

Collectif du 5 novembre – Noailles en colère
contact@collectif5novembre.org

Marseille, le 3 novembre 2020,

à : Mme Rubirola, Maire de Marseille

copie à :

M. Amico,
adjoint à la Maire de Marseille en charge de la
politique du logement et de la lutte contre l'habitat
indigne

M. Challande,
adjoint à la Maire de Marseille en charge de la
démocratie locale, de la relation avec les CIQ et de la
lutte contre les discriminations

Mme Chaboche,
adjointe à la Maire de Marseille en charge de
l'urbanisme et du développement harmonieux de la
ville

M. Hugon,
conseiller municipal en charge de la transparence et
de l'open data municipal

et à :

M. Mirmand, préfet des Bouches-du-Rhône, en sa
qualité de « garant » de l'application de la Charte du
relogement

Mme Dujardin, directrice de la Direction de la
Prévention et de la Gestion des Risques de la Ville de
Marseille

Mme la Maire de Marseille,

Nous vous écrivons suite à vos annonces du mercredi 28 octobre, lors du vernissage de l'exposition « Indignes Toits » auquel nous étions présent·es.

Après deux ans de revendications et de mobilisations, nous nous félicitons que certaines des mesures clefs que nous avons portées puissent être mises en œuvre. Cette victoire citoyenne va dans le bon sens et, nous l'espérons, en appelle d'autres.

En actant une date au prochain comité de suivi de la Charte du Relogement et en proposant une « Convention Permanente pour le Logement », vous proposez une nouvelle forme de dialogue à laquelle nous répondons positivement. Le travail de production de la Charte du Relogement par les personnes concernées elles-mêmes et les associations et collectifs solidaires représente selon nous un modèle qu'il faudra désormais décliner dans de futurs projets, comme le prévoit l'article V.6. de la dite ladite Charte en ce qui concerne l'avenir urbain de notre ville. Nous avons par ailleurs écrit à votre adjoint à la démocratie locale, M. Challande, à ce sujet.

La stratégie re-location/possibilité de réquisition que vous avez annoncée le 28 octobre était celle que nous défendions depuis décembre 2018. Nous souhaitons que cette stratégie, ainsi que les mesures définies au point V.3. de la Charte du Relogement (cf. annexe à ce courrier) soient enfin mises en œuvre pour étendre le parc de relogement disponible. Il s'agit là d'une

urgence, puisque depuis bientôt un an nous observons que SOLIHA est à saturation du parc de relogement, créant un « effet bouchon » pour les personnes délogées.

Nous avons également interpellé vos services et votre adjoint au logement quant à un certain nombre d'alertes qui requièrent des mesures urgentes.

Si des règles plus précises et favorables aux occupant·es pourront être mises à discussion au prochain comité de suivi de la Charte du Relogement, **il est nécessaire que des mesures soient prises dans l'immédiat afin que la Charte du Relogement soit tout simplement respectée :**

