

ÉTATS
GÉNÉRAUX
DU
MOMENT

**LES
ACTES**

28 — 29
novembre 2022
Marseille



VILLE DE
MARSEILLE

TABLE DES MATIÈRES

I	Édito du Maire	3
II	Programme	5
III	Exposition « Failles »	6
IV	Une diversité de participants	7
V	Discours d'introduction de Benoît Payan, Maire de Marseille	8
VI	Intervention de Christophe Mirmand, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	11
VII	Intervention d'Emmanuelle Cosse, Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat	15
VIII	Table ronde « partager les constats »	19
IX	Dialogue entre Ian Brossat et Christian Nicol	48
X	Ateliers de travail thématiques	55
XI	Restitution des ateliers	150
XII	Table ronde en réaction à la restitution des ateliers	162
XIII	Intervention de Mathieu Hanotin, Maire de Saint-Denis, Président de l'établissement public territorial Plaine Commune	178
XIV	Discours de David Ytier, Vice-président de la Métropole Aix-Marseille Provence	184
XV	Discours de Benoît Payan, Maire de Marseille	189
XVI	Discours d'Olivier Klein, Ministre délégué chargé de la Ville et du Logement	194
XVII	34 premiers engagements pour un logement accessible et digne à Marseille	200
XVIII	Annexe: chiffres clés / la situation du logement à Marseille	206
XIX	Annexe: glossaire	228

I ÉDITO DU MAIRE

Mesdames, Messieurs,

Marseille a été 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, sont venus 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 avons donné 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 ont permis de dresser ensemble les pistes de notre travail collectif, pour les Marseillaises et les Marseillais.

Benoît PAYAN
Maire de Marseille



PROGRAMME

LUNDI 28 NOV. 2022

9 H — Accueil

9 H 45 — Discours d'introduction de Benoît Payan, Maire de Marseille

10 H — Intervention de Christophe Mirmand, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

10 H 15 — Intervention d'Emmanuelle Cosse, Présidente de l'Union sociale pour l'Habitat

10 H 30 - 12 H — Table ronde: « partager les constats » avec Laurent Carrié, Préfet délégué à l'égalité des chances, David Ytier, Vice-Président délégué au Logement, à l'Habitat, à la lutte contre l'habitat indigne de la Métropole Aix-Marseille Provence et Patrick Amico, Adjoint au Maire de Marseille en charge de la politique du Logement et de l'Habitat.

12 H 30 — Pause déjeuner

14 H - 14 H 30 — Dialogue entre Ian Brossat, Adjoint à la Maire de Paris en charge du Logement, de l'hébergement d'urgence et de la protection des réfugiés et Christian Nicol, membre du Haut Comité pour le Logement des défavorisés et auteur du rapport sur la requalification du parc immobilier privé à Marseille.

15 H — Ateliers de travail thématiques (voir plan p.9)

Atelier 1:
Lutter contre l'habitat indigne

Atelier 2:
Ville et transition écologique

Atelier 3:
Construire plus et mieux dans une ville transformée

Atelier 4:
Rééquilibrer l'offre sur les territoires

Atelier 5:
Répondre aux besoins des plus précaires

MARDI 29 NOV. 2022

9 H — Accueil

10 H — Restitution des ateliers

11 H 30 — Table ronde avec Marie-Noëlle Lienemann, Sénatrice et Présidente de la fédération des COOP'Hlm, Thierry Repentin, Maire de Chambéry et Président de l'ANAH, Daniel Goldberg, Président de l'UNIOPSS et Patrick Amico, Adjoint au Maire de Marseille en charge de la politique du Logement et de l'Habitat.

12 H 30 — Pause déjeuner

14 H — Intervention de Mathieu Hanotin, Maire de Saint-Denis, Président de l'établissement public territorial Plaine Commune.

14 H 30 — Discours de Martine Vassal, Présidente du département des Bouches-du-Rhône et de la métropole Aix-Marseille Provence.

14 H 45 — Discours de Benoît Payan, Maire de Marseille

15 H — Discours d'Olivier Klein, Ministre délégué chargé de la Ville et du Logement.



EXPOSITION « FAILLES »

EXPOSITION PRÉSENTÉE À LA CARTONNERIE

Cette exposition donne à voir des fragments de Marseille. Elle rassemble une partie du projet *Indigne Toit*, qui porte la parole des milliers de délogés post-5 novembre 2018, ainsi que des photographies prises au cours de projets menés sur l'ensemble du territoire phocéen.

En interrogeant les notions d'habitat et de territoire, l'exposition *Failles* décrit ce que représente un foyer dans une vie. C'est par le témoignage de ceux qui souffrent de l'habitat que l'on comprend son importance; comme souvent c'est paradoxalement sa disparition qui permet de cartographier l'essentiel. Certes on habite un logement, une rue et un quartier, mais ce sont d'abord eux qui nous habitent.



Anthony Micallef

Basé à Marseille, Anthony Micallef est photographe documentaire depuis une dizaine d'années et travaille avec la presse nationale et internationale (Le Figaro magazine, Télérama, Le Monde, The Guardian...). Amoureux de la Méditerranée et des pays qui gravitent autour d'elle, attiré par les communautés et les mondes clos, il aime réaliser des immersions au long cours: aux Urgences de Créteil, avec les élèves des Beaux-Arts de Paris ou dans un commissariat de police.

À Marseille, il a mené un projet nommé « Indigne Toit »: durant trois ans, il a documenté le logement indigne. Dans ses projets, la notion essentielle est le temps: le temps permet le lien, la subtilité et la légitimité à raconter l'autre.

anthonymicallef.com



« Le jardin de la Magalone et sa bastide du 18^e siècle devant la cité de la Cravache, à Marseille » © Anthony Micallef



« Lors des commémorations le 5 novembre 2021, les habitants portent la maquette en balsa du quartier de Noailles construite par des étudiants de l'École d'Architecture après les effondrements de 2018.

Sous l'impulsion de l'association « Noailles Debout ! », la procession part de la rue d'Aubagne pour faire entrer au Musée d'Histoire des objets liés au drame et aux milliers de délogements. » © Anthony Micallef

IV

UNE DIVERSITÉ DE PARTICIPANTS



45
INTERVENANTS

V

DISCOURS D'INTRODUCTION DE BENOÎT PAYAN, MAIRE DE MARSEILLE

Monsieur le Préfet, Monsieur Christophe Mirmand,
Madame la Ministre, Madame Emmanuelle Cosse,
Madame la Ministre, Madame Marie-Arlette Carlotti,
Monsieur le Préfet Délégué à l'Égalité des Chances, Monsieur Laurent Carrié,
Mesdames, Messieurs les Parlementaires,
Madame la première Adjointe,
Madame la Maire-Adjointe
Monsieur l'adjoint, Monsieur Patrick Amico,
Monsieur le Vice-président de la Métropole, Monsieur David Ytier,
Mesdames, Messieurs les adjoints,
Mesdames, Messieurs les Maires,
Mesdames, Messieurs les élus,
Mesdames, Messieurs les professionnels du logement,
Mesdames, Messieurs les responsables d'associations et de collectifs,
Mesdames, Messieurs,



Le 5 novembre 2018, deux immeubles s'effondraient rue d'Aubagne, faisant huit morts. Ce drame, est la conséquence la plus terrible, la plus douloureuse, de l'inertie, du renoncement de la puissance publique qui, année après année, a laissé à Marseille un parc immobilier vétuste, des milliers de logements indécents, indignes, des logements qui mettent en danger au quotidien trop de marseillaises et trop de marseillais.

Aujourd'hui, cette épée de Damoclès oscille toujours dangereusement au-dessus de nos têtes. Chaque mois, chaque semaine, nous sommes obligés d'évacuer des immeubles. Et je refuse et nous refusons de nous y résoudre. Je refuse de céder au confort du fatalisme et à l'inaction.

Et parce que nous voulons agir, je suis fier, très fier, nous sommes fiers de voir dans cette salle tant de femmes et d'hommes qui veulent écrire ensemble l'avenir du logement, pour Marseille.

Je suis intimement, profondément, évidemment convaincu que le droit le plus essentiel, le plus élémentaire, est celui de disposer d'un habitat digne.

Il y a déjà bien longtemps, un Président de la République avait eu cette phrase qui résonne aujourd'hui avec une acuité particulière : «Le logement constitue une expression de civilisation.» Oui, le logement est le droit le plus fondamental. C'est un enjeu de civilisation, c'est la première des nécessités. Le droit au logement, c'est le droit à la dignité, c'est le droit à la sécurité, c'est le droit à l'humanité. Habiter, c'est vivre. C'est vivre son appartement, vivre son immeuble, vivre son quartier. Habiter, c'est exister. C'est exister parmi les autres. C'est exister dans la société. C'est exister pour soi. C'est vivre plutôt que survivre.



La première des dignités, le premier des droits, c'est celui de vivre chez soi, entouré des siens, sans avoir peur. Et au service de cette dignité, les défis sont immenses.

La première des dignités, le premier des droits, c'est celui de vivre chez soi, entouré des siens, sans avoir peur. Et au service de cette dignité, les défis sont immenses.

Aujourd'hui, dans notre pays, dans le pays des droits de l'homme, dans la sixième puissance du monde, 300 000 personnes dorment à la rue. Disons-le autrement : tous les soirs, c'est Montpellier, Strasbourg toutes entières qui dorment à la rue. C'est comme si la cinquième ville du pays ne comptait aucun immeuble, aucune maison, aucun appartement.

À Marseille, ce sont 14 000 personnes qui n'ont pas de maison, n'ont pas de chez eux, n'ont pas de foyer pour se réchauffer, pour vivre. Alors oui, plus que jamais le logement est un enjeu de civilisation.

Et parce que nous ne voulons pas d'une société qui abandonne les siens, qui laisse ses enfants vivre dans des bidonvilles. Et parce que nous ne voulons pas d'une société qui enferme des milliers de familles dans des logements insalubres, vétustes et dangereux. Nous devons faire, et c'est notre vocation, de Marseille la ville de la dignité retrouvée. Nous voulons faire de Marseille une ville qui protège, une ville qui aide, une ville qui accompagne. Une ville consciente des enjeux, et qui donne tout pour y répondre.

Chaque année, il y a de plus en plus d'appartements commercialisés par les plateformes voraces, qui dénaturent le cœur de nos villes. Chaque année, des logements restent vides alors que 40 000 personnes attendent un logement social. Tous les jours, nous rencontrons des travailleuses et des travailleurs, dans nos hôpitaux, dans nos entreprises, dans nos commerces, dans nos services publics, qui sont obligés de vivre en-dehors de Marseille. Et malgré cette demande qui grandit chaque jour, malgré le besoin dévorant de logements, nous continuons de vider des immeubles entiers.

C'est simple : quand il faudrait ouvrir des portes pour répondre à l'urgence de justice, nous sommes ici obligés d'en fermer pour répondre à l'urgence de sécurité. Mais nous ne céderons pas.

Les Marseillais nous ont confié la mission de travailler à leur service, pour construire une ville plus juste, plus solidaire, plus sûre. Alors nous allons nous retrousser les manches, et nous allons nous mettre collectivement à l'ouvrage pour montrer qu'à Marseille, rien n'est impossible. Pierre après pierre, marche après marche, nous ferons tout, ici, pour sortir Marseille de cette crise du logement qui métastase dans l'inertie. Et pour cela nous devons nous attaquer à la racine du mal, en commençant par le début.

« Nous allons nous retrousser les manches, et nous allons nous mettre collectivement à l'ouvrage pour montrer qu'à Marseille, rien n'est impossible.

Désormais, ce sont les marchands de sommeil que nous devons empêcher de dormir. Nous les combattons, en tous lieux, en toute heure. Nous les combattons car ceux qui font de la misère humaine une rente sont des délinquants, parfois des criminels. Nous les traînerons devant la justice, nous porterons plainte et nous nous porterons partie civile chaque fois que ce sera nécessaire. Et nous souhaitons pour cela qu'une loi soit mise en place pour augmenter les peines et pour donner aux villes les moyens d'agir.

Agir pour combattre ces marchands de honte, bien sûr, mais agir aussi pour transformer notre ville. Nous ferons la révolution énergétique et écologique de nos logements, parce que vivre en sécurité, c'est aussi vivre dans un monde préservé. J'assume vouloir construire, construire mieux, construire plus, pour que chacun ait un toit et un habitat digne.

Mais construire une ville, ce n'est pas détruire son environnement. C'est penser son développement tout en respectant les terres agricoles et la place de la nature en ville.

Faire le choix de la politique, gouverner une ville, c'est ne jamais cesser de douter. S'engager pour transformer nos villes, nos pays, c'est sauter parfois dans l'inconnu, c'est essayer de nouvelles choses. Mais dans l'océan de l'incertitude, je n'ai qu'une seule conviction : si nous avançons ensemble, si nous réfléchissons ensemble, si nous agissons ensemble, alors nous trouverons les solutions.

Mesdames, Messieurs, je ne veux pas vous parler aujourd'hui de ce que je crois. Je ne veux pas vous parler aujourd'hui de ce que je pense. Je veux vous parler de ce que je sais. Je sais que nous saurons relever Marseille si nous nous y mettons tous. Je sais qu'avec le pragmatisme de la raison et l'ambition de la volonté, nous pourrons franchir les remparts les plus hauts.

Nous le ferons avec les collectifs, avec les mal-logés, avec ceux qui connaissent la réalité du terrain et qui nous guident dans notre action. Nous le ferons avec les Fédérations professionnelles, dont l'expérience et l'expertise nous seront précieuses. Nous le ferons avec les bailleurs sociaux, avec les promoteurs, car une politique de logement responsable doit aussi se penser avec ceux qui ont pour mission d'investir et de construire la ville. Nous le ferons avec les élus, les parlementaires, les représentants de l'État et les services publics. Nous le ferons avec la Métropole. Nous le ferons ensemble, et ensemble nous saurons répondre à toutes les dimensions de cette crise existentielle du logement.

Mesdames, Messieurs, je porte en moi la même conviction que Jacques Brel : « Il y a deux sortes de temps. Le temps qui attend et le temps qui espère. » Nous ne pouvons plus attendre. Je vous remercie.

Benoît PAYAN
Maire de Marseille

VI

INTERVENTION DE CHRISTOPHE MIRMAND, PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les Ministres,
Mesdames et Messieurs les Parlementaires,
Monsieur le Vice-Président de la Métropole,
Mesdames et Messieurs les élus,
Mesdames, Messieurs les acteurs du logement,
Mesdames et Messieurs,

Organiser des États Généraux pour le logement dans la deuxième ville de France n'est pas une démarche triviale. Elle témoigne d'un constat partagé : le logement constitue à Marseille le plus grand défi pour les pouvoirs publics, et sans doute pour de longues années encore ! Insuffisance des capacités d'hébergement pour les plus démunis ; détérioration du bâti ancien et paupérisation des quartiers historiques, souvent livrés aux marchands de sommeil ; dégradation du parc de logement sociaux, très largement insuffisant pour répondre à la demande ; situation périlleuse de copropriétés à la dérive ; insuffisance de la promotion privée. En vérité, nous vivons une crise profonde de l'offre, dans toutes les étapes du parcours résidentiel dans lequel nos concitoyens voudraient s'inscrire.

J'ai pour ma part la conviction profonde que cette crise menace la cohésion sociale, voire constitue un facteur de trouble de l'ordre public, comme en témoignent les tensions chroniques résultant d'occupations parfois violentes de logements privés ou sociaux.

Cette urgence, elle exige de nous une mobilisation collective et des remèdes efficaces. Telle est l'ambition de ces États Généraux, et je salue l'initiative de la Ville de Marseille de les organiser pour nous stimuler et nous guider dans cette démarche de recherche de solutions.

Car l'accès au logement, vous l'avez dit Monsieur le Maire à l'instant, constitue ici la première des attentes de nos concitoyens qui ne trouvent pas de réponse à leurs besoins, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Sans prétendre à l'exhaustivité - je crois que c'est un des objectifs de cette matinée que de partager et compléter ces constats - j'en rappellerai quelques-unes des caractéristiques principales :

- Marseille, la deuxième ville de France, est marquée par sa jeunesse, mais aussi par un taux de pauvreté largement supérieur à la moyenne nationale ;
- le marché du logement, tous segments confondus y est aujourd'hui bloqué ;
- le parc de logements locatifs sociaux est insuffisant : le taux de rotation y est très faible et on compte près de 8 demandes insatisfaites pour un logement attribué ;
- la répartition géographique de ces logements est elle-même très hétérogène selon les arrondissements, et le manque de grands logements à des niveaux de loyers abordables est criant ;

- le parc privé est lui-même insuffisant en volume, et connaît également un taux de rotation très faible, proche du taux frictionnel ;
- le parc ancien, tant dans le centre-ville historique que dans les cités bâties après-guerre et dans les années 60 est vétuste ;
- et enfin une part de ces logements est même indigne, mais trouve toujours « preneurs », quel que soit leur état, faute d'une offre suffisante et adaptée aux besoins des habitants. Un tel bilan pourrait effrayer...

Pourtant, tous les acteurs concernés, opérateurs privés et publics, collectivités locales, services de l'État, et financeurs, sont mobilisés pour apporter des solutions aux Marseillais. Les leviers existent : le développement d'une offre nouvelle, la rénovation urbaine des quartiers prioritaires, les interventions sur les copropriétés fragiles, voire dégradées, ou encore la résorption de l'habitat indigne ou l'amélioration du confort thermique des bâtiments...

Mais, si l'engagement des uns et des autres ne fait pas défaut, si les outils existent et si les moyens d'intervention ne manquent pas, nous ne sommes pas encore en mesure de répondre à l'étendue et à la complexité des difficultés rencontrées par cette ville et ce territoire. En effet, au-delà même des limites de Marseille, c'est bien la Métropole et tout le département des Bouches-du-Rhône qui connaissent depuis quelques années un fort ralentissement de la production. Si ce phénomène s'observe également au plan national, il est vécu ici de façon paroxystique.

Et nous devons bien le mesurer : la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain, comme ceux visant à la résorption de l'habitat insalubre, ne pourra prendre son rythme de croisière si l'insuffisance de logements neufs ne permet pas de mettre en œuvre les démolitions qui sont prévues au titre du NPNRU.

De même, les interventions sur les copropriétés dégradées sont trop longues et trop complexes, notamment peut-être en raison des protections juridiques importantes dont dispose le droit de propriété, et ces opérations connaissent parfois des coups d'arrêt importants.

Ces difficultés, elles s'inscrivent elles-mêmes dans une conjoncture dont on connaît les difficultés. Un contexte morose pour le secteur de la construction et ses 42000 salariés, notamment au regard des difficultés d'approvisionnement en matériaux, de l'augmentation constatée des coûts de l'énergie et par voie de conséquence des coûts de la construction, de la hausse des taux d'intérêt, pour les ménages comme pour les professionnels, ainsi que des difficultés de recrutement dans ces secteurs.

Les premières données qualitatives et quantitatives que nous avons pu rassembler ces dernières semaines, certes encore partielles, témoignent de cette tendance préoccupante.

- une baisse constante de la production de logements pour l'ensemble du département, avec seulement 12200 logements autorisés en 2021 contre environ 18000 en 2016
- une tendance identique à Marseille, avec une production de logements neufs en forte diminution : environ 2500 logements par an contre 6100 en 2016 ;
- une hausse de près de 28% du prix de vente des logements neufs avec des prix moyens

s'élevant aux alentours de 6 300 €/m² au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Et Marseille devient ainsi une ville chère, son indicateur de tension immobilière la positionnant en 4^e position parmi les 10 plus grandes villes françaises. Or, on le sait pourtant, les revenus des Marseillais sont en retrait en moyenne par rapport aux grandes métropoles françaises

- en tendance, les perspectives d'agréments de logements locatifs sociaux à fin 2022 ne sont pas bonnes, nettement en deçà des objectifs qui avaient été fixés par le gouvernement au niveau national.

À l'échelle de la Métropole, les raisons de ces difficultés sont naturellement multiples : déficit de foncier facilement mobilisable, insuffisance d'anticipation, procédures administratives parfois insuffisamment robustes, stratégies urbaines qui conduisent souvent à une diminution de la constructibilité, en divergence avec l'objectif de production de logements.

Nous devons tout faire pour lutter contre cette tentation parfois d'ajuster à la baisse la constructibilité des plans locaux d'urbanisme Intercommunaux (PLUi) en cours d'élaboration ou objet de modifications. Nous devons afficher des objectifs ambitieux de production de logement dans un PLH dont l'adoption est désormais une urgence impérieuse, afin de répartir entre toutes les communes de ce vaste territoire l'effort de construction et rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux. Certes, les données les plus récentes en matière de délivrance des permis de construire pour ces douze derniers mois à Marseille semblent traduire un frémissement positif. Ainsi, dans le cadre de l'aide à la relance de la construction durable mise en place par le gouvernement, Marseille a dépassé les objectifs de production de 3 000 logements neufs qui lui étaient fixés. C'est un signal encourageant que je tiens à saluer mais il faut espérer qu'il ne s'agira pas d'un simple sursaut conjoncturel. Les efforts en ce sens devront donc être poursuivis.

