

LA STRATÉGIE LOGEMENT DE LA VILLE DE MARSEILLE

OCTOBRE 2021



VILLE DE
MARSEILLE



I. Mettre tous les leviers stratégiques au service de la résolution de la crise du Logement à Marseille 6

Lancer des états généraux pour lutter contre les squats et les bidonvilles	6
Porter à 30 % l'obligation de construction de logement social dans les opérations nouvelles	7
Orienter la stratégie patrimoniale vers la création de davantage de logements sociaux	8
Territorialiser la politique de l'Habitat pour faire la mixité	8
Faire la transparence dans l'attribution des logements	8
Octobre 2021, une nouvelle Charte du relogement	10
Accompagner les cas particuliers	11

II. Investir pour transformer Marseille 12

Créer une Direction du Logement et de la Lutte contre l'Habitat indigne	12
Collaborer avec les acteurs institutionnels au sein de la SPLAIN	12
Accompagner les associations d'accès aux droits et de prévention des expulsions locatives	13
Organiser le recouvrement des propriétaires de logements indignes qui n'assument pas leurs responsabilités vis-à-vis de leurs locataires	14
Développer les travaux d'office et les travaux d'office d'urgence	14
Renforcer la lutte contre l'insalubrité	15

III. Corriger les imperfections du marché 17

Renforcer des dispositifs permettant de combattre les marchands de sommeil	17
Encadrer la location saisonnière	18
Augmenter la taxe d'habitation sur les résidences secondaires	19
Protéger la fonction d'habitation	19



VILLE DE
MARSEILLE

Bien que compétence partagée entre de nombreux acteurs sur le territoire marseillais (Métropole, Département, État, Offices HLM, Ville), le Logement est une des priorités de la Municipalité ; l'équipe municipale s'étant engagée très tôt à agir pour résoudre l'ensemble des problèmes auxquels sont confrontés les Marseillaises et les Marseillais dans leur parcours résidentiel.

À cet égard, il n'est pas anodin que le Maire de Marseille ait fait le choix au **1^{er} janvier 2021 d'exercer de plein droit les pouvoirs de Police en matière d'Habitat indigne**. C'est la traduction d'une volonté de mettre à disposition l'ensemble des leviers d'une **commune pour contribuer avec les autres acteurs à la résolution de la crise du Logement**.

Le Logement est le premier poste de dépense des ménages, il **n'est** pour la municipalité comme pour les Marseillaises et les Marseillais **pas une option**. Du traitement de l'Habitat indigne, à la production de logements sociaux en cohérence avec les objectifs de mixité, en passant par la résolution du problème des squats et des bidonvilles, **la Ville de Marseille s'engage pour créer les conditions d'une véritable politique d'accès au Logement pour le plus grand nombre**.

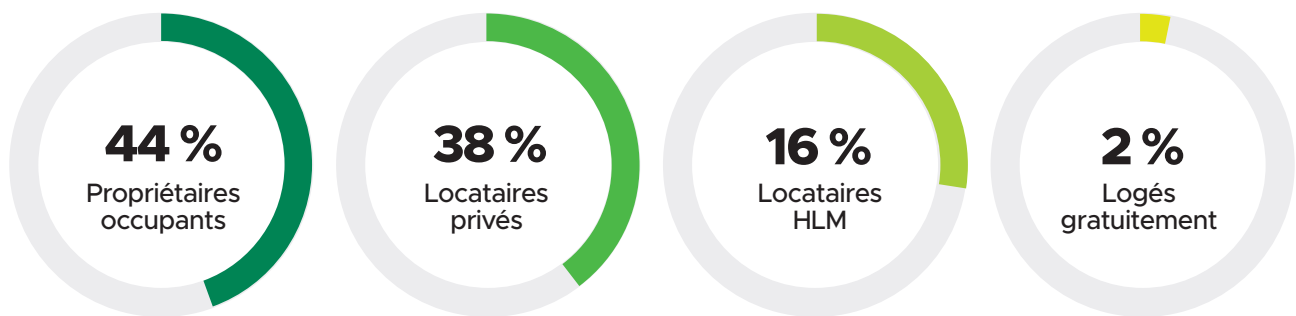


Marseille: **863 310** habitants (2017).