- **Nous continuons de constater que bon nombre de réintégrations d'immeubles sur lesquels une mainlevée du péril a été prononcée se déroulent toujours dans des conditions catastrophiques.** Les problèmes d'hygiène et de salubrité – qu'ils soient anciens ou nouveaux – sont légions. Sur ce sujet, la Mairie a le pouvoir et l'obligation de retarder la réintégration des logements concernés (art. III.2.2. et III.2.3. de la Charte du Relogement). Dans le cas contraire, elle prend la responsabilité de forcer les personnes à ré-occuper des logements dangereux, indécents et, dans certains cas, insalubres. Nous avons dernièrement alerté sur le cas du 11 rue Kleber, sans réponse à ce jour (courriel du 12 octobre dernier).
- **Plusieurs propriétaires occupant·es nous ont également alerté·es sur des modifications portant sur le calcul du taux d'effort permettant leur prises en charge tel que prévu à l'article IV.1. de la Charte du relogement.** Ces occupant·es se retrouvent désormais sans solution, alors même que cette mesure était l'une des victoires cruciales obtenues par les associations, collectifs et personnes délogées. Nous sommes indigné·es qu'une telle décision, en infraction flagrante au texte et à la pratique actée sous l'ancienne municipalité, ait été prise, de surcroît sans aucune consultation préalable. Comme nous le demandions dans notre courrier d'alerte en date du 27 octobre dernier, nous vous demandons de revenir au plus vite sur cette décision.
- **Vous avez annoncé dans votre discours du 28 octobre que le principe « d'inconditionnalité » devait être respecté.** Nous y sommes également extrêmement attaché·es et vous alertons à nouveau sur des situations précises et exemplaires.
 - Sur les cas du 36 rue Curiol ou du bd Dahdah, le droit, la jurisprudence et la Charte prévoient une égalité de traitement pour ces occupant·es de bonne foi (art. IV.2.). L'ancienne municipalité avait refusé l'égalité de traitement dans ces deux cas. Au 36 rue Curiol, une prise en charge hors du cadre réglementaire avait été mise en place par l'ancienne majorité pour protéger Marseille Habitat mais celle-ci est remise en cause depuis cet été . Grâce à la mobilisation des personnes délogées du bd Dahdah, l'Etat avait tranché en assurant leur prise en charge. Nous attendons désormais à ce que l'égalité de traitement soit également assumée par la Mairie et étendue à l'ensemble des occupant·es de bonne foi. L'article V.3.2. de la Charte prévoit par ailleurs une possibilité de portage du bail par un opérateur intermédiaire afin de leur permettre l'accès à un logement, une mesure dont nous attendons la mise en œuvre. Malgré cela, leurs situations restent extrêmement précaires et la menace d'une fin de prise en charge continue de peser sur eux et elles et ils et elles sont encore dans l'attente des réponses de votre municipalité.
 - Nous avons également accompagné cet été les occupant·es du 59 avenue St Just dont la situation est différente mais tout autant préoccupante. Nous avons interpellé vos adjoint·es et avons été reçu·es à ce sujet pendant l'été. A ce jour, nous n'avons obtenu aucune solution malgré les annonces faites et la situation des personnes reste des plus précaires. Nous attendons de votre

part un soutien pour que l'Etat respecte son obligation de relogement, notamment en actant la prise en charge des occupant-es au titre du péril par le guichet unique de la rue Beauvau.

- **Enfin, de nombreux habitant-es de la rue d'Aubagne ont interpellé votre équipe lors de la réunion en Mairie du 23 octobre concernant l'accès aux expertises et aux dossiers qui les concernent.** Si ce droit a été confirmé à maintes reprises par la CADA et consacré dans l'article II.2.3. de la Charte du Relogement, les réponses obtenues ce jour-là n'ont clairement pas été satisfaisante. Nous vous alertons donc sur ce recul sur les droits des occupant-es, rue d'Aubagne ou ailleurs.

Notamment parce que nous vous les avons listées, vous connaissez ces mesures urgentes. Notre expertise de terrain et d'usage nous permet de vous les exposer comme nous vous avons exposé nombre de cas concrets. Nous serons en mesure de vous en exposer d'autres. Dès lors, nous souhaitons qu'avant même le prochain comité de suivi, des réponses à ces alertes puissent être obtenues.

Nous sommes à votre disposition pour vous rencontrer, ainsi que vos adjoint-es, les opérateurs et services techniques compétents.

Nous accueillons très positivement vos annonces du 28 octobre mais sommes également dans l'attente de réponses très concrètes sur ces infractions à la Charte du relogement ainsi qu'aux 5 mesures d'urgences que nous vous avons transmises le 20 juillet dernier (<https://collectif5novembre.org/5-mesures-durgence-pour-sortir-marseille-du-peril>).

A l'approche des commémoration des deux ans du drame du 5 novembre, nous vous savons très attachée à cette « grande cause municipale » qu'est le logement digne. Sachez que nous continuerons à être également très mobilisé-es sur ce front, en espérant que nos rapports seront fructueux pour le bien de chacune des personnes concernées par le mal-logement à Marseille et ailleurs.

Veuillez recevoir, Madame la Maire, nos salutations les plus respectueuses.

