intégré dans la démarche des documents d'urbanisme (SCOT, PLU, SRU, UH). Consacre la CNDP (commission nationale du débat public) comme autorité administrative indépendante et rend obligatoire le débat public sur les très grands projets (seuil de 300 M€). Loi Urbanisme et Habitat.</p> <p>Mai 2002 - mars 2004 : Ministre délégué à la Ville Jean-Louis Borloo (gouv't Raffarin)</p> <p>Années 2000 : Les Français consacrent 30% de leur revenu au logement (ils en consacraient 25% dans les années 70). Leur taux d'effort net (déduction faite des aides au logement) est passé de 10% dans les années 60 à 16 % en 2002.</p> <p>22 mai 2002 : <i>Le Conseil d'Etat juge que ce n'est ni à la Ville de Paris, ni à la Préfecture de reloger les locataires des immeubles insalubres qui font l'objet de réhabilitation.</i></p>	<p>logement provisoires d'urgence d'environ 150 logements (sera utile pour reloger les locataires de l'îlot Abadie au Panier) .</p> <p>5 octobre 2001 : Arrêté préfectoral de mise en place du PRI Noailles-Chapitre.</p> <p>5 décembre 2001 : <i>JC Gaudin déclare : « Le Marseille populaire, ce n'est pas le Marseille maghrébin, ce n'est pas le Marseille comorien. Le centre est envahi par la population étrangère, les Marseillais sont partis. Moi je rénove, je lutte contre les marchands de sommeil et je fais revenir des habitants qui paient des impôts ». Le 21 avril 2000, Gérard Chenoz avait déclaré : « Pour que les gens soient mêlés, il faut que certains partent ». Le 18 novembre 2003, Claude Valette déclarera : « On a besoin de gens qui créent de la richesse, il faut nous débarrasser de la moitié des habitants de la ville. Le cœur de ville mérite autre chose ».</i></p> <p>28 février 2002 : Signature du Protocole EHI (éradication de l'habitat indigne) (Ministre-Préfet-Maire) : intervention sur Ilot Abadie (Panier), opération RHI St Mauront-Gaillard, interventions sur les hôtels meublés et dans l'habitat indigne PRI Centre Ville, constitution parc logements relais & production de logements sociaux</p> <p>Mars 2002 : La Lettre de Marseille Aménagement titre « Centre ville : l'impératif de reconquête ».</p> <p>11 mars 2002 : Le conseil municipal approuve le Protocole d'accord Etat (M-N. Lienemann) -Ville de Marseille relatif à l'EHI, portant sur 12,7 M € (taux de 70% sur RHI St Mauront) pour un parc de logements-tiroirs et des logements locatifs sociaux.</p> <p>18 avril 2002 : CVPT formule un recours en annulation de l'arrêté de PRI Noailles-Chapitre, devant le TA de Marseille.</p> <p>22 avril 2002 : Signature Convention d'OPAH République (Ville-Département-Région-Etat-ANAH-EPAEM) : « soin particulier » pour le maintien dans le logement et règle des 3 tiers. Protocoles d'application signés avec SIM et P2C : * SIM (Sté Immobilière Marseillaise, patrimoine de 1 329 logts) qui a fusionné avec Rue Impériale de Lyon (groupe Lazard) en mai 2001) * P2C (1 320 logts, 120 immeubles, vendus par SIM à Cofinda-Danone en 1987, acheté par P2C, en juin 2000).</p>
---	---