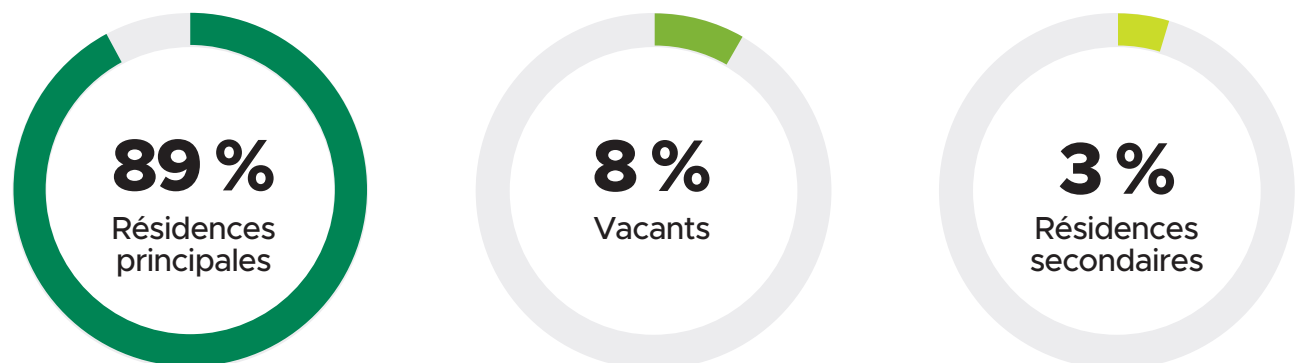
25 % de la population marseillaise a des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (INSEE).

Marseille compte **449 371** logements (INSEE, 2018)

dont*



dont*





Des disparités territoriales

MARSEILLE

21,16%* de logements sociaux** pour **25,8%** de la population vivant sous le seuil de pauvreté (COMPASS, 2018).

LYON

21,55%* de logements sociaux** pour **14,5%** de la population vivant sous le seuil de pauvreté (COMPASS, 2018).

LILLE

25%* de logements sociaux** pour **25%** de la population vivant sous le seuil de pauvreté (COMPASS, 2018).

AU 31 OCTOBRE 2020

40 101 demandes de logements sociaux sont en attente de traitement.

72% des demandeurs sont sous les plafonds PLAI (Très social).

2 573 ménages sont reconnus prioritaires par la commission DALO en 2020 (rapport DALO, 2020).

40 000 logements du parc privé sont statistiquement considérés comme indignes (rapport Nicol, 2016).

+ de 1 500 personnes réparties sur une trentaine de sites, vivent au sein de squats ou bidonvilles (AMPIL, 2021).

* Ministère de la transition écologique, 2019

** Le logement social, au sens de sa définition par la loi SRU, intègre le logement étudiant et l'hébergement.



I. Mettre tous les leviers stratégiques au service de la résolution de la crise du Logement à Marseille

Lancement d'états généraux pour lutter contre les squats, les bidonvilles et l'Habitat indigne ; intervention forte auprès de la Métropole pour inscrire des objectifs ambitieux de construction de logements sociaux dans le prochain PLUI ; volonté d'harmoniser la répartition de logements sur tout le territoire marseillais afin de répondre aux enjeux de mixité sont autant de jalons posés par la Ville de Marseille pour remettre la promesse d'un Habitat digne pour toutes les Marseillaises et tous les Marseillais au cœur de l'agenda.

Lancer des états généraux pour lutter contre les squats et les bidonvilles

La situation du mal Logement à Marseille ne connaît pas d'équivalent sur le territoire Français de par son ampleur et d'abord parce que plus de **1500 personnes vivent dans des conditions indignes, dans des squats ou des bidonvilles.**

Agir pour réparer ces injustices nécessite de mobiliser tout à la fois le cadre légal, une volonté politique – forte – et des instruments stratégiques efficaces. C'est la raison pour laquelle le Maire de Marseille a demandé dès cet été au Premier ministre que l'État organise des états généraux.



