

La réhabilitation du centre-ville au cœur de la campagne

La polémique bat son plein sur les conditions financières des opérations de rénovation des quartiers du Panier et de Beauséjour.

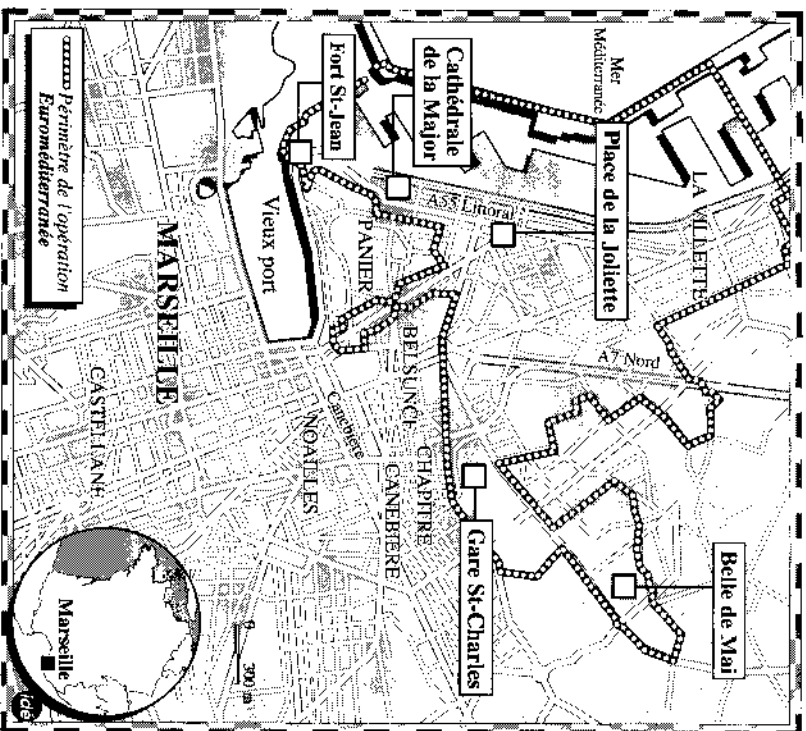
Dans une campagne que l'on peut dire atone, le dossier de la rénovation du centre-ville est l'un des rares à susciter une véritable polémique. Lancée en 1993 par la municipalité de Robert Vigouroux, l'opération de réhabilitation du quartier historique du Panier puis de celui de Beauséjour, entre la gare Saint-Charles et la Casbah, a pris une nouvelle dimension avec l'arrivée de Jean-Claude Gaudin à la mairie. Prônant une stratégie de « reconquête », la nouvelle équipe a sensiblement étendu la superficie des périmètres de restauration immobilière (PRI) mis en place dans ces quartiers et, surtout, proposé de nouvelles garanties financières aux investisseurs. Alors que les PRI permettent aux propriétaires qui réhabilitent des immeubles et les louent de bénéficier d'une défiscalisation incitative, la ville a ajouté des aides locatives et de rachat. Le dernier bilan dressé fin 2000 par la Société d'économie mixte (SEM) Marseille Aménagement, chargée de la conduite de ces opérations, fait état de 1.388 logements réhabilités sur un total de 5.200 pour les deux PRI. Les quatre cinquièmes d'entre eux appartenant à des investisseurs.

Dans le courant de l'année dernière, de vives critiques se sont toutefois élevées à propos de ce dossier, jusqu'à alors présenté comme une véritable réussite. Dans son livre « Marseille capitale ? », le socialiste Philippe Sammarco a d'abord dénoncé la vision purement fiscale et financière

de la ville. Celle-ci a, selon lui, perdu de vue l'objectif original du PRI « faire revivre le centre-ville en tenant compte des populations ». A ses yeux, « cette entreprise d'aménagement est en fait une entreprise de démantèlement » qui vise à faire partir les habitants traditionnels « incapables de payer leur quote-part des travaux exigés par Marseille Aménagement ».

Attaques politiques

En décembre, c'est au tour d'une toute nouvelle association, baptisée « Un centre-ville pour tous » et nettement marquée à gauche, de mettre en cause les conditions de réalisation de l'opération. Elle fonde ses critiques sur un rapport de la chambre régionale des comptes (CRC) estimant que le dispositif mis en place par la municipalité « restait complexe et d'une lisibilité réduite ». L'association se réfère également à des audits de 1997 sur Marseille Habitat, alors concessionnaire du PRI du Panier, et qui relevent des dérives dans les dépenses de gestion et de commercialisation ainsi que des maladroits dans les travaux. « C'est la logique d'un système qui fait appel à des investisseurs souvent éloignés, intéressés que par les seuls avantages fiscaux et qui ne gèrent ni les travaux ni leurs biens », insiste Daniel Carrière, auteur du mémorandum sur les dysfonctionnements des PRI rendu public en décembre. L'association estime, enfin, que l'opération fait courir un risque important aux finances pu-



bliques alors que « des pratiques en apparence douteuses se sont déjà développées ».

Pour les responsables municipaux, ces attaques sont clairement politiques. Roland Blum, le président délégué de Marseille Aménagement,

relègue les habitants. « Nos adversaires souhaiteraient tout détruire et utiliser les procédures de résorption de l'habitat insalubre pour ramener à la place des HLM. Nous avons choisi de garder l'existant et de le réhabiliter en faisant profiter les populations de toutes les aides possibles. Cela coûte deux fois moins cher à la ville. » Selon Marseille Aménagement, le coût du relogement se monte à environ 25.000 francs par personne, compte tenu notamment de la prise en charge des frais de déménagement, de l'éventuelle remise en état du nouveau logement et des démarches engagées pour l'obtention d'aides sociales.

Mixité sociale

« Entre 1994 et 2000, 126 relogements ont été effectués dans le Panier, dont la moitié dans le même arrondissement, et 183 pour le PRI de Beauséjour, dont 68 % dans le même arrondissement », précise le directeur de la SEM, Charles Boumendil. Un accord a en outre été passé avec Sonacotra pour tenter de résoudre le problème des personnes logées dans les hôtels meublés, très nombreux dans le quartier de Beauséjour. L'opérateur estime que la réhabilitation de ces quartiers sensibles du centre-ville aura été menée à bien dans cinq ans. Pour l'instant, la réussite de cette reconversion qui passe par une véritable mixité sociale est encore très difficile à mesurer.

BRIGITTE CHALLIOL (À MARSEILLE)