Ainsi, Mesdames et Messieurs, les défis qui s'offrent à nous tous sont immenses. Mais nous n'avons pas d'autre choix que de les relever, car l'urgence est réelle. Trop nombreux sont nos concitoyens qui attendent des réponses adaptées à leurs besoins, tout particulièrement dans cette ville. Des réponses fortes sont indispensables. Elles doivent couvrir l'ensemble de la chaîne de la planification, à la programmation et la production des logements.

« Les défis qui s'offrent à nous tous, sont immenses. Nous n'avons pas d'autre choix que de les relever, car l'urgence est réelle. »

Pour y répondre, de nombreux outils existent déjà. Il convient de les mobiliser pour certains, de les optimiser pour d'autres, de rechercher leur pleine efficacité pour tous. Et si, au cours ou à l'issue de cette manifestation, des manques devaient être identifiés, vous pouvez compter sur l'État pour rechercher les conditions de leur développement et de leur mise en œuvre. Mais nous devons agir vite, en travaillant avec les outils disponibles. Nous devons chercher à les renforcer, tout en anticipant et en prenant pleinement part aux évolutions ou aux développements nécessaires au plan national.

Je forme le vœu que ces États Généraux permettent de traduire cette mobilisation de tous les outils disponibles et surtout forment une volonté commune pour être efficaces.

Objectiver le constat et les difficultés rencontrées, définir des propositions d'actions coordonnées, à mettre en œuvre rapidement, telle est notre attente.

L'État, pour sa part, s'engagera pleinement aux côtés de la Métropole, de la Ville de Marseille, et de l'ensemble des partenaires, pour relever ces défis. Nous sommes partie prenante du Projet partenarial d'aménagement (PPA) pour le centre-ville de Marseille, au service de la lutte contre l'habitat indigne et de la requalification urbaine des 1000 hectares et des 10 000 logements du centre ancien de Marseille. Nous sommes partie prenante des plans de sauvegarde des copropriétés dégradées ou fragiles. Nous sommes partenaire également des projets de renouvellement urbain pour la rénovation des 14 quartiers concernés par le NPNRU. Nous sommes également partenaires au sein d'Euroméditerranée dont le rôle de locomotive est puissant ; enfin, l'habitat et le logement sont au cœur du plan « Marseille en Grand », annoncé par le Président de la République.

Vous pouvez être convaincus, Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les élus, l'État continuera de s'engager pour mettre en œuvre la feuille de route de ces États Généraux du Logement, pour décliner de façon opérationnelle et accompagner du mieux possible le programme et les actions du futur Programme Local de l'Habitat métropolitain, pour mobiliser l'ensemble des intervenants à l'acte de construire, aux côtés des collectivités.

Les aménageurs, les promoteurs, les constructeurs, les bailleurs sociaux, l'Etablissement public foncier régional, les financeurs, la liste est longue de tous ces acteurs qui peuvent, et doivent, nous aider à relever les défis qui sont devant nous.

Le Ministre Olivier Klein qui sera demain à Marseille pour clôturer ces deux journées de mobilisation aura l'occasion de le redire : ce dont nous avons besoin, c'est cette volonté collective très forte qui pourra tout changer ! Je vous remercie.

Christophe MIRMAND

Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
Préfet du département des Bouches- du-Rhône

VII

INTERVENTION D'EMMANUELLE COSSE, PRÉSIDENTE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Monsieur le Maire, cher Benoît Payan,
Mesdames, Messieurs les Parlementaires,
Mesdames, Messieurs les élus,
Monsieur le Préfet,
Mesdames, Messieurs,
Chers amis,

Je suis très heureuse d'être à vos côtés ce matin, même si la situation, j'y reviendrai, n'est pas très bonne sur le front du logement. Avant tout, Monsieur le Maire, un grand merci d'une part de m'avoir fait l'honneur de m'inviter à intervenir lors de ces États Généraux du logement et surtout de les avoir organisés. Je pense que c'est une étape importante pour la Ville de Marseille et pour notre combat commun qui est celui de l'accès au logement pour toutes et tous.

J'interviens ici en tant que Présidente de l'Union sociale pour l'habitat, mais j'ai eu l'occasion de beaucoup venir dans cette ville par le passé à des titres divers. Je suis personnellement très attachée à Marseille, à ses habitants et à certains de ses élus car ce sont des amis de longue date. Je crois me souvenir qu'une de mes premières visites de militante politique en 2001 portait sur la question de l'habitat insalubre à Marseille.

Il se trouve qu'hier, en écrivant ce discours, on a été relire quelques articles parus lorsque j'étais Ministre du logement (car j'ai eu l'occasion de venir de nombreuses fois à Marseille en 2016-2017). Je me rappelle même qu'un journal local avait dit -peut-être avec un ton de reproche- qu'il ne se passait pas une semaine sans que je vienne vous voir. Et pourtant. Et pourtant il y avait de quoi venir. J'avais sur mon bureau le rapport de Christian Nicol, et je le remercie encore de l'avoir produit en 2015. Un rapport qui avait été commandé par la Ministre Sylvia PINEL et que j'avais l'immense responsabilité de mettre en œuvre. Ce que j'ai essayé de faire. Je ne vais pas refaire l'histoire ici, mais je n'oublie rien des refus de l'équipe municipale d'alors de prendre les moyens que je lui proposais. Je n'oublie rien du refus de l'idée de présenter une ORCOD-IN. Quand je sais qu'aujourd'hui vous êtes en train d'en discuter, il y a 6 ans, elle était sur la table ! Je vous le dis, Monsieur le Maire : évidemment il faut une ORCOD-IN, dans le périmètre que vous voudrez.

Si j'insiste sur cette histoire, c'est évidemment parce qu'il y a eu le drame de la rue d'Aubagne. Je pense que nous toutes et tous, toutes les personnes engagées pour le logement, pour le logement digne, nous ne pouvons pas rester dans cet état de sidération par rapport à l'ampleur de la mobilisation qu'appelle cette situation.

L'état des lieux du logement à Marseille est inquiétant, nous le savons et nous n'allons pas pouvoir tout changer en quelques jours. Il faut une politique qui s'installe dans la durée. On parle encore de 100 000 Marseillais qui vivraient dans un logement potentiellement indécemment, avec des pics dans certains quartiers qui concernent de 30 à 35 % des logements. Nous connaissons les indicateurs sociaux de la Ville avec 40 % des locataires sous le seuil de pauvreté.

Nous le voyons, la bataille du logement digne à Marseille est devant nous et elle va nécessiter un engagement à la hauteur des plus grandes crises de notre histoire. Ce sont des défis colossaux et chacun devra jouer son rôle : l'État, les collectivités, les bailleurs sociaux, les financeurs, les opérateurs. Et dans ce collectif, nous aurons besoin d'une unité, d'une mobilisation innovante et enfin d'une stabilité des engagements.

Sur le besoin d'unité, je ne vais trahir aucun secret, il faudrait vraiment avoir de sérieux problèmes de vue pour ne pas se rendre compte qu'entre les différentes collectivités et l'État les planètes ne sont pas totalement alignées. Mais cela n'est plus possible, si nous voulons vraiment tenir les engagements pris par l'État et par la municipalité. Il faut absolument changer de braquet et de méthode.

On connaît, Monsieur le Maire, l'engagement sincère des élus locaux, de votre équipe municipale, pour essayer de redresser cette situation. Et le programme de ces États Généraux en est la preuve. Nous avons par ailleurs entendu les engagements du Président de la République de soutenir Marseille. Je veux donc croire que la cause fondamentale du logement des marseillais fera sens commun pour l'ensemble des acteurs du territoire.

Et de mon côté, en tant que représentante du mouvement HLM, je veux dire ici combien l'ensemble des bailleurs sociaux sera pleinement mobilisé pour gagner cette bataille. Les bailleurs sociaux qui agissent à Marseille, avec qui j'ai encore échangé hier soir, vont jouer collectif, à vos côtés, avec l'ensemble des acteurs de l'acte de construire.

Il nous faudra aussi une mobilisation continue et développer des nouveaux savoir-faire pour innover ensemble et répondre à la complexité des défis qui se posent à Marseille (des défis techniques, des enjeux de réhabilitation des centres anciens, des enjeux de conservation de patrimoine). Compte-tenu de l'échelle des besoins, nous aurons également besoin de massifier nos réponses pour les rénovations. Il nous faudra développer nos capacités d'aménagement. Sur ce volet, la création de la SPLA-IN constitue déjà une première étape. Il va falloir faire des études importantes pour circonscrire et répondre à l'ensemble des besoins. Les bailleurs sociaux seront présents à vos côtés pour envisager les nouveaux usages et les futures manières d'habiter. Nous devons construire des projets qui répondent au vieillissement de la population, à l'augmentation des décohabitations, à une répartition très différente des fonctions de la ville, quand par exemple habiter et travailler se font parfois dans le même lieu.

Tout cela ne pourra avoir lieu que si nous arrivons à maîtriser ensemble les prix, la disponibilité et l'usage des fonciers, pour transformer cette formidable opportunité d'intérêt général en une mobilisation très forte. Très clairement, j'appelle tant les bailleurs sociaux que l'ensemble des acteurs immobiliers à sortir des jeux actuels où chacun se concurrence. Il faut absolument que l'on agisse ensemble groupés et qu'on le fasse pour l'intérêt général.

J'espère aussi, Monsieur le Maire, que ces États Généraux nous permettront d'écrire ensemble une méthode de travail nouvelle et plus forte avec la municipalité. Un dialogue constant, régulier et franc entre nous, qui nous permettra d'envisager ensemble tous les projets qui sont sur la table pour les dix prochaines années pour ne plus en rester à l'examen projet par projet, permis par permis. Un échange qui nous permettra aussi d'accélérer la délivrance de permis et de ne pas revenir sans cesse sur des projets validés. Vous le savez, dans cette ville et plus largement dans cette région, beaucoup de logements sociaux sont produits par la promotion privée pour le compte des bailleurs sociaux, à travers le système de VEFA. Cela explique que beaucoup d'opérateurs aient du mal à capter des fonciers car

ils leurs sont inaccessibles financièrement. J'espère vraiment qu'avec les programmes à venir, nous pourrons, nous, bailleurs sociaux, candidater directement pour des fonciers et en assurer la maîtrise d'ouvrage.

Si j'ai des propos francs et peut être toniques à votre égard, c'est tout simplement pour vous manifester un engagement fort et réel. Nous n'attendons que cela, de construire plus et mieux, de mieux réhabiliter à Marseille, mais aussi dans la métropole Monsieur le Préfet. Parce que la résolution du problème du logement à Marseille (et en particulier la meilleure territorialisation des logements abordables) nécessite que la loi SRU soit appliquée partout et tout le temps, ainsi que les contrats de mixité sociale. Et je dois vous dire la grande lassitude des bailleurs sociaux quand ils se voient refuser des projets sur des communes « carencées » SRU où des maires leurs disent très clairement : « non, je paierai l'amende, mais je ne veux pas de logement social ». On ne gagnera la bataille du logement à Marseille que si on la gagne à l'échelle de la métropole et de la région.

Evidemment que nous avons tous à faire mieux et autrement, la situation n'est pas que de la responsabilité d'un seul acteur. Nous devons tous amplifier notre action, avec une municipalité et une métropole qui nous soutiennent et aussi un Etat qui, je l'espère, sera très engageant sur ce territoire.

C'est d'autant plus nécessaire que la situation nationale du logement n'est en effet pas très réjouissante. Monsieur le Préfet a fait part des données à l'échelle marseillaise, mais au niveau national les prévisions en matière d'agréments de logements sociaux et de construction ne sont pas très bonnes pour 2022. Il y a des difficultés économiques qui ne sont pas nouvelles mais qui sont de plus en plus marquées, notamment parce que le logement social manque de soutien financier et qu'il a plutôt servi ces dernières années à l'Etat de caisse pour financer d'autres actions. Il y a des enjeux économiques importants. Celui de l'augmentation des coûts de la construction sera une vraie question dans les chantiers de réhabilitation aussi complexes que ceux de Marseille. Il y a également la question de l'économie des bailleurs sociaux avec des enjeux financiers lourds et notamment cette ponction que l'on appelle la « RLS » par laquelle l'État prend chaque année 1,3 milliard d'euros sur les loyers. C'est autant d'argent qui n'est pas réinvesti dans le logement social.

Il y aussi des sujets d'actualité que je dois citer parce qu'ils vont aggraver la situation. C'est évidemment l'impact du retour de l'inflation, avec deux traductions immédiates. Une première, pour les bailleurs sociaux est l'augmentation du taux du livret A qui était de 0,5 % il y a un an et qui sera peut-être à 3,3 % en février prochain, voire 3,5 % en juillet 2023. Nous allons en deux ans, nous, bailleurs sociaux, devoir sortir 4 milliards d'euros d'intérêts d'emprunts supplémentaires. Cela constitue un frein réel dans l'économie de nos entreprises pour lancer d'autres programmes et cela pénalise celles qui ont beaucoup investi. Mais il y a surtout la question du prix de l'énergie. Cette augmentation des prix de l'énergie est terrible et abrupte. La mobilisation de l'Etat est indéniable, avec un bouclier tarifaire qui permet de caper cette inflation pour les personnes qui ont des chauffages individuels. Or, ce bouclier ne s'applique pas en totalité pour les bailleurs sociaux qui achètent l'énergie pour le compte de leurs locataires. Cela explique qu'aujourd'hui nous sommes confrontés à des augmentations colossales, non compensées par le bouclier tarifaire. Je crains que nos locataires déjà fragiles ne puissent plus payer leurs charges demain. Ce n'est pas un petit effet de bord, nous achetions l'énergie à un prix, aujourd'hui nous l'achetons dix fois plus cher, avec un bouclier tarifaire qui ne couvre pas tout. Des locataires vont connaître des augmentations parfois de 50 %, 60 %, 80 % de leurs charges. Vous qui connaissez bien

la situation très fragile d'une grande partie des habitants, vous pouvez imaginer l'impact de cette inflation. J'en parle ici, mais c'est évidemment une question que je porte au niveau national, que j'ai portée avec les fédérations de l'Union et les associations de locataires.

Monsieur le Maire, Mesdames, Messieurs les élus et les acteurs du logement, vous l'aurez compris, le mouvement HLM et en particulier celui qui agit ici à Marseille et plus largement dans les Bouches-du-Rhône, est présent, sera présent à vos côtés pour faire plus, pour faire mieux, pour faire différemment, mais pour faire. Et nous voulons vraiment que vous nous sollicitiez dans tous les sens pour que l'on porte beaucoup plus de programmes de logements sociaux, qu'on innove avec vous sur certaines approches urbaines, mais en tous cas que nous participions à cette mobilisation générale pour le logement à Marseille et pour changer avec vous les conditions de vie dans cette ville.

Je vous remercie.»

Emmanuelle COSSE

Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat



VIII

TABLE RONDE « PARTAGER LES CONSTATS »

Avec la participation de :

Laurent CARRIÉ

Préfet délégué à l'égalité des chances

David YTIER

Vice-président délégué au Logement, à l'Habitat, à la lutte contre l'habitat indigne de la Métropole Aix-Marseille Provence

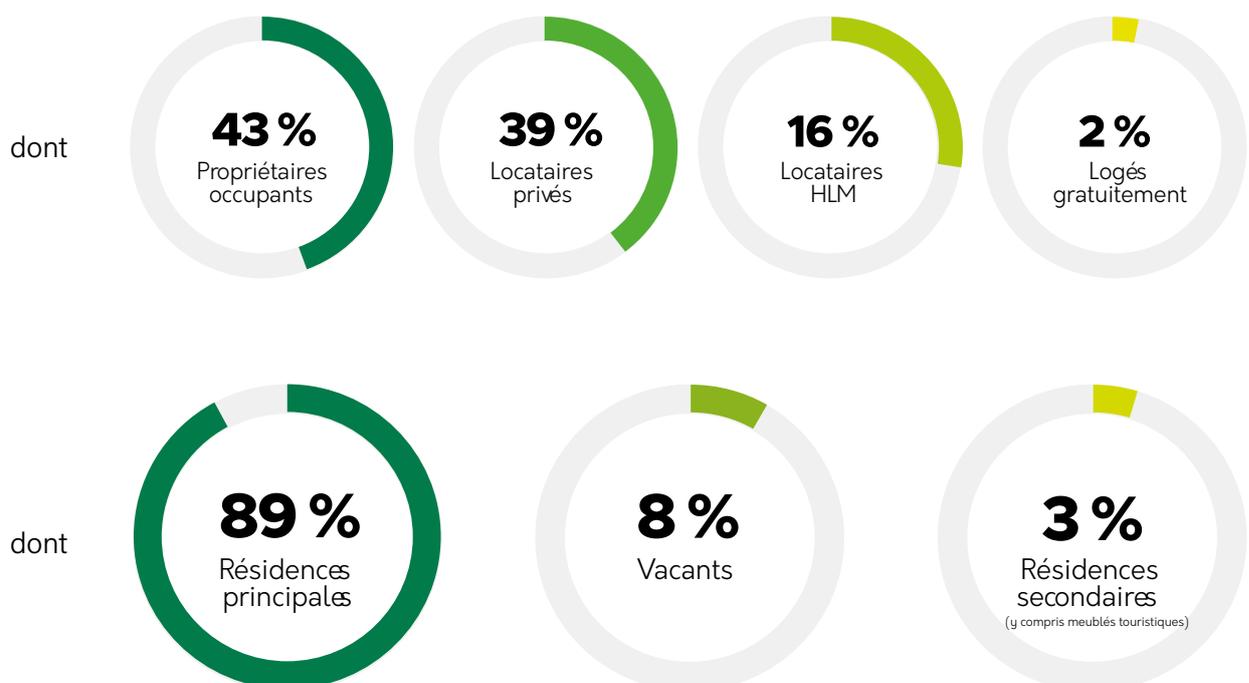
Patrick AMICO

Adjoint au Maire de Marseille en charge de la politique du Logement et de l'Habitat

Table ronde animée par **Erol YOLAL**, Rédacteur en chef adjoint, News Tank Cities

QUEL LOGEMENT POUR LES MARSEILLAIS ?

