

ÉTATS GÉNÉRAUX DU LOGEMENT

28 — 29
NOVEMBRE 2022
MARSEILLE

ÉTATS
GÉNÉRAUX
DU
LOGEMENT

DOSSIER DE PRESSE



VILLE DE
MARSEILLE

ÉDITO DU MAIRE

01.

LES ACTIONS ENGAGÉES PAR LA MUNICIPALITÉ POUR AGIR FACE AUX URGENCES DU LOGEMENT À MARSEILLE

Construire une réponse collective face aux urgences du territoire

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

Porter à 30% l'obligation de construction de logement social dans tous les quartiers de la ville

Territorialiser la politique de l'habitat pour plus de mixité sociale et plus de transparence

Un an après, le bilan de la Charte du relogement 2021

Accompagner toutes les personnes délogées

Un Plan Pauvreté et un ensemble d'actions pour mieux répondre aux urgences de la grande précarité

02.

LOGEMENT : FAIRE DE MARSEILLE UNE VILLE PILOTE

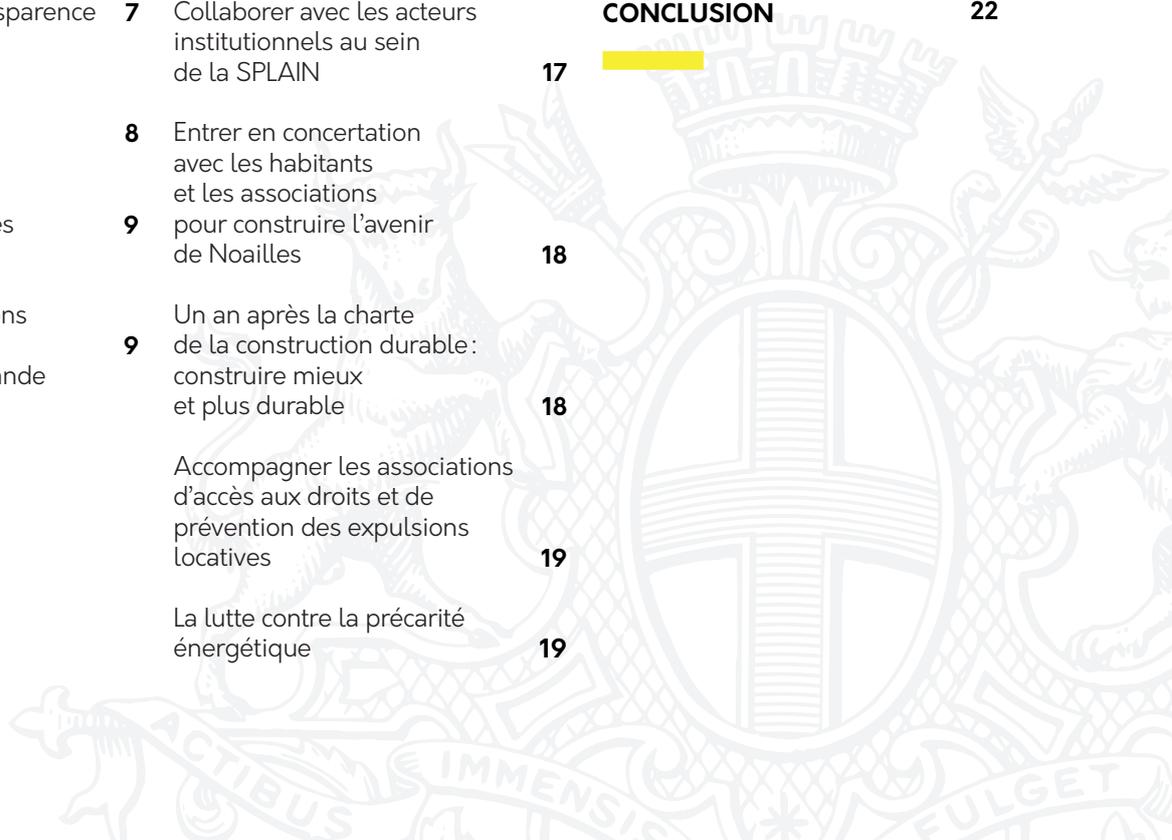
- 5 Lutter contre l'habitat indigne 12
- 5 Développer les travaux d'office et les travaux d'office d'urgence 12
- 5 Renforcer la lutte contre l'insalubrité 15
- 6 Le plan d'action municipal de lutte contre les punaises de lit 15
- 7 Collaborer avec l'ensemble des partenaires pour intervenir sur les copropriétés dégradées et pour la rénovation des quartiers prioritaires 16
- 7 Collaborer avec les acteurs institutionnels au sein de la SPLAIN 17
- 8 Entrer en concertation avec les habitants et les associations 18
- 9 pour construire l'avenir de Noailles 18
- 9 Un an après la charte de la construction durable : construire mieux et plus durable 18
- 19 Accompagner les associations d'accès aux droits et de prévention des expulsions locatives 19
- 19 La lutte contre la précarité énergétique 19

03.

CORRIGER LES IMPERFECTIONS DU MARCHÉ DU LOGEMENT

- 20 Renforcer des dispositifs permettant de combattre les marchands de sommeil 20
- 21 Encadrement des loyers et des parcours résidentiels 21
- 21 Encadrer la location saisonnière 21
- 21 Protéger la fonction d'habitation 21

CONCLUSION 22



ÉDITO DU MAIRE

Mesdames, Messieurs,

Marseille est fière d'accueillir pour la première fois les États Généraux du logement. Durant deux jours, des grands témoins, des intervenants locaux et nationaux issus de la société civile et du milieu professionnel, viennent dialoguer, échanger, travailler ensemble pour construire l'avenir du logement pour Marseille.