Le Collectif du 5 novembre – Noailles en colère.

Annexe : extraits de la Charte du Relogement cités

(<https://charte.collectif5novembre.org>)

II.2.3 Accès aux arrêtés, expertises, rapports de travaux et mains levées

En application de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 et la loi du 12 avril 2000 (code de justice administrative), il est rappelé que l'ensemble des documents relatifs à la prise d'un arrêté (de police générale ou spéciale), doit être communicable aux intéressés en vertu du principe d'unité du dossier, dès lors que ceux-ci servent de fondement à une décision administrative (Conseil 20160662 Séance du 31/03/2016).

Les conclusions des expertises, audits et rapports de travaux diligentés par l'autorité publique, par les propriétaires et syndicats (y compris ceux diligentés par les tribunaux administratifs) seront communiquées aux personnes intéressées (notamment les locataires ou occupants), sur simple demande et rendues publiques si d'intérêt général.

La Ville de Marseille s'engage donc à centraliser et à fournir toutes les informations utiles aux personnes évacuées leur permettant de suivre l'évolution de leur situation, via le guichet unique dédié.

Les arrêtés et mains levées de chaque immeuble continueront d'être actualisés sur le site de la Ville de Marseille.

III.2. La main levée des arrêtés avec évacuation et l'information des occupants

III.2.1 Généralités

Dès lors que le propriétaire a réalisé les travaux attestés de parfait achèvement par un homme de l'art (architecte, entreprises agréées, bureau d'études...), le propriétaire doit en informer l'autorité de police (le Maire) qui procède aux vérifications par une visite systématique du service compétent et prend un arrêté de main levée autorisant pour tout ou partie la réintégration des locaux par les occupants. Cet acte lève les contraintes qui pèsent sur le propriétaire lié aux loyers et relogement.

L'hébergement temporaire ou la prise en charge de l'hôtel doit pouvoir être maintenu 10 jours (sauf demande de l'occupant) après les mains levées d'évacuation, d'insalubrité ou de péril afin de permettre la bonne organisation de la réintégration.

Le service compétent devra également s'assurer de la remise en service des réseaux et de leur opérationnalité.

III.2.2 La vérification de la situation de salubrité du logement après mainlevée de l'arrêté de péril

Après chaque mainlevée de péril par le service compétent, la mairie diligente un homme de l'art sous 3 jours afin de réaliser un diagnostic pour s'assurer de l'état des parties privatives de l'immeuble, après avoir obtenu les autorisations et en présence des habitants et/ou propriétaires des logements.

La personne diligentée produit un rapport mettant en avant les infractions au Règlement Sanitaire Départemental des Bouches du Rhône (RSD).

Différents cas peuvent se présenter :

Occupant allocataire CAF : tout logement faisant l'objet d'une infraction au RSD et par la même au décret décence 2002-120 du 30 janvier 2002, occupé par un locataire allocataire de la CAF, sera signalé et pris en charge par celle-ci dans le cadre de la Commission Technique Pour le Logement Décent (CTPLD) ;

Occupant non-allocataire CAF : tout logement faisant l'objet d'une infraction au RSD et par la même au décret décence 2002-120 du 30 janvier 2002, occupé par un locataire non-allocataire de la CAF, fait l'objet d'une mise en demeure du propriétaire par la Mairie pour infraction au RSD.

Un suivi sera réalisé par le service compétent sans que le locataire ait besoin lui-même de signaler la réalisation des travaux. Toute réalisation de travaux ne rentrant pas dans le cadre de la CTPLD fait l'objet d'une visite de contrôle systématique des services de la Mairie dans le logement. Tout logement présentant des infractions au RSD de nature à engager une procédure d'insalubrité, fait l'objet sans délai du lancement de ladite procédure.

III.2.3 Les conditions d'hébergement des habitants dont le logement est en infraction avec le RSD

Les habitants dont l'immeuble aura fait l'objet d'une levée de péril restent dans leur lieu d'hébergement le temps de réalisation et de communication du diagnostic de leur logement aux locataires et aux propriétaires.

