

UN CENTRE VILLE POUR TOUS

Numéro SPÉCIAL

Rue de la RÉPUBLIQUE



Onze après...et toujours inachevée!

SOMMAIRE

- 1 - Rue de la République où en est on onze ans après?.....p. 01-10
- 2 - Enquête pour une évaluation de l'opération République.....p. 15-38
- 3 - « Ils ont tué la rue » : et maintenant, que vont faire les pouvoirs publics?.....p. 45-46



1 – RUE DE LA RÉPUBLIQUE OÙ EN EST-ON 11 ANS APRÈS?

11 ans....et toujours pas fini ! 8 questions – réponses

Au départ c'était simple. Grâce à l'opération Euroméditerranée, un milliard d'euros seraient investis, avec le financement de l'Etat et de la ville, sur ce périmètre englobant la rue de la République, permettant de la requalifier : tramway, assainissement, parking, façades. Enfin, dans une rue en déshérence, on aurait du neuf, le vieux rêve municipal d'une rue requalifiée, attirant des couches aisées cherchant à payer moins d'impôts, voire basculant les équilibres électoraux. Ce fut décidé.

Restait un point noir. La rue était habitée. Un gros millier d'habitants locataires du propriétaire historique, la SIM (Société Immobilière Marseillaise), bénéficiant de petits loyers contre travaux à charge des familles, protégés par les Lois de 1948 et 1989, et un propriétaire unique qui cherchait à s'en débarrasser. Qu'en faire? Vu le prix, assez bas, les pouvoirs publics auraient pu s'en saisir, le rénover, le remettre sur le marché en respectant le compromis des "trois tiers"¹ de l'accord de mars 2002 entre l'Etat, la Ville et les grands propriétaires privés. Mais cela n'allait pas avec les vues d'une mairie libérale. Acheter, gérer des habitants plutôt pauvres et restructurer, rénover, non, c'est plutôt l'affaire du privé. Comment faire? La rue stagna longtemps.

¹3 Un tiers de logement social, un tiers de logements intermédiaires, un tiers de logements à loyer libre.

C'est alors que se produisit le miracle ! Après plusieurs acquéreurs qui ne respectaient pas leurs promesses, un fonds d'investissement se proposa en 2004 d'acquérir une moitié du patrimoine immobilier initial de la SIM, de chasser les habitants et de rénover pour vendre à la découpe. L'affaire devait être réglée en 4 ans. Ce fonds de pensions américain prédateur, Lone Star (et son agence Marseille République), avide d'une rentabilité de son capital de 18% par an, s'engagea à tout régler. L'acquéreur de l'autre moitié fut un investisseur de plus long terme, Eurazeo -ANF, visant la valorisation progressive de l'immobilier. Emballés, le maire et le président d'Euromed donnèrent leur bénédiction en août 2004.

La suite est connue : 600 familles recevant un avis de fin de bail, les habitants harcelés, les démolisseurs saccageant les appartements des immeubles vidés. Et un réveil des habitants, une pétition, une manifestation de masse en novembre 2004, et une résistance opiniâtre pendant des années, accompagnée par des militants de "Un centre ville pour tous".

Puis arriva en 2008 la crise financière mondiale qui frappa de plein fouet les opérateurs que la mairie avait adoubés, et en particulier le fonds Lehman Brothers Real Estate IV (dit ATEMI) qui avait racheté la part de Lone Star, amputée d'un îlot d'immeubles vendus à La société Buildinvest en septembre 2007.

En 2014 les opérateurs financiers et la Mairie se félicitaient, "Rue de la République, nous avons fait le travail" affirmait le patron d'ANF dans la Provence.¹

¹3 Interview de Bruno Keller, PDG d'ANF. La Provence 28 Juillet 2014

Cette même année 2014, notre association, quant à elle, s'est posée plusieurs questions : Où en est-on réellement ? La rénovation est-elle terminée ? Est-ce loué ou habité par de nouveaux propriétaires ? Qui sont les habitants, anciens et nouveaux ? Et la vie sociale et commerciale ? Les fonds d'investissement ont-ils fait la culbute prévue ? Quel est le projet municipal aujourd'hui ? Et l'Etat, qui a tant investi dans l'opération Euroméditerranée, pourquoi n'est-il pas capable de fournir aucun bilan ? Que compte-t-il faire ?

Après six mois d'une enquête systématique sur les immeubles et auprès des habitants entreprise fin 2014 début 2015, notre association livre son analyse de l'état des lieux en huit questions - réponses.

Terminé ? Onze ans après, une réhabilitation toujours inachevée!

Sur 208 immeubles et 3947 locaux à usage d'habitation actuels¹, un quart des immeubles est à l'abandon ou en travaux. Sur les lots d'habitation rénovés, un tiers du parc privé n'est pas loué. Concernant les 205 locaux d'activité en rez-de-chaussée, deux tiers sont à l'abandon. C'est ça la performance des investisseurs ? Seul le parc de près de 500 logements sociaux est entièrement rénové et habité.

Après le tsunami financier de 2008, Lehman Brothers (dit ATEMI) et Eurazéo-ANF ont gelé les réhabilitations, à l'arrêt pour le premier, au compte-gouttes pour le second. Quatre à cinq ans d'arrêt avant la reprise des réhabilitations ou la vente en bloc en l'état, c'est à dire plus dégradé qu'en 2004.

¹³ La sous-division d'anciens grands appartements en studios, T1 et T2, a fait passer le nombre total de logements appartenant à des grands propriétaires-investisseurs dans le périmètre de l'OPAH-République (hors copropriétés traditionnelles) de 2850 en 2004 à près de 3497 en 2015 selon les estimations de CVPT, soit 647 logements supplémentaires.

Une mutation vers le luxe et le haut de gamme? Fin d'un rêve.

Certes ATEMI propose de vendre à 4000 euros le m², mais les preneurs ne sont pas là. Et le haut de gamme non plus : les opérateurs ont massivement découpé les appartements (800 logements de plus dans la même surface), raboté les plafonds, économisé sur les ascenseurs, remplacé le chauffage à gaz par des climatiseurs électriques réversibles. Dans l'emblématique immeuble du « Quai du port » proposé à 6 000 euros le m², les volets de la partie arrière partent en lambeaux. Et ils ont revu leurs ambitions. Fini le haut de gamme, cherchons le rendement via des résidences pour les étudiants, pour le troisième âge, l'hôtellerie, et pour la location de courte durée. Le résultat est là : peu de propriétaires occupants, une rue de locataires, que les loyers élevés du parc privé poussent à partir, et la vie commune qui ne se crée pas.

La gentrification recherchée a-t-elle eu lieu? Rien n'est moins sur!

On se souvient de la déclaration fameuse de l'adjointe au maire déléguée à l'urbanisme, adoubant les opérateurs assis à ses côtés, en août 2004 : "la population de la rue n'a pas vocation à y rester" suivie de "nous ne ferons pas une rue de logement social ».

Dix ans près, la combinaison de la résistance opiniâtre des anciens résidents locataires et de la crise financière issue des subprimes a produit ceci : près de 500 ménages occupent un parc de logement social rénové, propriété de bailleurs sociaux, et pour une partie d'ANF. Probablement près de 200 ménages initiaux ont été obligés de déménager sous la pression des démolisseurs. Mais une majorité des occupants initiaux – près de 300 ménages- ont été relogés durablement dans le parc social, et les récentes ventes en bloc (notamment à PROMOLOGIS) pourraient accentuer la part des ménages à bas revenus résidant en logement social. C'est le résultat de la résistance des habitants sur les rêves initiaux de "haut de gamme" ; c'est aussi le

résultat d'une réalité économique et sociale qui s'oppose à la volonté d'évacuation des populations modestes du centre-ville.

Dans le parc privé, la vacance se situe entre un tiers (ANF) et deux tiers des logements rénovés (ATEMI) : signe de l'inadéquation entre les prix proposés à la vente (donc à la location) et le pouvoir d'achat des ménages cherchant à se loger. Bref, le "peuple" honni par les élites qui gouvernent la ville est toujours présent.

Une population enfin stable? Pas dans le parc privé !