Sans attendre et pour les préparer, la Ville avance :

- En élaborant un diagnostic fiable et partagé sur la situation du mal logement à Marseille, puis dans sa globalité en partant du sans-abrisme, en passant par l'hébergement, jusqu'au logement afin d'agir sur les parcours résidentiels.
- En développant des actions, des projets, des expérimentations innovantes qui visent à la mise à l'abri des publics concernés, en mettant l'accent sur l'accompagnement social et psychologique renforcé.
- En s'accordant sur les compétences et les responsabilités de chaque acteur de façon à revoir si besoin les champs d'action de chacun, dans le but de garantir la pérennité des actions et des projets menés.
- En apportant dans le même temps des réponses de court, moyen et long terme pour permettre des résultats rapides et tangibles en cohérence avec une démarche adaptée sur le long terme.

Porter à 30 % l'obligation de construction de logement social dans les opérations nouvelles

C'est le Conseil métropolitain d'Aix-Marseille-Provence qui a la charge d'élaborer, de concerter et de voter le Plan local d'urbanisme intercommunal sur son territoire. Invitée, comme le prévoit la Loi à donner son avis, la Ville de Marseille est intervenue très récemment afin qu'un PLUi plus ambitieux soit voté, un **PLUi qui pose l'obligation d'atteindre 30 % de logements sociaux dans les nouvelles opérations**, dont la moitié de logements très sociaux (PLAI).

Elle demande également que le seuil à partir duquel cette règle devra s'imposer dans les opérations nouvelles soit abaissé à 30 logements contre 80 actuellement. Et que des seuils différenciés puissent être fixés selon les secteurs.



Orienter la stratégie patrimoniale vers la création de davantage de logements sociaux

À la recherche de solutions pérennes, dans une ville où il manque plus de 40 000 logements sociaux, la Municipalité a souhaité qu'une partie de son Patrimoine soit cédé à des bailleurs sociaux pour des opérations de créations de Logements.

Plusieurs immeubles appartenant à la Ville sont d'ores et déjà recensés, en priorité dans le centre-ville (Panier, Noailles, Belsunce, Thiers et Saint-Mauront), afin d'être cédés à des bailleurs sociaux. À ce jour, 10 immeubles ont été repérés, correspondant à 82 logements potentiels (4 000 m² de surface utile). L'inventaire se poursuit.

Territorialiser la politique de l'Habitat pour faire la mixité

La question de la construction de nouveaux logements sociaux doit s'envisager de façon différenciée suivant les secteurs et arrondissements, c'est tout l'enjeu d'une répartition qui – aboutie – permettra de rééquilibrer le mix de logements et de donner corps à la mixité sociale. Pour y parvenir, la ville a demandé à ce que l'échelle d'application du PLH soit entendue par Mairie de secteur avec un objectif de **30 % de logements sociaux dans chacune**.