Une fois le diagnostic réalisé et communiqué aux propriétaires et locataires concernés, les habitants dont le logement ne présente pas de suspicion d'insalubrité sont invités à regagner leur logement.

Les habitants dont le logement présente une suspicion d'insalubrité constatée par les services compétents peuvent à leur demande rester dans leur lieu d'hébergement jusqu'à complète réalisation des travaux, et ce dans un souci de prévention de leur santé. Le locataire ne peut s'opposer à la réalisation des travaux préconisés pour résoudre les infractions au RSD.

IV.1 Les propriétaires occupants

Ils ne sont pas hébergés par la commune dans tous les cas de périls ou d'insalubrité, mais une tolérance est consentie à la charge de la commune pour les périls graves et imminents et l'insalubrité irrémédiable si le propriétaire concerné est de bonne foi et ne parvient pas à trouver d'hébergement d'urgence par ses propres moyens.

Ainsi, les propriétaires occupants dont le taux d'effort (crédit en cours + hébergement + charges diverses) au moment de l'évacuation dépasse les 30% seront pris en charge au même titre que les locataires par les opérateurs de l'EAPE.

Les propriétaires occupants évacués par un arrêté de police générale, par mesure de précaution à la suite du péril d'un immeuble adjacent ne sont pas tenus pour responsables de leur évacuation. A ce titre, la Mairie et l'Etat prennent en charge leur accompagnement, hébergement et relogement temporaire ou définitif dans les mêmes conditions que les autres personnes évacuées concernées par cette charte et se retournent ensuite vers les responsables pour recouvrement des frais.

Afin d'éviter des charges supplémentaires (cumul nouveau loyer et crédits en cours) aux propriétaires occupants lors d'impossibilité de négociation avec les banques et assurances, l'Etat se rapprochera des banques et assurances afin de proposer une suspension des crédits en cours.

En vue de mettre en œuvre ces dispositions la Ville pourra solliciter des crédits FARU.

IV.2. Les occupants de bonne foi

La loi ne faisant pas de distinction de situation administrative ou d'occupation (cf. Cour d'appel de Paris (CA : 16.12.10), TGI (TGI : 26.5.08) et cour de cassation (Cass. civ. III : 12.9.12), tous les occupants de bonne foi sont pris en charge par les dispositifs mis en place dans cette charte, si leurs bailleurs sont défaillants, après avoir justifié de leur bonne foi : contrat de location, bail, témoignages de voisins, quittances de loyer ou de domiciliation à l'adresse du bien évacué, ou relevés bancaires attestant de versement de loyers. La commune se chargera du recouvrement des sommes dues par le propriétaire.

La situation individuelle de l'ensemble des personnes fera l'objet d'un examen spécifique notamment par les services de l'Etat.

CCH, L.521-1 : « Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale...».

V.3 Mobilisation du parc privé et social dans le cadre des hébergements et relogements

V.3.1 Mobilisation du parc privé

Mise en place d'une stratégie avec objectifs et bilans quantifiés vus en comités de suivi pour mobiliser le parc privé :

Mobilisation du parc de logements vacants ;

Développement de l'offre d'intermédiation locative ;

Bail à réhabilitation et mise en location de logements conventionnés via les aides ANAH aux propriétaires bailleurs ;

Mobilisation de parc de logement privé conventionné.

V.3.2 Mobilisation du parc social

Les contingents réservataires de la Ville et de l'État sont aujourd'hui mobilisés pour reloger les personnes évacuées. Pour l'État, la mobilisation se fait dans le cadre du DALO et pour la Ville dans le cadre de son obligation de consacrer 25% de son contingent au public prioritaire.

Pour les publics n'ayant pas accès au logement social, le portage du bail pourra être réalisé par un opérateur, via un dispositif adapté, en vue d'un relogement définitif, sous condition de ressources.

La puissance publique définit des objectifs quantifiés et planifiés pour mettre à disposition autant de nouveaux logements (IML, hébergement d'urgence, parc social, parc conventionné...) que de logements mobilisés dans le cadre de la prise en charge des personnes évacuées.