

Urbanisme et habitat indigne

Marseille Aménagement rappelé à son devoir de relogement

La justice rappelle un bailleur social à son obligation de relogement de locataires d'habitat indigne, même s'ils sont sans papier.

LE juge des référés de Marseille a condamné la société de HLM Marseille Aménagement à reloger trois familles sous astreinte de 100 € par jour de retard, ainsi qu'à leur verser 1 100 € de dommages intérêts pour le préjudice subi. Ces trois familles comoriennes habitaient des immeubles insalubres du Panier, frappés d'arrêtés d'interdiction d'habiter depuis 1986.

Murs moisiss et éventrés, branchements d'eau et d'électricité moyenâgeux, rats et salpêtre : tout a déjà été dit sur le fameux îlot Sanchez, du nom du propriétaire des ruines, un marchand de sommeil notoire condamné en juin dernier par le tribunal correctionnel à 2 mois de prison avec sursis et 100 000 € d'amende ferme pour « soumission de per-

sonnes vulnérables à des conditions d'habitat indigne ».

Marseille Aménagement a racheté en début d'année son patrimoine dans le cadre d'une opération de revalorisation de l'habitat du Panier et s'était engagée à reloger les occupants... avant juin 2003. Promesse en bois présentée alors comme un engagement moral alors que c'est d'abord et avant tout une obligation légale !

MOUS et loi SRU

La loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 (Loi SRU) oblige en son article L.521-3-11, applicable en l'espèce, qu'en cas d'interdiction définitive d'habiter, le propriétaire ou l'exploitant est tenu de reloger les occupants.

Et c'est bien là où le bât blesse. L'opération de relogement se fait dans le cadre d'une « Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale » (MOUS) que le bailleur a délégué à l'association ICI. Selon Me Benoît Candon, l'avocat des familles qui viennent d'obtenir gain de cause, ce dispositif mis en place « revient

à contourner l'obligation légale - très nette et incontournable - de relogement puisqu'elle [Marseille Aménagement] se borne à prendre acte du travail d'une association à laquelle peu d'offres de logement sont communiquées ce qui revient à ne rien faire du tout ou pas grand chose [faisant ainsi]... pis qu'un marchand de sommeil. »

Pour contester cette carence, Marseille Aménagement a soutenu que les familles étrangères plaignantes étaient des sans papier. Le juge évacue très nettement l'argument « d'autant que [ces familles] justifient d'être parents d'enfants nés en France. »

Marseille Aménagement expliquait qu'une locatrice a refusé deux propositions. La juge balaye l'excuse : « Marseille Aménagement ne justifie d'aucun relogement ou refus des requérants d'être relogés ».

Le juge souligne que l'obligation de reloger n'implique pas seulement pour le bailleur de faire des efforts en ce sens, mais bel et bien de reloger effectivement les personnes.

Et d'administrer au bailleur social un sermon : « Le fait que Marseille Aménagement soit une émanation de la volonté politique de la Ville de Marseille de réhabiliter les anciens quartiers de la ville ne saurait lui conférer moins de devoirs qu'un bailleur personne privée. » Et toc.

En outre, le juge a estimé dans sa décision du 26 novembre 2003 que « Marseille Aménagement ne démontre pas que les travaux effectués aient fait cesser l'insalubrité, ceux-ci même d'un montant élevé consistant essentiellement en des études d'architecte. » En somme, on dépense beaucoup mais l'habitat est toujours aussi déplorable. Racheter des taudis et continuer d'en recouvrer les loyers, c'est quelque chose que la loi et le juge civil ne veulent pas : si Marseille Aménagement a bien émis des avis d'échéances, le juge reconnaît qu'elle ne réclame aujourd'hui aucun loyer à ces familles.

David COQUILLI

12188246