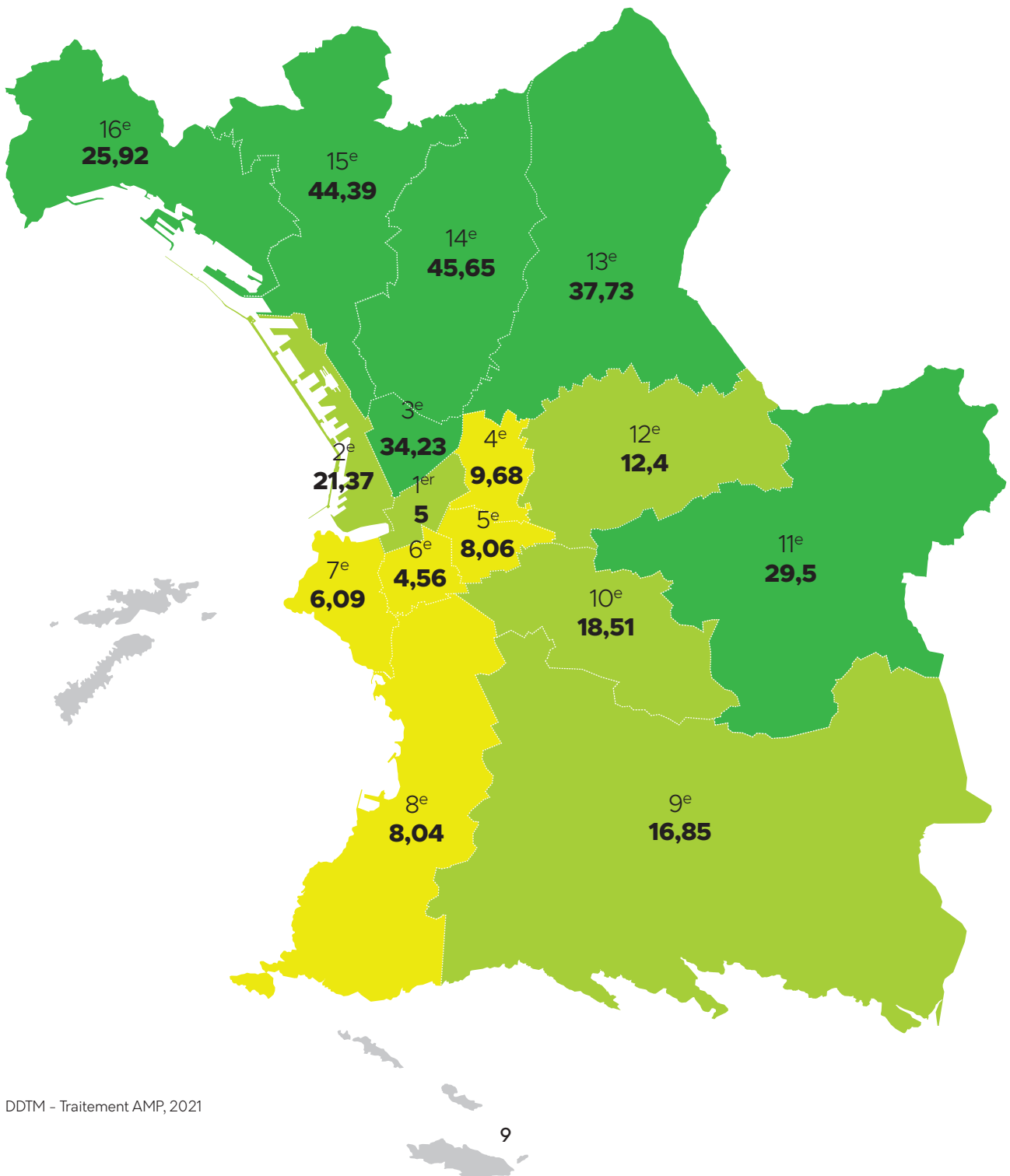
Faire la transparence dans l'attribution des logements

Pour garantir à toutes les Marseillaises et les Marseillais l'égalité des chances et promouvoir la mixité sociale dans les quartiers, la ville de Marseille propose une évolution dans la gestion des logements du contingent municipal (9785 logements).

Cette évolution devra s'appliquer à la Mairie centrale et aux mairies de secteur. L'objectif principal est d'assurer la transparence et la lisibilité des objectifs municipaux par une priorisation claire des demandeurs de logements sociaux (cotation).



Taux de logement social par arrondissements (en %)



Octobre 2021, une nouvelle charte du relogement

Afin d'accompagner les personnes évacuées de leur logement frappé d'une interdiction d'habiter dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, le Conseil municipal a adopté une nouvelle Charte de relogement lors de sa séance du 1er octobre 2021.

Un document établi à l'issue d'une large concertation menée avec les associations, les collectifs, les services de l'État et les prestataires (France-Horizon et Soliha). Cette charte engage la Ville à intervenir au-delà de la réglementation de droit commun et de l'application stricte des dispositions légales imposées par le Code de la Construction et de l'Habitation.

De nombreuses dispositions étaient d'ores et déjà présentes dans la précédente Charte :

- La Prise en charge par la Ville de l'hébergement temporaire des occupants évacués quel que soit leur statut (locataire, propriétaire occupant, hébergé). Cette prise en charge pourra éventuellement être relayée par l'assurance des personnes concernées. Cette prise en charge interviendra dès le jour de l'évacuation et se poursuivra jusqu'à 10 jours au-delà de l'arrêté de main-levée autorisant la réinstallation dans le logement évacué. En revanche, cette prise en charge ne pourra pas excéder 48h pour les occupants ne pouvant pas justifier de leur occupation effective.
- Le fait que les enfants des familles évacuées, scolarisés dans les écoles municipales, bénéficieront de la gratuité de la cantine scolaire.
- Que ces mêmes familles feront l'objet d'une exonération des frais de garde (dans le cadre d'un accueil d'urgence) dans les crèches municipales.
- Que les enfants des familles évacuées seront accueillis gratuitement dans les structures de loisirs, les mercredis et durant les vacances scolaires.
- Une prise en charge financière des petits-déjeuners servis, en salle commune, sera assumée par la Ville pour les personnes relogées en hôtel sans possibilité de cuisiner.