La découpe massive et systématique des anciens appartements hausmaniens, réalisée en raison du taux de rentabilité plus élevé des studios et T2, a conduit à une structure d'appartements biscornus et souvent inconfortables (en raison de l'obligation de respecter les fenêtres d'époque). Cela va de pair avec la recherche de la rente des résidences privées pour le logement étudiant (loyers calculés pour bénéficier du maximum d'APL sans conditions de ressources). Hormis les ménages en logement social, les taux de rotation des habitants et de vacance des logements resteront élevés. Une rue instable, encore une fois reconstruite non pas en fonction des besoins sociaux, mais des impératifs de rentabilité.

Et la fameuse "rue du commerce de la République" ? Une faillite commerciale et sociale.

Deux tiers des rez-de-chaussée de la rue vides, ou non réhabilités, c'est un indicateur de faillite en économie du commerce.

Dans la bataille quotidienne que se livrent les fonds d'investissement et les promoteurs d'immobilier commercial, il ne peut pas y avoir que des gagnants. Dans le grand Marseille, près de 200 000 m² de surfaces commerciales sont en construction ou en prévision. Les investisseurs et

la Municipalité qui délivre les permis de construire semblent avoir oublié l'élément économique de base qu'une population stagnante, comme celle de Marseille depuis 2007, au pouvoir d'achat stagnant, consommera d'autant moins par m² et par magasin que le nombre de commerces croîtra ¹.

Dans la course au gigantisme, les fonds Hammerston (Terrasses du Port), Société Générale (Centre Bourse), Constructa (Docks) semblent avoir provisoirement gagné la bataille temporelle et spatiale contre les deux opérateurs de la Rue République, même si dans le bas de la rue (entre le vieux port et la place Sadi carnot) ANF-Eurazeo a pris de l'avance sur la Lone Star et son successeur Lehman LBREP Fund IV (ATEMI). Les deux investisseurs de 2004 ont systématiquement racheté, ou harcelé judiciairement, les commerces et locaux d'activité existants, détruisant, en même temps que les petits commerces et boutiques, le tissu de relations sociales de proximité. Outre la vacance massive des locaux commerciaux, les nouveaux commerçants sont des "franchisés", sans lien social fort avec les habitants. La dynamique commerciale de la rue ne peut que se dégrader compte tenu des deux grands aspirateurs à consommateurs présents à ses extrémités.

On ne pleurera pas sur cet échec des fonds d'investissement. Mais pour les habitants, le résultat est une qualité de vie très dégradée, une vie de la rue "morte" à 19h, et un sentiment de "peur de sortir le soir" dénoncé par nombre d'habitants.

¹³ Voir, *Regards de l'Agam* (Agence d'Urbanisme marseillaise) n°2 (janvier 2013) "Nouveau dialogue entre ville et commerce" ; voir aussi le dossier « // y a commerces ... et commerces ! » issu de la séance de septembre 2014 du groupe « Pensons le matin » : www.pensonslematin.fr

Concurrence libre...? Ou monopole? Le cas des parkings VINCI.

Une des découvertes de notre enquête auprès des habitants, outre la faible "qualité de vie" du quartier, c'est l'absence de possibilité de se garer. Sauf à payer...très cher, parfois plus cher que le loyer.

Et à qui ? Au quasi-monopole que la municipalité a accordé au groupe VINCI. Trente euros les 24h à la Joliette, 26 Euros au MUCEM : la municipalité libérale qui dirige Marseille a construit un monopole tel qu'on peut s'interroger : "qui dirige la ville" ? (M. Vanier, 2012). C'est en tout cas un handicap sérieux pour les habitants, du moins les actuels, en attendant des plus aisés.

Et les fonds d'investissement, s'en sont-ils sortis?

Probablement pas autant que leurs vues initiales, mais finalement pas mal, compte tenu des dégâts sociaux qu'ils ont provoqués. Un Centre Ville Pour Tous a déjà documenté la « culbute » des fonds d'investissement lors des différentes reventes.

Lone Star (dont le faux nez était "Marseille République") s'est dégagée à temps, vendant en septembre 2007 à Buildinvest et en 2008 au fonds LBREP Fund IV¹. A la faillite de la banque Lehman Brothers initiant la grande crise financière mondiale, la presse a cru que cette faillite était la cause de l'arrêt de la réhabilitation. C'est en 2011 ¹ que le pot aux roses a été dévoilé : les opérateurs du fonds cherchaient à ruiner la banque allemande porteuse de l'emprunt, et ont réussi à lui racheter leur dette à moitié prix (c'est à dire à doubler leur capital sans rien faire).

Une fois l'opération réussie, restait à vendre par blocs, puis à solder et prendre ses bénéficiaires. Ce qui fut fait en 2014, pour une part au profit de la Foncière du Logement, puis en septembre 2015 auprès du fonds germano-luxembourgeois FREDO Group. Dans la plus grande opacité bien sur, le fonds Lehman LBREP Fund IV basé... au Luxembourg, vendant au

13 Pour aller plus loin : www.centrevillepourtous.asso.fr

Fonds FRED Group, résidant... au Luxembourg.

Nous pouvons affirmer aujourd'hui qu'ATEMI-Lehman a en sus volé légalement l'Etat français – c'est-à-dire les contribuables- en se dispensant de payer l'impôt sur ses bénéfices. Les fonds LBREP font partie de la liste dévoilée par le scandale LUX Leaks, révélant en 2015 que les fonds Lehman LBREP, outre le fait de pratiquer une course effrénée au profit grâce à l'effet de levier (LBO), avaient été autorisés par le gouvernement du Luxembourg grâce à un « rescrit fiscal » (tax ruling) avantageux leur permettant d'échapper à l'impôt sur les bénéfices, au détriment des Etats où ils opèrent, dont l'Allemagne et la France ¹. ANF-Eurazéo, pratiquant une réhabilitation au long cours, agit différemment, en doublant ou triplant les loyers en fin de bail. Stratégie partiellement contrariée par les nombreux contentieux gagnés par les locataires devant les tribunaux après passage en commission de conciliation. Et sa direction fut débarquée en 2014 par les actionnaires. Les ventes par blocs sont alors accélérées, avec notamment la vente d'une partie du parc non rénové à la SA HLM Promologis pour du logement intermédiaire, voire social.

D'un bout à l'autre depuis 11 ans, l'opération "Rue de la République" a été une opération de spéculation financière, soumise à la dictature des taux de profit, au mépris des habitants, entreprises, acteurs culturels et commerçants initiaux. Sombre bilan pour la municipalité qui avait tout misé sur la capacité de la finance privée à rénover la rue. Et pour les habitants, qui vivent un désert social.

¹³ Le détail de cette arnaque est disponible sur le site de LUXLEAKS : <http://www.icij.org/project/luxembourg-leaks/explore-documents-luxembourg-leaks-database>

Une rue de propriétaires? Ou une rue de lointains rentiers et de locataires en transit ?