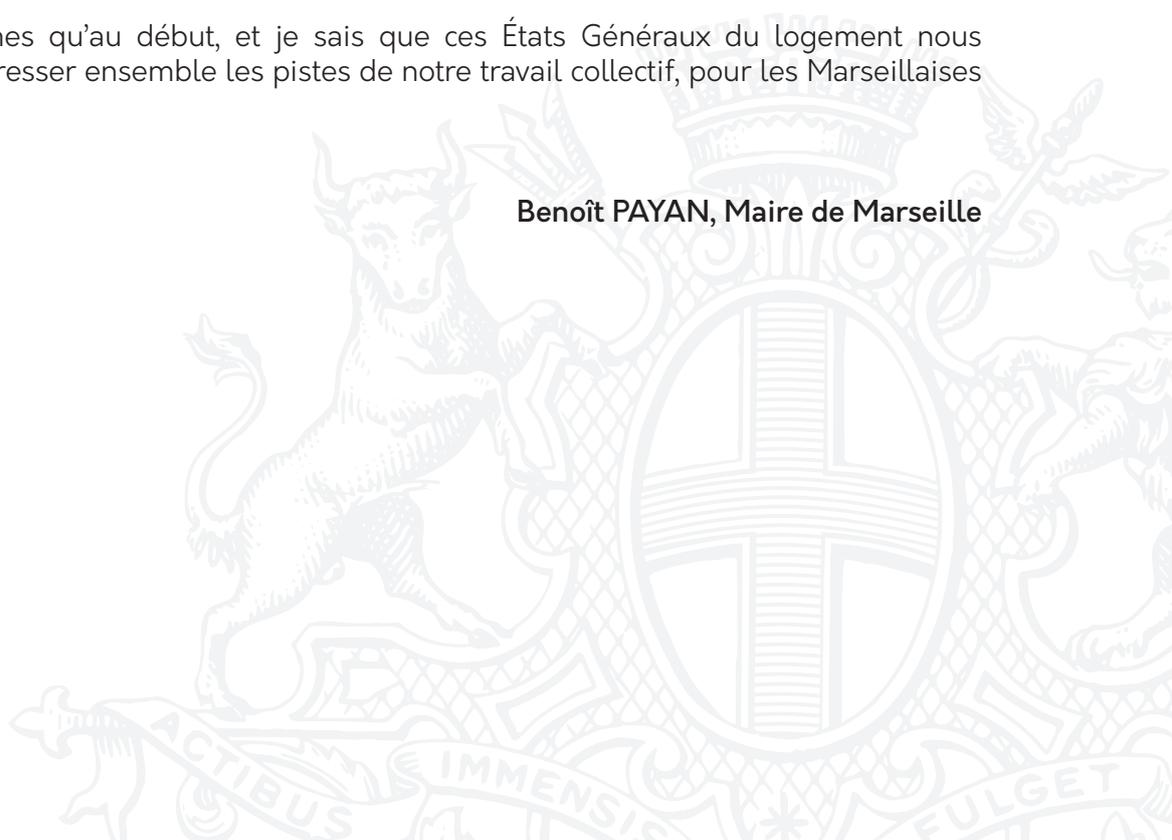
Habiter, c'est exister. Le logement est le droit le plus essentiel et le plus fondamental; pouvoir trouver refuge, dans l'intimité d'un appartement sécurisé et salubre, est un besoin vital, et pourtant la crise du logement continue de faire des ravages et de mettre des milliers de familles en danger. Nous avons à répondre tout à la fois au manque d'offre, à la hausse des prix, au sans-abrisme et à l'insalubrité.

Depuis 2020, nous prenons le problème à bras-le-corps, et avons déjà commencé à agir pour une nouvelle politique marseillaise en matière d'habitat; mais nous croyons que nous serons toujours plus forts en agissant collectivement. C'est le sens que nous donnons à ces États Généraux: réunir le temps de deux jours les acteurs locaux du logement, pour écrire ensemble une feuille de route et mettre en place les outils nécessaires à leur réalisation.

Ensemble, nous travaillerons à écrire une politique publique qui s'intéresse à tous les aspects des questions de logement: mise à l'abri des personnes sans solution d'habitat, permettre à tous les Marseillais d'accéder à des appartements dans leur ville, construire une ville plus juste dans un cadre écologique.

Nous n'en sommes qu'au début, et je sais que ces États Généraux du logement nous permettront de dresser ensemble les pistes de notre travail collectif, pour les Marseillaises et les Marseillais.

Benoît PAYAN, Maire de Marseille



LE LOGEMENT EN CHIFFRES

Marseille compte 870 731 habitants*

26% de la population marseillaise a des revenus inférieurs au seuil de pauvreté*

Marseille compte 453 857 logements*

Dont* :

43% Propriétaires occupants ; **39%** Locataires privés ; **16%** Locataires HLM ; **2%** Logés gratuitement

Dont* :

89% Résidences principales ; **8%** vacants ; **3%** résidences secondaires

*INSEE, RP 2019

73% des ménages marseillais sont éligibles au logement social (**35%** au logement très social)

3 514 ménages ont été déclarés prioritaires et urgents au titre du Droit au logement opposable (DALO) en 2021 (dont **63%** domiciliés à Marseille - **2 216** ménages)

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

14 000 personnes dépourvues de solutions-logement (rapport ASSAB 2019) dont plus de **1 000** personnes vivant dans 36 bidonvilles (source : DIHAL) et une population vivant en squat estimée à **6 000** personnes (source : collectif alerte PACA)