<p>-----</p> <p>2 juillet 2003 : Loi Urbanisme et Habitat qui réduit le rôle des Pays et de leurs conseils de développement.</p> <p>1^{er} août 2003 : Loi Borloo d'orientation et de programmation pour la ville & la rénovation urbaine (modifiée 13-7-06) création de l'ANRU : portage communal et centralisé des réhabilitations lourdes et nouveaux moyens pour faire face aux copropriétés dégradées.</p> <p>Objectif 2004-2008 : construction de 200 000 logements locatifs sociaux, 200 000 réhabilitations et restructurations lourdes, 200 000 démolitions de logements vétustes. Les conventions passées avec l'ANRU doivent fixer les principes de la participation des habitants (accès libre des habitants à l'information, calendrier de concertation, concertation a priori et a posteriori, affectation des moyens à la participation, représentativité des publics concertés, caractère délibératif de la participation, évaluation de la participation). La politique de la ville a pour objectif de réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires.</p>	<p><i>Une dérogation à la règle de l'ANAH est nécessaire pour permettre à P2C, un marchand de bien, de bénéficier des crédits destinés aux propriétaires privés : la déclaration d'Opération d'Intérêt National.</i></p> <p>29 juillet 2002 : Suite à un appel d'offre Marseille Aménagement est désigné comme équipe d'animation de l'OPAH Marseille République.</p> <p>2003 : Année du grand espoir de la Coupe de l'Amérique, à la fois contradictoire avec le plan d'Euroméditerranée (Yves Lion menace de démissionner, le projet du MUCEM arrêté) et révélateur de la volonté du PAM (port autonome) de rentrer dans le jeu. Marseille Aménagement exerce son droit de préemption sur Belsunce par l'acquisition d'immeubles entiers, notamment hôtels meublés (compte tenu de la difficulté d'acquérir des immeubles en copropriété)</p> <p>23 janvier 2003 : La cour d'appel d'Aix en Provence confirme le jugement du TI de Marseille du 13 août 2001 (la ville doit assumer seule les relogements pour des locaux dont elle est propriétaire), et trace la ligne de partage entre la responsabilité de la ville et celle de la SEM Marseille-Aménagement, aménageur délégué.</p> <p>Avril 2003 : Bilan PRI et OPAH : depuis la DUP Belsunce nord de 1997, prolongée en 2002 qui a conduit à 181 immeubles prescrits.</p> <p>2004 : Evolution du nombre de meublés : Belsunce 78 en 1995 / 59 en 2004 ; Noailles 38 en 1995 / 23 en 2004 ; Opéra 10 en 95 / 8 en 2004 ; Thiers 28/27 ; Chapitre même nombre (12). Répartition territoriale : 130 sur 1^{er} arr. ; 28 sur le 6^{ème} ; 14 sur le 2^{ème}. Evaluation de leur nombre : 433 hôtels meublés repérés initialement sur 1^{er}-6^{ème} arr. / 611 inventoriés (commission communale de sécurité) / 209 font l'objet de taxes de séjour.</p> <p>Mai 2004 : Jean Aubert directeur de la SIM-Rue Impériale confirme qu'il a envoyé à tous les locataires de la loi de 1948 « un congé pour le 29 septembre 2004 à midi », Eurazéo ayant « indiqué que les finances étaient disponibles » pour les travaux de rénovation.</p> <p>8 mai 2004 : CVPT organise une visite publique de la rue de la République et de ses abords.</p>
---	--

9 août 2004 : Loi **santé publique** sur saturnisme et plomb.

13 août 2004 : Loi **Liberté et Responsabilité Locale** : les agglomérations ou les départements sont susceptibles de devenir délégataires des aides à la pierre

27 octobre 2004 : Décret sur visites obligatoires pour établissements recevant du public 5^{ème} catégorie (hôtels meublés désormais contrôlés périodiquement).

30 décembre 2004 : Création de la **HALDE** (Hte autorité de lutte contre les discriminations).

Août 2004 : Rue de la République, **P2C vend son patrimoine à Lone-Star** (117 M€) au bout de 4 ans, soit 1 350 logts et 50 000 m² de surfaces commerciales, *en ayant fait très peu d'investissements : 28 logements réhabilités sur 75 programmés (1,6 M€ de dépenses ayant bénéficiées de 604,7 K€ de subventions).*

Lone Star créé **Marseille-République**.

Eurazéo (ANF) achète le patrimoine de **Rue Impériale** (140 immeubles, 1 350 logts, 60 000 m² de surfaces commerciales).

Rénovation de la rue de la République à marche forcée pendant les chantiers des parkings et du bassin de rétention, puis du tramway.

Août-octobre 2004 : **Mme Servant**, adjointe au Logement, déclare à propos de la rue de la République : « *On a déjà 30% de logements sociaux. On ne va quand même pas transformer la rue en gigantesque bailleur social !* » ... « *Je ne souhaite pas que les 600 familles soient relogées sur place... Le repreneur a l'aire de mener la politique qu'on souhaite. Ils ont fait confiance en Marseille. C'est un signe que Marseille va mieux* »... « *Coucou les revoilà, ceux qui ont essayé de nous empêcher de réhabiliter le Panier et Belsunce et qui manifestent à nouveau sur la rue de la République* »...; « *Monsieur le maire agit et change notre ville... votre majorité ne se laissera pas intimider* »... « *C'est à se demander si ces contestataires ne préfèrent pas laisser les occupants actuels dans des logements insalubres* ».