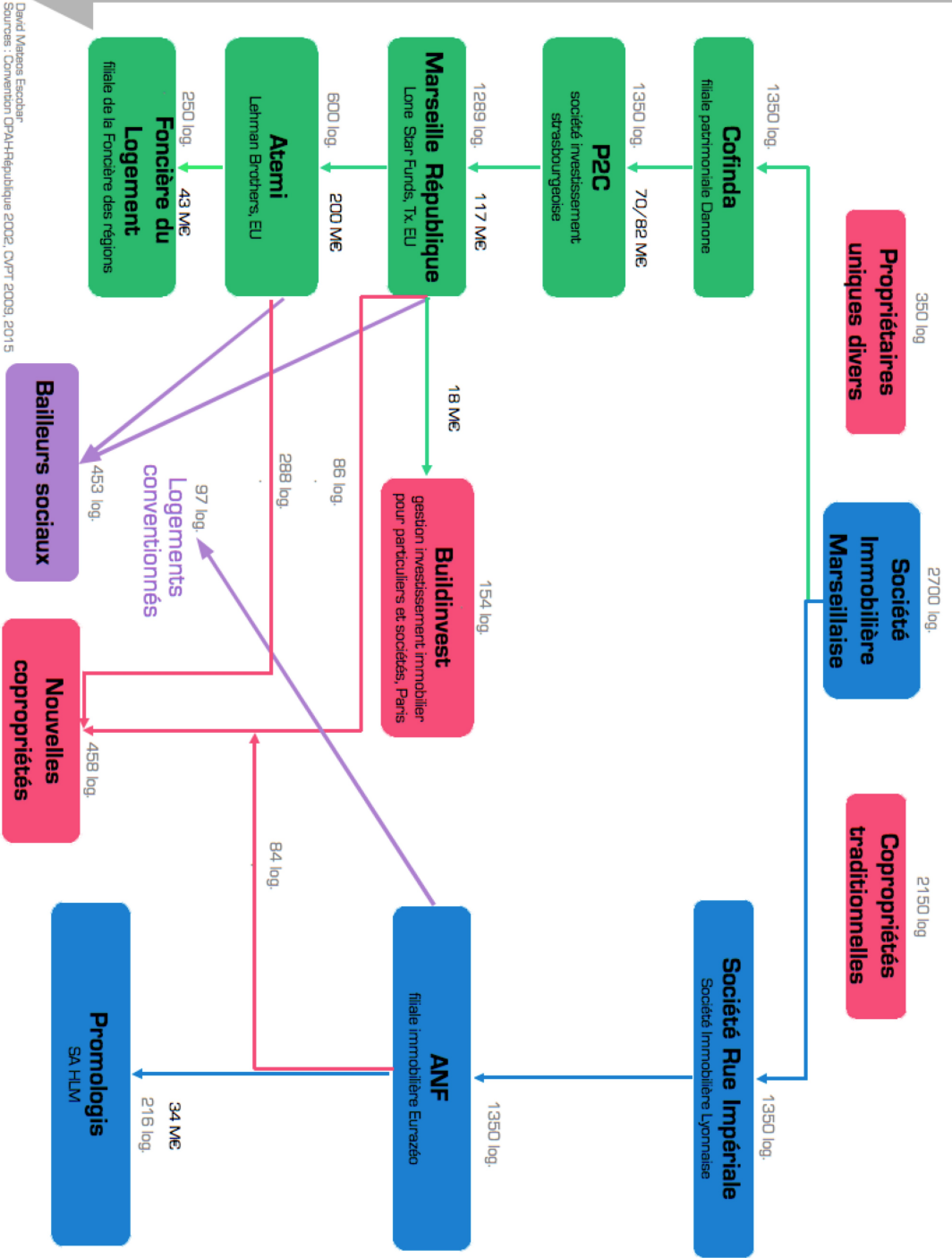
Nous sommes donc, non pas à la fin de l'histoire de la réhabilitation de la rue mais probablement à la fin de la gestion par les fonds spéculatifs : le stock restant a été vendu par lots ou immeubles à des investisseurs (Buildinvest, Odalys, etc.) qui eux mêmes revendent les lots à des acheteurs finaux.

Qui sont ces nouveaux propriétaires ? Ce sont probablement les 5% des ménages les plus aisés du pays, qui veulent réduire leur impôt sur le revenu et toucher la rente. Le moyen, c'est l'investissement défiscalisé dans le logement (étudiant, ou parc ancien, ou en copropriété) venant en déduction de leurs impôts, assorti d'improbables rendements annuels du capital de 5 ou 6%.

Mais leur "défiscalisation" est tout simplement de l'argent public gaspillé au profit des rentiers, dispositif qui dure depuis les mécanismes "Robien" des années 1980 jusqu'au "défiscalisé Pinel" d'aujourd'hui, un moyen légal d'enrichir les plus riches.

Compte tenu de ce que l'on a décrit de la mauvaise qualité des réhabilitations, du désert commercial, du taux de rotation qui résulte de niveaux de loyers trop élevés, cet enrichissement est bien peu probable. Ces nouveaux bailleurs rentiers, qui rêvent de s'enrichir par les loyers au détriment des pigeons de locataires, seront peut être les dindons finaux ? L'Etat, Euroméditerranée, la Municipalité seront-ils en mesure de chiffrer l'argent public gaspillé dans cette façon de "faire la ville sur elle même" via les mécanismes financiers (V. Renard, "La ville saisie par la finance" 2008) ? Et de chiffrer ce qu'il aurait été possible de faire avec tout cet argent public ?

Etat initial 1987 2000 2001 2004 2007 2013 2014 2015



David Maréca Escher
Sources : Convention OVA-HR République 2002, CVPT 2009, 2015

*“ À la rue de la République nous
avons fait le travail ”*

Bruno Keller
ex-président du directoire d'ANF
La Provence, 28.07.2014





2 - ENQUÊTE POUR UNE ÉVALUATION

Le point sur l'opération République (2004-2015)

En novembre 2015 l'opération de rénovation de la rue de République atteindra sa onzième année. Si cette opération emblématique des transformations que connaît la ville reste dans la mémoire des marseillais c'est par la violence symbolique et matérielle des rapports entre locataires et grands propriétaires investisseurs, mais aussi par la lenteur d'un processus de renouvellement qui rappelle le premier "échec" de la rue fin du XIXe siècle.

Entre l'été 2004 et 2010, Un Centre Ville Pour Tous s'est rangé du côté des habitants qui se sont organisés pour défendre leurs droits à l'information, au relogement et à un traitement digne et juste face aux propriétaires investisseurs, mais face aussi aux collectivités locales impliquées dans l'opération Euroméditerranée. En 2009, avec le départ de Marseille République et l'effondrement de la Lehman Brothers – un des principaux actionnaires d'ATEMI, repreneur d'une part importante de son patrimoine- la pression sur les locataires diminua et l'action d'Un Centre Ville Pour Tous se mit en veille. Ainsi, entre 2010 et 2015, l'association a gardé un contact avec des habitants mobilisés et a échangé à plusieurs reprises avec les services d'Euroméditerranée sur l'avancement de l'opération.

Onze ans après le début de cette opération d'ampleur et malgré des

embellissements, la sensation d'une rénovation en demi-teinte semble s'imposer dans les représentations des marseillais, soient-ils "anciens" ou récemment arrivés. Aussi, l'image d'une rue "vidée de son âme", d'une "rue maudite" qui peine à attirer des nouveaux habitants, notamment les plus fortunés, suggère que les destins de cette artère paraissent toujours aussi flous que lors de l'impulsion de l'opération de rénovation au début des années 2000 par de multiples acteurs publics et privés.

Qu'en est-il vraiment?

Où en est-on de la rénovation des près de 3000 logements de la rue et des rues adjacentes intégrées au périmètre de l'OPAH République? Qui sont les propriétaires actuels au fil d'un morcèlement constant de la propriété? Qui y habite? Pourquoi les rez-de-chaussé restent-ils vides derrière des façades de commerces virtuels? Un bilan officiel aurait pu avancer des réponses à ces questions. Or, malgré l'importance des investissements publics liés au passage du tramway, la construction d'un parking, d'un bassin de rétention et des subventions directes à l'amélioration de l'habitat, aucun bilan officiel n'a été rendu public à ce jour. Pire encore, les acteurs publics autrefois mobilisés pour promouvoir le renouveau de ce secteur de la ville et pour rassurer l'investissement, se dédouanent de toute démarche d'évaluation prétextant d'une opération privée et manifestent ainsi une certaine volonté de ne pas savoir.

Depuis près de quinze ans, Un Centre Ville Pour Tous n'a cessé d'interpeller l'opinion publique et les élus locaux pour plus de transparence dans les opérations de réhabilitation dans le centre-ville. Cet effort s'est manifesté entre autres par la production de plusieurs mémorandums sur les Périmètres de Restauration Immobilière, dont l'*Enquête pour une Évaluation du PRI Noailles* en 2009. Malgré des petites victoires, l'ampleur du combat demeure au même titre que l'engagement de

l'association pour une meilleure information sur le devenir de nos quartiers et sur l'utilisation des deniers publics.

Dans un contexte marqué par de nouvelles cessions immobilières et par l'enterrement de toute démarche d'évaluation, l'association a engagé une enquête systématique sur le devenir de la rue en interrogeant l'état de la propriété, l'avancement de la rénovation et l'occupation des logements et rez-de-chaussés commerciaux. Si la publication des résultats de cette enquête peuvent contribuer à confirmer ou infirmer un certain nombre de représentations, pourra-t-elle réveiller les décideurs dans leur devoir de rendre des comptes au citoyen sur leur action et sur leur manière de faire ou défaire la ville?