01. LES ACTIONS ENGAGÉES PAR LA MUNICIPALITÉ POUR FAIRE FACE AUX URGENCES DU LOGEMENT À MARSEILLE

Construire une réponse collective face aux urgences du territoire

Dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat métropolitain 2023-2028 (PLH), la Ville de Marseille a présenté **un ensemble de propositions visant à permettre aux Marseillaises et aux Marseillais de se loger dans des conditions plus accessibles, plus dignes et plus durables.**

Le PLH, établi par la Métropole pour une durée de six ans, traite de tous les aspects stratégiques de la politique locale de l'habitat : besoins et construction de logements, interventions sur l'existant, régulation des marchés fonciers et immobiliers, parcours résidentiels, réponse aux besoins spécifiques en logements. **La Ville de Marseille souhaite ainsi que ce programme incarne un véritable changement de paradigme en termes de développement urbain et intègre un plan d'interventions et de régulations, avec une juste répartition sur l'ensemble du territoire métropolitain.** Quatre grands principes guident la contribution marseillaise à ce PLH :

- **Permettre à toutes les Marseillaises et tous les Marseillais de se loger, y compris les plus modestes, à tous les âges de la vie**
- **Lutter contre l'habitat indigne**
- **Construire une ville équilibrée et harmonieuse**
- **Penser la ville bas carbone et lutter contre la précarité énergétique**

La Ville de Marseille porte un objectif annuel de production de **4 500 logements neufs sur la durée du PLH (2023-2028)** dont 2300 logements abordables pour répondre aux besoins des ménages, à l'évolution des logements vacants et des résidences secondaires et touristiques, au renouvellement du parc obsolète et à la croissance démographique.

Cet objectif annuel de production de 4 500 logements neufs, dont 2 300 logements abordables par an ainsi que la réhabilitation massive du parc existant, est conditionné par :

- La concrétisation des projets de renouvellement urbain et des dispositifs d'accompagnement des copropriétés en difficulté ;
- L'assurance de la justice territoriale dans la répartition des objectifs à l'échelle métropolitaine ;
- La production de logements accessibles pour toutes et tous dans les différents secteurs de la Ville ;
- La révision du PLUi intercommunal prenant en compte les objectifs de la Ville ;
- Le développement et l'amélioration de l'offre des transports en commun et les mobilités douces ;
- La relance de la politique foncière d'aménagement ;
- La définition d'un plan de reconquête des logements vacants ;
- L'investissement dans la rénovation énergétique ;
- Le développement de nouvelles solutions pour les plus précaires (personnes âgées, vulnérables, étudiants, personnes sans abris) ;
- L'accompagnement et la prévention des copropriétés en difficulté.

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 cédée 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 la SPLA-IN ou directement à des bailleurs sociaux. Des logements en diffus ont par ailleurs été vendus par un processus transparent de vente aux enchères privilégiant la qualité du projet d'acquisition (primo accédants ou conventionnement ANAH).

Porter à 30 % l'obligation de construction de logement social dans tous les quartiers de la Ville

Dans le cadre du Plan local d'urbanisme élaboré par le Conseil métropolitain d'Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille a formulé plusieurs requêtes notamment sur la part de logements sociaux dans les opérations nouvelles, qu'elle voulait voir s'élever à 30%, dont une partie importante de logements très sociaux, à partir d'un seuil de 30 logements.

C'est ce qu'a permis la modification n°2 du PLUi approuvée en juin 2022, mais uniquement dans les zones de bonne desserte en transport collectif, ce qui ne représente que 13% du territoire communal. En dehors de ces zones, le seuil est fixé à 60 logements. La Ville de Marseille souhaiterait que ce seuil soit généralisé à tous les secteurs de la ville.

Territorialiser la politique de l'habitat pour plus de mixité sociale et plus de transparence

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 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 le Programme Local de l'habitat (PLH) prévoit des objectifs de production de logements sociaux différenciés par arrondissement :

En chiffres

- **35%** pour les arrondissements avec un taux SRU inférieur à **15%**
- **30%** pour les arrondissements ayant un taux SRU compris entre **15%** et **25%**
- **25%** pour les arrondissements ayant un taux SRU compris entre **25%** et **35%**
- **20 à 25%** pour les arrondissements ayant un taux SRU supérieur à **35%**
- La Ville s'est fixé un objectif de **40%** de PLAi et PLAi adapté (logement très social), **50%** de PLUS et **10%** de PLS en moyenne sur la ville. Cette répartition est déclinée par arrondissement pour tenir compte des spécificités de chacun d'eux.

Développer la transparence dans l'attribution des logements

Pour garantir à toutes les Marseillaises et tous 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. 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).

Un an après, le bilan de la Charte du relogement 2021

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 1^{er} octobre 2021.

Il s'agit d'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 48 heures 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.**
- **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.

Accompagner toutes les personnes délogées

Dans les cas particuliers où la Charte du relogement ne répond pas à toutes les problématiques rencontrées par les personnes délogées, **la Ville de Marseille a créé 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.**

Cette commission ad hoc rassemble, sous le pilotage de la Ville, des services de l'État et des associations et collectifs citoyens. Elle se réunit régulièrement tous les deux mois depuis sa mise en place fin 2021, généralement en présence de représentants de la Métropole et des prestataires de la Ville (Soliha, ADRIM et ADOMA).

Elle a pu traiter ainsi de manière collégiale et à l'issue d'un examen concerté des situations, 51 dossiers individuels en un an, dont une majorité de familles qui ont pu être accompagnées vers un parcours de relogement définitif car la réintégration de leur logement d'origine était particulièrement problématique.