Marseille compte **453 657** logements (insee 2019)



Erol YOLAL

« C'est un témoignage fort de ce directeur d'école. On entend parler de gens qui vivent parmi les rats, les cafards, qui vivent dans des conditions extrêmement lourdes. Monsieur Amico vous êtes adjoint au maire de Marseille, et parmi vos prérogatives vous avez notamment la lutte contre l'habitat indigne. Tout d'abord peut-être un élément de réaction à ce que l'on vient d'entendre, à ces constats que vous connaissez, avec lesquels vous travaillez tous les jours. Vous me disiez en préparant nos travaux qu'au-delà des chiffres ce sont surtout des constats humains auxquels on a à faire face. »

Patrick AMICO

« Oui parfaitement, et ce témoignage pose bien les choses. Parler du logement ce n'est pas uniquement parler d'une boîte mais surtout parler d'un problème social qui est énorme. Puisqu'au-delà du principe même d'avoir accès au logement ce qui est la première des nécessités pour l'homme en général, y vivre correctement me paraît vraiment être la priorité absolue. On parle d'habitat, moi j'ai envie de parler d'habiter plutôt que d'habitat parce que ce que l'on vit aujourd'hui c'est avant tout un drame social. C'est un drame social pour les personnes qui se retrouvent dans des logements menaçant en matière de sécurité, mais c'est aussi un drame social pour les gens qui se retrouvent dans des logements qui sont potentiellement insalubres ou potentiellement indécents même si les questions de sécurité se posent quelquefois de manière un petit peu différente. Le mal logement à Marseille ce n'est pas uniquement les 40 000 logements indignes. L'étude qui avait été menée dans le cadre de l'ANRU par la Métropole disait parfaitement que le mal logement au sens global c'était 110 000 logements. 110 000 logements par rapport à 453 000 logements sur la ville, vous voyez un petit peu ce que ça signifie en masse. Et cela démontre qu'une fois de plus on est complètement hors norme par rapport à ce qui se vit ailleurs sur le territoire français. »

« Cette lutte contre l'habitat indigne elle ne date pas d'hier, elle a commencé de façon structurée après les effondrements de la rue d'Aubagne. Nous la menons vraiment de façon extrêmement active depuis juillet 2020. Il faut savoir que ne serait-ce que sur les questions d'arrêtés de mise en sécurité, sur des questions de sécurité des logements et d'insalubrité, le service qui gère cela est composé de 100 personnes aujourd'hui alors qu'avant l'effondrement de la rue d'Aubagne on était à moins de 10 sur la Ville de Marseille. Donc on a changé de braquet. On a changé de braquet aussi dans la relation qu'on a avec les habitants puisqu'aujourd'hui dans ces questions de lutte contre l'habitat indigne les dispositifs de relogement ont été remis à plat, rediscutés, renégociés avec l'ensemble des associations, des collectifs, avec l'État. Cela nous permet d'avoir aujourd'hui un document qui s'appelle la charte du relogement des personnes évacuées qui fait référence, y compris pour de nombreuses autres collectivités aujourd'hui en France. Elle permet de résoudre de façon vraiment extraordinaire pas mal de problèmes. On ne peut pas les résoudre tous bien entendu. Des cas particuliers existent, mais nous faisons vraiment le maximum de ce point de vue-là. Et troisième chose extrêmement importante, cela a été évoqué tout à l'heure par Emmanuel Cosse, le travail collectif, qui est vraiment la chose la plus importante et qu'il faudra retenir et impulser lors de ces États Généraux, a permis de lancer des opérations de fond très lourdes. Il s'agit notamment de la

 **Nous nous heurtons maintenant à des décisions qui doivent être prises qui relève du domaine de la réglementation, de l'administratif, du juridique et du législatif où il faut aller plus loin collectivement.**

création de la SPLA-IN et du plan partenarial de l'aménagement qui permettent de travailler à l'échelle d'un centre-ville dans son ensemble en ayant enfin une vision construite, une vision structurée des choses. Tout cela n'existait pas il y a deux ans. Donc nous en sommes vraiment aujourd'hui à un point où nous avons déjà fait beaucoup de choses mais nous nous heurtons maintenant à des décisions qui doivent être prises qui relèvent du domaine de la réglementation, qui relèvent de l'administratif, qui relèvent du juridique, qui relèvent du législatif où il faut aller plus loin collectivement. Mais soyez assurés bien sûr que notre priorité de lutte contre l'habitat indigne est toujours là. Nous signons encore entre 10 et 20 arrêtés de mise en sécurité chaque mois. Nous évacuons encore une dizaine de personnes voire une dizaine de familles par mois. C'est la réalité des choses. Cela ne va pas s'arrêter instantanément comme ça, mais nous travaillons et nous voulons continuer à travailler pour résoudre ce problème au plus vite. »

Erol YOLAL

« Merci Monsieur Amico. Monsieur le Préfet Carrier, l'État a lancé un plan de lutte contre les copropriétés dégradées, notamment en 2019, extrêmement renforcé. On parlait de la SPLA-IN qui couvre 1000 hectares en centre-ville et l'État travaille d'ailleurs en lien avec ses agences et ses opérateurs locaux, peut être pourriez-vous rappeler un petit peu l'action de l'État en la matière ? »

Laurent CARRIÉ

« Oui effectivement. L'État travaille de manière étroite avec les partenaires que sont la Ville et la Métropole. C'est pour cela que c'est important que sur cette table ronde les trois institutions partenaires soient représentées. Ce sont des domaines, tels que ceux que vous venez de lister comme l'habitat indigne, les copropriétés dégradées, sur lesquels même si chacun a ses propres compétences c'est inimaginable que l'on n'ait pas une action commune. Je prends un exemple. Patrick Amico parlait à l'instant des mesures de périls ou de mise en sécurité. Théoriquement et juridiquement c'est une compétence du Maire mais l'État est complètement en appui. Dès le drame de la rue d'Aubagne, l'État a été cofinanceur d'un certain nombre de mesures d'accompagnement comme la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) qui a permis d'assurer l'accompagnement social et une partie des logements temporaires des ménages évacués. La MOUS a permis de débloquer une opération à hauteur d'environ 5 millions d'euros ce qui est extrêmement important. Et la ville et la Métropole ont ensuite à partir de 2021 pris le relais, toujours aidées financièrement par l'État, pour continuer cet accompagnement des ménages qui étaient évacués par un marché triennal qui a permis de poursuivre cette maîtrise d'œuvre urbaine et sociale. Et là aussi l'État est un partenaire financier. Sur l'insalubrité c'est vrai que l'État est en première ligne et depuis 2021 c'est l'État qui est compétent pour prescrire les travaux et les faire d'office. Mais là aussi nous n'imaginons pas travailler seuls. On le voit, lorsqu'on travaille sur des mesures de police à prendre concernant des copropriétés dégradées de grande ampleur c'est forcément un travail avec la Ville, la Métropole et l'État qui se met en place. En matière d'insalubrité nous travaillons avec la Ville à une convention que nous espérons boucler prochainement parce qu'il faut s'appuyer sur les équipes et l'expertise des services municipaux en matière de sécurité. Travailler avec les services de la Ville pour les mesures d'insalubrité apporte une vraie cohérence et on s'appuie sur cette expertise-là. Parallèlement à ces mesures de police, on peut signaler un certain nombre d'outils extrêmement performants. Par exemple histologe qui est la plateforme qui permet de suivre le signalement des logements indignes. On se rend compte que le nombre de signalements a augmenté de 70 %, ce qui est considérable. C'est un travail avec le parquet,

avec le tribunal, les collectivités, un vrai partenariat pour suivre les mesures en matière de logements indignes. On peut également signaler l'action du groupe local de traitement de la délinquance dans la lutte contre l'habitat indigne qui a permis de faire 50 articles 40 depuis 2019. On identifie les situations qu'on transmet au procureur parce qu'effectivement on a constaté des situations inacceptables qui relèvent du pénal. Et puis vous l'avez évoqué, c'est un peu le principe de Marseille en grand, l'État n'est pas que coordonnateur ou arbitre, il est aussi joueur. C'est le cas notamment avec la SPLA-IN où l'État, avec la Métropole et la Ville, est actionnaire au capital de la société. Cela va permettre de réhabiliter 10 000 logements sur 15 ans. C'est une action forte en matière de lutte contre l'habitat indigne mais voilà on pourrait y passer plusieurs heures.»

Erol YOLAL

« Merci beaucoup Monsieur le Préfet. Monsieur Ytier, vous représentez la métropole d'Aix-Marseille Provence. Je vous adresse la même question : d'abord peut être une réaction sur ces constats et peut être pourriez-vous les mettre en perspective avec l'action de la Métropole dans ce domaine ? »

David YTIER

« Nous avons la volonté d'établir une cordée, une chaîne d'actions publiques dans laquelle sont associés sans cesse la Ville, l'État et la Métropole dans un collectif toujours plus solide au service du logement et au service des habitants. »

« Et bien d'abord, un mot pour remercier la Ville de Marseille, au nom de la Métropole et de sa présidente, d'organiser ces États Généraux et vous remercier Monsieur le Maire pour les propos très constructifs que vous avez pu avoir en introduction. Nous participerons bien sûr à cette journée et à celle de demain avec la volonté de faire ce que vous voyez face à vous, c'est à dire d'établir une cordée, une chaîne d'actions publiques dans lesquelles sont associés sans cesse la Ville, l'État et la Métropole dans un collectif toujours plus solide au service du logement et au service des habitants. Nous commençons donc par le sujet de l'habitat indigne et je voudrais revenir un seul instant sur les propos de notre collègue Patrick Amico que je suis content de retrouver ce matin. Patrick disait tout à l'heure que l'enjeu d'habitat c'est d'abord un enjeu humain et souvent nous parlons d'habitat indigne

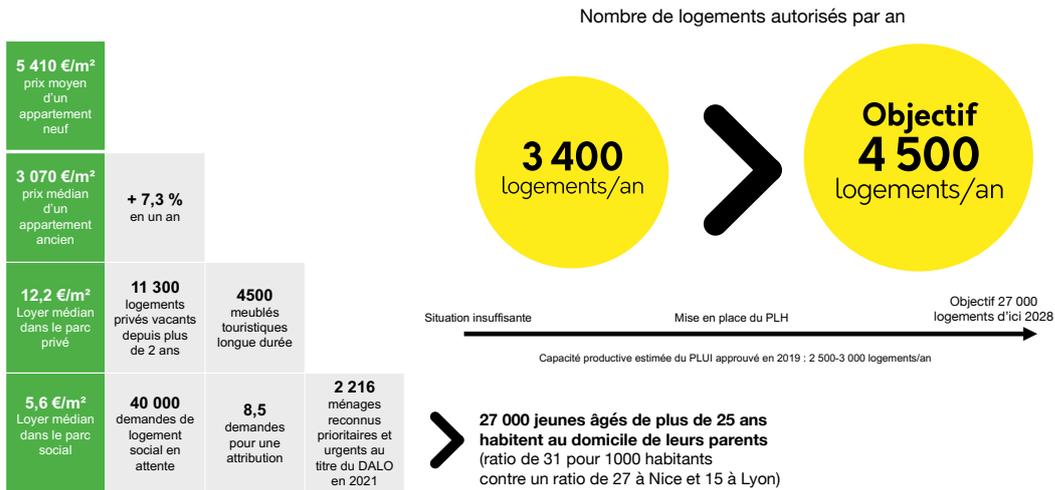
comme si nous ne parlions que des murs, que de ce qui se fragilise, que de ce qui peut parfois dramatiquement s'effondrer. Nous le savons plus ici qu'ailleurs, cet habitat indigne c'est avant tout un habitat inhumain et c'est ça qu'il nous faut combattre. Ce ne sont pas seulement des murs qui se fissurent, c'est un habitat inhumain. Et cet habitat inhumain nous le connaissons dans la métropole avec une ampleur inégalée sur Marseille mais sous deux formes et il nous faut combattre les deux à la fois. Il y a cet habitat indigne et inhumain dans le diffus dans ces petites copropriétés et notamment dans ce centre-ville de Marseille et puis il y a cet habitat inhumain dans les grandes copropriétés fragilisées. Vous en citez un certain nombre tout à l'heure. Cet habitat inhumain il nous faut le combattre sous toutes ses formes. Mais il appelle des réponses qui parfois peuvent être différentes. Nous avons évoqué tout à l'heure le sujet de l'ORCOD IN, que nous évoquerons à nouveau sans doute pendant ces deux jours et qui peut répondre à ces grandes copropriétés fragilisées. Mais nous avons aussi besoin d'outils. C'est le cas de la SPLA-IN pour intervenir sur les petites copropriétés dégradées. Cette lutte contre cet habitat inhumain doit mobiliser tout le monde mais surtout tous les outils. Je voudrais prendre l'exemple du permis de louer. Ce permis de

louer est un outil efficace. Il est pour le moment utilisé à Marseille sur le quartier de Noailles. Il sera sans doute amené à s'étendre très prochainement. C'est aujourd'hui presque 1000 visites qui ont pu être réalisées dans des logements pour lesquels nous ne connaissions pas la situation intérieure. Ce permis de louer il est utile en cela qu'il nous donne une clé d'entrée dans des logements que nous avons l'obligation d'aller visiter dans ce cadre-là avant de donner une quelconque autorisation ou souvent de ne pas donner l'autorisation puisque de manière majoritaire sur les visites qui ont été effectuées près de 3/4 des demandes ont fait l'objet d'un avis sous réserve voire d'un refus. Mais cet outil il est utile et c'est pour ça qu'il sera amené à être développé ailleurs que sur le quartier de Noailles. Il est utile parce que, depuis qu'il s'applique ici dans le cadre d'une action métropolitaine coordonnée avec la Ville, sur les 900 visites réalisées qui ont donné lieu à des autorisations sous réserves ou à des refus, 200 logements ont pu, après travaux, après accompagnement, après obtention d'aide, rebasculer dans un avis favorable et donc dans des critères de décence et de dignité. C'est en cela qu'un outil comme celui du permis de louer qui est un outil pragmatique peut être utilisé ailleurs sur Marseille. Tous ces outils que nous mettons en place nous permettent d'accélérer : le permis de louer, la SPLA-IN qui, à marche forcée depuis un peu plus d'un an, s'est mise en œuvre autour de son directeur avec des équipes qui nous ont rejoint, avec des concessions qui ont commencé à être signées. La Métropole validera en conseil métropolitain, je l'espère, sans aucun doute bien sûr, les concessions au conseil du 15 décembre. Tout cela nous permet d'accélérer. Nous avons besoin, et je rejoins ce que disait le Préfet de Région tout à l'heure, de mobiliser toujours plus ces outils, de les optimiser toujours plus et de faire en sorte qu'ils soient les plus efficaces. En tous cas, nous constituons une chaîne d'action toujours plus solide et nous essayons d'amplifier les outils pour combattre cet habitat inhumain.»

2^e séquence

DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT



Témoignage vidéo de Ludivine Philippon, associée dans le Cabinet Stan qui accompagne des entreprises dans leur ancrage territorial

Ludivine Philippon rappelle que le logement est une préoccupation majeure des entreprises. Une enquête a été réalisée auprès de 40 employeurs sur le territoire. Pour 70 % des entreprises interrogées, les difficultés d'accès au logement freinent leur attractivité et leur développement. L'éloignement domicile-travail pose d'importantes difficultés dans une Métropole très éclatée avec des problèmes de mobilité. Les entreprises souhaitent se mobiliser pour accompagner leurs collaborateurs sur les questions liées au logement et travailler en ce sens avec les pouvoirs publics.

Erol YOLAL

« 40 000 demandeurs de logement social en attente, des prix qui grimpent, un marché en forte tension, en particulier dans la partie sud de la ville : comment faire pour desserrer cet étau ? Cela pose des problématiques sociales mais aussi des problématiques économiques pour les entreprises. Monsieur Ytier, est-ce un problème uniquement marseillais ou plus large ? et quelle est l'action de la Métropole sur le sujet ? »

David YTIER

« Nous sommes sur une première table ronde sur les constats et c'est l'occasion pour moi de vous répondre que ce que nous constatons à Marseille, ce sont des difficultés d'une ampleur inégalée par rapport au reste de la métropole car Marseille est notre ville centre. Mais les tendances que vous décrivez existent aussi sur l'ensemble de la métropole et ses 91 autres communes qui la constituent. Ici, à Marseille et dans cette métropole, que l'on soit

aisé ou non, on ne trouve pas facilement le logement qui convient. Nous faisons face à une difficulté d'accès au logement, aggravée pour les

ménages qui n'en ont pas la capacité financière. On constate de

nombreux logements qui sont sur-occupés. À Marseille c'est le

cas de 11 % des logements. Quel que soit le stade du parcours

résidentiel, que l'on soit jeune étudiant, jeune en insertion

professionnelle, famille avec enfants ou sénior, aujourd'hui on

ne trouve pas facilement le logement qui correspond à notre

besoin, quelles que soient les capacités financières. Cela veut

dire qu'il n'y a plus à Marseille de parcours résidentiels. Le

logement évolue au cours de la vie car nos besoins évoluent.

C'est pour cela que le Programme Local de l'Habitat (PLH),

en cours de finalisation à l'échelle métropolitaine, aura comme

fil rouge et comme objectif de recréer du parcours résidentiel en

agissant sur tous les leviers pour répondre à tous les publics et à tous les

besoins. Mais un PLH n'est pas l'outil miracle qui va révolutionner l'ensemble de la situation

du logement. Mais il est temps de disposer de cette feuille de route à 92 communes et de

se donner des objectifs à l'échelle métropolitaine. Emmanuelle Cosse disait tout l'heure

que les planètes ne s'alignaient pas. Je veux lui dire que dans ce territoire c'est l'inverse,

y compris dans le cadre de l'élaboration du PLH dans lequel nous faisons les mêmes

constats. Petit à petit les volontés se croisent et se rejoignent pour écrire ce PLH qui sera

présenté prochainement au Conseil de Métropole. Le PLH portera cette volonté de recréer

du parcours résidentiel mais surtout de produire du logement. On ne peut pas résoudre nos

 **Le PLH portera cette volonté de recréer du parcours résidentiel mais surtout de produire du logement. On ne peut pas résoudre nos difficultés sans produire du logement.**

qui s'empilent et freinent la construction. Il y a des communes qui voient des freins se rajouter, des communes dont les finances sont fragilisées et qui se disent que produire du logement c'est accueillir de nouveaux habitants. Ces nouveaux habitants génèrent des besoins en équipements et des besoins en financements. Quand une commune ne dispose plus de la taxe d'habitation par exemple, elle est fragilisée dans le dessein qu'elle peut se construire en matière de production de logements. Pour répondre à ces sujets, nous devons tous ensemble contribuer à produire du logement.»

Erol YOLAL

« Merci Monsieur Yitier. Le logement est un sujet qui englobe de nombreuses problématiques connexes. Monsieur le Préfet, que peut faire l'État face à ce manque de logements et notamment sociaux et face à la cherté du logement ? »

Laurent CARRIÉ

« Je voudrais vous parler du logement social et du Droit au logement opposable, le DALO qui est suivi de près par la Préfecture. Nous sommes dans un contexte extrêmement tendu. En 2021, 93 000 demandes de logements sociaux sont en attente alors qu'il y en avait 82 000 fin 2018. Et parallèlement le nombre d'attributions baisse : 10 472 en 2018 contre 9 470 en 2021. Cet effet ciseau se traduit par une augmentation du nombre de décisions prises dans le cadre du DALO. Jusqu'en 2020, il y avait au niveau départemental environ 2 500 décisions favorables par an au titre du DALO. En 2021, ce chiffre est passé 3 512 et au moment où je vous parle, ce sont près de 3 100 décisions favorables qui ont été rendues depuis le début de l'année 2022. Sur Marseille, 2 216 ménages ont été reconnus prioritaires et urgents depuis le 1er janvier, cela représente environ les deux tiers des décisions favorables à l'échelle du département. Le 3^e arrondissement de Marseille, l'un des quartiers les plus pauvres d'Europe, représente 11% des décisions favorables des Bouches-du-Rhône. Cette tension se traduit également par un délai de relogement qui s'allonge pour les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO. En 2020, il était de 330 jours. En 2021, le délai moyen était de 343 jours. Les délais de relogement sont beaucoup plus longs pour les ménages qui souhaitent être relogés à Marseille que dans le reste du département. Il y a une très forte tension qui s'exerce sur certaines typologies de logements et tout particulièrement les T1, T2 et T5. Pour agir face à cela, il y a le PLH et le PLUi sur lesquels la Ville et la Métropole travaillent pour définir des objectifs et mobiliser tous les outils. L'Etat mobilise des aides pour le financement du logement social classique. Cette année, l'Etat a travaillé avec la Ville et la Métropole à la mise en place d'une aide à la relance de la construction durable qui a permis dans le cadre d'un contrat tripartite de produire 3 000 logements supplémentaires. Cela constitue un effort très important. L'État a par ailleurs mobilisé les crédits du fonds friches. 9 projets ont ainsi été financés dans ce cadre entre 2021 et 2022. Il y a également les crédits de l'ANRU qui sont très importants sur le territoire de Marseille. En mars 2022, un contrat très important à hauteur de 650 millions d'euros a été signé avec l'ANRU pour les quartiers prioritaires ciblés par la rénovation urbaine. L'important est de travailler ensemble à une stratégie et c'est ce que nous faisons pour répondre à l'ensemble des besoins.»

Erol YOLAL

« Merci. On le voit, il y a beaucoup d'outils à mobiliser. Mais derrière ces outils, il y a la question de l'articulation des 3 niveaux : l'État, la Métropole et la Ville. Monsieur Amico, comment faire pour répondre aux besoins face à la tension qui s'exerce ? »

Patrick AMICO

« D'abord, je souhaite souligner que les constats sont partagés. S'ils sont partagés c'est notamment parce que nous avons pu mener des études permettant de fiabiliser des approximations. Marseille va enfin pouvoir bénéficier d'un PLH. Ce n'était pas le cas depuis pas mal d'années. Nous n'avions pas d'éléments objectifs pour évaluer



Marseille ne doit pas être vécue et pensée comme étant la commune qui va, en construisant énormément et notamment du logement abordable, exonérer les communes qui sont en situation de carence SRU de produire elles-mêmes leurs propres logements sociaux.

les besoins, au plan communal comme au plan métropolitain. La question du logement nécessite d'être abordée à deux niveaux : au niveau marseillais et au niveau métropolitain. Marseille ne doit pas être vécue et pensée comme étant la commune qui va, en construisant énormément et notamment du logement abordable, exonérer les communes qui sont en situation de carence SRU de produire elles-mêmes leurs propres logements sociaux. Il ne faut pas oublier que les personnes que nous logeons, ce sont nos enfants, ce sont les représentants de la société civile et les familles de chacune des communes. Lorsque les communes ne produisent plus, elles n'arrivent plus à loger leurs propres enfants. L'objectif de production de 4 500 logements neufs par an a été défini grâce à la toute nouvelle Direction du Logement.

Il y a quelques années, décision avait été prise de transférer toutes les équipes habitat et logement à l'échelle métropolitaine. Le service logement de la Ville n'existait plus et la Ville de Marseille n'était plus maître de sa politique du logement et n'avait plus de moyens d'études. Grâce à la constitution de la Direction du logement nous avons travaillé sur l'évaluation des besoins. 4 500 logements neufs par an constituent un objectif. Les besoins sont estimés à 6 500 logements neufs par an et à 1 000 places d'hébergement supplémentaires. Ces 6 500 logements prennent en compte les problématiques de la vacance et des meublés de tourisme. Si une action très forte n'est pas mise en œuvre pour réguler la vacance et les meublés touristiques, les 4 500 logements neufs par an ne suffiront pas. Par le passé, de façon assez régulière, 4 500 logements ont été construits chaque année à Marseille, même plus certaines années. Revenir à ce niveau de production nous paraît possible mais pas facile. C'est un objectif qui nécessite une action globale sur toute la chaîne du logement et pas seulement sur la production de logements. Il faut mobiliser tous les leviers dont la régulation des meublés touristiques qui se traduisent par la disparition de petits logements situés dans le centre-ville ou le long du littoral et qui basculent en meublés touristiques avec des rendements à hauteur de 90 euros par nuit. Cela explique que certains propriétaires se détournent du logement familial et mettent en location leurs biens sur des plateformes de meublés de tourisme.