Les questionnements

Entre 2004 et 2010, Un Centre Ville Pour Tous a recueilli un certain nombre d'informations concernant l'état de la propriété des logements et des rez-de-chaussée commerciaux, mais aussi des données liées aux relogements et à la production de logements sociaux sur le périmètre de l'opération. Au regard de la diffusion de discours et impressions parfois contradictoires sur le devenir de la rue et à défaut d'obtenir des informations précises auprès des services d'Euroméditerranée, et vu les nouvelles cessions annoncées en 2014 (ATEMI) et 2015 (ANF), il a paru nécessaire de tenter d'apporter des réponses aux interrogations suivantes :

- Qui sont les propriétaires actuels des logements et rez-de-chaussée dans les immeubles du périmètre de l'opération République?
- Comment se répartissent les types de logements entre parc privé et social?
- Quel est l'état d'avancement de la rénovation des immeubles?

- Quelle est la part des logements habités?
- Pourquoi a-t-on l'impression que les rez-de-chaussée commerciaux sont laissés vacants?
- Enfin, que nous apprennent les résultats sur les stratégies d'investissement des différents propriétaires, sur les acteurs publics et sur le devenir de la rue?

Le périmètre de l'enquête

Le périmètre historique de l'opération République a été celui de l'OPAH-RU République de 2002 (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain). Rangée du côté des habitants menacés par des non-renouvellement de baux, des médiateurs intimidateurs, des non-relogements et par le manque de transparence des acteurs publics et privés, l'action d'Un Centre Ville Pour Tous s'est structurée autour du patrimoine d'ANF et de Marseille-République, hors copropriétés traditionnelles. La présente enquête s'est donc intéressé au devenir de ce parc immobilier, qu'il demeure dans le patrimoine des propriétaires historiques (ANF), des successeurs de Marseille-République (ATEMI, Buildinvest et divers bailleurs sociaux), de nouveaux acquéreurs (Foncière Développement Logement, Promologis), ou qu'il ai donné lieu à des nouvelles copropriétés issues de ventes à la découpe successives par Marseille-République, ATEMI ou ANF.

La collecte de données

Au fil de plus de six mois de collecte (janvier-août 2015), cinq enquêteurs bénévoles¹ ont réalisé des observations, immeuble par immeuble sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-République. La collecte de données a permis d'enquêter dans 26 îlots, ce qui fait, 208 "fiches immeuble",

¹³ L'équipe d'enquêteurs comptait trois économistes à la retraite, un ex-chargé d'opérations et un jeune urbaniste.

immeubles dont certains disposent de plusieurs entrées et donc de plus d'une adresse, soit 3497 locaux dans les étages¹ (hors entresols) ayant une fonction majoritairement résidentielle (logements), et 305 locaux en rez-de-chaussée à usage commercial.

100% des immeubles identifiés comme faisant partie du patrimoine d'ANF ou de Marseille-République ont été renseignés. Enfin, les taux de non réponse sur un ou plusieurs domaines d'observations ne dépassent jamais 5% de l'échantillon total, ce qui donne une réelle fiabilité aux données collectées.

Les items qui ont fait l'objet d'observations ont été les suivants :

- la structure de la propriété (coroborée avec d'autres sources)
- l'état d'avancement de la rénovation (rénové, rénové partiellement, travaux en cours, pas rénové) des immeubles au moins sur les parties communes et sur les espaces privatifs lorsque des rencontres avec des habitants l'ont permis
- le type d'occupation, locatif social et parc privé, au regard de la propriété des immeubles hors rez-de-chaussée (observations croisées avec les données du décompte SRU au 1^e janvier 2013)
- l'occupation des locaux dans les étages (fonction résidentielle ou d'activité, occupé ou inoccupé)
- l'occupation des rez-de-chaussée commerciaux (occupé ou inoccupé, type d'activité si activité)

¹³ Compte tenu de la prédominance de la fonction résidentielle, le terme générique de "logements" sera employé pour nommer les 3344 locaux à usage résidentiel et les 153 locaux à usage d'activité dans les étages.

À noter aussi que la sous-division d'appartements en studios, T1 et T2, a fait passer le nombre total de logements appartenant à des grands propriétaires-investisseurs dans le périmètre de l'OPAH-République (hors copropriétés traditionnelles) de 2850 en 2004 à 3497 en 2015 selon les estimations de CVPT, soit 647 logements supplémentaires.

Avertissement

Le temps de la collecte correspond au temps requis pour les observations visuelles et photographiques, pour l'échange avec des habitants afin de recueillir (trop rapidement) leurs propos sur l'état du logement et de l'immeuble, sur les conditions de vie et d'habitabilité qu'ils connaissent, sur le confort et l'inconfort de la vie dans les immeubles, sur leurs attentes et désillusions, sur la fonction commerciale, sur les rapports avec les bailleurs et entre les habitants. Ces appréciations (rénové, renové partiellement, etc.) relèvent de la seule observation visuelle, indépendamment du respect ou non des clauses techniques de la restauration. Celle-ci peut de ce fait différer de celle d'un technicien ou d'un architecte en charge du contrôle des travaux effectués. Il en va de même pour les appréciations qui concernent les niveaux d'occupation des étages, où il s'agit d'estimations basées sur la comptabilisation des boîtes à lettres et des sonnettes (total et occupées) et de vérifications éventuelles auprès d'habitants rencontrés.

Suite au traitement des données et à leur interprétation ainsi qu'à des échanges avec quelques unes des grandes sociétés propriétaires d'un patrimoine dans le périmètre d'enquête, il est fort probable que la catégorie d'observation "rénové" ai été mobilisée pour décrire des immeubles dont l'état matériel aurait mérité la catégorie "rénové partiellement". Il en va de même pour des immeubles classés comme "rénovés partiellement", qui auraient mérité d'être classés comme "non-rénovés". Ce type de précaution doit vaut aussi pour l'estimation des taux d'occupation des logements et des rez-de-chaussé commerciaux. Les limites évoquées doivent conduire le lecteur à interpréter avec prudence les chiffres et proportions avancés, que seul un bilan matériel et social intégral et doté des moyens techniques, financiers et politiques pourra préciser.

RÉSULTATS I STRUCTURE DE LA PROPRIÉTÉ DES LOGEMENTS¹

- **Les propriétaires privés détiennent 74% du total de logements dont seulement ANF 42%**
- **Les nouvelles copropriétés issues de vente à la découpe représentent 13%**
- **Les bailleurs sociaux représentent 13% du total de logements en 2015**

Plusieurs sont les ouvrages qui ont retracé l'histoire immobilière et sociale de la rue de la République². Retenons pour notre propos que depuis 1987 on assiste au morcellement progressif de la propriété de la rue autour de deux stratégies d'investissement. D'une part, les "marchands de biens" (Cofinda, P2C, Marseille-République, ATEMI, Foncière Développement Logement) qui visaient à acheter, réhabiliter et revendre à la découpe pour dégager une marge à court terme. D'autre part, les "bons pères de famille" (ANF, bailleurs sociaux) avec une stratégie patrimoniale de réhabilitation et de location, dans un objectif de rentabilité à moyen et long terme fondée, pour ANF, en bonne mesure sur la valorisation des rez-de-chaussée commerciaux.

13 Les tableaux de résultats de l'enquête sont disponibles en téléchargement sur le site d'Un Centre Ville Pour Tous

23 FOURNIER., MAZZELLA (dir.), 2004, *Marseille entre ville et ports : Les destins de la rue de la République*, La Découverte, 314p.,

CHAUMONT, D'AGUANNO, GERVAIS, GUIBERT, PREZIOSI, 2004, *La rue de la République, entre logiques publiques et intérêts privés : Quelle place pour les habitants ?* DESS Développement local et urbain, Université de la Méditerranée Aix-Marseille II, 92p.

UN CENTRE VILLE POUR TOUS , *Numéro Spécial Rue de la République*, 2e édition, avril 2009, 29p.

BORJA., DERAÏN, MANRY, 2010, *Attention à la fermeture des portes ! Citoyens et habitants au coeur des transformations urbaines : l'expérience de la rue de la République à Marseille*, Éditions Commune, 288p.