Un Plan Pauvreté et un ensemble d'actions pour mieux répondre aux urgences de la grande précarité

Depuis plus de deux ans, la Ville de Marseille s'est engagée dans une démarche volontariste et partenariale afin de faire reculer la grande précarité, avec pour priorité, d'apporter des réponses adaptées aux urgences sociales vécues par ses habitants.

Les informations recueillies lors de la première Nuit de la Solidarité, organisée à Marseille le 20 janvier 2022, ont confirmé et complété le diagnostic territorial qui a conduit à l'élaboration d'un Plan Pauvreté inédit construit entre la Ville de Marseille et l'État.

La Ville de Marseille a ainsi établi une contractualisation inédite avec l'État dans le cadre de la stratégie nationale de lutte contre la pauvreté. La Convention d'Appui à la Lutte contre la Pauvreté et d'Accès à l'Emploi (CALPAE) est la concrétisation de ce partenariat.

Marseille est la première commune de France à s'engager dans cette politique volontariste avec l'État. Dotée d'un budget de 1,4 million d'euros (700 000 euros de l'État et 700 000 euros de la Ville), cette convention se décline à partir d'un plan d'action qui vise notamment à améliorer l'accès aux droits et l'accompagnement des personnes les plus vulnérables.

La Nuit de la Solidarité et le Plan pauvreté ont été mis en place par la Ville de Marseille pour réparer les injustices auxquelles sont confrontées les personnes à la rue en mobilisant le cadre légal ainsi que des instruments stratégiques efficaces.



Cette volonté politique affirmée s'est traduite particulièrement par la mise en œuvre de différentes avancées concrètes :

• En partenariat avec l'État, la création de plusieurs centaines de places d'hébergement d'urgence pour des familles en situation de grande précarité et des femmes victimes de violences

Février 2021 - Ouverture par la Ville de Marseille de «La Digue» (10^e arr.), via la mobilisation de Sara Logisol. Ce lieu de mise à l'abri de familles marseillaises vulnérables accueille ces dernières sans conditions de durée de séjour.

Mars 2021 - Ouverture par la Ville de Marseille de « L'Auberge Marseille » (8^e arr.), via la mobilisation de 7 associations (Amical du nid ; Nouvelle Aube ; Habitat Alternatif Social ; SOS femmes 13 ; Just ; Yes we Camp et Marseille Solutions). Composé de 40 chambres, d'un réfectoire, d'une grande cuisine, d'une terrasse et d'un jardin, ce lieu de mise à l'abri des femmes marseillaises vulnérables accueille ces dernières sans conditions de durée de séjour.

20 juin 2022 - Inauguration du centre « Entr'elles » d'hébergement et d'accompagnement social. Situé au 3 rue du Charvet dans le 3^e arrondissement, sur un terrain municipal, ce nouveau centre de la Fondation de l'Armée du Salut, est un nouveau lieu d'accueil pour les femmes en grande marginalité. Cette structure s'inscrit dans la continuité des actions menées par la Ville de Marseille pour la protection des femmes et la lutte contre toutes les formes d'exclusion.

30 septembre 2022 - Approbation par le Conseil Municipal du rachat de Coco Velten par Marseille Habitat permettant de pérenniser l'hébergement d'urgence de 80 personnes sans-abris.

• La création de douches municipales et d'un pôle d'hygiène

31 août 2021 - Les équipes du Samu Social accueillent, **au sein des nouvelles douches municipales, situées au 4, rue Berton (5^e),** les personnes les plus démunies du lundi au vendredi, de 8 heures à 13 heures. Des kits d'hygiène et un vestiaire solidaire y sont mis à disposition.

12 juillet 2022 - La Ville de Marseille confirme l'ouverture d'un pôle hygiène et santé au 71, avenue du Maréchal-Foch (13004) courant 2023. Ce site pluridisciplinaire mettra à disposition des sans-abri ainsi que des personnes en grande précarité des douches publiques, des affaires de toilette, des vêtements, une laverie, une bagagerie et une conciergerie. Des travailleurs sociaux proposeront un premier accès aux droits. Ce projet représente un investissement d'un million d'euros, dont 400 000 de la Ville. L'État prend en charge plus de 600 000 euros. Ces travaux permettront notamment la réhabilitation complète de ce bâtiment désaffecté de près de 250 m².

Ou encore :

- **Le doublement des subventions aux associations de solidarité**

- **Augmentation du budget municipal dédié à la solidarité de 2 millions d'euros en 2022**

- **La signature d'un Contrat Territorial d'Accueil et d'Intégration pour améliorer l'accueil et l'accompagnement des primo-arrivants**

La municipalité combat la précarité étudiante et s'engage pour leur logement.

Marseille compte près de 60 000 étudiants, dont près d'un tiers d'étudiants boursiers.

À Marseille, seuls 9% des étudiants sont logés en résidence universitaire, alors même que la moyenne nationale se situe à 13%.

La municipalité s'engage donc à améliorer l'accès au logement des étudiants à Marseille, notamment à travers l'accompagnement du Crous d'Aix-Marseille-Avignon, dans sa démarche d'extension et de modernisation. À ce titre, elle participe au financement de la rénovation de la Cité universitaire Galinat (5^e arr.) et s'engage dans le cadre du Contrat de plan État-Région (CPER 2021-2027) à cofinancer la **réalisation de deux nouvelles résidences universitaires, afin de créer 600 places supplémentaires à Marseille.**



02. LOGEMENT : FAIRE DE MARSEILLE UNE VILLE PILOTE

Lutter contre l'habitat indigne

Dès son arrivée en juillet 2020, la municipalité a placé la lutte contre l'habitat indigne et l'accès au logement pour tous comme l'une des priorités de son action.