M. Eric Foillard, président du directoire de Marseille – République / Lone Star, déclare : « *Le dossier de la rue de la République nous a intéressé car nous avons la certitude que nous arrivons dans une période d'opportunité historique de cette rue au passé douloureux qui a vocation à être un grand axe urbain reliant deux pôles importants de la ville* »... « *Dans 20 ans ce sera Harlem en pire ! On est venu faire une vraie opération de rénovation urbaine... (c'est) une histoire à marche forcée* »... « *On n'est pas des spéculateurs qui se disent "le marché va monter, on peut s'enrichir en dormant". Non, avec du sang, de la sueur et des larmes, on va créer de la valeur, par le travail* »... « *(Marseille) a le taux moyen de croissance du marché immobilier le plus fort de France, + 20% par an depuis 4 ans* »... « *ce sera la Croisette à Marseille* ».

M. Jean-Claude Gaudin déclare son intention de « *faire de Marseille une ville de fraternité et de générosité mais aussi de richesses* »... « *Si les privés rénovent, il faut que les loyers ce soit plus cher. C'est ça la loi du marché* ».

18 janvier 2005 : Loi de **Cohésion Sociale** programme de relance de la production de logements sociaux pour 2005-2009, avec l'objectif passer d'une production de 4 500 logements sociaux à 6 500 logements sociaux ; la loi autorise le gouvernement à prendre les mesures nécessaires contre l'**habitat indigne** (logements insalubres, immeubles menaçant ruine et établissements d'hébergement dangereux).
L'ordonnance d'application vise à : simplifier les régimes de police administrative, faciliter la réalisation des travaux et le relogement des occupants, préserver les droits des occupants de bonne foi, compléter le régime des sanctions, faciliter le traitement d'urgence des situations d'insalubrité, permettre l'application par le maire de mesures d'urgence prises par le préfet, faciliter l'expropriation des immeubles insalubres irrémédiables.

2005 : La HALDE émet de nombreuses recommandations sur l'accès au logement : refus de vente d'un logement, exercice par la commune du droit de préemption pour faire échec à l'installation de gens du voyage, refus de location, attribution de logements sociaux, exigence de garanties supplémentaires...

15 décembre 2005 : **Ordonnance relative à l'habitat insalubre ou dangereux** : dispositif d'intervention publique d'urgence, conforte le droit des occupants, délais d'expropriation raccourcis, responsabilités respectives maires et préfets, procédures d'insalubrité réparable, sanctions sévères contre les propriétaires qui exercent des pressions sur leurs locataires.

30 décembre 2005 : Loi de finances qui crée le **FARU** (fonds d'aide au relogement d'urgence), pour octroyer rapidement aux collectivités locales une aide pour **interventions ponctuelles d'urgence (évacuation d'immeubles insalubres ou en péril)**.

Sept-déc 2004 : Enquête Urbanis sur les **locataires de Marseille République**, 455 locataires rencontrés sur 555, répartis sur 121 immeubles : 92 ménages à reloger en priorité, 81 logements sur-occupés, 19 logts indécents ou potentiellement insalubres, soit un total de 355 ménages à reloger

5 octobre 2004 : Le TGI condamne un bailleur social de la rue J. Alcazar (le Rouet)

27 novembre 2004 : Pétition CVPT signée par 190 locataires de la rue de la République « Nous ferons tout pour faire respecter nos droits » (manifestation importante Sadi Carnot-Hôtel de Ville).

23 juin 2005 : Jugement du Tribunal Administratif de Marseille qui **déboute CVPT** pour son recours contre le PRI Noailles-Chapitre (du 18-4-02) : *l'enquête publique n'avait pas à comporter un engagement sur le dispositif de mise en œuvre du relogement, il n'y a ni atteinte à la propriété privée, ni pb de coût financier, ni inconvénient d'ordre social, et les atteintes à d'autres intérêts publics ne sont pas excessif au regard des avantages attendus.*

12 décembre 2005 : Délibération ville de mise en place d'un nouveau dispositif spécifiquement dédié à l'**EHI** (éradication de l'habitat indigne) pour traiter les 500 immeubles indignes répertoriés, en 5 ans (diagnostic approfondi et préconisations), 350 immeubles à faire réhabiliter par leurs propriétaires et 150 immeubles isolés à restructurer en profondeur ou à démolir dans une perspective plus globale de renouvellement urbain, par le biais d'OHAD (opération d'amélioration, de l'habitat dégradé) avec plan de redressement et dispositif incitatifs pour les 1^{ers}, et d'intervention lourde pour les 2^{nds}. Programme de 250 M€ sur 5 ans.