Les grandes sociétés propriétaires

Par delà le constat général d'un morcellement progressif de la propriété de la rue depuis 1987, la rue reste en grande majorité une rue privé. ANF héritier direct de la Société Rue Impériale et de la SIM reste de loin le propriétaire majoritaire avec 1498 logements sur un total de 3497, soit un peu moins de 43%¹. Hormis ANF, les grands propriétaires privés représentent 31%, avec respectivement Foncière Développement 365 logements (10%), Promologis 334 logements (9,5%), ATEMI avec 288 logements (8%) et plus loin Buildinvest 170 (4,86%).

Un mot sur Foncière Développement et Promologis, les deux acquéreurs le plus récents. Foncière Développement Logement, filiale de la Foncière des Régions, est spécialisée dans la détention d'actifs résidentiels en France. Son patrimoine, situé à 70 % sur Paris Ile de France, représente une valeur d'environ 860 M€ au 30 juin 2014. Courant 2013 ATEMI cède à Foncière Développement 250 logements pour 43 M€². Selon le Document de Référence 2014 de Foncière Développement, la forme "marchand de biens" (vente à la découpe) caractérise sa stratégie d'investissement bien qu'un certain nombre de biens aient aussi une vocation locative. Promologis est un groupe immobilier de gestion et de construction de logements locatifs, Société Anonyme HLM. Courant 2014, ANF cède 216 logements pour 34 M€. Pour l'instant, il semblerait que l'intention de Promologis soit de rénover pour louer à loyer modéré et à loyer libre. Toutefois, les logements sociaux potentiellement produits par Promologis depuis son arrivée n'ont pas pu être comptabilisés car absents du décompte SRU au 1^e janvier 2013 qui a servi de référence à cette enquête. À croire les déclarations d'ANF et d'ATEMI à la presse, ces

¹³ Fig. 2 Nombre de logements détenus par propriétaire

²³ *La rue de la République à nouveau prise dans un jeu de bonneteau financier*, Marsactu, Clémentine Vaysse et Benoit Gilles, 24 juillet 2014

cessions auraient concerné leurs stocks les plus dévalorisés¹. Enfin, on constate un certain décalage entre les chiffres annoncés à la presse des cessions récentes et les chiffres issus de la présente enquête. Ceci découle certainement de la difficulté pour les enquêteurs de CVPT de désceller tous les changements de propriété sur le terrain. Les échanges avec les propriétaires autour des résultats de cette enquête permettront certainement de préciser le bilan de cette opération.

Les nouvelles copropriétés

Les nouvelles copropriétés issues du patrimoine Marseille-République, ANF et ATEMI représentent 458 logements, soit 13% du total de logements. Les copropriétés issues du patrimoine ATEMI comptent 288 logements, soit 8% du total de logements enquêtés et 63% des nouvelles copropriétés issues de ventes à la découpe; celles issues de Marseille-République, 86 logements (2,5% du total et 18,7% des nouvelles copropriétés); enfin celles d'ANF 84 logements (2,4% du total et 18,5% des nouvelles copropriétés). Les propriétaires de ces appartements vendus à la découpe sont souvent des personnes ayant acheté pour placer un capital et bénéficier de défiscalisations. Les entretiens conduits avec des habitants locataires de ces copropriété font état d'une difficulté à contacter les syndicats qui en sont chargés. Aussi, comme on le verra plus loin, une nouvelle offre immobilière basée sur la location saisonnière connaît un développement dans ce parc autour d'agences immobilières spécialisées qui proposent des produits clés en main aux petits propriétaires investisseurs.

13 Dans un communiqué de presse de juillet 2014, ANF avançait les arguments suivants pour justifier la cession d'un stock de plusieurs dizaines de logements : "actifs à usage résidentiel vacants; qualité inférieure par rapport aux actifs du bas et du haut de la rue; des propriétaires qui ne risquent pas de rénover leurs biens sur la tranche du milieu de la rue; nécessité d'investissements lourds sans garantie de rendements futurs; rendement actuel faible entre 1% et 2%; cession cohérente avec stratégie d'ensemble"

Les bailleurs sociaux

Les huit bailleurs sociaux¹ présents sur le périmètre d'enquête comptent ensemble 453 logements (13% du total des logements), NLP-SNI à la tête avec 203 logements et un peu moins de 6% du total global mais 45% du parc social dans le périmètre, SOGIMA 102 logements (3% du total et 22,5% du parc social), 13 Habitat 58 logements (1,6% du total et 13% du parc social), Erilia 36 logements (1% du total et 8% du parc social), ICF 19 logements (0,5% du total et 4,2% du parc social), Logirem 16 logements (0,46% du total et 3,5% du parc social), Phocéenne d'Habitations 11 logements (0,3%) et HMP 8 logements (0,2% du total et 2,4% du parc social).

RESULTATS I LE PARC SOCIAL ET SON ÉVOLUTION

- **87% (3044 log.) logements privés**
- **13% (453 log.) logements sociaux, dont**
- **21% des logements sociaux "haut de gamme"**
- **48% des logements sociaux "intermédiaires"**
- **15% des logements "très sociaux"**
- **16% de logements sociaux au financement non précisé**

Distinguer les logements privés des logements sociaux permet de dégager une image de la structure de l'occupation dans le périmètre de l'opération. Rien d'étonnant de constater que 87% (3044) des logements qui se situent dans les immeubles enquêtés appartiennent à des bailleurs privés (grands propriétaires ou copropriétaires) contre 13% (453) à des

¹³ Les données mobilisées concernant le logement social sont le résultat du croisement de l'enquête de terrain menée par CVPT avec le décompte SRU au 1^{er} janvier 2013.

bailleurs sociaux.

Le chiffre de 13% de logements sociaux peut paraître faible, compte tenu des objectifs de production de l'OPAH République et plus particulièrement de la règle dite "des trois tiers" (un tiers social, un tiers intermédiaire et un tiers libre) que les bailleurs historiques (P2C et ANF) avaient accepté de respecter sans pour autant en être contraints. Ce chiffre comptabilise l'ensemble des logements propriété des huit bailleurs sociaux présents dans le périmètre d'enquête¹ et sont considérés comme parc social public, contrairement au parc privé conventionné (97 logements d'ANF) qui est considéré comme parc social privé temporaire du fait que, les loyers maîtrisés pendant une durée de 9 ans en contrepartie d'aides à la réhabilitation par l'ANAH reviennent au marché au terme du conventionnement.

Le taux de 13% de logements sociaux en 2015 peut aussi paraître faible car il est calculé par rapport à un total de 3497 logements. Or, l'accord initial des "trois tiers" avait été acté sur la base de près de 2850 logements. Ainsi, compte tenu de l'augmentation du nombre de logements dans l'ensemble de la rue par effet de la sous-division d'appartements², et par rapport à l'état initial, on comptera à ce jour 16% de logements sociaux. Que ce soit 13% ou 16%, la part des logements sociaux dans la rue reste inférieure aux objectifs de départ. Enfin, on est également loin d'une répartition équilibrée des types de logements sociaux avec 48% des logements intermédiaires, 21% des logements haut de gamme et 15% des logements très sociaux.

¹3 Promologis deviendra probablement le neuvième bailleur social dans le périmètre. Or, à défaut d'informations plus précises sur leurs intentions, on ne peut pour l'instant que poser l'hypothèse.

²3 cf. notes n°3 et n°8

ANF et le parc privé conventionné

Dans le cadre de l'OPAH République ANF a bénéficié de près de 4,7 M€ de subventions de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat, en contrepartie de quoi elle devait louer les bien rénovés à des prix maîtrisés équivalents aux plafonds du logement social. En 2006 ANF avait conventionné 50 logements et près d'une centaine en 2011. Depuis, ANF n'a plus conventionné des logements avec l'ANAH. Aussi, ces logements étant dispersés dans différents immeubles, à défaut de données précises sur leur localisation exacte, mais aussi à défaut de certitude quant au respect du conventionnement par le propriétaire (respect des loyers maitrisés), il a été convenu de ne pas comptabiliser ces logements comme des logements sociaux dans la présente enquête, mais comme des logements privés. Pour indication, si l'on avait comptabilisé le parc privé conventionné d'ANF on passerait de 13% à 15% du parc total de logements, ce qui reste peu significatif.