Cette nouvelle Charte met en œuvre de nouvelles actions :

- **À la demande des occupants, les frais de garde-meubles pourront être pris en charge par la Ville (de 2 m³ pour une personne seule à 5 m³ pour une famille avec enfants) et une participation exceptionnelle au déménagement pourra être mobilisée dans le cas d'immeubles amenés à être déconstruits de manière urgente.**
- **Les ménages délogés faisant l'objet d'un hébergement temporaire pourront bénéficier d'une participation financière au paiement des fluides lorsque la situation le justifie.**
- **Des titres de transport en commun hebdomadaires seront distribués dans l'attente de l'attribution de l'abonnement mensuel nominatif gratuit attribué par la RTM.**
- **L'hébergement temporaire des propriétaires occupants dont l'habitation est frappée d'un arrêté de mise en sécurité (péril) ou de traitement de l'insalubrité, pourra être pris en charge en fonction de leur reste à vivre.**
- **La Ville assumera la prise en charge des animaux de compagnie des personnes évacuées dans le cadre de la mission *Animal dans la Ville*.**



VILLE DE
MARSEILLE

Accompagner les cas particuliers

Dans les cas particuliers où la Charte du relogement ne répond pas à toutes les problématiques rencontrées par les personnes délogées, la Mairie de Marseille va créer une commission ad hoc (composée des signataires de la Charte du relogement, agents de la collectivité et élus) apte à examiner au cas par cas les situations spécifiques.



II. Investir pour transformer Marseille

En parallèle du travail de planification, la Ville de Marseille souhaite investir et donner des moyens pour favoriser l'accès au Logement.

Créer une Direction du Logement et de la Lutte contre l'Habitat indigne

Afin de traiter tous les maillons de la chaîne du Logement, la Ville de Marseille a fait le choix de revenir sur une pratique ancienne qui consistait en ce que la Ville ne dispose pas de Direction de l'Habitat. Ainsi, elle se donne les moyens d'agir en matière de programmation, de traitement des signalements, et de montage d'opérations dans le cadre de réhabilitation de l'Habitat indigne, en créant une direction dédiée à l'Habitat.

Collaborer avec les acteurs institutionnels au sein de la SPLAIN

Une Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLAIN), dont la Ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État sont actionnaires, a été créée en 2020 pour piloter la lutte contre l'Habitat indigne et dégradé sur un périmètre de 1000 hectares dans le centre-ville de Marseille.

Elle a pour feuille de route le Programme Partenarial d'Aménagement (PPA) avec un budget de **217 millions d'euros** pour démarrer dans 4 îlots désignés prioritaires : **Clovis-Hugues/Belle-de-Mai, Noailles/Delacroix, Noailles-Ventre et Hoche-Versailles.**

Au total, cela représente **la construction et la réhabilitation de 1 829 logements dans 300 immeubles.**

Les diagnostics de ces immeubles ont débuté le 25 octobre 2021.



Accompagner les associations d'accès aux droits et de prévention des expulsions locatives

- 3 000 euros ont été alloués à L'Adil 13 pour accompagner les services dans la montée en charge de la lutte contre l'Habitat indigne, par le biais de formations et d'informations juridiques notamment.

En ce qui concerne la lutte contre les expulsions locatives, le dispositif a commencé par le 3^e arrondissement de la ville.

La Ville a doublé sa subvention pour que le déploiement de cette action soit total en 2022 et puisse couvrir l'ensemble du territoire marseillais.

- En 2021, la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (M.O.U.S) a été reconduite* pour évaluer la situation des familles délogées et les orienter vers un logement provisoire. Elle fait l'objet depuis le 1^{er} janvier 2021 d'un nouveau marché de 4 ans, financé à 75 % par la Ville de Marseille et 25 % par la Métropole Aix-Marseille prévoyant la montée du nombre de logements captés à 600.