La Ville intervient massivement pour protéger les habitants de tout danger grave et imminent concernant l'habitat indigne. Les services municipaux ont ainsi réalisé, entre le 1er janvier 2021 et le 30 septembre 2022, plus de 2 542 interventions. De plus, 827 arrêtés de mise en sécurité (urgents, ordinaires ou modificatifs) ont été pris et 160 arrêtés de main levée, permettant la réintégration des ménages dans leur logement d'origine, ont pu être mis en place.

En cas de défaillance du propriétaire, la Ville de Marseille prend en charge les frais d'hébergement des personnes délogées. Au 30 septembre 2022, ce sont ainsi 505 ménages qui sont hébergés par la Ville en substitution des propriétaires. Les sommes engagées font l'objet de recouvrement auprès des propriétaires défaillants.

De sorte à s'investir à tous les niveaux sur la question du logement, la Ville de Marseille a renforcé ses équipes.

Aujourd'hui, une centaine d'agents gère les procédures de mise en sécurité des immeubles et traite les situations d'insalubrité potentielle. Des équipes ont en charge l'hébergement temporaire des familles évacuées, d'autres réalisent des travaux d'office ou s'occupent du suivi administratif et du recouvrement des frais auprès des propriétaires.

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

La Ville de Marseille est confrontée à des enjeux de mal logement structurants qui conduisent à des situations humaines très difficiles. C'est pourquoi **Benoît Payan, Maire de Marseille a choisi d'exercer son pouvoir de Police de l'habitat (Article L511-3) lorsque les mesures et les travaux ordonnés concernant les logements soumis à des arrêtés de mise en sécurité ne sont pas réalisés dans le délai fixé.** Le Maire peut ordonner l'exécution des travaux, et ce aux frais avancés du propriétaire ou du syndic. Les sommes engagées par la municipalité sont alors mises en recouvrement ou réclamées en action récursoire selon l'arrêté qui a été pris. Elles peuvent, dans certains cas, 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 qui sera déployé 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.

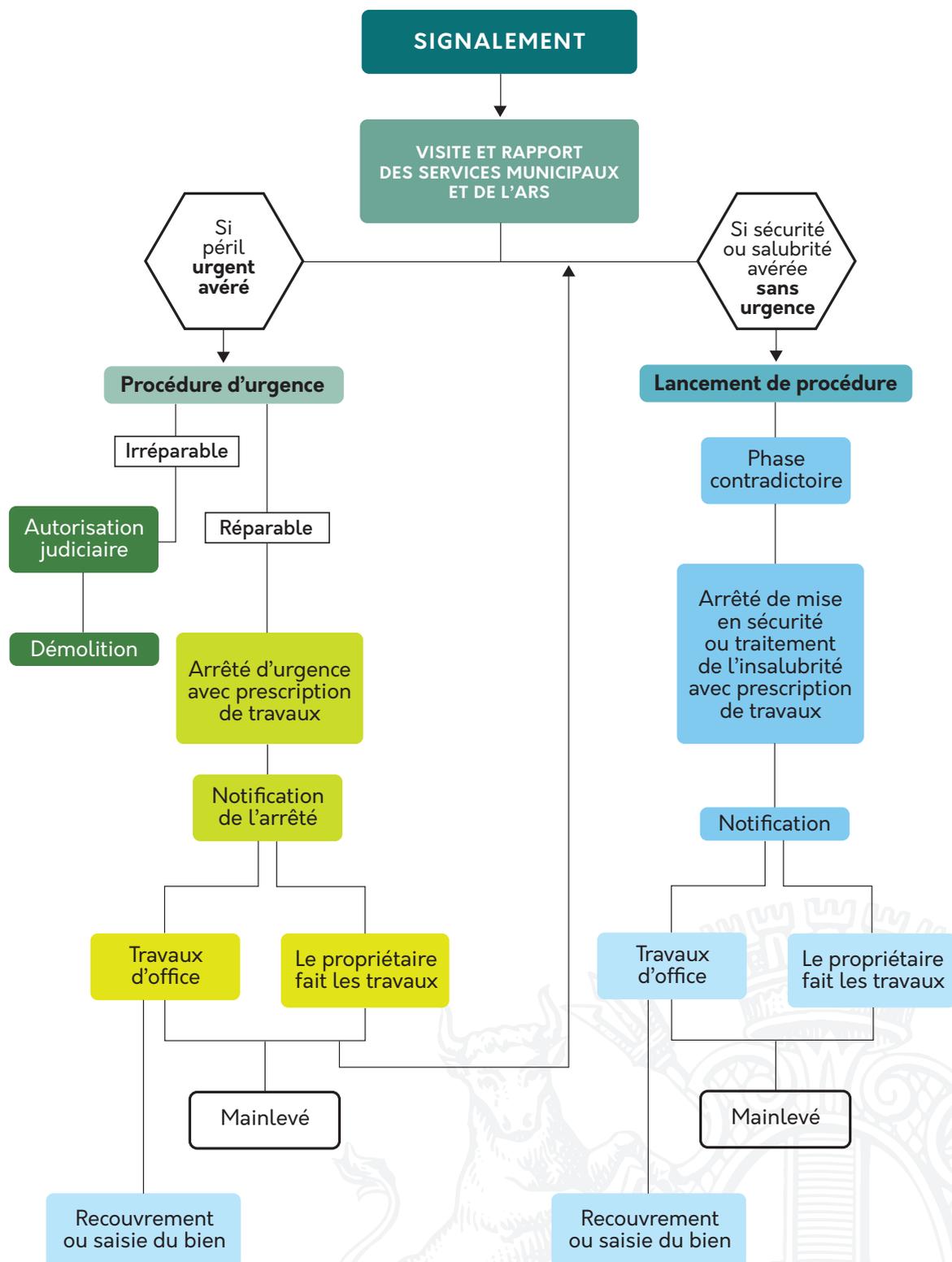
Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le Maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le Maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

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, à ce jour, 121 immeubles ont été ou sont concernés par des travaux d'office dont 7 pris en charge en 2020, 16 en 2021 et 98 en 2022. Pour 54 d'entre eux, les travaux sont désormais achevés.