De toute logique le stock de logements conventionnés d'ANF va décroître au rythme de l'arrivée à terme des conventionnements. De telle sorte, on peut estimer qu'au moins 50 logements doivent sortir de conventionnement courant 2015 et une partie équivalente entre 2016 et 2018. Aussi, le nombre de logements conventionnés est tributaire du respect des engagements pris par les propriétaires. Or, dans le cas d'ANF, l'association CVPT a été alerté sur la comdamnation d'ANF à reverser 105 277 euros d'aides perçues sur 6 logements suite à un contrôle du respect des engagements (Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 6.12.2013). L'ANAH n'ayant pas les moyens de réaliser des contrôles systématiques sur les propriétaires bénéficiaires, cette petite comdamnation serait-elle l'arbre qui cache la forêt?

Marseille-République | AteMI et le parc social

L'exploitation du décompte SRU au 1^e janvier 2013 permet de faire plusieurs constats. Le gros de la production de logements sociaux a été réalisé par des bailleurs sociaux ayant racheté des immeubles entiers dégradés à Marseille-République avant 2008, et en moindre mesure à ATEMI, totalisant près de 60% de tous les logements sociaux de la rue et rues adjacentes. Compte tenu des temps des cessions et des travaux de rénovation, ce n'est qu'à partir de 2009 que le décompte SRU enregistre leur mise en location, 50 logements au 1^e janvier 2011, environ 150 au 1^e janvier 2012 et un peu plus de 300 au 1^e janvier 2013. Enfin, si on s'intéresse aux types de logements sociaux produits dans la rue, le décompte SRU 2013 compte 21% de logements sociaux "haut de gamme" (PLA) contre 48% de logements sociaux "intermédiaires" (PLUS) et 15% de logements très sociaux (LIP, PLATS) et 16% de logements pour lesquels le type de financement n'est pas précisé.

RESULTATS | ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA RÉNOVATION

- **Au printemps 2001 entre 30% et 50% du parc de la rue est jugé dégradé (Euroméditerranée, plaquette de présentation)**
- **Au 1^e août 2015, 56,3% (1970) des logements (total : 3497) se situent dans des immeubles rénovés**
- **30,2% (1057) dans des immeubles rénovés partiellement,**
- **6,9% (240) dans des immeubles en travaux**
- **4,1% (145) dans des immeubles non rénovés**
- **2,4% (85) dans des immeubles neufs**

Entre l'annonce du début d'une rénovation d'ampleur en 2004 et 2009, le passant est souvent resté avec une impression mitigée sur l'avancement

de l'opération République, souvent trompé par la juxtaposition de façades fraîchement ravalées et d'immeubles murés, dégradés et le nombre de locaux commerciaux murés. Les trompes l'oeil ne trompent pas longtemps. Depuis, un semblant d'homogénéité de façades ravalées fait imaginer un avancement. C'est en partie ce que confirme l'enquête de CVPT. Mais par delà les apparences et derrière les façades, l'observation de l'intérieur des immeubles laisse plâner un certain nombre de doutes quant à l'avancement réel de la rénovation.

Il paraît important de rappeler que les enquêteurs de CVPT ont rempli des fiches d'observation pour chaque immeuble. Dans le volet "État de la rénovation", il s'agissait d'entrer dans l'immeuble pour qualifier visuellement l'état des immeubles en s'appuyant également sur la consultation d'habitants rencontrés. Quatre catégories d'immeubles ont ainsi été identifiés :

- *Rénové* / aucune observation ne fait douter d'une rénovation, soit-elle récente ou pas, sur au moins la façade, les parties communes;
- *Rénové partiellement* / au moins un élément (façade, parties communes, parties privatives) qui met en doute l'état intégral de la rénovation
- *Non rénové* / plusieurs éléments dégradés
- *Travaux en cours* > plusieurs éléments en cours de rénovation
- *Construction neuve* > opération de démolition-reconstruction

Quels constats sur la rénovation?

Sur l'ensemble du périmètre d'enquête, 1970 (56,3%) des logements sur un total de 3497 logements, se situent dans des immeubles rénovés,

1057 (30,2%) dans des immeubles rénovés partiellement, 240 (6,9%) dans des immeubles en travaux, 145 (4,1%) dans des immeubles non rénovés et 85 (2,4%) dans des immeubles neufs (on compte environ trois opérations neuves).

Le constat général est le suivant, celui d'un chantier qui dure trop longtemps et qui produit des résultats en demi-teinte. Onze ans après les débuts de l'opération, on est loin de la fin de la rénovation de la rue. Si la rénovation d'une partie importante du parc paraît un acquis au regard de l'état initial au printemps 2001, lorsque l'Euroméditerranée observait entre 30% et 50% du parc dégradé. En revanche, au 1^{er} août 2015 on observe encore que plus d'un tiers (34%) du parc a été rénové partiellement ou n'a pas été rénové.

Ces taux de réalisation interrogent, alors qu'il y a eu une mobilisation importante de fonds publics et compte tenu de la violence des délogements et pressions subis par les habitants. Paraît aussi préoccupante la part importante de rénovations partielles, qui reposent souvent sur le seul ravallement de la façade, laissant à l'abandon espaces collectifs (cage d'escalier) et espaces privatifs (logements et locaux à vocation commerciale). Ces immeubles connaîtront-ils un jour une rénovation complète? Quelles sont les conditions de vie actuellement des occupants, derrière les façades ravalées? Comment expliquer que persistent des situations intolérables, telles celle d'un locataire d'ANF au 5 Sadi Carnot dont la femme enceinte a séjourné à l'hôpital après l'effondrement du plafond dans la salle à manger!? Aussi, les nuisances de chantier représentent sans doute un inconfort résidentiel durable qui fait partir les derniers des habitants anciens et qui, aux dires des nouveaux habitants, met en cause leur installation durable. L'inconfort résidentiel qui semble exister pourrait en partie expliquer l'accroissement

progressif de l'offre locative spécialisée dans le court terme (Easymoment home, résidences étudiantes), au même titre que des taux de rotation élevés (turn-over) constatés par les habitants rencontrés par les enquêteurs? La rue de la République fait-elle "un peu hotel" comme l'exprimait un ancien locataire toujours sur place? Pourquoi ne fait-il pas bon vivre?

Les logiques diffèrent beaucoup d'un propriétaires à un autre

Globalement, les bailleurs sociaux disposent d'une parc immobilier intégralement rénové. Concernant les bailleurs privés, seul ATEMI, sur un parc de 219 logements, dispose encore d'un nombre assez important resté non-rénové soit 54 logements (24%). ATEMI possède par ailleurs 62 (28%) logements situés dans un immeuble rénové, 83 (38%) rénové partiellement et 20 (9%) en cours de rénovation. Ceci témoigne de la stratégie d'investissement d'ATEMI qui privilégie la vente à la découpe. Ainsi, 239 (82%) logements en copropriété issues de ventes d'ATEMI sont dans des immeubles rénovés.

Pour les nouvelles copropriétés issues des ventes par Marseille-République, la situation est similaire avec 51 logements sur un parc de 86 logements (59%) dans des immeubles rénovés. Mais on relève que plus d'un tiers des logements sont dans des immeubles en cours de rénovation 30 (35%)! Le patrimoine de Buildinvest, aussi issu de ventes par Marseille-République, présente également des parts importantes de logements rénovés 139 (81%) et partiellement rénovés 32 (19%).

ANF, qui reste le propriétaire majoritaire avec 1498 logements, dispose de 1074 (72%) logements dans des immeubles rénovés, 312 (21%) rénovés partiellement, 50 (3%) en cours de rénovation et 61 (4%) non-rénovés ainsi qu'un ensemble de 85 logements neufs (rue Fauchier) construits en partenariat avec le promoteur Constructa.

À propos des nouveaux acquérants Foncière Développement et Promologis, les deux propriétaires ayant acquis les parts dévalorisées du patrimoine d'ATEMI et d'ANF, se retrouvent détenir des patrimoines composés majoritairement de logements dans des immeubles rénovés partiellement (+ de 70%). Ces deux propriétaires sont ceux a avoir engagé le plus de travaux, 100 logements (27% de son patrimoine) pour Foncière Développement et 40 logements pour Promologis (12% de son patrimoine).