22 décembre 2005 : Délibération CU MPM (Marseille Provence Métropole) sur approbation de la **Délégation de compétences** pour l'« Aide à la Pierre » à compter du 1^{er} janv. 2006 (p 3 ans 2006-2007-2008) pour 600 PLUS-PLAI, 800 PLS, 900 logements locatifs sociaux, démolition 10 logements locatifs sociaux, réalisation de 50 PSLA, et dans le parc privé : 310 logements conventionnés, 435 intermédiaires, 340 sorties de vacances, 600 EHI locatifs et propriétaires occupants. Et création commission locale de l'Habitat

2006 : Les incendies d'hôtels meublés à Paris en 2005 entraînent la mise en place de règles de sécurité incendie et l'ouverture des financements de l'ANAH

2006 : **ICADE** (nouveau nom de la SCIC) entre en bourse (la CDC ne détient plus que 61% des parts). Depuis 2000, Icade déplaçonne les loyers (que la SCIC s'était engagée à conventionner et à les plafonner) entraînant la hausse importante des loyers (souvent de 50% en quelques années). Le patrimoine d'Icade est de 45 000 logements (évalué à 1,4 milliards €). En 2008, Icade vendra les 35 000 logements sociaux qui lui restent à des bailleurs sociaux (pour 3 milliards €)...

4 janvier 2006 : Lettre de 3 ministres à la présidente du pôle de lutte EHI pour assurer un suivi permanent et renforcer l'action territoriale

31 mars 2006 : Loi pour l'Égalité des Chances

2006 : Bilan 1995-2005 d'*Euroméditerranée*, 325 logements insalubres démolis, 2 300 logements réhabilités, 1 307 logements neufs livrés (libres et sociaux).

400 000 croisiéristes arrivent à Marseille, 15 ans avant il n'y avait pas de débarquement de croisiéristes.

Juin 2006 : Eric Foillard, PDG de Marseille-République, déclare à un journaliste qui lui parle de mixité sociale entre « bobo », cadre dynamique et bourgeois : « *Voilà, absolument ! on aura un beau mélange d'âges et de styles de vie* » ou encore « *ça va être la Croisette, comme à Cannes, c'est ça le projet. Le quartier retrouve sa vocation d'origine, être une avenue pour la moyenne bourgeoisie, c'est dans cet esprit que la réhabilitation est faite* ».

2006-2012 : **réélection de J.C Gaudin à la Ville de Marseille**

23 mars 2006 : La ville conventionne avec l'ANRU *centre Nord* et *St Mauront-Bellevue*, avec l'objectif de construction, sur 2006-2011, de près de 3 500 logements (dont 1 130 sociaux), de remise sur le marché de 1 200 logements après rénovation (dont 820 en acquisition-amélioration), le conventionnement de 350 logements dans le cadre des OPAH *centre-ville*, *Euroméditerranée* et *rue de la République*, soit 2 300 logements sociaux mis sur le marché ou engagés d'ici 2011.

31 mai 2006 : La ville de Marseille désigne un opérateur pour 5 objectifs :

- réhabilitation de l'îlot Abadie (2^{ème} arr. Panier)
- résorption d'habitat insalubre (RHI) St Mauront-Gaillard (3^{ème} arr.)
- traitement des hôtels meublés en centre ville
- lutte contre l'habitat indigne dans le diffus
- création et gestion d'un parc de 120 logements relais

Co-pilotage Préfet-Adjointe déléguée à l'habitat et au logement, comité technique Etat-Ville-CUMPM-CCAS, coordination Service Développement & Rénovation de l'Habitat de la Ville.

L'aménageur est chargé des études préalables, de la maîtrise foncière (avec délégation du droit de préemption et possibilité de mettre en œuvre une DUP), de la gestion des biens acquis, du relogement, des travaux de démolition ou de reconstruction, des cessions, de la conduite de la cession, acquisition des biens expropriés, suivi et contrôle des acquisitions foncières, aménagement d'îlots dégradés, acquisition de lots en copropriété, suivi de l'exécution des travaux, réalisation de travaux d'office, entretien des

13 juin 2006 : Loi sur le droit de préemption des locataires et sur leur **protection en cas de vente** d'un immeuble.