La Ville de Marseille intervient en délégation du préfet dans le cadre des procédures d'insalubrité. La municipalité a poursuivi, en 2022, le renfort de ses équipes. **La montée en charge des équipes dans ce domaine est une priorité afin de pouvoir traiter pleinement les signalements.**

Le plan d'action municipal de lutte contre les punaises de lit

Le 8 avril 2022 le Conseil municipal a approuvé le plan de lutte contre les punaises de lit. Cette décision comprend plusieurs étapes :

- **Formation du personnel de la Ville de Marseille** amené à rentrer dans les logements et du Centre Communal d'Action Sociale potentiellement concernés dans leurs activités par le diagnostic initial ;
- **Sensibilisation à destination du personnel municipal** intervenant dans les écoles afin de leur permettre de détecter la présence de punaises et d'adopter les comportements adéquats selon les situations ;
- **Formation et accompagnement d'associations à but non lucratif** intervenant dans le conseil aux ménages les plus fragiles ;
- **Achat de matériel de désinfection** (appareils vapeur, aspirateur...) pouvant être mis à disposition des associations gratuitement dans le cadre de conventions de prêt ;
- **Déploiement d'une campagne de communication et de prévention** contre les punaises de lit dans les équipements scolaires, sociaux et culturels ;
- **Déploiement d'une campagne d'information** envers les Marseillaises et les Marseillais sur les moyens de prévenir l'introduction de punaises de lit, leur transport et les moyens de lutte, ainsi qu'une communication particulière envers les établissements de tourisme ;
- **Audit, identification et accompagnement d'un réseau d'acteurs compétents** sur les problématiques de punaises de lit ;
- **Contribution de la Ville de Marseille à la collecte de données** permettant une visualisation cartographique des cas d'infestation à travers un observatoire national mis en place par les ministères de la Transition écologique et du Logement ;
- **Contractualisation avec l'Etat**, dans le cadre du Plan d'action interministériel de lutte contre les punaises de lit, permettant d'établir un diagnostic partagé des besoins du territoire et de fixer des objectifs et des moyens de lutte adaptés tout en précisant la répartition des responsabilités entre les services de l'État et les services communaux dans le cadre de leur mission générale de salubrité publique, ainsi que les engagements de chacun.

La Ville de Marseille a également mis en place un système de signalement via le centre d'appel Allô Mairie, au numéro gratuit 3013. Après l'enregistrement du signalement, la marche à suivre, les conseils et les lettres types sont envoyés par courrier. Un contact téléphonique ou courrier est établi avec le syndic de l'immeuble signalé pour coordonner la désinfection des communs.

Collaborer avec l'ensemble des partenaires pour intervenir sur les copropriétés dégradées et pour la rénovation des quartiers prioritaires

La Ville de Marseille a engagé un travail d'ampleur avec l'État afin de trouver des moyens inédits pour construire la ville de demain et rénover les logements dégradés. Première étape d'une action plus globale, la municipalité agit concrètement en faveur de l'amélioration de la qualité de vie des Marseillaises et des Marseillais, sur tous les territoires du centre-ville aux quartiers Nord et Est de Marseille.

La Ville de Marseille a dans ce cadre défendu en mars 2022 auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) **un projet portant sur 10 quartiers prioritaires à hauteur de 2,7 milliards d'euros lors du Comité d'engagement national.**

La Ville de Marseille réaffirme ainsi son objectif de transformation des quartiers prioritaires de la ville en quartiers exemplaires. Une rénovation urbaine réussie aura des impacts concrets et réels sur la vie des Marseillais parmi lesquels la réduction des inégalités, le retour du service public dans les territoires, l'accompagnement des stratégies de tranquillité et de sécurité publique grâce au désenclavement des cités, la réduction des charges locatives grâce à la rénovation thermique des logements, etc.

L'accompagnement de l'État sur ce projet de rénovation urbaine tant attendu par les Marseillaises et les Marseillais est au cœur de l'action conduite pour une ville plus juste et plus verte.

En septembre 2022, pour accompagner cette dynamique, la Ville de Marseille a voté l'approbation d'une autorisation de programme pour réaliser des travaux au sein des copropriétés dégradées, à hauteur de 11 millions d'euros d'investissement, qui seront dédiés au redressement des copropriétés marseillaises dégradées entre 2022 et 2026.

La Ville de Marseille développe cette stratégie dans le cadre de **l'Accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées**, existant depuis 2017, avec un ensemble d'acteurs, dont la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, la Banque des Territoires, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, l'Établissement Public Foncier et l'Établissement Public d'Aménagement Euro-méditerranéen. L'objectif de cet accord partenarial est de définir les conditions et les rôles de chacun des partenaires dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie de requalification des principales copropriétés à enjeu, à l'échelle métropolitaine.

Collaborer avec les acteurs institutionnels au sein de la SPLAIN

En 2020, la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLA-IN), dont la Ville de Marseille, la Métropole et l'État sont actionnaires, a été créée pour porter des actions déterminantes en faveur de la lutte contre l'Habitat indigne et dégradé sur le périmètre de 1000 hectares dans le centre-ville de Marseille.