Les objectifs pour les 4 années à venir

- un renforcement de l'accompagnement social par la mise en place de 10 travailleurs sociaux supplémentaires à l'Espace d'Accueil des personnes évacués.

- une prise à bail de 170 logements supplémentaires via le parc social pour 2/3 des logements (600 baux actifs au minimum).

- une prévision de 370 relogements définitifs dans le parc privé ou social, lorsque la situation l'exige (démolition du bâtiment, préemption, sur-occupation).

- un accompagnement dédié pour les 380 réintégrations prévues.

- une meilleure prise en charge des plus démunis via 50 mesures d'inter-médiations locatives.

* La MOUS est un outil d'accompagnement social, juridique, administratif et de soutien psychologique aux familles délogées.



Organiser le recouvrement des propriétaires de logements indignes qui n'assument pas leurs responsabilités vis-à-vis de leurs locataires

En cas de défaillance du propriétaire, la Ville de Marseille prend en charge les frais d'hébergement des personnes délogées.

À ce jour, ces frais avancés représentent plus de 20 millions d'euros. La collectivité a mis récemment en œuvre une méthode de recouvrement pour récupérer l'intégralité de cette avance auprès des propriétaires défaillants.

Développer les travaux d'office et les travaux d'office d'urgence

Confrontée à des enjeux de mal logement structurants qui conduisent à des situations humaines très difficiles, **le Maire de Marseille peut choisir d'exercer son pouvoir de Police de l'habitat** (Article L511-3) lorsque les mesures et les travaux ordonnés ne sont pas réalisés dans le délai fixé. **Il peut alors faire procéder d'office à leur exécution aux frais avancés du propriétaire ou du syndic.** Les sommes engagées par la commune sont mises en recouvrement ou réclamées en action récursoire selon l'arrêté. **Elles peuvent entraîner la saisie du bien.**

Pour réaliser ces travaux d'office, le Conseil municipal a voté, dès juillet 2020, un budget de 48 millions d'euros déployés sur 4 ans.

> Article L511-3

Légifrance

En cas de péril imminent, le Maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate. Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le Maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le Maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le Maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 511-2.



Concrètement

66 immeubles ont d'ores et déjà été identifiés en commission des travaux d'office comme prioritaires :

- 7 immeubles pour des raisons d'insalubrité.
- 59 immeubles au titre de la mise en sécurité. Pour 40 d'entre eux, des travaux sont déjà en cours ou ont été réalisés.

Par ailleurs, les prises en charge par huissier, les diagnostics réglementaires et les études techniques avant la réalisation concrète des travaux d'office sont d'ores et déjà engagées ou sur le point de l'être.

19 adresses ont été identifiées dont 7 feront l'objet d'études au mois d'octobre :