13 juillet 2006 : Loi portant ENL (Engagement National pour le Logement) relance de l'accès social et en matière de lutte contre l'**habitat indigne** ou non décent, apporte des compléments à l'ordonnance du 15 décembre 2005 : renforcement des **plan départementaux d'action pour les personnes défavorisées** (PDALPD), mécanismes propres au respect de la décence du logement, mécanisme expérimental de déclaration de mise en location, nouvelle habilitation de la collectivité publique de se substituer au propriétaire.

1^{er} novembre 2006 : Nouveau règlement de l'**ANAH** qui permet de subventionner les propriétaires des murs ou les exploitants d'hôtels meublés p travaux sur parties communes ou privatives.

8 novembre 2006 : Décret sur les **immeubles menaçant ruine**, double compétence judiciaire **et** administrative (le TA seul compétent pour désigner un expert), le juge administratif n'a plus à homologuer l'arrêté de péril ordinaire..

ouvrages.

L'aménageur il doit rendre compte (documents de suivi, compte rendu annuel, comité de pilotage, partenariat, communication et concertation).

26 juin 2006 : PLH adopté par la CU MMP (2006-2011) concerne l'habitat indigne (relogement, requalification et rénovation urbaine). Diagnostic : *21 000 ménages attendent un logement, malgré 30 000 logements sont repérés comme vides. 79% des foyers fiscaux ont un revenu inférieur à 2 500 €/mois (parmi eux 60 % ont un revenu inférieur à 1 200 €).*

17 juillet 2006 : Approbation par la ville du nouveau PLH. Délibération cadre « **Engagement municipal pour le Logement** » prévoit la réalisation de 1 500 logements sociaux/an, l'accompagnement de la requalification du parc ancien (via ANAH, restauration immobilière, EHI et lutte contre la vacance). Et décision en faveur de l'accès à la propriété avec le « **chèque 1^{er} logement** ».

24 juillet 2006 : Arrêté qui modifie le règlement de sécurité contre les risques incendie et panique des « petits hôtels ».

Janvier 2007 : Note Marseille Aménagement sur la transformation des hôtels du PRI Centre ville Thubaneau, sur les 131 hôtels détectés à l'origine (insalubres, dégradés, de forte densité, avec des espaces internes occupés) 54 ont été acquis par Marseille Aménagement (soit 41%), Marseille est propriétaire de 8 d'entre eux, les autres ont été vendus par Marseille Aménagement :

- 6 ont fait l'objet de relogements par Marseille Aménagement (39 relogements)
- 6 ont fait l'objet d'une cession au profit du propriétaire du fonds avec demande de maintien des locataires
- 20 ont été acquis « vacants » (10 hôtels de tourisme à occupation temporaire, 9 anciens hôtels meublés
- 15 ont été acquis vacants, probablement initialement occupés

Janvier 2007 : Signature du CUCS (Contrat Urbain de Cohésion sociale) de Marseille, pour la période 2007-2009

Février 2007 : La ville cède à la SOGIMA 2 600 logements et baux commerciaux (que celle-ci avait jusque là en gestion) pour 130 M€ (en

11 janvier 2007 : **Ordonnance « anti-marchands de sommeil »** renforce les garanties pour la collectivité qui réalise les travaux d'office et se substitue au propriétaire défaillant pour reloger les locataires.

2007-2009 (prolongé jusqu'à 2012) : **48 villes en PACA inscrites en CUCS (Contrats Urbains de Cohésion Sociale) + 2 GPV** soit 282 territoires prioritaires regroupant 935 000 hab. (21% de la population de PACA)

5 mars 2007 : Loi **DALO** : loi sur le **logement opposable** (mise en place de commissions de médiation, recours pour les demandeurs : le juge devient pour le citoyen garant d'un droit opposable). La loi rehausse le niveau de production de logement sociaux de la loi de janvier 2005 (passe le niveau de production de logements sociaux de 6 500 à 7 000-8 000), augmentation du nombre de communes concernées par la loi SRU

14 sept. 2007 : Instruction de l'ANAH sur les hôtels meublés lié au fait que l'ANAH peut désormais subventionner des travaux dans des immeubles à usage d'habitation concernés par un bail commercial, mais à condition de loyers raisonnables, pour des occupants en difficultés sociale, à condition de confort et de sécurité.