Par ailleurs, nous avons des difficultés dans tous les stades des parcours résidentiels. J'ai été très frappé par le témoignage vidéo sur les difficultés de logement des salariés. Loger les salariés devient difficile et tout particulièrement les salariés que j'appelle les travailleurs clés. Ce sont les salariés qui font qu'une ville fonctionne : les personnels de santé, les salariés du secteur public et les salariés du secteur privé exerçant une mission de service public. Si nous ne sommes pas capables de loger ces salariés, de trouver des solutions de logements à prix abordables en locatif ou en accession, nous allons continuer à alimenter des mouvements pendulaires, des embouteillages, des catastrophes environnementales. C'est un vrai sujet qu'il nous faut aborder de manière très directe et sur lequel nous allons notamment travailler avec Action Logement. »

3^e séquence

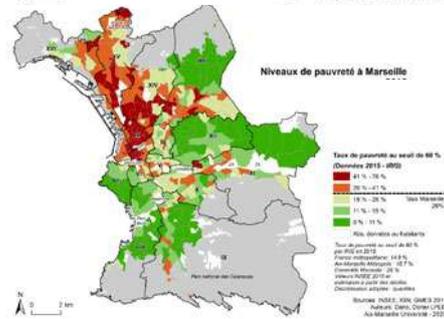
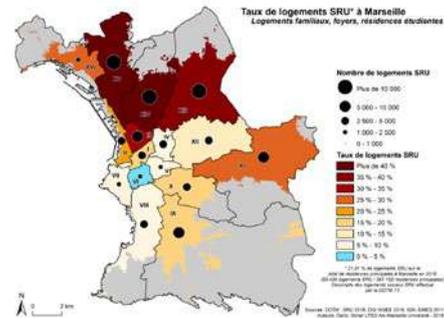
DÉSÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

DÉSÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

Logement social	Locatif privé et propriété occupante	Sur occupation	Typologie des logements	Taux de pauvreté
<p>Plus de 40 % dans le 14/15^e</p> <p>Moins de 10 % dans le 4/5/6/7/8^e</p>	<p>Plus de 55 % de propriétaires dans le 9/11/12^e contre moins de 30 % dans le 1/2/3^e</p>	<p>26 % des logements dans le 3^e</p>	<p>50 % de T1/T2 dans le 1/2/5^e contre moins de 15 % dans le 11/12^e</p>	<p>52 % dans le 3^e</p> <p>40 % dans le 14/15^e</p>
<p>Plus de 70 % de logements à bas loyers dans le 11/12/13/14/15^e contre plus de 60 % de logements à loyers intermédiaires dans le 6/8^e</p>	<p>Moins de 30 % de locataires privés dans le 9/11/12^e contre 60 % dans le 1/2/3^e</p>	<p>moins de 7 % dans le 7/8/9/11/12^e</p>	<p>Moins de 20 % de T4 et + dans le 1/2/5^e contre 50 % dans le 11/12^e</p>	<p>Moins de 15 % dans le 7/8/9/12^e</p>



55 % des logements sociaux sont situés en QPV



Erol YOLAL

« Surconcentration de la pauvreté et des logements sociaux dans les quartiers nord, tension sur les prix du parc privé notamment neuf : ce sont des constats qui ne sont pas nouveaux. Monsieur Amico, parmi l'ensemble de ces constats lesquels vous semblent les plus marquants et lesquels constituent un défi majeur à relever pour la Ville ? »

Patrick Amico

« Je crois que la cartographie est parlante et ne nécessite pas d'énormes commentaires. J'en reviens à ce que je disais au départ. Habiter ce n'est pas qu'avoir un toit au-dessus de la tête mais c'est aussi avoir un cadre de vie qui permette de vivre bien, des transports, des équipements publics. Le logement tout seul ne suffit pas. Il faut raisonner de manière plus globale et programmer de manière sérieuse et opérationnelle les projets de transports collectifs, les logements et les équipements publics. L'enjeu c'est aussi de maîtriser les prix des fonciers et les prix de sortie des opérations pour pouvoir offrir partout en ville des logements à coût abordable. Il faut absolument sortir de la ségrégation géographique dans laquelle on est. Pour pouvoir rééquilibrer l'offre de logements sur le territoire il faudra engager des actions opérationnelles dans certains quartiers ou certaines zones dépourvus de logements abordables pour permettre d'en développer. Quand je parle de logements abordables, je ne parle pas que du logement social mais du logement abordable de manière plus générale englobant également l'accession sociale et l'accession à prix maîtrisée. »

 **Le logement tout seul ne suffit pas. Il faut raisonner de manière plus globale et programmer de manière sérieuse et opérationnelle les projets de transports collectifs, les logements et les équipements publics.**

Erol YOLAL

« Monsieur Carrié, je vous propose de réagir à ces constats et de nous préciser les enjeux de la convention qui a été signée en mars 2022 avec l'Agence nationale de la rénovation urbaine et qui vise la rénovation des quartiers politique de la ville. »

Laurent CARRIÉ

« Nous sommes dans une République décentralisée et je pense que les outils qui servent à remédier à ces déséquilibres du territoire sont les outils de planification. L'Etat et ses services déconcentrés sont en appui de la Métropole et de la Ville pour accompagner l'élaboration des outils de planification que sont le PLH et le PLUi. Ce sont des outils clés pour pouvoir se fixer des objectifs et se donner des outils pour pouvoir produire du logement et du logement social. En tant que partenaire, nous allons avoir à travailler avec la Ville et la Métropole sur la mobilisation pleine de tous les outils tels que le zonage, les servitudes de mixité sociale et tous les instruments juridiques associés. L'outil opérationnel le plus important mobilisé par l'État c'est la rénovation urbaine. Je voudrais revenir en deux mots sur le plan Marseille en grand parce que c'est du fait du plan Marseille en grand qu'il y a une mobilisation exceptionnelle de crédits de la rénovation urbaine. Lorsque le Président de la République est venu en septembre dernier il a annoncé un plan de transformation qui touche tous les secteurs de la vie quotidienne. L'habitat, la rénovation urbaine, le logement le sont au même titre que les écoles, les transports, la santé, la sécurité, etc. Le plan Marseille en grand a permis de doubler les aides de l'État en matière de rénovation urbaine. Au niveau national, la rénovation urbaine c'était un budget de 10 milliards d'euros jusqu'au comité interministériel des villes qui s'est tenu en janvier 2021 à Grigny dans l'Essonne et qui a décidé d'augmenter de 2 milliards la participation de l'État. Sur ces 2 milliards d'euros supplémentaires, Marseille va bénéficier de 650 millions d'euros de crédits qui ont été identifiés dans le plan Marseille en grand et qui a fait l'objet d'une contractualisation en mars dernier avec la Ministre de la Ville. C'est important parce que c'est la plus grosse contractualisation qu'il y a eu avec une ville. Il y a des départements et des métropoles qui

ont plus mais avec une ville c'est le plus gros contrat signé, c'est la plus grosse somme d'argent qui a été attribuée. Sur la rénovation urbaine, il y a 21 quartiers qui sont identifiés au niveau du département et il y en a 14 à Marseille. Ces 14 quartiers vont bénéficier de ces 650 millions d'euros : 600 millions d'euros sont déjà programmés et nous avons encore 50 millions à programmer. Cela correspond à 4000 démolitions, 7000 constructions neuves, des équipements publics. Cela va vraiment apporter une impulsion, un vrai souffle en matière d'amélioration de l'habitat. C'est en quelques mois que ces crédits ont été obtenus, validés et programmés par l'Agence nationale de rénovation urbaine et c'est grâce à un travail vraiment étroit avec la Ville et la Métropole aux côtés de l'État. Maintenant il faut décliner les opérations parce qu'on est en phase de finalisation des contrats avec l'ANRU. Il faut identifier où l'on met les équipements publics, les logements etc. Nous avons deux ans pour engager les crédits et nous sommes tous collectivement mobilisés pour y arriver. Cela constituera un vrai outil en réponse aux déséquilibres du territoire.»

Erol YOLAL

« Merci Monsieur le Préfet. On le voit, les déséquilibres du territoire se traitent de manière multifactorielle avec plusieurs outils dont l'ANRU qui est assez central. Monsieur Ytier, je vous propose de réagir sur cette problématique.»

David YTIER

« On ne peut pas construire ce territoire sans prendre en compte les déséquilibres. Sur les déséquilibres à l'échelle de Marseille, je dois vous dire que dans le cadre des travaux qui vont aboutir au programme local de l'habitat nous avons été très clairs avec la Ville de Marseille en lui proposant de définir un chemin pour rééquilibrer le logement sur ce territoire. Et en ce sens nous reprendrons telles quelles les propositions qui ont été faites. Mais entre vouloir résoudre ce déséquilibre et le faire il y a un gouffre immense. Par exemple, dans le centre-ville dans lequel il y a peu de logements sociaux de droit et pourtant beaucoup de logements sociaux de fait, nous avons fait le choix collectivement, Ville, Etat et Métropole, via l'intervention de la SPLA-IN et dans le cadre du projet partenarial d'aménagement, de requalifier les immeubles qui avaient été stockés par la puissance publique et d'en profiter pour y produire du logement social. Nous aurions pu faire d'autres choix mais nous avons collectivement souhaité que ces logements, ces bâtiments bien connus des Marseillais et qui sont aujourd'hui vacants et indignes puissent être réhabilités en logement social. Je veux remercier les bailleurs sociaux parce que transformer du logement ancien dans le centre-ville et dans le diffus en logement social, ce n'est pas simple. Nous avons sur ce sujet un travail très étroit avec les bailleurs sociaux pour participer à ce rééquilibrage de l'offre.

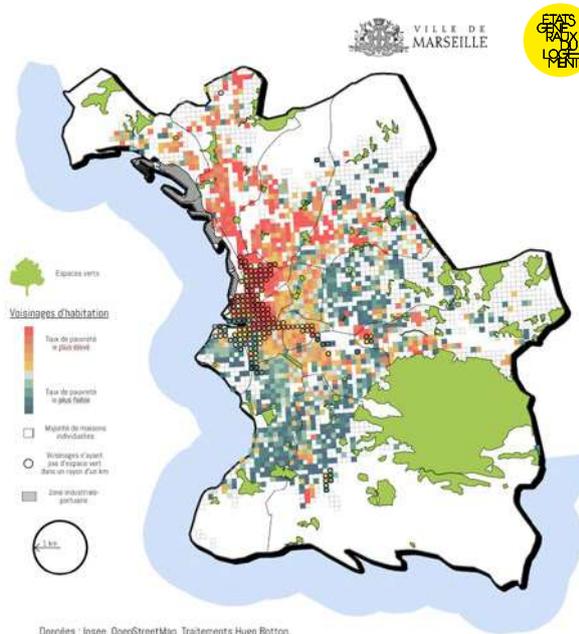
À l'échelle métropolitaine, le PLH fixera un premier chemin vers un certain rééquilibrage, évidemment loin d'être parfait puisque là aussi nous partons d'une situation existante. Je veux simplement vous expliquer la manière dont nous travaillons. Le PLH de la Métropole s'inscrit dans le cadre des travaux du schéma de cohérence territoriale (SCOT) dont nous avons approuvé un certain nombre de grands principes au dernier conseil de Métropole. Nous avons sur la Métropole une ville centre, des villes plus moyennes, des villes de développement, des pôles d'équilibre et puis des petits villages qu'on appelle parfois des villes de demain dans le cadre d'un plan national. Nous avons essayé de répartir l'effort de construction pour que petit à petit les pôles d'équilibre et notamment ces villes de demain puissent prendre complètement leur part à l'effort de construction. Mais construire pour construire n'a pas de sens, construire pour atteindre des objectifs n'a pas de sens. Il faut construire pour rendre la ville habitable, pour que les habitants aient aussi des moyens de transport. Construire au fin fond de la métropole où il n'y a pas d'emploi et pas de moyens de transport, c'est peut-être pas la solution. Tout cela doit pouvoir s'imbriquer. En ce sens, le plan Marseille en grand va nous aider puisqu'il nous faut développer les moyens de transport et que l'apport financier de l'État va nous aider non seulement à avancer dans toutes ces politiques publiques mais à participer à ce rééquilibrage dont effectivement Marseille mais aussi toute la métropole a besoin.»

4^e séquence

VILLE ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

VILLE ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

+ 3,5 à + 7 degrés à l'horizon 2100	Multiplication des épisodes caniculaires	Un climat qui pourrait se rapprocher de Naples ou Tunis
4,6 m ² d'espaces verts urbains publics/habitant	14 m ² à Paris 10 m ² à Toulon 8,6 m ² à Nice	
100 000 logements énergivores (E, F, G)	28 000 passoires énergétiques (F et G)	Corrélation entre pauvreté et logements énergivores
Imperméabilisation des sols et risques d'inondations	Hausse de phénomènes pluvieux extrêmes	Sécheresse globale



Témoignage vidéo des Docteurs Maeva JEGO-SABLIER et Jérémy KHOUANI, médecins généralistes dans une maison de santé pluridisciplinaire dans le 3^e arrondissement

Les Docteurs Jego-Sablier et Khouani témoignent de l'impact des mauvaises conditions de logement sur la santé des habitants. Le mal logement (absence de logement, précarité énergétique, mauvaise ventilation, absence de chauffage, moisissures) génère l'apparition de pathologies respiratoires, notamment pour les enfants, et contribue au développement de pathologies psychiques (santé mentale). Plus le logement est de bonne qualité, meilleure est la santé mentale des occupants. Par ailleurs, le fait que les enfants n'aient pas accès à la nature en ville pour sortir, se promener, pour rencontrer d'autres enfants favorise l'exposition aux écrans, la sédentarité et les problèmes de surpoids et d'obésité.

Erol YOLAL

« Manque d'espaces verts, grand nombre de passoires énergétiques à résorber dont on voit qu'elles ont un impact sur la santé physique et psychique des habitants... on a vu tout à l'heure que parmi les 100 000 logements énergivores à Marseille 28 000 étaient F et G et que ces logements énergivores étaient situés à 70 % dans des copropriétés privées. Cela pose des problèmes de reste à charge pour le déclenchement des travaux. Monsieur Laurent Carrié, comme il s'agit du domaine de prédilection de l'Anah, un des opérateurs de l'État qui intervient sur le logement privé, je me tourne vers vous pour vous demander où nous en sommes du point de vue de l'action de l'État sur Marseille dans ce domaine. »

Laurent CARRIÉ

« Concernant l'action de l'État en matière transition écologique et de rénovation énergétique des bâtiments, parmi les outils qui ont été mis en place par le gouvernement, il y a le plan de relance qui a subventionné des opérations de réhabilitation de logements sociaux. Sur ce point, la Métropole Aix-Marseille a bénéficié de crédits exceptionnels à hauteur de 2,6 millions pour réhabiliter des logements sociaux. Et la majeure partie de ces logements sociaux rénovés étaient sur Marseille. L'État a également mis en place la plateforme France Rénov' et les 2 outils que sont MaPrimeRénov' et MaPrimeRénov' copropriété. MaPrimeRénov' est un vrai succès. Elle a été initiée par le plan de relance et ça se poursuit. C'est une prime qui vise à financer des travaux de rénovation énergétique, que ce soit des travaux de maisons individuelles ou d'appartements situés dans les habitats collectifs, en matière de chauffage, d'isolation, de ventilation. La seule condition qui est posée c'est que les travaux soient réalisés par des entreprises labellisées RGE c'est à dire reconnues garantes pour l'environnement. Cela assure que les travaux soient qualitatifs du point de vue de l'environnement. Sur les copropriétés, MaPrimeRénov' copropriété permet de faire des travaux dans les parties communes des copropriétés. Le dispositif est assez simplifié puisqu'une subvention unique est versée au syndic de copropriété à condition que les travaux conduisent à un gain énergétique d'au moins 35 %. À ce stade sur Marseille une seule copropriété a bénéficié du dispositif. Il y a un vrai travail à faire de mobilisation et d'incitation pour que ce dispositif puisse bénéficier à davantage de copropriétés. Par ailleurs, parmi les outils mobilisés par l'État, et j'en parlais à l'instant, il y a la rénovation urbaine. Cela va permettre de réhabiliter 14 quartiers sur Marseille, 21 au total sur la métropole. Il faut que l'on soit exigeant en terme de qualité de construction et de rénovation énergétique et nous travaillons en partenariat avec la Ville et la Métropole pour faire en sorte que les constructions soient de qualité environnementale et énergétique extrêmement élevée. Je le signale, parce que ça a été soulevé à l'occasion du petit film que vous nous avez présenté, l'ANRU finance une opération qui s'appelle quartiers fertiles et qui permet notamment de travailler sur le développement de jardins partagés, de fermes urbaines ou la valorisation des îlots naturels intérieurs. C'est important parce que cela permet d'améliorer la qualité environnementale des sites. À ce stade, à Marseille, 3 quartiers ont été retenus pour bénéficier de ce programme : la Savane, Air Bel et Frais Vallon. »

Erol YOLAL

« Merci Monsieur le Préfet. Monsieur Ytier, où en est la Métropole sur le sujet de la transition écologique et de la rénovation énergétique ? »

David YTIER

« La transition écologique de notre territoire passera forcément par cette question de la réhabilitation énergétique de nos logements. Vous avez cité des chiffres très importants

de logements qui pourraient sortir du marché locatif puisqu'ils sont dans des étiquettes F et G et qu'ils ne pourront plus être loués très prochainement. Nous avons à concevoir une opération massive de réhabilitation des logements. Nous ne sommes plus face à des situations de dentelle, nous sommes face à des questions de réhabilitations massives. Les aides de l'Anah nous y aident fortement. La Métropole et le Département ont mis en place un numéro unique d'appel pour aider les propriétaires en la matière mais toutes ces aides ne suffisent pas. Et je veux profiter de ces États Généraux pour mettre un sujet sur la table sur lequel il va falloir que l'on travaille tous ensemble. L'an dernier sur la métropole en 2021 ce sont près de 30 millions d'euros d'aides de l'Anah qui sont arrivés pour participer à la réhabilitation des logements et notamment à la réhabilitation énergétique dont une grande partie sur les copropriétés. Mais il y a un sujet sur lequel il va falloir que l'on travaille tous ensemble, Monsieur le Préfet, cher Patrick, Monsieur le Maire. C'est aider à obtenir ces aides. Nous avons un problème aujourd'hui avec les aides de l'Anah et je le dis collectivement parce que nous avons tous des remontées de manière différente chacun dans nos domaines et dans nos mandats. Mais nous avons une difficulté dans l'accès à ces aides à la réhabilitation. Il y a des sommes qui arrivent, le Préfet vient de le redire, et nous ne remercierons jamais assez l'État et l'Anah des aides importantes qui arrivent. Mais les dossiers sont compliqués à monter. Le pré financement des aides est de plus en plus compliqué à obtenir notamment pour les grandes copropriétés. Il ne suffit pas d'avoir des aides, il faut pouvoir lancer les travaux. Si la subvention n'arrive qu'après avoir payé les travaux, la copropriété n'avance pas. Elle obtient des aides et à la fin elle ne peut pas faire les travaux. Récemment, au cours d'un comité de pilotage sur les copropriétés, nous avons fait le constat que les travaux ne démarraient pas malgré l'attribution des aides parce que l'on n'arrive pas à les préfinancer. Cela constitue un des chantiers pour nous dans les semaines qui viennent pour l'Etat, la Ville et la Métropole. Et nous avons besoin notamment de l'aide de l'État pour recréer des dispositifs d'avance de subventions. Il en existait mais elles se sont un peu épuisées parce que la massification a généré des besoins financiers supplémentaires. Nous avons besoin non seulement d'obtenir ces aides mais également de les rendre accessibles. Les effets d'affichage ne servent à rien, il faut que l'on entre réellement dans le concret et qu'on aille jusqu'au bout dans l'attribution de ces aides. »

« Nous ne sommes plus face à des situations de dentelles, nous sommes face à des questions de réhabilitations massives. »

Patrick AMICO

« Je voudrais faire trois remarques. D'abord une remarque d'ordre général. La problématique environnementale et la problématique énergétique ne se traitent pas que par des problèmes d'isolation ou autre, elles se traitent aussi par une vision d'urbanisme un peu différente qu'il va falloir avoir. Construire du logement soulève des contradictions.