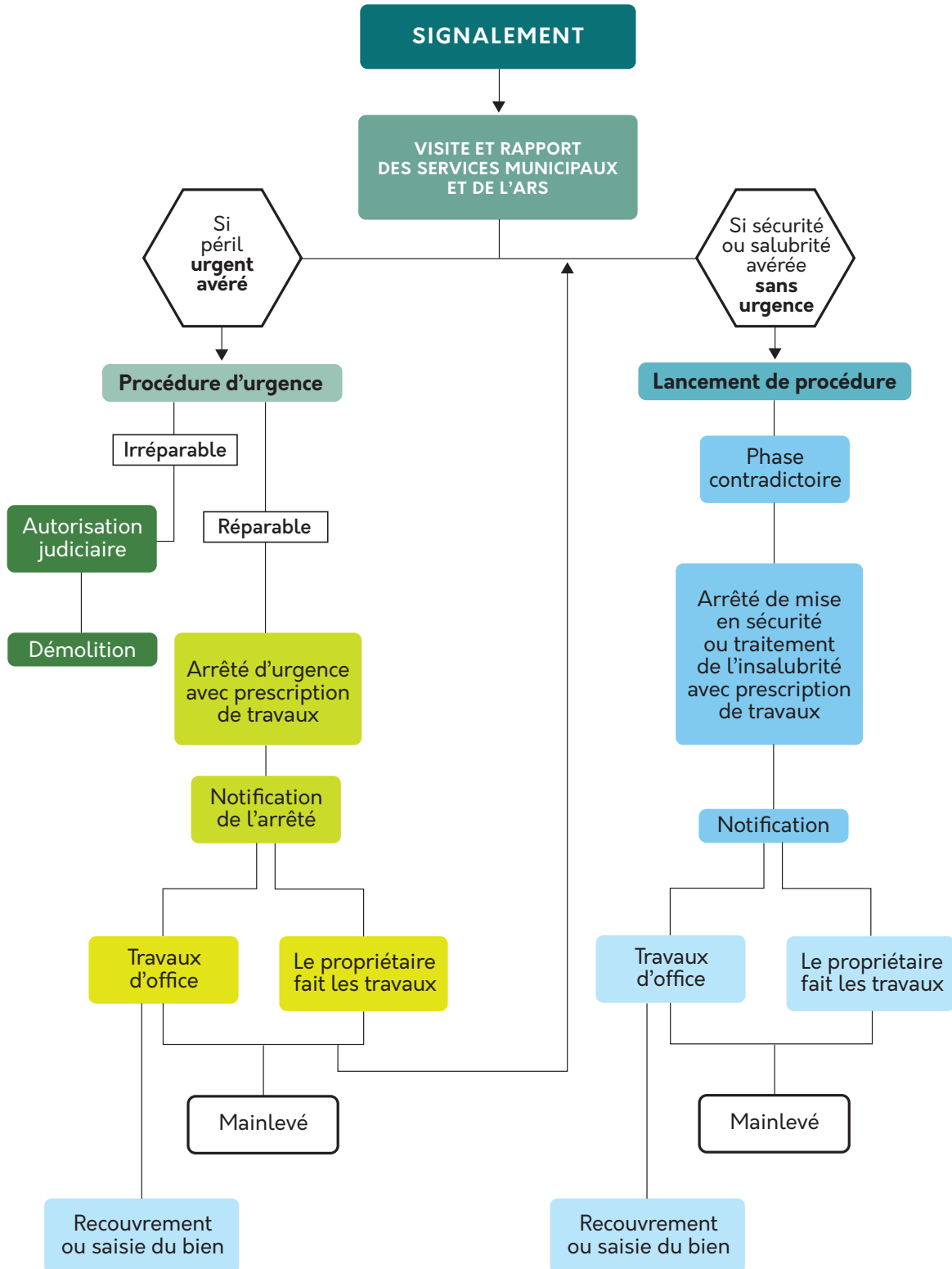
7, rue Germaine 13004 – 88, cours Gouffé 13006 – 315, rue de Lyon 13015 – 10A, rue Baussenque 13002 – 86, bd Danièle-Casanova 13014 – 25, bd Leccia 13003 – 44, rue Barsotti 13003

Renforcer la lutte contre l'insalubrité

La Mairie de Marseille renforce ses équipes en place avec le **recrutement de 25 inspecteurs de salubrité**. Formés en interne, ces techniciens du bâtiment auront pour mission d'**effectuer des visites préalables d'hygiène** dans les logements signalés avant le retour des occupants et **poursuivre la prise en charge en cas de constat d'insalubrité avéré**.

En attendant la mise en œuvre de cette nouvelle mesure, une partie des visites sera réalisée par l'ANAH.

Les travaux d'office





III. Corriger les imperfections du marché

Afin de favoriser le retour de biens à la location, sur un marché marqué par une flambée des prix, le Conseil municipal de Marseille, à l'image de Paris, Lyon et Bordeaux a voté, en mai dernier, l'encadrement de la pratique Airbnb ainsi que l'augmentation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Par ailleurs, la lutte contre les marchands de sommeil reste une priorité.

Renforcer des dispositifs permettant de combattre les marchands de sommeil

La charte du relogement a permis de préciser plusieurs notions essentielles : la définition de la notion d'occupant légitime à prendre en charge a été établie, les justificatifs demandés aux personnes délogées et aux propriétaires ont été définis.

Ainsi, les modalités de prise en charge éventuelle d'habitants sous le coup d'une procédure d'expulsion sont affinées (sauf dans le cas où les occupants ont perdu définitivement leur titre d'occupation). Concernant les propriétaires, la charge de la preuve sera demandée (dépôt de plainte) si l'occupant est sans droit ni titre.