Mai 2007 – janv. 2009 : Ministre de la Ville Christine Boutin, Secret d'Etat à la Ville Fadela Amara (gouv't Fillon)

4 octobre 2007 : Circulaire ministère Justice rappelant l'importance de la répression pénale pour **les infractions en habitat indigne** (désignation d'un magistrat référent pour les BdR).

14 novembre 2007 : Circulaire de mise en place d'un « **plan d'action d'urgence contre les marchands de sommeil** » (dite Boutin).

général très bien situés, comme à Perrier).

13 février 2007 : Délégation attribution compétences Etat-CU MPM ; objectifs pour 2007 : 800 PLUS-PLAI, 600 PLS et intervention pour la réhabilitation de 1 500 logements locatifs sociaux

15 février 2007 : CVPT écrit à Marseille Aménagement (suite aux séances de travail communes des 24 et 31 mai 2006, 27 septembre 2006, 10 janvier 2007) pour mobiliser des hôtels en logement social, pour l'accompagnement social, et préciser les missions de l'aménageur à l'avenir, en joignant 3 listes d'immeubles (13 cessibilités demandées, 20 cessibilités différées, 5 demandes imminentes de cessibilités)

7 mars 2007 : Lettre de CVPT au Maire sur logements sociaux et relogements

9 mai 2007 : Rencontre CVPT-Marseille Aménagement concernant 14 immeubles en particulier.

19 juin 2007 : Rencontre CVPT-Marseille Aménagement, 291 immeubles (sur les 745 en DUP) qui sont restés en l'état. Ils font l'objet d'enquêtes parcellaires en vue d'expropriation. CVPT se propose d'interpeller la ville sur ses intentions et sur la réalisation (possible) de logements sociaux.

8 octobre 2007 : Délibération CU MPM sur bilan PLH 1^{ère} année (2006) : sur Marseille, 1 463 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS, Foncière Logt), 220 logements privés réhabilités aide ANAH et 9 logements locatifs-accession PSLA, soit 1 692 logements sociaux financés, ainsi que 518 logements étudiants et 84 lits pers âgées. Avenant à la Conv Etat-MPM qui porte la production de PLUS-PLAI de 800 à 1 010 pour 2007.

10 décembre 2007 : Délibération municipale approuvant la convention d'Opération d'Amélioration d'Habitat Dégradé (**OHAD**) Etat-CUM-Région-Département concernant des immeubles signalés en insalubrité, péril ou insécurité, missionne des équipes opérationnelles (diagnostic, proposition de plan de redressement aux propriétaires, assistance au montage).

2008-2012 : Lancement 2^è tr. d'**Euroméditerranée** (extension du périmètre)

9 janvier 2008 : Le tribunal d'instance de Toulon condamne une propriétaire à reloger ses locataires sous un délai de 15 jours et à 100 €/j d'astreinte

Juillet 2008 : **La France condamnée par le comité européen des droits sociaux** (charte du Conseil de l'Europe, révisée en 1997) pour 6 raisons : insuffisances de l'offre de logements d'un coût abordable, de la lutte contre l'habitat indigne, de la prévention et de la réduction de l'état de sans abri et des mesures de prévention des expulsions des locataires, déficience et inefficacité des procédures d'attribution des logements sociaux et personnes les plus pauvres, existence de discriminations dans l'accès au logement au détriment des immigrés et gens du voyage

Septembre 2008 : Edition plaquette ministère du Logement et de la Ville « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux, le pouvoir des maires ».

8 février 2008 : Délégation attribution compétences Etat-MPM et ANAH-MPM ; objectifs pour 2008, incluant le résiduel 2006-2008 (410 PLUS, 220 PLAI, 379 PLS) soit 1 010 PLUS- PLAI (670 PLUS + 340 PLAI), 379 PLS, 50 PSLA, réhabilitation de 1 733 logements sociaux et requalification parc ancien (250 conventionnés, 280 intermédiaires, 230 sorties de vacance, 400 concernés par EHI).