Certains disent qu'en construisant des logements, nous allons continuer à densifier, à dégrader le cadre environnemental. Il faut effectivement qu'il y ait une vision beaucoup plus poussée et beaucoup plus réfléchie pour gérer au mieux ces contradictions, pour gérer au mieux les questions environnementales dans les processus de production. J'ai toujours en tête une étude qui avait été faite en 2019 et qui s'appelait Marseille résiliente. Cette étude démontrait que par des interventions pensées et calculées sur le centre-ville, nous pouvions recréer des effets de circulation d'air. Par ailleurs, faire des logements traversant permet de refroidir et de maîtriser les températures. La manière dont on travaille en matière d'urbanisme

« Le principal problème ce n'est pas vraiment le montant des aides pour les copropriétés, c'est l'insuffisance de l'aide pour accompagner les copropriétaires dans les démarches administratives. »

est un levier important pour la transition écologique. Ma deuxième remarque concerne les 28 000 passoires énergétiques que compte Marseille. Nous parlons de 28 000 passoires énergétiques mais le problème est encore pire. Un certain nombre d'habitants occupant ces logements ne pourront pas se loger ailleurs si on ne produit pas du logement et ils vont attendre pendant des mois voire des années que les propriétaires fassent ou ne fassent pas les travaux de réhabilitation et d'isolation de leur logement. Qu'advient-il de ces locataires? La CAF va-t-elle continuer à verser l'APL dans ces cas-là? L'interdiction de louer ces 28 000 logements risque de dégrader encore la situation et de faire basculer ces logements vers la vacance. Ma troisième remarque rejoint les propos de David Ytier et concerne les subventions de l'Anah. Le principal problème ce n'est pas vraiment le montant des aides pour les copropriétés, c'est l'insuffisance de l'aide pour accompagner les copropriétaires dans les démarches administratives, notamment dans les petites copropriétés de 5 ou 6 lots dont le syndic est bénévole. Le slime, qui a été lancé par la Ville de Marseille pour accompagner les personnes en situation de précarité énergétique, constitue une première réponse mais il faut aller beaucoup plus loin pour que dans chaque dispositif (OPAH, OPAH RU, etc.) il y ait systématiquement un accompagnement renforcé et extrêmement opérationnel pour le montage des dossiers Anah et l'identification des conséquences des travaux envisagés sur les plans technique, financier et de gestion.»

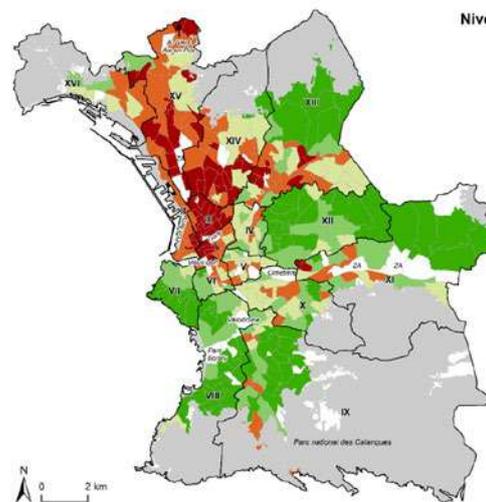
5^e séquence

VILLE ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LA SITUATION DES PLUS PRECAIRES FACE AU LOGEMENT



26 % des marseillais vivent sous le seuil de pauvreté	34 % des moins de 30 ans contre 17 % à Paris	40 % des locataires contre 20 % à Paris
14 000 « sans abris » (rue, squat, hébergement)	Un tiers sont des femmes ou des mineurs	
35 bidonvilles accueillant au moins 1000 personnes		



Niveaux de pauvreté à Marseille

Taux de pauvreté au seuil de 60 %
(Données 2015 - IRIS)

41 % - 76 %	Taux Marseille
26 % - 41 %	20%
18 % - 26 %	
11 % - 18 %	
0 % - 11 %	

Abs. données ou habitants

Taux de pauvreté au seuil de 60 %
sur IRIS en 2015

France métropolitaine : 14,9 %
Aix-Marseille Métropole : 18,7 %
Eure-et-Loire : 26 %
Vikéurs INSEE 2015 et
estimation à partir des écoles
Discretisation adoptée : quartiles

Sources : INSEE, IGN, GMS 2011
Auteurs : Dano, Donier LPED
Aix-Marseille Université - 2020

Témoignage vidéo de Jane Bouvier, Présidente de l'association « l'école au présent » qui accompagne les familles en situation de très grande précarité pour la scolarisation des enfants

Jane Bouvier témoigne des conditions de vie extrêmement difficiles des familles en situation de très grande précarité qui vivent dans des bidonvilles, des cabanes, des caravanes, des bâtiments abandonnés, dans la rue ou dans des voitures. Elles vivent sans eau, sans électricité, au milieu des rats et sont en proie à la violence de la rue. De septembre à novembre 2022, l'association a recensé 60 enfants qui vivent dehors à Marseille. Il y a des familles vivant dans des conditions de très grande précarité et dont les parents travaillent sans pour autant avoir accès à un logement. Outre l'accompagnement à la scolarisation des enfants, l'association accompagne les familles vers le droit commun et notamment dans les démarches de parcours de soins.

Erol YOLAL

« La Ville présente un taux de pauvreté bien supérieur à la moyenne nationale. Cela se traduit par des situations d'extrême précarité. Ces constats interpellent directement les pouvoirs publics et font partie des prérogatives de l'État. Monsieur le Préfet, quelles actions mettez-vous en œuvre pour accompagner les personnes les plus précaires et plus globalement pour traiter cette situation qui présente un caractère d'urgence ? »

Laurent CARRIÉ

« Je souhaite aborder ce sujet en distinguant deux types de situations : celle des expulsions locatives et ensuite celle des campements et des bidonvilles.

Concernant les expulsions locatives, la politique de l'État dans le département consiste à appliquer les décisions de justice rendues mais ne pas faire d'expulsion dites sèches, c'est-à-dire sans solutions de relogement comme le prévoient les dernières circulaires de Monsieur le Ministre du Logement. Cela suppose de l'ingéniosité et de mobiliser des capacités d'hébergement d'urgence et en hôtels. Sur ce point je remercie les services de DDETS qui sont très mobilisés sur ce sujet. La volonté de l'État est de faire en sorte qu'il y ait le moins de personnes à la rue et de trouver des solutions d'hébergement à la fois pour les personnes à la rue mais aussi pour les personnes expulsées de leur logement. Souvent on a tendance à penser que les propriétaires des logements sont des multinationales, mais en réalité les deux tiers des logements loués appartiennent à des propriétaires qui n'ont qu'un logement. Donc le plus souvent cela met en difficulté des petits propriétaires qui comptent sur les revenus locatifs pour assurer un complément de retraite ou pour en tirer un revenu. C'est la réalité des expulsions locatives. Nous appliquons les décisions de justice mais nous accompagnons les personnes expulsées pour les mettre à l'abri.

Concernant les squats et les bidonvilles, le sujet est plus complexe mais j'ai envie de croire que ce n'est pas une fatalité. Nous travaillons beaucoup sur ce sujet avec la Ville et la Métropole. Nous pouvons réussir à résorber les bidonvilles et les squats en quelques années si tout le monde s'implique et se mobilise sur ce sujet. C'est un échange que nous avons eu avec le Délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement, Monsieur Sylvain Mathieu, lorsqu'il était venu à Marseille. Dans les Bouches-du-Rhône, on dénombre une quarantaine de campements et de bidonvilles ce qui représente 1300 personnes et sur Marseille on dénombre 30 sites et 900 personnes. Si on met en place une politique qui permet de bien traiter et d'accompagner les personnes vivant en squats ou bidonvilles pour les mettre dans un circuit d'insertion et de logement, on peut réussir à réduire de manière drastique le nombre de campements et de bidonvilles. Actuellement, la difficulté que nous rencontrons lorsque nous procédons à une évacuation d'un squat ou d'un campement et que nous proposons un accompagnement et un hébergement d'urgence, c'est que très souvent les personnes refusent l'hébergement proposé.

On peut le comprendre. Il s'agit souvent de familles qui vivent ensemble dans des campements ou des caravanes et qui ne peuvent plus conserver leur mode de vie familial dans un hôtel ou un centre d'hébergement d'urgence. Très peu acceptent la mise à l'abri proposée et beaucoup partent s'installer ailleurs. C'est pour cela que nous avons travaillé avec la Ville, la Métropole et les acteurs associatifs que je remercie, à l'élaboration d'une stratégie départementale de résorption des campements et des bidonvilles. Cette stratégie permet de mettre en place une approche globale de la situation des personnes qui vivent en campements ou en bidonvilles. Beaucoup de familles sont marginalisées, n'ont pas accès à l'éducation, à l'emploi et à



**La
volonté de
l'État est de faire en
sorte qu'il y ait le moins
de personnes à la rue et
de trouver des solutions
d'hébergement à la fois
pour les personnes à la
rue mais aussi pour les
personnes expulsées
de leur logement.**

la santé. L'objectif est de mettre en place un accompagnement global de ces publics pour l'accès aux services essentiels. Nous travaillons avec la Métropole pour la mise en place de mesures d'aide aux transports pour la scolarisation des enfants et des mesures d'accès à l'eau. Nous travaillons avec la Ville dans le cadre de la stratégie de lutte contre la pauvreté pour l'aide alimentaire et des mesures d'insertion pour les personnes. Mais la clé de cette stratégie est de remettre ces familles qui vivent dans ces campements et bidonvilles dans une trajectoire d'accès au logement. Cela passe par des outils que nous essayons de promouvoir. Nous travaillons par exemple avec la Ville et la Métropole sur la mise en place de villages d'insertion qui permettront d'accueillir les familles quelques temps pour leur permettre ensuite d'accéder à un logement à travers l'intermédiation locative. L'idée est d'accompagner ces publics dans une trajectoire d'accès au logement et d'accès à l'emploi. Nous y travaillons activement et nous espérons voir sortir ces projets d'ici quelques mois. Par ailleurs, nous souhaitons mettre en place des conventions d'occupation précaires ou des commodats qui permettent d'utiliser des bâtiments publics vacants pour faire de l'hébergement temporaire ou d'urgence, à l'instar de ce que nous avons fait il y a quelques semaines en créant la résidence sociale temporaire Saint-Bazile qui permet de mettre à l'abri un certain nombre de personnes et d'éviter qu'elles ne se retrouvent à la rue.»

Erol YOLAL

« Merci Monsieur le Préfet pour cette présentation des actions de l'État. Les personnes les plus vulnérables sont très souvent celles qui sont le plus la proie des marchands de sommeil. Monsieur le Maire de Marseille disait qu'il ne voulait plus laisser les marchands de sommeil dormir la nuit. Monsieur Amico, quelles sont les actions de la Ville en matière de lutte contre la précarité dans le logement ? »

Patrick AMICO

« Le premier défi pour nous est de réussir à détecter les situations de précarité. Ce n'est pas toujours le plus facile. Et sans connaissance des publics et des besoins, c'est difficile d'y répondre. Les publics les plus vulnérables sont ceux qui sont prioritairement visés par les marchands de sommeil. La Ville a déjà commencé cette lutte contre les marchands de sommeil avec un travail étroit réalisé avec le parquet pour pouvoir les assigner lorsqu'ils sont des propriétaires indécents vis-à-vis des personnes qu'ils logent.

Sur la question de la très grande précarité, nous avons un déficit d'offre d'hébergements. On parle de créer 1000 places d'hébergement.

Ma collègue, Audrey Garino, en parlerait mieux que moi car elle y travaille en permanence. Nous devons trouver les moyens de produire des places d'hébergement très rapidement. Il existe par exemple des solutions d'habitat modulaire. Mais je veux également insister sur la nécessité d'accompagner ces publics. L'accompagnement ne peut pas être que ponctuel. C'est par le biais d'un accompagnement global et dans la durée que nous pourrons réussir à remettre ces personnes dans un parcours de logement et de leur éviter un retour à la très grande précarité. »

« C'est par le biais d'un accompagnement global et dans la durée que nous pourrons réussir à remettre ces personnes dans un parcours de logement et de leur éviter un retour à la très grande précarité. »

David YTIER

« La Métropole et la Ville ont souhaité prendre part au plan national pour le logement d'abord dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'État. Nous avons souhaité porter une candidature commune et cela nous a permis de capter des financements de l'État pour mettre en place un certain

nombre d'actions et de mesures, notamment pour renforcer la connaissance des besoins, porter des actions d'accompagnement des publics. Par ailleurs, face aux difficultés de logement des plus précaires, nous croyons beaucoup, à la Métropole, à l'innovation. Le PLH métropolitain prévoira un axe pour encourager l'innovation. Je veux en prendre ici trois qui montrent que le logement innovant peut aussi répondre aux besoins des plus précaires. Je pense d'abord à tout ce qui se met en place dans le cadre de l'intermédiation locative. Nous avons sur ce territoire, peut-être notamment dans d'autres communes que Marseille - j'ai des exemples à Salon-de-Provence, à Martigues, à Istres - des associations qui deviennent locataires de logements et qui sous-louent à des personnes en situation de précarité pour les accompagner et leur mettre le pied à l'étrier pour qu'elles accèdent à un logement autonome. Petit à petit le sous locataire devient le locataire en titre avec un propriétaire rassuré. Nous sommes favorables à soutenir le développement de ce type d'initiatives sur toute la Métropole et notamment à Marseille. Le deuxième exemple concerne plus particulièrement des personnes en situation de handicap, notamment de handicap moteur. Grâce à l'association HandiToit Provence, ces personnes peuvent être accompagnées pour accéder à un logement adapté. Nous allons imaginer des outils pour favoriser la production d'une offre de logement qui puisse être adaptée à des personnes en situation de handicap ou à des personnes à mobilité réduite. Le PLH doit permettre de déployer sur le territoire des petites mesures et des petits outils qui favorisent la production de ce type de logements. Le troisième exemple concerne les pensions de famille. J'ai visité il y a quelques jours à Aix-en-Provence une pension de famille géré par Habitat et Humanisme, avec le soutien de la ville d'Aix-en-Provence. Ce type de lieux permet de tendre la main à des personnes qui, à un moment de leur vie rencontrent un accident de la vie, se retrouvent dans une situation de précarité. Ces personnes peuvent ainsi bénéficier d'un logement de façon temporaire qui leur permet de rebondir. Je pense que là aussi ces pensions de famille qui commencent à se développer sur le territoire constituent des produits innovants. Le PLH doit permettre d'innover et d'inciter à identifier les solutions adaptées pour répondre aux besoins des personnes en situation de précarité ou de handicap et nous donner l'occasion de donner un peu plus d'espoir à ceux qui en ont besoin.

Erol YOLAL

« Merci Monsieur Ytier. Nous avons évoqué les actions qui s'inscrivent dans le cadre du plan logement d'abord. Sur ce point, un deuxième plan quinquennal devrait être annoncé en janvier 2023 par le Ministre Klein. Il est temps pour nous de nous tourner vers la salle car ces États Généraux sont aussi des États Généraux de toute la société civile qui est ici présente. Nous allons donc prendre les questions de la salle. »

Échanges avec la salle

Jean-François CERUTI, Conseiller citoyen du 2^e arrondissement

« Bonjour. Monsieur Carrié, vous avez indiqué que les 650 millions d'euros de l'ANRU contribueraient notamment à construire 7000 logements et vous avez cité le chiffre de 4000 démolitions. Cela signifie que le solde net sera de 3000 logements. Cela promet un beau débat cet après-midi dans l'atelier sur la production de logements sur le bien-fondé de démolir, notamment du logement social. Sur le volet production du logement, Monsieur Ytier vous avez évoqué les réhabilitations notamment dans le centre-ville de Marseille dans des immeubles vacants propriétés publiques. J'ai fait l'analyse du PLUi. J'ai pointé 70 immeubles dans le grand centre-ville ce qui, au mieux à échéance de 5 à 10 ans, donnera 400 logements sociaux dans le grand centre-ville de Marseille sur ces immeubles réhabilités. C'est toujours ça, mais je pense que l'on reste loin du compte. Il y a d'autres dispositifs et notamment le PLUi qui permet aujourd'hui de créer du logement social dans les opérations de plus de 30 logements et il faut remercier les associations et la municipalité actuelle qui s'est battue pour que ce seuil qui était de 120 logements par opération dans le précédent PLUi tombe enfin à 30 dans les zones bien desservies en transport en commun. Cela dit, on sait très bien que les opérations de 30 logements dans le grand centre-ville sont rares. Cela veut dire que c'est une mesure qui reste encore inappliquée et ça posera bien sûr question dans l'atelier production de logements. Sur la situation des plus précaires face au logement, il y a en ce moment au Parlement une loi qui va débattre du problème du squat et criminaliser le squat. Nous savons que parmi les squatteurs il y a des familles avec enfants. J'ai entendu ce que vous avez dit, mais on sait que les réponses proposées par les pouvoirs publics sont très insuffisantes, malgré le fait que les associations se décarcassent, tout le temps, partout en France. Est-ce que vous pensez qu'un jour nos Députés bien logés, bien chauffés, penseront au sort de ces familles ? Merci. »

Fathi BOUAROUA, association AMPIL

« Les actions qui sont proposées aujourd'hui présentent un certain nombre d'intérêt. Mais nous avons un autre souci, une urgence extrêmement importante comme vient de se rappeler quelqu'un. Il suffit de se promener dans Marseille pour voir notamment quand on va au marché aux puces le nombre de gens qui sont devenus des biffins, le nombre de gens qui attendent à Point P pour pouvoir travailler. Il y a parmi ces populations des gens qui sont sans droit et qui sont effectivement captifs des marchands de sommeil. Que pouvons-nous effectivement faire pour que ceux qui ont des papiers ou pas de papiers puissent quand même être logés avec des moyens sûrs ? Le deuxième souci, si on ne fait rien pour permettre aux classes modestes de Marseille de pouvoir se maintenir dans le logement, c'est que l'on risque d'être dans une grande difficulté. Aujourd'hui les classes modestes n'arrivent même plus à se loger et avec le prix du foncier et des loyers nous avons une vraie difficulté. Il n'y a plus de possibilité d'accession la propriété pour ceux qui gagnent 1500 à 2000€ par mois. Comment fait-on pour devenir propriétaire ? Comment habiter cette ville quand on est dans des situations modestes ? C'est pour cela que la question du contrôle et de la régulation des loyers voire même du foncier devient une urgence à Marseille. »

«
Que pouvons-nous
effectivement faire pour
que ceux qui ont des papiers
ou pas de papiers puissent
quand même être logés avec
des moyens sûrs ?

Un représentant de la FNAIM

« Nous n'avons pas chez nous ces marchands de sommeil, ils se détournent sur des marchés noirs. Ce sont des délinquants qui agissent comme des vendeurs de drogue qui font leur business. Nous sommes à vos côtés, et quand je dis à vos côtés, c'est aux côtés de l'Etat, de la Métropole et de la Ville pour dénoncer ses agissements. Le deuxième constat que je dresse est celui de l'augmentation des AirBnb. Je sais que la mairie s'est saisie de cette problématique. Vous ne pouvez pas vous imaginer dans nos agences le nombre de personnes viennent nous voir, en nous disant qu'ils veulent acheter un logement pour faire du AirBnb. Mais toutes les règles que nous appliquons et que vous appliquez pour réguler cela sont difficilement compréhensibles. Quand on parle de permis de changement d'usage, ou de deux résidences secondaires les gens ne comprennent pas. Par ailleurs, ce que je voulais vous dire – et cela ne va peut-être pas vous plaire – c'est que quand vous annoncez un encadrement des loyers, et je comprends l'intérêt de l'encadrement des loyers, il faut déjà faire respecter ce qui existe aujourd'hui pour réguler tous ces marchés qui sont des marchés parallèles. Je veux par ailleurs m'adresser à Monsieur le Préfet. L'État devrait contrôler l'ensemble de ces marchés parallèles et nous ne voyons pas quels sont les moyens qui sont mis en œuvre pour y arriver. Sachez que nous sommes à vos côtés réellement pour que l'on puisse enfin rendre le logement aux marseillais et non pas faire des logements pour des touristes. Les hôteliers devraient se prononcer là-dessus parce que c'est aussi leur métier et pour moi ils ne s'expriment pas assez. Je pense que les annonces et les sur-annonces réglementaires ou législatives sont défavorables surtout quand on n'arrive pas à faire appliquer ce qui existe déjà. Je vous remercie. »

Laurent CARRIÉ

« Je vais répondre effectivement sur la question des squats, sans m'immiscer dans les travaux qui sont en cours au Parlement. Moi je me garde bien d'opposer les propriétaires aux locataires. Lorsque nous mettons en place les mesures d'expulsion locative, on est extrêmement rigoureux à appliquer la loi avec fermeté mais avec humanité. Il faut mettre les personnes à l'abri. J'ai vu des cas de propriétaires d'appartements dont les occupants étaient titrés mais ne payaient plus le loyer. Ces propriétaires étaient en très grande détresse et ce ne sont ni des multinationales ni de grand investisseurs. Les deux tiers des propriétaires bailleurs sont des petits propriétaires qui louent. Je fais attention à ne pas mettre en opposition locataires et propriétaires parce que c'est tout aussi alarmant et terrible pour les propriétaires qui supportent des charges et ne perçoivent plus loyer alors que parfois ils ont fait un emprunt. La stratégie que nous devons mener c'est de travailler sur l'application de la loi, sur l'application des décisions de justice qui sont rendues, peut-être dans des délais plus rapides. Je suis surpris des délais extrêmement longs entre une procédure engagée et une décision de justice. Je ne cible personne mais les délais sont souvent très longs. Je vous laisse imaginer le désarroi dans lequel peuvent se retrouver certains propriétaires face à ces délais. Il faut donc travailler d'une part sur les délais et d'autre part sur l'accompagnement des occupants.