La SPLA-IN a premièrement concerné 4 îlots démonstrateurs :

- Clovis-Hugues ; Belle-de-Mai (3^e arr.)
- Noailles ; rue Halle-Delacroix (1^{er} arr.)
- Noailles ; Ventre (1^{er} arr.)
- Rue Hoche ; rue Versailles (3^e arr.)

Ces 4 îlots représentent environ 450 immeubles et 2 700 logements.

Sur ces 4 îlots, la SPLA-IN se voit confier par la Ville, la Métropole et l'État plusieurs missions complémentaires :

- **Le portage d'opérations de restructuration lourde, en maîtrise publique, pour ensuite céder ces biens à des opérateurs en vue de création de logements majoritairement locatifs sociaux ;**
- **La requalification du rez-de-chaussée de ces immeubles** en vue de contribuer à l'animation et l'attractivité commerciale et artisanale des quartiers, et réaliser de petits équipements publics de proximité ;
- **L'accompagnement à la requalification par les propriétaires privés** des 70 à 80 % des immeubles restants ;
- **La réalisation des travaux de requalification des voiries** des îlots et des espaces publics de proximité.

En complément de son intervention sur ces 4 îlots démonstrateurs, la SPLA-IN se verra aussi confier une action de **restructuration lourde sur un ensemble de 66 immeubles, représentant environ 300 logements dont la Ville de Marseille, la Métropole et l'État sont propriétaires.** À court terme, ces biens seront cédés à la SPLA-IN.

Cumulées, ces interventions représentent donc la **requalification de plus de 500 immeubles. Ils représenteront près de 700 logements et seront, à 70 %, consacrés à la création de logements locatifs sociaux et très sociaux.**

L'ANRU a notamment validé son soutien à ce premier programme d'action, avec **une subvention prévisionnelle de près de 120 M€.** La dépense globale est estimée à 260 M€.

Les différents contrats correspondants sont signés ou seront signés d'ici le début d'année 2023, et les démarches préalables sont d'ores et déjà engagées par les partenaires réunis autour de la SPLAIN.

Entrer en concertation avec les habitants et les associations pour construire l'avenir de Noailles

La Ville de Marseille a travaillé **à la requalification du quartier de Noailles et de la rue d'Aubagne en concertation et co-construction avec les habitants et le tissu associatif du quartier de Noailles.**

La Ville de Marseille a porté le projet d'une vente aux enchères du théâtre Mazonod par le diocèse à un marchand de biens, dans le but d'y construire un lieu couvert à toutes les Marseillaises et à tous les Marseillais. Ce lieu pourrait devenir, en concertation avec les habitants, les habitués et les associations, un centre socio-culturel ou sportif.

La municipalité va également concrétiser **le projet de Maison pour tous sur deux sites, au Domaine Ventre et au 14, rue d'Aubagne.** La Ville et le Bouillon de Noailles ont aussi conclu un accord pour **installer des activités tournées vers les enfants au 66, rue d'Aubagne.**

Un an après la charte de la construction durable : construire mieux et plus durable

Adoptée en octobre 2021 au Conseil municipal, la Charte de la construction durable a permis les avancées suivantes :

- 3400 logements ont été autorisés à la construction sur la période du contrat de relance du logement - de septembre 2021 à septembre 2022 - signé avec la Métropole et l'État
- Près de 200 professionnels de la fabrique de la ville - architectes, promoteurs, bailleurs, techniciens de la Ville et de la Métropole, bureaux d'études ont répondu présents pour un premier bilan

Les cinq ateliers du bilan de la Charte de la construction durable ont concerné les thématiques suivantes :

- Du vert dans la ville : végétal, services écosystémiques et protection des arbres
- Une architecture méditerranéenne : des projets bioclimatiques
- Des équipements publics frugaux et exemplaires
- Bénéficier des ressources de l'environnement : eau, énergie, matière
- Espaces communs et implication locale : fabriquer du vivre-ensemble



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

La municipalité soutient **l'expérimentation d'un dispositif de prévention des impayés locatifs**. Ce dispositif expérimental, conçu et mis en œuvre par l'ADIL13, cible les ménages en procédure d'expulsion au sein du parc privé qui n'ont pas de référent social au moment du lancement de la procédure (commandement de payer). En plus d'accompagner juridiquement ces ménages, ce projet forme des travailleurs sociaux sur ses outils d'accompagnement.

La lutte contre la précarité énergétique

La Ville de Marseille s'engage contre la précarité énergétique, dans ce contexte d'augmentation des prix de l'énergie. Les dépenses liées au logement (loyer et charges) pèsent de plus en plus lourdement dans le budget des ménages.

Pour faire face à cette urgence sociale, le 30 septembre 2022, le Conseil municipal a approuvé la création d'un Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIM+). Porté par le CLER, le SLIM+ consiste en une réponse opérationnelle, immédiate et concrète aux situations de précarité. **Il permet la structuration d'un réseau d'acteurs et de partenaires ayant des actions complémentaires à l'échelle du territoire ainsi qu'une intervention de premier niveau qui renforce le pouvoir d'agir des ménages. Ce dispositif porté par la municipalité permettra d'intervenir auprès d'environ 400 à 450 ménages par an.**

Concrètement, cette décision municipale va permettre de :

- **Mieux repérer les ménages en situation de précarité énergétique**
- **Réaliser des diagnostics à domicile, conseiller sur les usages et les comportements**
- **Orienter les ménages vers des solutions durables et adaptées à leur situation, et accompagner les ménages les plus fragiles jusqu'à la mise en œuvre des solutions proposées**

MARSEILLE, LAURÉATE DU PROGRAMME EUROPÉEN DES « 100 VILLES NEUTRES EN CARBONE D'ICI À 2030 »

Par ailleurs, Marseille a été sélectionnée dans le cadre du label européen « 100 villes neutres en carbone d'ici 2030 ». Ce programme vise deux objectifs prioritaires : la baisse de 75 % des émissions de carbone et la diminution des inégalités sociales (baisse de 8 points du taux de pauvreté). Parmi les actions envisagées, la réhabilitation thermique du parc immobilier est un enjeu essentiel qui contribuera à lutter contre la précarité énergétique.