Depuis le début de l'année 2021, ce ne sont pas moins de 67 contrevenants qui ont été signalés au procureur de la République, principalement pour dénoncer le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits dans les arrêtés de police spéciale du Maire. Ou encore, pour pointer le non-respect d'une interdiction d'habiter.



Cette action pénale s'inscrit dans un cadre partenarial, le GLTD (groupe local de traitement de la délinquance) consacré au logement indigne, animée par Madame la Procureure de la République près le Tribunal Judiciaire de Marseille.

Des actions plus ciblées peuvent être déclenchées : visites communes avec la Police Nationale (OPJ dédiés) pour relever la flagrante sur des situations particulières ou encore l'élaboration de dossiers de signalements et la réalisation d'enquêtes menées sur le patrimoine de propriétaires dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil.

Encadrer la location saisonnière

Pour contenir l'explosion des locations saisonnières, qui abîment les centres-villes en même temps qu'elles appauvrissent le stock de logements disponibles pour les Marseillaises et les Marseillais, la Municipalité a voté en Conseil municipal le 21 mai dernier une délibération qui va permettre d'encadrer la pratique dite du *Airbnb*. Il s'agit de limiter l'impact financier pour les habitants dans certaines zones où le marché immobilier s'est déconnecté de la réalité, notamment dans certains quartiers très touchés par la location de meublés de tourisme.

État des lieux :

- Pas moins de 9 000 logements se louent pour de courtes durées à Marseille*.
- Près de 550 demandes d'enregistrement ont été effectuées en 2019, entre 335 et 340 en 2020, idem pour 2021.
- Sur quatre ans, 2 000 enregistrements ont été comptabilisés, dont 80 % de résidences secondaires. Sans compter les logements ayant bénéficié d'autorisation de changement d'usage, que ce soit sur la résidence principale ou parce qu'ils sont loués sans se faire enregistrer.

Ces chiffres démontrent que ce marché se développe à toute vitesse sans possibilité de régulation.

*Plateforme Airbnb



La délibération impose notamment qu'un propriétaire dépose en Mairie une demande de changement d'usage dès la première résidence secondaire transformée en location saisonnière. De plus, à partir de la deuxième résidence secondaire transformée en meublé de tourisme, une compensation doit être mise en place et la durée de l'autorisation pour les particuliers de louer leurs biens passe de 6 à 4 ans, non renouvelable automatiquement.

Augmenter la taxe d'habitation sur les résidences secondaires

Le Conseil municipal de Marseille a voté, le 21 mai dernier, une augmentation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Cette surtaxe passera de 20% à 60% - le taux maximal autorisé par le code général des impôts - et sera applicable dès 2022.

L'augmentation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires vise à favoriser le retour de biens à la location sur un marché marqué par une flambée des prix (+4,7% en 2019 pour une maison, +2,7% pour un appartement selon un récent rapport de la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône). Quelque 15 000 logements sur les 450 000 seraient concernés à Marseille.

Objectifs :

- Remettre dans le circuit normal de location les logements sous-occupés ou vides.
- Provoquer un effet financier : une première évaluation a été faite à hauteur de 3 millions d'euros de recettes supplémentaires pour la ville.

Protéger la fonction d'habitation

La préservation de l'offre de logement est une priorité pour la Municipalité. Ainsi, la réglementation locale concernant le changement d'usage des locaux à usage d'habitation a fait l'objet de modifications pour en limiter la possibilité et l'encadrer davantage. Les objectifs sont clairs : donner un meilleur accès à l'information aux usagers, préserver l'offre de logement à destination des habitants et préserver l'équilibre de fonctionnement des copropriétés.



Les principales modifications qui ont été apportées à la réglementation sont au nombre de trois :

- Elles tiennent compte de l'affectation de l'immeuble dans sa globalité. Il faut que moins de 50 % de la surface totale soit transformée, pour maintenir un équilibre en faveur des habitants pérennes de l'immeuble.
- Elles imposent de préciser quelles sont les activités concernées chaque fois que le changement sera demandé pour usage professionnel.
- Elles restreignent la portée des autorisations accordées sans compensation et imposent de mieux renseigner le dossier et les conditions d'accord pour les meublés de courte durée.



VILLE DE
MARSEILLE