28 février 2008 : Un **Centre Ville Pour Tous** déboutée par la Cour Administrative d'Appel de Marseille de sa demande de nullité de l'arrêté du 5 octobre 2001 déclarant la DUP Noailles-Chapitre (suite au rejet de cette demande par le TA du 23 juin 2005)

7 mars 2008 : Marseille République change de mains, les **40 000 actions de Lone Star** cédées à **ATEMI** (via la Sté Marine Baie des Anges, même PDG, M. de Boisgrollier) (valeur estimée 300 M€). Lone Star vend à **Buildinvest** l'îlot 30, face à la mer (13 immeubles, 150 logements).

30 juin 2008 : Délibération sur la convention **EHI** Etat-Ville pour la mise en place d'OHAD (opération d'amélioration de l'habitat dégradé) pour 652 adresses (immeubles en insalubrité, en péril ou concernés par les précédentes opérations d'habitat), 220 immeubles pourront faire l'objet de travaux (211 au titre des parties communes soit 16 88 logements, et 1 090 logements au titre des parties privatives) sur la période 2008-2012

Septembre 2008 : Faillite de Lehman Brothers, ATEMI filiale à 80 % de Lehman Brothers, propriétaire depuis quelques mois d'une partie (une centaine d'immeubles) du patrimoine de Lone Star, **très fragilisé**, garde le nom de Marseille République.

6 octobre 2008 : Signature du Protocole EHI 2 Etat-Ville :
- *Bilan Protocole 2002* : Ilot Abadie 74 ménages relogés à 50% dans arr. centre ville (1^{er}, 2^e & 3^e), NLP reconstruit sur l'îlot (40 logements 2009-2013) ; Centre Ville 433 hôtels meublés repérés (dont 251 fermés et 161 accueillant des résidents permanents) action entreprise sur 55 d'entre eux, suivis par la MOUS ou MA, en mai 2008 : 3 transformés en immeubles de logements conventionnés, 3 devenus hôtels de tourisme, 10 maintenus meublés après travx minimum, 1 va faire l'objet d'un bail à réhabilitation, 8 achetés par ville, Mars- Aménagement, Mars-Habitat ou Adoma, 14 sont en cours de maîtrise des murs, 29 doivent être expertisés.

Janv. 2009 – juin 2009 : Ministre du travail et de la Ville Brice Hortefeux , Secret d'Etat à la Ville Fadela Amara et Ministre du Logement Christine Boutin (gouv Fillon)

10 février 2009 : **Loi Boutin** de Mobilisation pour le logement et la Lutte contre l'Exclusion :

- sur la maison à 15 €/mois

- reprend à son compte la nouvelle défiscalisation pour l'accession à la propriété mise en place par la **loi Scellier** qui (prenant le relais des lois Robien et Borloo) permet une réduction d'impôt étalée sur 9 ans, reportable, pour les acquéreurs de logements neufs destinés à la location,

- la prise en compte de l'accession populaire à la propriété : PSLA (prêt à l'accession) et Pass Foncier étendu au logement collectif,

- mobilité plus grande au sein du parc social,

- VEFA facilité,

- la possibilité pour les organismes HLM de recommencer à construire du logement-type (là où à la fin des années 70 on avait aboli cela pour éviter « les barres et tours »),

- couverture généralisée du risque d'impayés locatifs,

- création obligatoire des commissions départementales de prévention des expulsions,

- mise en place d'une définition légale de la notion d'habitat indigne,

- pour les centres anciens, création du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) pour 100 à 150 quartiers sur 2009-2016, avec l'aide de l'ANRU et de l'ANAH

- le renforcement de la capacité opérationnelle des PLH.

25 mars 2009 : Loi « MLLE », de mobilisation pour le logement contre l'exclusion.

- *Le nouveau Protocole* (2008-2013) comporte 2 volets les OHAD (Opération d'Amélioration d'Habitat Dégradé) et la concession EHI : l'OHAD concerne 300 immeubles en partie communes et 1 500 en parties privatives sur 5 ans, 68 hôtels meublés pris en compte (30 à expertiser dans le cadre de l'OHAD et 22 à maîtriser par Marseille- Aménagement), la concession EHI doit résorber les situation de dégradation extrême (acquérir, reloger en parc-relais, procéder aux travaux, céder les terrains libérés) 150 immeubles doivent être traités en 7 ans (et produire 1 450 logements), dans le cadre d'une meilleure coordination des acteurs publics et d'une mise en commun des informations sur l'indignité, avec un programme de logements-relais (120 logements relais qui est l'objectif de 2002) et un programme de logements d'urgence (500 logements d'urgence par Adoma), et la mise en place d'un comité de pilotage.