03. CORRIGER LES IMPERFECTIONS DU MARCHÉ

Dans un contexte de forte inflation, d'une hausse continue des niveaux de loyers à la relocation sur la ville, déconnectée des ressources de nombre des ménages locataires du parc privé, la régulation du marché locatif est un impératif social.

Renforcer des dispositifs permettant de combattre les marchands de sommeil

La lutte contre les marchands de sommeil est également une priorité de la Ville de Marseille qui, de manière exceptionnelle, s'engage depuis 2020 à signaler au Procureur de la République le refus délibéré et sans motif des contrevenants d'exécuter les travaux et mesures prescrits par la Ville.

Le Maire de Marseille a annoncé en amont des États Généraux du logement souhaité voir renforcer les sanctions contre les marchands de sommeil :

- **Tripler les peines de prisons et les amendes pour ceux qui continuent de s'enrichir sur des logements indignes,**
- **Leur interdire d'acheter des logements pendant 30 ans au lieu de 10 aujourd'hui,**
- **Rendre obligatoire pour les syndics de signaler de potentiels cas de marchands de sommeil et la mise en place de peines pouvant aller jusqu'à l'interdiction d'exercer,**
- **Création d'un un registre national des marchands de sommeil.**

SIGNALEMENTS DES MARCHANDS DE SOMMEIL AU PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE

Depuis le début de l'année 2021, ce ne sont pas moins de 84 contrevenants qui ont été signalés au Procureur de la République et 29 astreintes administratives ont été prononcées contre des propriétaires défaillants, 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.

Encadrement des loyers et parcours résidentiels

Suite à la demande de la Ville, la Métropole a porté fin novembre 2022 la candidature de Marseille **au dispositif expérimental d'encadrement des loyers pour répondre aux difficultés d'accès au logement sur le territoire marseillais**. En effet, la Ville de Marseille souhaite garantir l'accès à un logement à un prix abordable pour les Marseillaises et les Marseillais.

Encadrer la location saisonnière

Pour pallier l'augmentation du phénomène de location saisonnière, la Ville de Marseille a voté en Conseil municipal le 21 mai 2021 une délibération qui permet d'encadrer la pratique dite du Airbnb. Cette décision vise à 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 touristique ou saisonnière.

La délibération du Conseil municipal requiert notamment que les propriétaires déposent auprès de la mairie une demande de changement d'usage à titre personnel dès la première résidence secondaire transformée en location saisonnière. La durée de l'autorisation pour les particuliers de louer leurs biens passe ainsi de 6 à 4 ans, non renouvelable automatiquement.

À partir de la deuxième résidence secondaire transformée en meublé de tourisme, une compensation est demandée par l'administration. Les sociétés sont soumises dès la première demande à compensation.

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 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 pérenne à destination des habitants et préserver l'équilibre de fonctionnement des copropriétés.

Les principales modifications qui ont été apportées à la réglementation:

- Moins de 50% de la surface totale doit être transformée pour maintenir un équilibre en faveur des habitants pérennes de l'immeuble
- Obligation de préciser la nature des activités concernées, la superficie du logement, sa localisation dans l'immeuble chaque fois que le changement d'usage à titre personnel sera demandé pour usage professionnel.
- Réduction des autorisations accordées sans compensation en limitant pour les meublés de tourisme leur durée et le nombre d'autorisations accordées par foyer fiscal.
- Renseigner chaque dossier pour que les conditions d'accord soient désormais renforcées pour les meublés de courte durée.

CONCLUSION

Depuis 2020, la Ville de Marseille a mis toutes ses forces dans la lutte contre le mal-logement. Ainsi, à chaque échéance, elle a contribué aux grands projets d'aménagement du territoire auquel elle appartient, en proposant à ses partenaires institutionnels des mesures qui visent à rééquilibrer les disparités territoriales.

La municipalité s'est aussi engagée avec tous les moyens dont elle dispose pour agir contre l'habitat indigne, prendre en charge les situations d'urgence, et pour s'attaquer à toutes les formes de précarité. Après la mise en place d'une action renforcée contre l'habitat indigne, et après l'élaboration avec les associations et les collectifs citoyens d'une Charte du relogement, Marseille développe de grandes opérations de réhabilitation et de rénovation urbaine qui vont pouvoir se déployer sur plusieurs territoires, notamment prochainement dans le quartier de Noailles et dans les quartiers prioritaires de la ville.

Afin de garantir un logement digne à toutes et tous, de nombreuses mesures sont encore à prendre, notamment pour corriger les défaillances systémiques dont souffre la ville en matière de logement. C'est tout l'enjeu de ces États Généraux du logement où, en rassemblant des acteurs institutionnels, publics et privés et associatifs concernés, de nouvelles solutions pourront être trouvées. Par l'organisation de cet événement majeur, le premier de cette ampleur, la Ville de Marseille réitère sa volonté de permettre à toutes les Marseillaises et tous les Marseillais de se loger dignement.

CONTACTS

Mail: presse@marseille.fr
Tel.: 04 91 14 64 63
Portable: 06 32 28 93 71