Il faut éviter les expulsions sèches et mettre à l'abri les personnes qui sortent du logement. C'est une règle intangible pour nous et nous le faisons systématiquement. Nous devons également les accompagner dans un parcours de logement. Nous devons produire du logement pour permettre d'accueillir des personnes qui souvent bénéficient du DALO. Une fois les personnes mises à l'abri, nous travaillons avec elles pour essayer de retrouver un logement dans le cadre du droit au logement opposable. Vous parliez également des

« Il faut éviter les expulsions sèches et mettre à l'abri les personnes qui sortent du logement. C'est une règle intangible pour nous et nous le faisons systématiquement.

personnes qui sont en grande précarité sur la voie publique. Ce sont soit des personnes que l'on retrouve dans des campements ou logés par des marchands de sommeil. Il faut agir très fortement contre les marchands de sommeil et activer tous les leviers : les plateformes de signalement, les articles 40, les mesures de police de la Ville, de l'État, les arrêtés de mise en sécurité, les arrêtés d'insalubrité. Il faut taper très fort et utiliser tous les outils à disposition. Les personnes qui occupent des logements appartenant à des marchands de sommeil et qui sont éligibles au logement social, peuvent rentrer dans une trajectoire DALO ou dans de l'intermédiation locative. Mais pour les remettre dans un parcours de logement, il faut produire du logement. Pour les personnes qui sont dans des campements ou des bidonvilles, il faut leur permettre d'intégrer les futurs villages d'insertion et de s'inscrire dans un parcours accompagné vers un logement.»

David YTIER

«Un mot d'abord pour la personne qui est intervenue au titre du conseil citoyen sur la question notamment du nombre d'immeubles à réhabiliter en centre-ville. Je vous disais tout à l'heure que nous avons fait le choix avec la Ville notamment et avec L'EPF d'utiliser ces immeubles stockés de longue date par les pouvoirs publics pour y faire du logement social. Cela s'inscrit soit dans les îlots démonstrateurs du centre-ville soit sur l'intégralité des 1 000 hectares du Projet Partenariat d'Aménagement. Nous voulons utiliser ces immeubles pour très vite entamer des réhabilitations. Mais pour cela, il faut des immeubles qui nous appartiennent et il faut des immeubles pour lesquels les procédures sont terminées et des immeubles qui sont vides de tout occupant. Nous avons identifié 66 adresses dans le centre-ville de Marseille qui sont propriétés des personnes publiques, qui sont vides de toute occupation et pour lesquelles les procédures sont terminées. C'est sur ces immeubles que nous allons pouvoir, dans les mois qui viennent, lancer un certain nombre de travaux. La SPLAIN va proposer en ce sens aux bailleurs sociaux de se faire connaître d'ici début 2023 pour procéder aux étapes de réhabilitation de ces logements. Tout cela va avancer mais sans doute que ce ne sera dans une première étape que 300/400 logements. Il faut bien commencer quelque part. Le constat que nous avons fait avec la Ville et avec l'ensemble des équipes techniques c'est que depuis longtemps, il y a eu un frein au lancement des opérations de réhabilitation des immeubles dégradés dans le centre-ville. Dès lors qu'ils sont occupés, nous faisons face à un problème de relogement temporaire. Réhabiliter lourdement des immeubles qui sont encore occupés sans avoir de solutions pour reloger temporairement les occupants n'a pas de sens. La première phase de réhabilitation de ces immeubles vacants dans le centre-ville va permettre de sortir entre 300 et 400 logements

qui serviront d'appartements de relogement temporaire pour la suite des opérations. L'idée est de rénover plusieurs milliers de logements dans le centre-ville. Cette première étape, qui va démarrer très concrètement dans les prochains jours, notamment avec le lancement de l'appel à manifestation d'intérêt auprès des bailleurs sociaux, va permettre de solutionner un problème de relogement temporaire face auquel on butait jusque-là.

Par ailleurs, pour répondre à l'intervention du représentant de la FNAIM, la Métropole est l'échelon qui de par la loi est chargé de la stratégie et qui doit donc veiller à un certain nombre de choix stratégiques. Parmi ces choix stratégiques, il y a cette volonté d'avoir des mesures équilibrées et de faire en sorte que nous ne basculions pas dans le tout coercitif, dans l'interdiction absolue de tout. Et je rejoins votre interrogation en prenant deux

 **La première phase de réhabilitation de ces immeubles vacants dans le centre-ville va permettre de sortir entre 300 et 400 logements qui serviront d'appartements de relogement temporaire pour la suite des opérations**

exemples. Quand nous mettons en place le permis de louer, cela permet de s'assurer qu'avant d'être mis en location le logement ne pose pas de problèmes pour la sécurité ou la santé des occupants. Mais dès que l'on met en place une mesure forte de régulation comme celle-là, un certain nombre de phénomènes de contournement apparaissent. On voit notamment des bailleurs marchands de sommeil qui contournent le permis de louer et qui ne proposent pas de baux écrits et se tournent vers des personnes qui n'ont pas d'autres choix que de payer un loyer très fort. Ces marchands de sommeil ne demandent pas le permis de louer. Si nous ne sommes pas conscients des conséquences que peuvent entraîner des mesures coercitives, nous passons à côté de quelque chose et parfois ces mesures sont contre-productives. Et c'est une demande que nous referons demain au Ministre du Logement. Il faut encadrer les dispositifs comme le permis de louer pour en éviter les effets pervers. Le deuxième exemple c'est celui de l'encadrement des loyers. La Métropole a été très claire sur ce point. Souverainement le conseil municipal de Marseille a souhaité l'expérimentation de l'encadrement des loyers. Dès lors que l'encadrement des loyers ne s'applique pas sur d'autres territoires de la métropole qui ne l'auraient pas voulu, la Métropole n'a pas fait obstruction et a transmis dans les délais la demande formulée par la Ville de Marseille au ministre du Logement. Mais si l'encadrement des loyers se met en place et que le Ministre signe le décret ministériel, nous allons voir apparaître des effets contre-productifs avec des propriétaires qui vont se tourner vers la location touristique. Si nous n'avons pas conscience des effets pervers de ces mesures coercitives, nous nous retrouverons dans des États Généraux dans deux trois ans pour se dire que nous avons généré d'autres problèmes. Il faut que l'État nous aide à réguler les effets pervers de ces mesures coercitives.»

Patrick AMICO

«Je voudrais réagir de manière globale. Sur l'encadrement des loyers, les meublés touristiques de loisirs etc. Le problème c'est que nous sommes obligés d'intervenir sur tous les fronts à la fois. Nous pouvons intervenir qu'avec les moyens à notre disposition, ceux de la Métropole, ceux de la Ville et ceux de l'État. Et je le disais au début de cette table-ronde : Marseille est complètement hors normes au plan national. Et face à cette situation hors normes et compte-tenu des moyens dont nous disposons, nous sommes obligés de choisir nos cibles et nos batailles. Concernant la bataille pour réguler les résidences meublées de loisir, nous pensions et nous pensons toujours que la mesure que l'on a prise il y a maintenant 1 an sur les changements de destination des logements transformés en logement de tourisme permet de calmer fortement l'attractivité du meublé de tourisme. Il faut se rappeler que pratiquement rien n'avait été fait auparavant pour réguler cela. Nous allons voir dans les prochains mois avec les retours de données que nous commençons à avoir de la part des plateformes de location si on constate ou pas une dérive. À mon avis cette dérive existe et nous allons travailler pour aller plus loin, s'il faut aller plus loin, en matière de mesures coercitives pour réguler cela.

Nous sommes toujours dans la même logique : le jeu des gendarmes et des voleurs. Nous faisons toujours face à des personnes qui réfléchissent très vite et de manière intelligente, avec des avocats extrêmement bien formés, sur la manière dont ils vont pouvoir contourner tel ou tel dispositif. Effectivement, nous découvrons des montages et des dispositifs quelquefois très complexes pour contourner la

«**Nous faisons toujours face à des personnes qui réfléchissent très vite et de manière intelligente, avec des avocats extrêmement bien formés, sur la manière dont ils vont pouvoir contourner tel ou tel dispositif.**»

règlementation. Il faut que nous arrivions à démonter ces dispositifs de contournement. Comme nous sommes un pays de droit et nous des collectivités qui respectons la légalité, il nous revient de faire la démonstration de la faute pour que les faits puissent être judiciairement qualifiés dans un certain nombre de cas. Cela prend du temps et nécessite énormément de moyens.

Concernant l'encadrement des loyers, je dirais que c'est une mesure globale qui est indissociable des autres. L'encadrement des loyers est utile parce que dans le centre-ville nous avons 50% des logements qui sont des petits logements de type T1/T2 et des SCI ou des marchands de sommeil qui louent leurs logements à des prix déraisonnables. Mais il faut également réguler les dérives des meublés touristiques car lorsqu'on loue des logements sur Airbnb à 90€ la nuit en moyenne, on voit bien l'intérêt que peuvent avoir certains propriétaires à passer du logement familial à ce type d'hébergement touristique. Pour nous l'encadrement des loyers ce n'est pas la guerre à l'investisseur ou au propriétaire. C'est une action qui permet dans des zones données de mettre en place un contrôle ou de se doter d'une vision de l'évolution des choses afin de prendre effectivement des mesures qui permettent de calmer les dérives que l'on constate déjà. Il est vrai que nous payons nos bonnes actions parce que l'image du centre-ville qui va commencer à être réhabilitée de façon très méthodique va s'améliorer et va se traduire dans certains îlots ou certains quartiers par l'augmentation de la pression foncière et donc des loyers. Il nous faut donc des outils pour réguler cela.

Le dernier point que je voulais aborder c'est la question du prix du foncier ou de la construction dans un certain nombre de secteurs. Il nous appartient à nous, Ville, de trouver les moyens dans tous les secteurs de la ville de produire des logements, parce que produire c'est la seule solution que nous aurons devant nous pour aborder cette crise du logement. Il nous faut produire à des prix de sortie abordables. Nous réfléchissons depuis un petit moment de façon très opérationnelle à mettre en place des outils qui vont permettre à la fois de travailler sur les coûts du foncier et de produire du logement très social avec des loyers extrêmement maîtrisés en sortie.»

Pierre ALBOUY, association des usagers de la PADA de Marseille

« Monsieur le Préfet, vous avez cité le chiffre 1300 personnes vivant en bidonvilles. Cela correspond effectivement aux études sur les bidonvilles habités à dominante par des européens. Avec le collectif Alerte Paca nous avons commencé à chiffrer les autres squats et notamment tous les squats subits. Nous arrivons dans un premier chiffrage à plus de 3000 personnes qui habitent à Marseille dans des squats dans 80% sont payants et la plupart dans des grandes copropriétés délabrées, ce qui laisse estimer à la fin de nos chiffrages à plus de 6000 de personnes qui y vivent. Il y a dans ces personnes un certain nombre de demandeurs d'asile qui sont censés être hébergés par l'État puisque l'on sait que sur Marseille, il y a 4000 demandeurs d'asile aujourd'hui à la rue sur environ 9000 demandeurs d'asile dans les Bouches du Rhône.»

Francis VERNÈDE, Directeur régional PACA de la Fondation Abbé Pierre

« À la Fondation Abbé Pierre nous sommes ravis que se tiennent aujourd'hui les États Généraux du logement. Mais nous sommes surpris que ce soit la ville de Marseille qui les tiennent. On se demande si une suite, prochainement peut-être dans le cas du PLH, sera organisée sous ce même format par la Métropole Aix Marseille Provence.»

David YTIER

« Je ne vois pas pourquoi vous êtes surpris parce que la Ville a toute sa place pour déterminer aussi l'ambition qui doit être la sienne en matière de logement. La Présidente de la Métropole et moi-même sommes très heureux que la ville prenne en main ce sujet et organise deux journées de débats pour décider de l'ambition qui est la sienne. Tout cela va même pouvoir alimenter le PLH métropolitain que nous sommes en train de finaliser. Et évidemment que dans le cadre du PLH de la Métropole, il y aura des rendez-vous à l'échelle de la Métropole, à l'échelle de 92 communes. Vous imaginez les États Généraux que nous allons pouvoir organiser quand nous aurons ce PLH et que nous pourrions discuter avec les 92 Maires de la Métropole. Je ne doute pas que quand la métropole organisera des temps comme cela la Ville de Marseille y participera à son tour et vous aussi puisque vous y serez convié. »

Vincent LILLO, Coordinateur des tables de quartier à Marseille.

« Je travaille pour la ligue de l'enseignement. Sur les tables de quartier, nous travaillons dans 20 quartiers de Marseille avec des habitants : des quartiers prioritaires, des copropriétés dégradées, du logement social, du nord au sud de la ville. Notre objectif est de renforcer la capacité des habitants à agir dans leur quartier pour améliorer le cadre de vie et leur logement. Nous ne sommes pas des spécialistes du logement, mais l'expression qui revient le plus souvent des habitants c'est la très mauvaise qualité de vie du logement et du cadre de vie. Nous nous étonnons collectivement du peu de prise que nous pouvons avoir avec les habitants à partir du moment où nous travaillons sur ces sujets. Nous pouvons lever tout un tas de lièvres, interpellier les pouvoirs publics, remplir des fiches PDLHI, solliciter les différents services ou les bailleurs, les retours sont inexistantes, très faibles. C'est très démotivant pour des personnes qui vivent dans des situations très compliquées. Nous nous étonnons qu'il n'y ait pas de campagne publique orchestrée par les pouvoirs publics notamment pour faire connaître la plateforme Histologe qui permet de faire un signalement sur le mauvais logement. Il y a une forme de confidentialité sur les outils mis en place par les collectivités dont pourraient se saisir les habitants pour construire une politique adaptée également à leurs besoins. Je pense qu'il y a un besoin d'information beaucoup plus claire, beaucoup plus affichée dans la ville avec des relais dans les territoires pour que les habitants puissent travailler là-dessus. Il y a des habitants dans des copropriétés qui sont en danger de mort. La situation de l'urgence de ces habitants-là n'est pas prise en compte. Le temps d'intervention est beaucoup trop long. Les habitants aimeraient pouvoir avoir des réponses plus concrètes et plus rapides. Dans le logement social on voit aussi qu'au quotidien la vie des habitants est très compliquée, ils n'osent plus ouvrir la porte pour des prestataires qui viennent intervenir pour faire des petits travaux. Nous n'incriminons pas forcément les bailleurs car on se rend compte des difficultés à agir. Nous souhaiterions travailler et être associés à la constitution d'une charte du logement digne dans le parc social public en associant les habitants à l'échelle de la Ville de Marseille notamment. Vous aurez le plaisir de rencontrer des participants aux tables des quartiers aujourd'hui pour les entendre sur leurs conditions de vie et leurs combats. »

« Nous pouvons lever tout un tas de lièvres, interpellier les pouvoirs publics, remplir des fiches PDLHI, solliciter les différents services ou les bailleurs, les retours sont inexistantes, très faibles. C'est très démotivant pour des personnes qui vivent dans des situations très compliquées. »

Erol YOLAL

« Merci Monsieur. Nous aurons cet après-midi des ateliers participatifs pour rentrer concrètement dans les thématiques et vous permettre de faire des propositions. »

Laurent CARRIÉ

« La plateforme Histologe est un des outils mobilisables qui marche bien. Depuis sa mise en place cela a généré 70 % de signalements en plus. Mais nous sommes preneurs de toutes les propositions qui permettraient d'améliorer l'outil et d'en assurer la promotion auprès des publics concernés. Les ateliers de travail de cet après-midi constituent le cadre permettant à tous les participants de faire des propositions. »

Erol YOLAL

« Je vous propose de clôturer cette matinée par quelques mots de conclusion. »

David Ytier :

« Nous avons déjà dit beaucoup de choses et vous avez compris l'essentiel de nos propos. Je vais rajouter un dernier propos conclusif. L'urgence en matière de logement est connue, la volonté politique est là. Elle n'est peut-être pas encore vraiment visible et concrète mais la volonté politique est là. Il y a des financements qui arrivent et l'État a attendu notre appel à la solidarité nationale et apporte des financements. Néanmoins, nous avons la volonté d'aller plus vite. Pour cela nous allons avoir besoin que le droit s'adapte. Ici nous sommes face à un chantier tellement immense qu'il est inégalé sur le territoire : la situation du mal logement, la lutte contre l'habitat indigne, la prolifération des marchands de sommeil, la baisse de la production. Nous le dirons sans cesse aux ministres qui se succèdent et nous le dirons de nouveau demain au ministre Klein il faut que l'on réfléchisse ensemble à une adaptation du droit à la situation exceptionnelle que connaît Marseille. Il y a des choses qu'il faut pouvoir modifier. Il y a des procédures qu'il faut pouvoir accélérer, c'est notamment le cas de certaines DUP qui sont bien trop longues à mettre en place face aux vies humaines qui subissent le mal logement. C'est une proposition forte que nous porterons, et la Ville de Marseille je l'espère se joindra à nous, pour que demain le droit puisse s'adapter et que l'on puisse parfois déroger aux règles de droit commun. On le fait aujourd'hui pour accélérer les délais pour les Jeux Olympiques, on le fera demain dans la loi pour accélérer la construction de projets d'énergies renouvelables. Si on permettait aussi d'accélérer le temps pour la lutte contre l'habitat indigne, je pense que ce serait une chose bienvenue. Nous le redemanderons de nouveau à l'État. »

« Il faut que l'on réfléchisse ensemble à une adaptation du droit à la situation exceptionnelle que connaît Marseille. »

Laurent CARRIÉ

« Je pense qu'il faut se féliciter que l'on partage tous le même constat sur la situation. C'est déjà important car ce pourrait ne pas être le cas. Mais là le constat est partagé par les différents partenaires. Par ailleurs, nous travaillons ensemble sur des solutions. J'ai pris mes fonctions il y a 15 mois et je me félicite du travail que nous faisons mensuellement. Nous tenons régulièrement plusieurs réunions sur les sujets de copropriétés, de centre-ville, de rénovation urbaine avec la Ville, avec la Métropole avec les services de l'État. Nous travaillons ensemble pour trouver des solutions. Aujourd'hui avec les États Généraux du logement qui se tiennent, et nous sommes très heureux d'y participer, nous espérons que les ateliers vont être très productifs et qu'ils vont nous permettre de trouver des solutions

complémentaires. Je pense qu'il faut aussi rebondir sur le Plan Marseille en Grand qui a fait du volet logement un des piliers du plan. Nous bénéficions dans ce cadre d'une mobilisation de crédits exceptionnels pour la rénovation urbaine, pour les copropriétés dégradées, pour le centre-ville. Il faut tirer parti de ce plan parce qu'il va redistribuer les cartes puisque au-delà du logement nous travaillons sur les transports, les écoles, la santé. Tous ces chantiers qui sont en cours vont permettre de redistribuer les cartes car la ville de demain, le Marseille de demain, à l'issue du plan ne sera pas le Marseille d'aujourd'hui. C'est dans cette perspective là que nous devons repenser le logement. »

Patrick AMICO

« D'abord les constats sont partagés, je crois que c'était l'objectif de cette table ronde. Les constats sont partagés par l'État, la Métropole et la Ville. Ces constats appellent des solutions collectives compte tenu du caractère hors normes de la situation du logement à Marseille. Il faut pouvoir concilier les temps courts et les temps longs. Il faut que nous trouvions des dispositifs de temps court pour répondre aux situations d'urgence, et nous en proposerons bien sûr dès cet après-midi dans les ateliers. Mais dans le secteur immobilier le temps court ce n'est pas 48 heures. Il faut également travailler sur le temps long, plus long qui est le temps réglementaire ou législatif. David Ytier y faisait référence, j'y fait référence aussi. Effectivement, il y a pas mal de points législatifs et réglementaires qu'il faut faire évoluer assez vite en s'en donnant les moyens. Ces demandes d'évolutions législatives ou réglementaires existent aussi du côté des collectifs et des associations. Il y a des propositions qui viennent d'un petit peu partout et qu'il faut étudier pour permettre des avancées et des évolutions de fond sur la manière dont les choses sont abordées aussi bien dans la lutte contre l'habitat indigne qu'en matière de production de logements ou de logements très sociaux. Je pense que de ce point de vue - là Marseille est effectivement le meilleur endroit hélas pour à la fois tester et mettre en place ces évolutions-là. L'État et la Métropole peuvent compter sur nous pour porter activement ce type de démarches. »