RESULTATS I L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

- **Une occupation majoritairement résidentielle (96%)**
- **Au printemps 2001, entre 16% et 33% des logements sont inoccupés (Euroméditerranée, plaquette de présentation)**
- **Au 1e aout 2015, 2335 (66%) des logements sont occupés contre 1162 (33%) inoccupés**
- **11% est le taux de vacance moyenne dans le centre-ville de Marseille (INSEE, 2011)**
- **Près de 20% des logements qui se situent dans un immeuble rénové, et près de 50% de ceux qui se situent dans un immeuble rénové partiellement, sont inoccupés**
- **Près de 45% des logements situés dans des immeubles non-rénovés sont occupés**

Dans un deuxième temps et après avoir qualifié l'état des immeubles, les enquêteurs de CVPT ont cherché à quantifier l'occupation des logements dans les immeubles. Pour aboutir à une estimation raisonnable (taux d'occupation), ils ont compté le nombre de logements, nombre qu'ils ont

confronté à celui des boîtes à lettres et des sonnettes occupés en apparence et, enfin, ils ont confirmé auprès d'habitants lorsque des rencontres l'ont permis. Que l'on comprenne bien qu'il s'agit d'estimations, mais que celles-ci sont le fruit d'une observation minutieuse et systématique. Notons que la mesure de la vacance est un sujet à la fois technique et politique pour lequel aucune source de données n'est complètement univoque ni pleinement satisfaisante¹.

Deux tiers d'occupés pour un tiers de vacants!

Précisons tout d'abord la structure générale de l'occupation des locaux dans les étages des immeubles (hors rez-de-chaussé et entresols). Sur 3497 locaux, 2182 (62%) ont une fonction résidentielle car occupés en logement. Les locaux dédiés à des activités (bureaux, professions libérales...) sont en quantité marginale et le plus souvent regroupés dans un petit nombre d'immeubles en général proches du Vieux-Port. On en compte en tout 153 (4% du total des locaux). Sur l'ensemble des 3947 logements, 2335 (66%) sont occupés contre 1162 (33%) inoccupés. Autrement dit, deux tiers d'occupés pour un tiers d'inoccupés. Cette proportion de logements inoccupés est très élevée, voire préoccupante, au regard de la moyenne du centre-ville qui tourne autour de 11% (INSEE, 2011). Aussi, rappelons qu'au printemps 2001, Euroméditerranée observait entre 16% et 33% de vacance dans les logements de la rue de la République. Que s'est-il passé depuis? Comment ce fait-il que onze ans après le début de l'opération, on se retrouve avec autant voire plus de vacance qu'initialement?

Derrière les moyennes, des valeurs distinctes selon les propriétaires révèlent des logiques différentes.

¹³ Pour un aperçu des sources disponibles et de la vacance dans le centre-ville de Marseille voir *La vacance de logements dans les biens communaux en centre-ville*, CVPT, décembre 2013

Alors que les bailleurs sociaux affichent des taux d'occupation record de l'ordre de 100%, les propriétaires investisseurs se divisent au moins en deux groupes. D'une part, ceux qui sont au moins dans le rapport deux tiers d'occupés pour un tiers d'inoccupés : ANF 67% occupés 33% inoccupés, Copropriété issue d'ANF 99% occupés, Copropriété issue d'ATEMI 92% occupés, Copropriété issue de Marseille République 61% occupés, BUILDINVEST 95% occupés. D'autre part, ceux qui ont un rapport inversé : ATEMI 146 (67%) logements inoccupés pour 73 (33%) occupés, Foncière Développement 276 (76%) inoccupés contre 89 (24%) d'occupés. Enfin Promologis affiche un rapport équilibré avec 171 (51%) inoccupés pour 163 (49%) occupés.

Les liens entre occupation et niveau de rénovation

Pour aller plus loin on a tenté de savoir s'il y avait une corrélation entre occupation du logement et état de la rénovation des immeubles.

Autrement dit, est-ce que le fait qu'un logement soit rénové implique qu'il soit occupé? Inversement, est-ce que le fait qu'un logement soit dégradé implique qu'il reste inoccupé? Voire même, est-ce que des logements non rénovés ou partiellement rénovés seraient plus occupés que des logements rénovés restés vides?

Sur les 1970 logements (56% du total) qui se situent dans un immeuble rénové, 1607 (81,6%) logements sont occupés et 363 (18,4%) sont inoccupés. Sur les 1057 (30%) logements qui se situent dans un immeuble rénové partiellement, 555 (52,5%) sont occupés et 502 (47,5%) sont inoccupés. Sur les 240 (6,9%) logements qui se situent dans un immeuble en cours de rénovation, 24 (10%) sont occupés et 216 (90%) sont inoccupés. Sur les 145 (4%) logements qui se situent dans un immeuble non-rénové, 65 (45%) logements sont occupés et 80 (55%) sont inoccupés. Enfin, dans les 84 (2,4%) logements neufs, la

totalité (100%) sont occupés. Si il paraît logique que les logements occupés se situent davantage dans des immeubles neufs, rénovés ou rénovés partiellement. Inversement, comment expliquer que près de 20% des logements qui se situent dans un immeuble rénové et près de 50% de ceux qui se situent dans un immeuble rénové partiellement soient inoccupés? Quid enfin des habitants qui occupent près de 45% de logements situés dans des immeubles non-rénovés?

Une analyse propriétaire par propriétaire pourrait aider à mieux saisir les logiques en jeu? Passons vite les bailleurs sociaux qui présentent des taux d'occupation élevés, proches de 100% de logements occupés et de logements rénovés. En revanche, arrêtons nous aux nouvelles copropriétés issues de la vente à la découpe par ATEMI, sur total de 288 logements, 22 logements sont inoccupés (7%), parmi lesquels 21 sont situés dans des immeubles rénovés (95%) (dont 16 dans l'îlot 30 du 1 au 5 Quai de la Joliette.) Comment expliquer que des immeubles rénovés restent inoccupés? Les échanges avec des occupants conduisent à avancer l'hypothèse de loyers trop élevés qui ne correspondent pas au niveau de service et donc peinent à se louer (mauvaise qualité de la réhabilitation, charges élevées, manque de places de stationnement en lien avec prix élevés du parking Vinci).

Maintenant, si on prends le cas d'ATEMI (219 logements en total), dès 146 inoccupés (67% du total), 29 logements (20%) se situent dans des immeubles rénovés. Pour au moins 11 des logements inoccupés, ils se situent entre le 63-69 rue de la République qui fait l'objet du programme de vente à la découpe "Villa Eugénie". Ainsi, on peut supposer qu'il s'agit, soit de logements invendus (arrivée en fin de programme) soit de logements vendus mais pour lesquels les nouveaux propriétaires n'ont pas trouvé de locataire. Concernant la première hypothèse et pour

donner une idée des prix de vente (cf. site web ATEMI), les logements de type 1 pièce sont vendus à partir de 150 000 euros, ceux de 2 pièces à partir de 185 000, ceux de 3 pièces à partir de 242 000 euros, etc. Or, si on compare ces prix avec la très détaillée carte du marché immobilier marseillais développé par Meilleurs Agents, on constate un écart de plus de 1000 euros par mètre carré entre le prix de vente et le prix moyen du quartier¹.

Enfin, si on prends le cas d'ANF, sur 1498 logements, 488 sont inoccupés (33%) dont 287 (59% des inoccupés) sont situés dans des immeubles rénovés et ceux-ci représentent 20% du total de son patrimoine! Compte tenu de la stratégie patrimoniale d'ANF (pas de vente à la découpe), l'hypothèse des loyers et charges élevés doit être sans doute privilégiée en attendant plus d'informations. Maintes fois signalée par des associations comme Solidarité Mieux Vivre et par la CSF au fil des années, cette question a été un élément de tension entre le bailleur et les locataires.

La location saisonnière : une offre qui se développe?