11 décembre 2008 : Journée EHI à Marseille. Infos Ville : 330 meublés sur Belsunce en 1980, 182 en 1995 (ADEUS), 130 en 2004 (AMPIL) (sur l'ensemble de la ville 611 identifiés dont 433 en activité) ; Infos Mars-Aménagement : 742 immeubles en DUP (sur les 1 056 immeubles du périmètre d'intervention de Mars- Aménagement) dont 124 hôtels meublés (78 en activité) dont 54 acquis (12 acquis occupés- 34 acquis vacants), 5 ont fait l'objet d'arrêt de DUP (3 s/Belsunce, 1 s/Noailles, 1 s/Chapitre) ; de plus, Mars Aménagement s'est porté acquéreur d'une centaine d'immeubles.

29 juin 2009 : Marseille Aménagement sollicite de la Ville une subvention d'équilibre : pour le PRI Thubaneau de 10,1 M€ (concernant les années 2008 à 2011) et sa prolongation jusqu'au 31 déc. 2011 ; pour le PRI Centre Ville de 30,3 M€ (+ 4,2 M€ au titre de l'année 2006) ; pour le PRI Panier de 8,8 M€ (+ 0,6 M€ au titre de 2006), soit **49,4 M€** (+ 4,8 M€ de compléments).

Juillet 2009 : L'Observatoire des quartiers (de l'AGAM) prend acte du diagnostic des 10 territoires CUCS de Marseille (390 000 hab.) et conclue que les secteurs opérationnels **St Lazare - St Mauront – Belle de Mai** sont ceux qui cumulent le plus d'indicateurs de précarité et souligne les risques de déséquilibres engendrés par les mutations urbaines engagées.

24 oct. 2009 : ATEMI qui a donné son congé à une locataire âgée (Mme Ben Mohamed) est **condamné** à exécuter sous astreinte les travaux et rétablir l'électricité.

Jun 2009 – ... : Ministre du Développement Durable JL Borloo, Secrétaire d'Etat à la Ville Fadela Amara, et Ministre du Travail et de la Solidarité X Darcos, Secrétaire d'Etat au Logement Benoist Apparu (gouv't Fillon)

3 août 2009 : Loi Grenelle I (5 grands objectifs : contenir l'étalement urbain, densifier les villes, articuler urbanisation et transports collectifs structurants, conserver, restaurer et créer des continuités écologiques, développer les éco-bâtiments et les éco-quartiers)

Oct.09 : Projet Grenelle II (sur les économies d'énergies et les schémas régionaux de cohérence écologique et plans climat-énergie territoriaux, en particulier)

Nov. 09 : Projet de réforme des collectivités territoriales : réforme des collectivités territoriales Régions & Départements ; élection collectivités territoriales et EPCI ; création des Métropoles ; remplacement de la taxe professionnelle par la cotisation économique territoriale.

9 nov. 2009 : Délibération CU MPM de rééquilibrage territorial des logements sociaux **3 000 €/logement** neuf et acquisition-amélioration pour les communes et les secteurs de Marseille au dessous du seuil des 20 % fixés par la loi SRU

16 nov. 09 : Bilan du **CRAC** de Marseille Aménagement au 31-12-08 approuvé par la Ville : participation prévisionnelle de la Ville de 8,6 M€ pour des dépenses totales de 94,5 M€ sur 7 ans

14 déc. 2009 : Délibération de la Ville de Marseille création d'une Sté Publique d'Aménagement (**SPLA**) (coll. locales actionnaires et action sans mise en concurrence) aux côtés de Marseille Aménagement, avec mise en commun du personnel et du matériel des 2 Stés dans le cadre d'un **GIE**.

Reporté ? Approbation de la convention **ANRU ZUS Centre Nord** (50 600 hab. & 23 600 résidences principales) objectifs : devt partagé, enfants & jeunes, précarité & accès aux droits, amélioration & production de logts ; 4 pôles concernés : Velten/Korsec/Belsunce, Abadie/Panier/République, Montolieu/Bon Pasteur/Euromed, Hoche/Caire/Strasbourg/Euromed.; programme : 481 logts à mettre en état (à ajouter aux 185 déjà mis en état sur République, Phocéens et Préssensé), intervention sur 8 ilots dégradés, réhab. de 176 logts NLP et HMP, aide à l'accès à la propriété, équipements de proximité (sportif & petite enfance), cadre de vie, ingénierie de projet