« Les constats sont partagés par l'État, la Métropole et la Ville. Ces constats appellent des solutions collectives compte tenu du caractère hors normes de la situation du logement à Marseille. »

IX

DIALOGUE ENTRE IAN BROSSAT ET CHRISTIAN NICOL

Avec la participation de :

- **Ian BROSSAT**, Adjoint à la Maire de Paris en charge du Logement, de l'hébergement d'urgence et de la protection des réfugiés
 - **Christian NICOL**, membre du Haut Comité pour le Logement des défavorisés et auteur du rapport sur la requalification du parc immobilier privé à Marseille.
- Dialogue animé par Erol Yolal, Rédacteur en chef adjoint, News Tank Cities



Erol YOLAL

« Monsieur Nicol, vous avez participé comme Directeur du logement de 2003 à 2012 à l'action menée par la Ville de Paris pour résorber les immeubles insalubres de la Ville. Racontez-nous la genèse de cette action et par quel bout vous avez commencé. »

Christian NICOL

« Bonjour à tous. Effectivement, en 2012 c'était un changement de municipalité et de majorité à Paris et le Maire Bertrand

Delanoé s'était engagé à faire de la lutte contre l'habitat indigne à Paris sa priorité. Je ne vais pas rentrer dans le détail de tout le processus mais vous décrire comment on a fait. D'abord nous avons mobilisé un système de repérage des immeubles qui présentaient des désordres et nous avons lancé un appel plus large à faire des signalements et à nous signaler tous les immeubles qui posaient des problèmes. Nous avons comptabilisé au total mille immeubles à traiter. Il y avait un comité de coordination entre le Ville et l'État qui animait le travail des opérateurs qui avaient été désigné par la Mairie de Paris pour faire des diagnostics sur chacun des immeubles concernés. Ces diagnostics ont permis de classer les immeubles en 2 catégories : les immeubles qui seraient traités par leurs copropriétaires d'une part (environ les deux tiers des immeubles recensés) et les immeubles qui devaient faire l'objet d'une appropriation publique parce qu'ils ne pouvaient pas être traités par leurs copropriétaires compte tenu de l'ampleur des travaux (environ un tiers des immeubles recensés). Dans ce deuxième cas, les immeubles devaient être acquis et traités par la SPLA qui s'appelle la SOREQA. Chaque immeuble avait un opérateur désigné et on ne lâchait pas l'immeuble tant que les travaux n'étaient pas faits. En 10 ans, sur la période 2002-2012 on a traité les mille immeubles. Donc voilà comment nous nous y sommes pris pour traiter ces mille immeubles. Et voilà pourquoi, de part cette expérience réussie, j'ai été chargé par la Ministre du Logement de faire cet audit sur Marseille. Cela faisait suite à des inquiétudes du Préfet quant à l'état de l'habitat dans le centre-ville de Marseille. Et donc on a fait une mission qui devait préparer un Comité interministériel mais ça on en parlera après. »

Erol YOLAL

« En effet, nous y reviendrons tout à l'heure. Merci Monsieur Nicol. Je me tourne maintenant vers vous Ian Brossat, vous êtes Adjoint en charge notamment du logement et l'hébergement d'urgence à Paris. Alors est-ce que le problème s'est arrêté avec les 1 000 immeubles traités évoqués par Christian Nicol ? et puis plus largement où on en est de l'action de la ville de Paris sur le traitement l'habitat insalubre ? »

Ian BROSSAT

« Merci à vous. Je souhaite faire deux remarques préalables. Tout d'abord je veux vous dire que je suis très heureux que l'on puisse parler de logement et je voudrais vous remercier de cette initiative. On sort d'une longue séquence présidentielle et législative où l'on a quasiment jamais parlé des enjeux du logement avec ce paradoxe d'ailleurs que tout le monde parle de pouvoir d'achat et personne ne parle de logement, alors que le prix du logement, le coût du logement est pour une large part la cause des difficultés de pouvoir d'achat rencontrées par les français. Deuxièmement je voudrais rendre hommage à Christian Nicol parce que, vous l'avez dit, le gros du travail à Paris en matière de lutte contre l'insalubrité a été fait lorsque Christian était Directeur du logement et de l'habitat à Paris et c'est à ce moment-là que plus de 1000 immeubles ont pu être sortis de l'insalubrité. Dans le même temps et vous avez raison de le dire, l'insalubrité ça n'est pas un état fixe et des immeubles qui n'étaient pas considérés comme insalubres au début des années 2000 à Paris ont pu tomber dans l'insalubrité au fur et à mesure des années faute d'entretien. Et donc la lutte contre l'insalubrité c'est une politique permanente et c'est une politique à mener dans la durée. Et simplement notre politique de lutte contre l'insalubrité à partir des années 2010 a changé de deux manières. D'abord elle s'est davantage tournée vers la prévention, donc la surveillance des immeubles pour éviter qu'ils ne tombent dans une situation d'insalubrité. Et deuxièmement nous avons choisi avec la SOREQA, la société de réhabilitation des quartiers anciens, qui est un peu notre bras armé en matière de lutte contre l'insalubrité et dont je salue la Présidente Nathalie Maquoi qui est ici, nous avons décidé de ne pas simplement travailler à l'échelle des immeubles mais aussi à l'échelle des lots de copropriété. Nous avons par exemple mis en place un plan qui vise à lutter contre l'insalubrité dans les chambres de bonnes qui sont situées dans les derniers étages des immeubles, notamment des immeubles Haussmanniens, pour précisément lutter contre l'insalubrité à une échelle plus fine, à l'échelle de l'appartement et pas seulement à l'échelle de la copropriété. »

 **La lutte contre l'insalubrité c'est une politique permanente et c'est une politique à mener dans la durée.**

Erol YOLAL

« Merci Monsieur Brossat. Monsieur Nicol, on l'a rappelé et Monsieur Brossat vous a rendu hommage, c'est fort de l'expérience que vous avez menée à Paris que vous avez été désigné en 2015 par la Ministre du logement, Madame Sylvia Pinel, pour rédiger un rapport sur la requalification du parc immobilier privé à Marseille. Est-ce que vous pouvez nous rappeler rapidement les grands constats et surtout les propositions que vous aviez formulées, et puis dans un deuxième temps évoquer les suites de ce rapport ? »

Christian NICOL

« Pour la rédaction de ce rapport, j'ai d'abord fait le tour des services et j'ai été fichu dehors par le Directeur des Services ça c'était pour l'ambiance générale. Ensuite j'ai écrit un mail à la Ministre pour savoir dans quel guêpier on m'avait fourré et puis après on a commencé à faire le travail. Nous avons épluché la manière mise en œuvre à Marseille pour repérer les immeubles indignes et les actions conduites suite aux signalements qui pouvaient être faits. Premier constat : le suivi des signalements il n'y en avait pas. Il y avait une lettre type qui était envoyée à tous ceux qui signalaient quelque chose en disant qu'on allait s'occuper d'eux mais en fait on ne s'en occupait pas. Ensuite sur l'utilisation de la boîte à outil pour traiter l'habitat indigne, il y avait quelques OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) qui avaient été mises en place mais qui avaient très mal marché. Et puis surtout

Marseille comportait un nombre considérable d'immeubles insalubres ou dangereux, c'était environ 40 000 logements indignes à Marseille et c'est apparemment toujours le même chiffre. Cela voudrait peut-être dire que rien n'a été fait, mais je pense pas que rien n'a été fait quand même. 40 000 logements ça recouvre environ 100 000 habitants. Dans cette ville qui est probablement proportionnellement la ville qui a le plus d'habitat indigne en France, il n'y avait pas de politique volontariste menée par la Municipalité pour traiter ce problème. C'était le principal constat. Dans les préconisations du rapport, il y avait toute une liste pour dire qu'il fallait que les services travaillent, qu'il fallait une volonté politique, qu'il fallait que la Ville et la Métropole travaillent ensemble, qu'il fallait un suivi des signalements, qu'il fallait mettre en place les outils de la boîte à outil de la lutte contre l'habitat indigne. Mais il n'y avait pas que le traitement de l'habitat ancien du centre-ville qui était dans le rapport. On parlait aussi des copropriétés dégradées qui constituent un gros morceau des problèmes à traiter à Marseille. A ce sujet, suite à mon rapport, un Comité interministériel a proposé que soit mise en place une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) voire une ORCOD d'intérêt national pour traiter ces copropriétés.

Sur la question des suites données au rapport, lorsque j'ai présenté le rapport, tout le monde était dans le déni. Après il y a eu la rue d'Aubagne. Et là panique à bord, on s'est mis à évacuer des centaines d'immeubles, à mettre en œuvre en urgence tout ce qui n'avait pas été fait depuis l'origine des temps, et pas complètement parce qu'évacuer des immeubles cela ne fait pas une politique de l'habitat. C'était la panique, je crois que c'est plus de 500 immeubles qui ont été évacués. Certains des occupants ne sont toujours pas réintégrés. Que s'est-il passé de plus ? Pas grand-chose. Et puis, suite aux élections municipales, il y a eu une alternance politique à la Ville de Marseille. Les choses ont été prises en main. C'est devenu une priorité de la ville. Ce qui marche aujourd'hui, c'est le repérage. Il y a toute une équipe qui travaille dessus et qui est tout à fait au point. Ensuite il y a un outil qui a été mis en place par l'État, la Ville et la Métropole qui s'appelle la SPLA-IN et qui va traiter, un peu à l'image de la SOREQA à Paris, tous les immeubles qui méritent effectivement des travaux lourds via l'appropriation publique pour l'essentiel. Donc la SPLA-IN se met en place et va entrer dans la phase opérationnelle. Parmi les préconisations, il était proposé pour traiter les grandes copropriétés dégradées de mettre en place une ORCOD qui permet, en unissant tous les moyens et en mobilisant des financements spécifiques, de les remettre à niveau. La première ORCOD mise en place en France, c'est une ORCOD que le Ministre du logement connaît bien, puisque c'était sur la copropriété du Chêne Pointu dans sa ville de Clichy-sous-Bois. C'est un outil qui marche parce qu'on met du monde autour de la table, on se coordonne bien et il y a des financements à la clé. Le Comité interministériel avait prévu de mettre en place cette ORCOD. Je crois que c'est toujours à l'ordre du jour. C'est une question à poser demain au Ministre du Logement surtout comme je vous le dit il connaît très bien c'est un des meilleurs connaisseurs des ORCOD d'intérêt national en France.

Au regard de mon expérience, je pense qu'il faut à Marseille, comme cela a été fait à Paris, qu'un opérateur soit désigné sur chaque immeuble repéré pour accompagner la copropriété jusqu'à la fin des travaux. Et cela en plus de l'intervention de la SPLA-IN qui va se concentrer sur certains périmètres. Par ailleurs, ce qui explique que ça a été si long à Paris, c'est le problème du relogement des gens des immeubles à évacuer. Il faut travailler là-dessus, et notamment sur le relogement dans le parc HLM. C'est ce qui a été fait à Paris, notamment en mobilisant le parc de logements sociaux produits par la SOREQA. Je vous le dis tout de suite : à Marseille, au moment où l'opération va prendre de l'ampleur, le relogement sera un gros problème à traiter. Autant le prévoir et s'organiser là-dessus tout de suite. »

Erol YOLAL

« Merci Monsieur Nicol pour ce portrait de cette action. Monsieur Brossat, je me tourne vers vous. Monsieur Nicol évoquait notamment la difficulté de reloger les personnes le temps d'effectuer les travaux de réhabilitation. C'est une question qui ne s'arrête pas uniquement à l'habitat indigne. On pense à toutes les copropriétés dégradées mais aussi au calendrier de la loi climat et résilience, notamment sur les passoires énergétiques. Comment est-ce que vous traitez cela à Paris ? Quels acteurs mobilisez-vous en priorité ? Et quelles sont les principales difficultés que vous rencontrez dans l'action publique locale pour traiter ces questions ? »

Ian BROSSAT

« La question du relogement est absolument fondamentale parce que la politique de lutte contre l'habitat indigne on ne la mène pas pour les murs, on ne la mène pas pour les immeubles, on la mène pour les gens qui vivent à l'intérieur de ces immeubles insalubres. Si la politique de lutte contre l'habitat insalubre cela consiste à virer les gens pour remplacer leurs anciens immeubles par de l'habitat de standing on a tout raté. Et effectivement tout le défi, à mes yeux, c'est de mener cette lutte de l'habitat indigne en maintenant le caractère populaire de ces quartiers. Et c'est toute la difficulté dans laquelle on est avec cette politique. Effectivement le choix qui a été fait à Paris c'est de lutter contre l'insalubrité en maintenant dans Paris l'ensemble des habitants qui vivaient dans ces immeubles indignes. Et d'ailleurs si je regarde à l'échelle des 2000 immeubles qui ont été traités à Paris depuis les années 2000, 97% des gens qui ont été relogés, ont été relogés dans Paris et ont été relogés en logement social. Parce qu'il est bien évident que les personnes qui vivaient dans ces immeubles-là ne pouvaient pas vivre dans le parc privé au vu des loyers qui sont pratiqués. Donc toute cette politique-là ne peut se conduire qu'à une seule condition : c'est parallèlement de produire massivement du logement social et de permettre à ceux qui vivaient dans ces immeubles insalubres d'avoir accès à un logement social. D'ailleurs cela suppose aussi, dans un certain nombre de cas quand on a à faire à des personnes qui n'ont pas de papiers, un accompagnement pour leur permettre d'avoir des papiers et ensuite de pouvoir bénéficier d'un logement social. Mais c'est vraiment pour moi le cœur du sujet : lutter contre l'habitat indigne et maintenir le caractère populaire de ces quartiers. D'ailleurs lorsque nous avons procédé à des appropriations publiques, c'est à dire qu'on a racheté des parcelles qui étaient des immeubles insalubres, nous y avons fait du logement social, précisément pour que ce caractère populaire de l'îlot soit maintenu. »

« La question du relogement est absolument fondamentale parce que la politique de lutte contre l'habitat indigne on ne la mène pas pour les murs, on ne la mène pas pour les immeubles, on la mène pour les gens qui vivent à l'intérieur de ces immeubles insalubres. »



Erol YOLAL

« Cela suppose également aussi des moyens notamment financiers, de l'argent public. Avez-vous, Monsieur Brossat, Monsieur Nicol, des éléments de retour là-dessus ? sur les chiffrages, sur les moyens engagés par la Ville de Paris et par l'ensemble des partenaires avec qui vous avez travaillé sur le sujet ? »

Christian NICOL

« Cela nécessite des moyens humains et des moyens financiers. Ce que je constate, parce j'étais administrateur de l'agence nationale pour l'amélioration pour l'habitat, c'est qu'il y avait des dotations, notamment pour traiter l'habitat indigne, particulières pour quelques départements dont le vôtre pour apporter des subventions pour traiter des copropriétés. À Paris, le taux de subvention pour les travaux sur les parties communes des copropriétés était de 70 %. Cela explique un peu le succès de l'opération. Il faut avoir en tête ce chiffre comme objectif. En fait, on s'en sortait avec 50% de subvention de l'Anah et 20 % de subvention de la Ville. L'Anah a majoré toutes ses subventions pour les villes du département des Bouches-du-Rhône et à ma connaissance, à chaque fois que l'on nous présentait le bilan des consommations de ces crédits au Conseil d'Administration de l'Anah, les crédits n'étaient pas consommés ou très peu. Cela s'explique parce que les opérations ne font que commencer mais il y a des moyens qui étaient disponibles les années passées et qui n'ont pas été consommés, j'espère qu'ils le seront à l'avenir. »

Ian BROSSAT

« Pour rebondir sur ce que disait Christian Nicol à l'instant, si on se réfère du début des années 2000 à 2018 - 2019 à Paris, la lutte contre l'habitat indigne pour ce qui concerne la Ville de Paris et je parle uniquement des crédits ville de Paris c'est un peu plus de 400 millions d'Euros. Mais il est évident que c'est une politique qui nécessite des investissements très importants et Paris a pu faire face avec aussi le soutien de l'État. Mais on voit que dans d'autres collectivités c'est plus dur. Sur une politique comme celle-là, qui est une politique essentielle puisqu'il en va de la vie de milliers de gens, ça ne peut se faire que si l'État est derrière et que si l'État soutient massivement, financièrement la lutte contre l'habitat indigne. Je crois que le Ministre vient demain mais on ne peut pas faire d'annonce dans ce domaine si on ne dit pas en même temps comment on finance et comment on permet que l'État mette la main à la poche pour soutenir les collectivités locales qui souhaitent mener cette politique. »

Erol YOLAL

« Merci beaucoup. Nous arrivons à la conclusion de notre échange. Monsieur Nicol, je vous laisse nous adresser quelques mots de conclusion. »

Christian NICOL

« Je ne peux que souhaiter que les propositions que l'on avait faites il y a bientôt 10 ans soient toutes maintenant mises en œuvre. Et comme je le disais tout à l'heure je pense que l'on avance après 7 ans ou 5 ans d'inaction. Maintenant les choses sont bien parties et je suis optimiste pour la ville de Marseille. »

Ian BROSSAT

« Deux mots à mon tour juste pour dire que la lutte contre l'habitat indigne c'est un ensemble de politiques publiques. Ce sont des outils, des financements, mais c'est aussi de la politique tout court. Il y a des enjeux idéologiques. Il y a la question de l'articulation entre le droit à la

propriété et le droit au logement. Quand on est confronté à des marchands de sommeil par exemple il y a besoin de bousculer au fond cette idée qui existe parfois et qui consiste à dire je suis propriétaire de mon logement et je fais ce que j'en veux. Non, on n'en fait pas ce qu'on en veut quand on le loue à des gens. Et donc il y a besoin de rappeler qu'il y a un certain nombre de règles et que ces règles ont vocation à être respectées. Je suis frappé par le nombre aussi de victimes de marchands de sommeil et qui parfois, elle-même, ne se considèrent pas toujours comme victimes. Je me souviens d'avoir rencontré un monsieur qui vivait dans un logement de 4 m² loi carrez et qui ne voyait pas où était le problème. Il y a besoin de rappeler à ces femmes et à ces hommes-là qu'ils sont victimes de marchands de sommeil, que le droit est de leur côté et que les collectivités et les pouvoirs publics sont à leur côté. C'est la raison pour laquelle par exemple à Paris, systématiquement lorsqu'il y a une affaire de marchand de sommeil, la ville se porte désormais partie civile aux côtés des victimes pour leur rappeler qu'on est avec elles et que ce sont elles qui ont vocation à être soutenues par les pouvoirs publics.»

 Il y a besoin de rappeler à ces femmes et à ces hommes-là qu'ils sont victimes de marchands de sommeil, que le droit est de leur côté et que les collectivités et les pouvoirs publics sont à leur côté.

Erol YOLAL

« Merci Ian Brossat, merci Christian Nicol. Merci pour ce beau témoignage qui montre à la fois que résorber l'habitat indigne est possible, mais qu'outre des outils et des moyens, cela demande de la volonté politique et une capacité de relogement. »

X

ATELIERS DE TRAVAIL THÉMATIQUES

Dans le cadre des États Généraux du logement, la Ville de Marseille a souhaité organiser cinq ateliers de travail participatifs pour permettre aux acteurs du territoire, qui agissent au quotidien dans le cadre de leur métier ou de leur engagement associatif, de formuler collectivement des propositions de nature à améliorer la situation du logement à Marseille.

ATELIER 1 **LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE**

ATELIER 2 **VILLE ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE**

ATELIER 3 **CONSTRUIRE PLUS ET MIEUX DANS UNE VILLE TRANSFORMÉE**

ATELIER 4 **RÉÉQUILIBRER L'OFFRE SUR LES TERRITOIRES**

ATELIER 5 **RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT DES PLUS PRÉCAIRES**

ATELIER 1

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Atelier animé par Irène ROSSETTI du Cabinet Res Publica

Présentation de l'atelier

Marseille compte 40 000 logements potentiellement indignes, 159 000 logements en copropriétés potentiellement fragiles dont une quinzaine de grandes copropriétés privées particulièrement en proie à de graves difficultés.

Cet atelier s'attachera à interroger la complémentarité des outils incitatifs et coercitifs de lutte contre l'habitat indigne et d'accompagnement des grandes copropriétés dégradées. Il visera à explorer les actions et dispositifs complémentaires à mettre en œuvre pour renforcer l'efficacité de l'intervention publique : amélioration des logements et du bâti, recyclage d'immeubles, lutte contre les marchands de sommeil, redressement et requalification des copropriétés dégradées, accompagnement des occupants, responsabilisation des propriétaires privés.