Une hypothèse supplémentaire est à prendre en considération pour comprendre l'inoccupation des logements, c'est le récent développement de la location saisonnière. À croire Michel Peraldi (2015)², le développement de ce segment de marché s'observe dans tout le centre-ville, mais de surcroit dans le nouveau "triangle d'or" touristique couvrant Vieux-Port, J4 et Joliette en passant par la rue de la République.

À titre d'exemple, au 69 rue de la République une agence immobilière

13 Par exemple : pour un 2 pièces de 50m dont le prix demandé est de 185 000 le prix au mètre carré est de 3700€, ce qui contraste avec les 2600€ de la carte Meilleurs Agents.

23 Peraldi M., Duport C., Samson M., 2015, Sociologie de Marseille, Paris, La Découverte, coll. « Repères Sociologie », 124 p.

spécialisée dans l'agencement et la gestion locative pour des propriétaires investisseurs, loue un T3 pour 150€ par nuit! Un autre visage de ce nouveau segment est l'offre de résidences étudiantes privées, dont on compte seulement 64 logements dans le 75-77 rue de la République, géré par l'agence Easymoment home et 220 studios dans Les Estudines au 63 rue de la République! À différence des résidences étudiantes du CROUS où les prix des loyers sont maîtrisés, on y trouve des T1 de 14m² pour 519 euros par mois, soit 37 euros/m², des T1 de 20m² pour 565 euros par mois, soit 28 euros/m², des T2 DE 36m² pour 729 euros par mois, soit 20 euros/m², alors que les prix moyens des loyers constatés par MeilleursAgents se situent entre 11 et 12 euros / m². À ces prix élevés ils faut aussi ajouter une cotisation d'entrée d'environ 200 euros pour un T1 et de jusqu'à 700 euros pour un T2 et un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer.

Voici donc plusieurs logiques qui pourraient aider à mieux comprendre qu'on observe des taux d'inoccupation élevés dans les logements situés dans des immeubles rénovés (3 fois plus élevés que la moyenne pour le centre-ville) et dans les immeubles partiellement rénovés (x1,5 la moyenne), accentuant le ressenti d'un décalage entre prix des loyers et service rendu.

RESULTATS I L'OCCUPATION DES REZ-DE-CHAUSSÉ COMMERCIAUX

- **137 (45%) deS locaux occupés contre 168 (55%) deS locaux innocupés**
- **Un rapport inverse pour le bas de la rue (Vieux-Port – Sadi-Carnot)**
- **ATEMI est le bailleur qui détient le plus de locaux inoccupés (99), soit 32,45% du total des locaux**

Les rez-de-chaussé commerciaux jouent beaucoup, voire plus, dans l'imaginaire d'une rue que ce qui se déroule à l'intérieur des immeubles, loin de la vue du passant. Du point de vue de l'investissement immobilier, ANF surtout et ATEMI, en on fait le fer de lance de la "revalorisation" de la rue de la République. Aussi, rappelons que c'est notamment le commerce qui avait souffert de la lenteur des chantiers du tramway, du parking et du bassin de rétention de Sadi-Carnot, ainsi que par la rénovation des immeubles, notamment des façades.

À l'aide d'une carte de la propriété des rez-de-chaussé commerciaux datant de 2009 et de fiches immeubles, les enquêteurs de CVPT ont fait le relevé des 305 locaux commerciaux du périmètre d'enquête, locaux qui correspondent ici aux rez-de-chaussée, souvent associés à des entresols (qui eux n'ont pas été recensés de façon systématique). Historiquement ces deux types de locaux sont associés et appartiennent aux mêmes bailleurs. Aussi, rajoutons qu'à différence du morcellement de la propriété des locaux dans les étages, la structure de la propriété des rez-de-chaussé commerciaux est assez stable.

Sur les 305 locaux commerciaux recensés, il y en a 137 (45%) occupés contre 168 (55%) inoccupés. Dans le détail, ANF est propriétaire de 162 (53%), ATEMI 127 (42%) et d'autres propriétaires les reste, soit 16 (5%) locaux. ATEMI est propriétaire de 28 (22%) locaux occupés et 99 (78%) locaux inoccupés soit 32,45% du total. Des ANF est propriétaire de 98 (60%) locaux occupés et 64 (40%) locaux inoccupés. Parmi les 16 locaux restants, on compte 11 (69%) locaux occupés et 5 (31%) locaux inoccupés.

Une analyse complémentaire à permis d'observer deux tendances en fonction de la localisation des commerces dans la rue. Alors que dans le

milieu (Sadi Carnot – Dames) et dans le haut (Dames-Joliette) de la rue et des rues adjacentes, on observe un rapport de 40% d'occupés pour 60% d'inoccupés. Le rapport s'inverse dans le bas de la rue (Vieux-Port - Sadi-Carnot) où on observe un rapport de 60% d'occupés pour 40% d'inoccupés. À noter que, jusqu'en 2009, ANF possède la presque totalité des RDC commerciaux du bas de la rue, tandis que la propriété d'une partie importante du milieu de la rue revient à ATEMI et se retrouve davantage morcelée dans la partie haute vers la Joliette.

**>> Avant c'était mieux | Potemkin à travers les âges
Martine Derain | Stephanos Magriotis**













3 - “ILS ONT TUÉ LA RUE”

Maintenant, que vont faire les pouvoirs publics?

« Nous vivons dans une rue morte : ils l'ont tuée » nous disent des habitants. Face à cet état des lieux, la municipalité dirigée par Jean Claude Gaudin a-t-elle pris la mesure de l'échec ? Devant la faillite des opérateurs privés à requalifier la rue, va-t-elle continuer à fermer les yeux et à s'en remettre au « marché » ? Est-elle capable de réorienter son action et de s'investir pour terminer l'opération au profit des habitants ? Va-t-elle continuer comme avant en fermant les yeux?

Quel est son projet ?

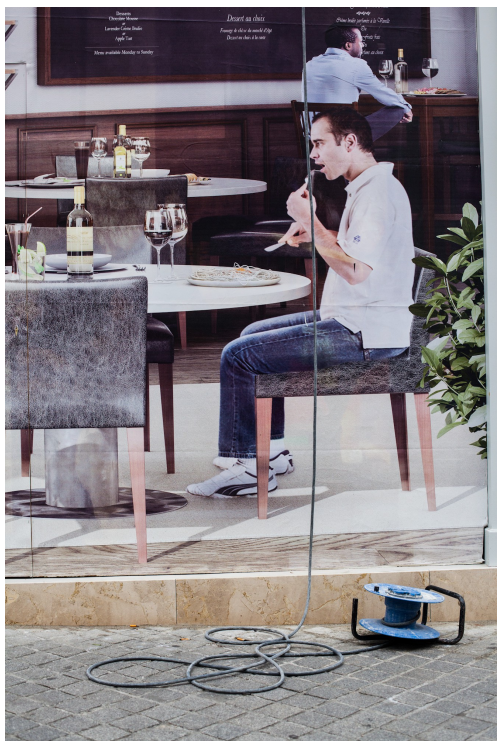
Et qu'ont à dire de cet état des lieux l'Etat, le gouvernement?

Ils ne peuvent ignorer le gâchis financier - pour les contribuables- et social -pour les habitants- de l'opération « République » qu'ils ont laissé gérer par les fonds d'investissement spéculatifs.

L'Etat a investi des centaines de millions d'argent public dans l'Opération d'Intérêt National et l'Etablissement Public Euroméditerranée : investissements directs, aides au foncier, aide aux équipements, défiscalisation.. Mais, sous prétexte de la présence d'opérateurs privés, il n'est guère intervenu dans la gestion de la rue de la République, sinon (élément décisif) pour faire respecter partiellement le droit au logement social des occupants initiaux.

L'Etat et Euroméditerranée ne semblent pas en mesure aujourd'hui de tirer le bilan social et financier de leur investissement sur l'ex-rue Impériale.

A quand un véritable bilan initié par les pouvoirs publics, avec l'appui de tous les acteurs concernés, y compris les habitants et leurs associations ?



Textes : CVPT

Photographie : Martine Derain et Stéphanos Magriotis



Un Centre Ville Pour Tous | Cité des Associations, 93 La Canebière,
13001, Marseille | www.centrevillepourtous.asso.fr |
info@centrevillepourtous.asso.fr | Octobre 2015