5 grands témoins

Sophie CAMARD

Maire des 1^{er} et 7^e arrondissements,
administratrice de la SPLA-IN Habitat
Indigne représentante
de la Ville de Marseille

Francis VERNEDE

Directeur - Agence régionale
PACA Fondation Abbé Pierre

Jean-Pierre COCHET

Adjoint au Maire de Marseille
en charge de la sécurité civile,
de la gestion des risques et du plan
communal de sauvegarde

Molly FOURNEL

membre du collectif
du 5 novembre

Franck CARO

Directeur Général SPLA-IN Aix Marseille
Provence

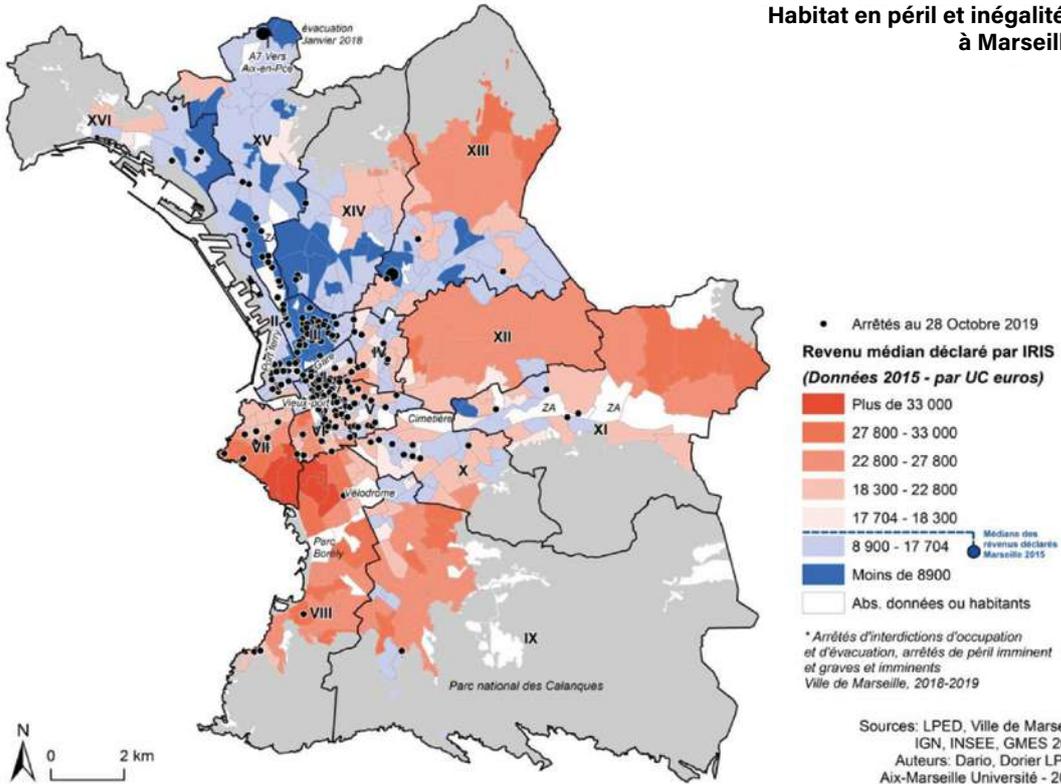


ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :

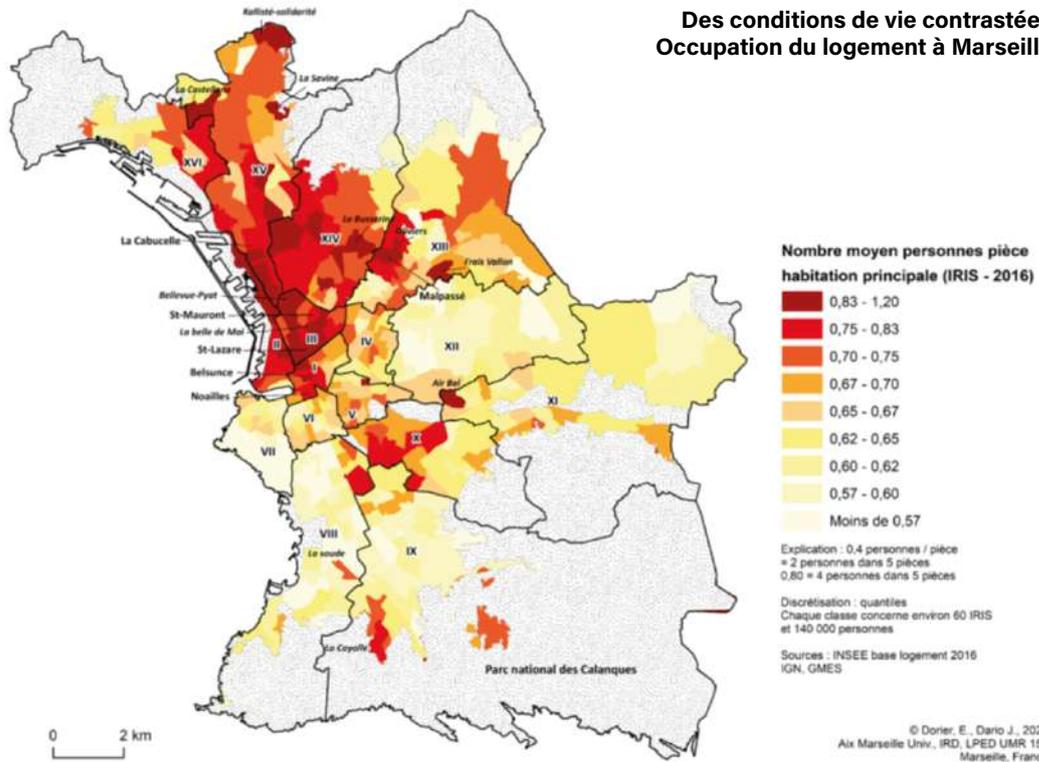
HABITAT INDIGNE, MAL LOGEMENT ET PAUVRETÉ

40 000 logements « indignes »	100 000 habitants concernés	10 000 logements sans chauffage fixe	28 000 passoires énergétiques
10% des résidences principales	9,5% des logements indignes en France	11% des résidences principales suroccupées	70% au sein d'une copropriété
80% des mal logés sont locataires	5 000 logements dans 13 grandes copropriétés dégradées	16 000 logements sans douche ni baignoire	40 000 demandes de logement social en attente

Habitat en péril et inégalités à Marseille



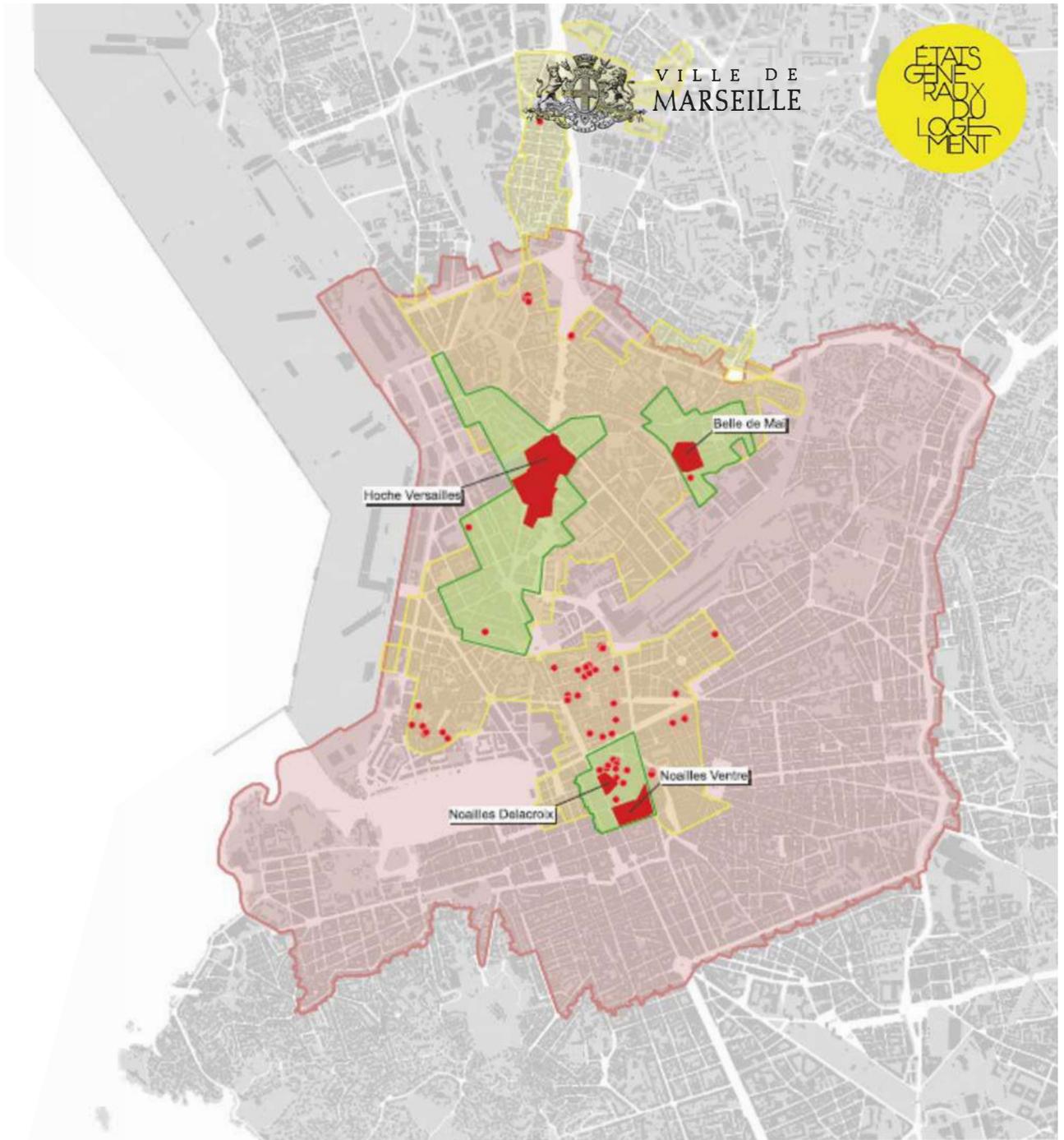
Des conditions de vie contrastées Occupation du logement à Marseille



LE PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT

Le traitement de l'habitat ancien dégradé en centre-ville

- Partenaires : Métropole Aix Marseille Provence, État, Ville de Marseille, Département, Euroméditerranée, Anah, Anru, Banque des Territoires, EPF PACA, ARHLM
- Intervention de la SPLA-IN Aix-Marseille Provence : traitement de 500 immeubles (2 500 logements) + amélioration durable du cadre de vie
 - Animation d'une OPAH-RU transitoire dans l'attente de nouvelles OPAH-RU en cours d'étude
 - Recyclage de l'habitat ancien dégradé sur 4 îlots démonstrateurs + 1 îlot multi-sites avec pour objectif 70 % de logements sociaux dont 60 % de PLAI
 - Une 1^{ère} concession d'aménagement signée pour l'îlot Hoche-Versailles
 - Un premier appel à manifestation d'intérêt va être publié à destination des bailleurs sociaux



Les îlots prioritaires du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)

- | | |
|--|--|
| ■ Îlots prioritaires | Fond de plan |
| ● Immeubles de l'îlot multisites | Bâtiment en dur |
| Études Habitat | Parcellaire |
| Projet Partenarial d'Aménagement | |
| QPV Centre Ville Canet Amavaux Jean Jaurès | |

DISPOSITIFS EN PLACE

Les pouvoirs de police du Maire et du Préfet

- Prise d'arrêtés de mise en sécurité (Maire), d'insalubrité (Préfet)
- Réalisation de travaux d'office
- Relogement en cas de défaillance des propriétaires
- Signalement au procureur

Le Programme d'Intérêt Général Métropolitain 2022-2027 (ensemble de la Ville de Marseille)

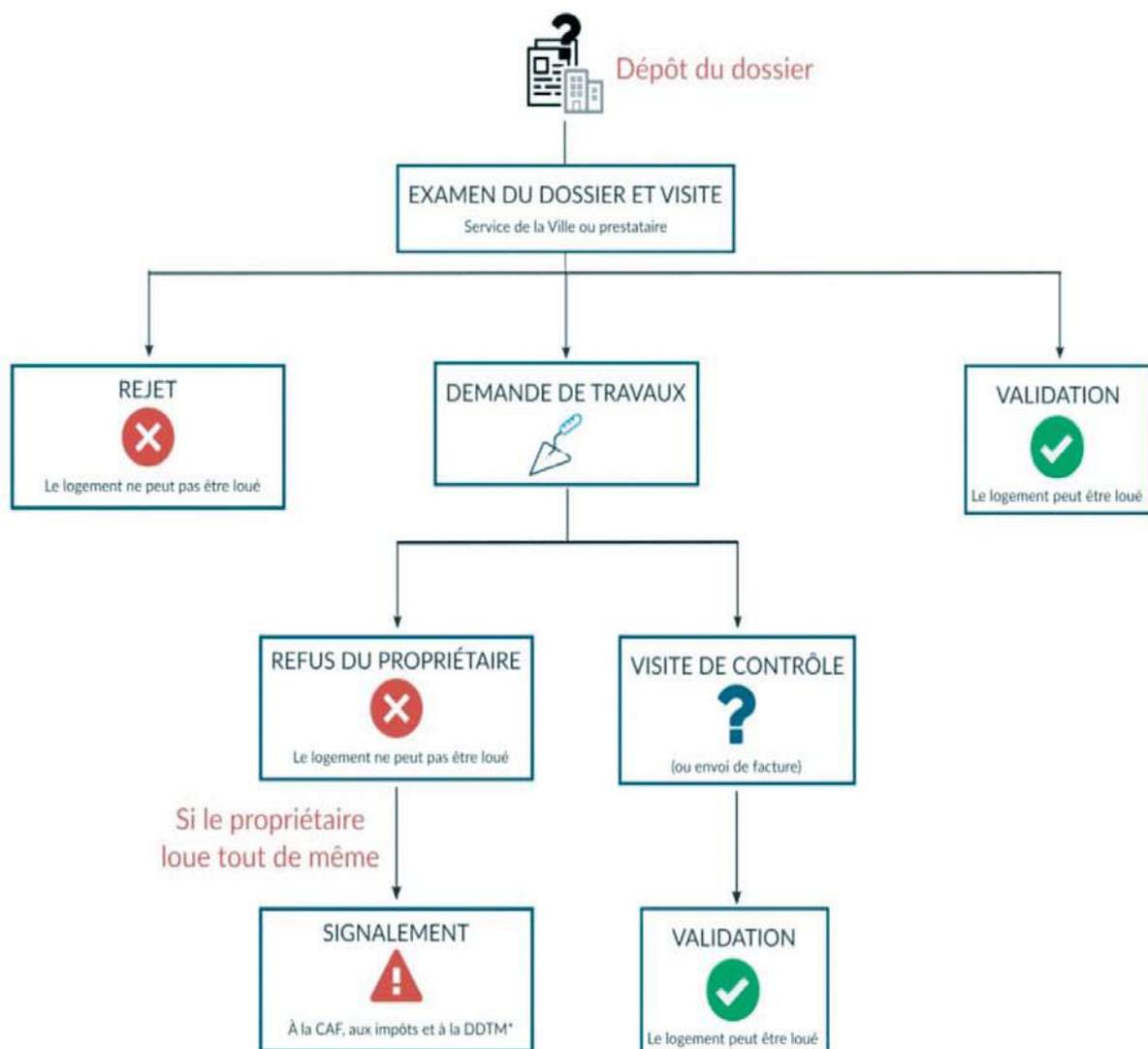
Outil incitatif avec comme objectifs prioritaires :

- La production de logements à loyers maîtrisés
- La lutte contre l'habitat dégradé
- L'amélioration de la performance énergétique
- L'adaptation du logement au grand âge et au handicap
- Lutte contre la vacance

Dispositif de lutte contre la non décence CAF13

Le permis de louer

Le parcours du permis de louer



Direction départementale des territoires et de la mer,
le service de l'État qui suit notamment les questions d'habitat indigne.



DISPOSITIFS EN PLACE

Nouvelle charte de relogement des personnes évacuées (2021)

- Intervention au-delà du droit commun et de l'application stricte des dispositions législatives et réglementaires
- Dispositif d'accompagnement des personnes évacuées

Depuis juillet 2019, un « espace accompagnement habitat » qui propose notamment

- la possibilité de signaler un logement non décent ou un habitat dégradé (signalements sur histologe)
- un guichet d'autorisation préalable de louer pour l'obtention du permis de louer dans le secteur de Noailles
- un service d'information et d'accompagnement pour la rénovation du parc privé dans le cadre de dispositifs d'aide à la réhabilitation, d'aide à la rénovation énergétique, d'aides financières de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat

Création en janvier 2020 du Groupe local de traitement de la délinquance dédié à la lutte contre l'habitat indigne (GLTD-LHI) :

- Groupe animé par la Procureure de la République pour le renforcement de la coordination de la lutte contre l'habitat indigne et la lutte contre les marchands de sommeil
- Les Bouches-du-Rhône est un des 6 départements français retenus comme territoire d'accélération

Histologe : une plateforme de signalement et de suivi des situations de mal logement

- Service public porté par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des territoires permettant de faciliter la détection, le signalement, l'évaluation, l'envoi d'alertes et le suivi des logements pour accélérer la prise en charge du "mal logement"

LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES



Sites
d'intérêt
national

5 copropriétés
du Cercle 1 reconnues comme
sites d'intérêt national dans le
Plan Initiatives Copropriétés en
2019



Cercle 1

13 ensembles immobiliers
dégradés de plus de 100
logements nécessitant une
action prioritaire



Cercle 2

51 ensembles immobiliers
dégradés de plus de 100
logements nécessitant des
dispositifs d'accompagnement
pour éviter l'accentuation
de leurs difficultés

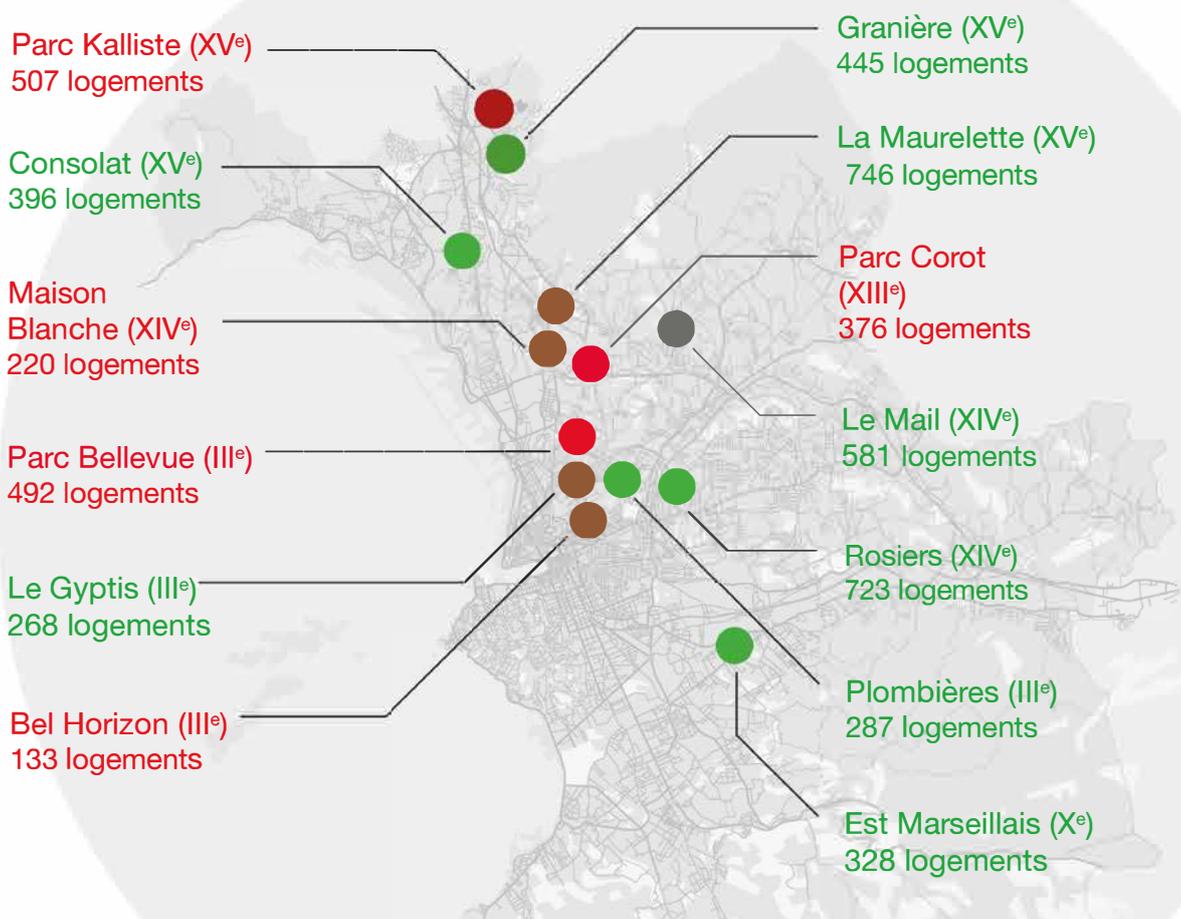


Cercle 3

les autres copropriétés,
dont la situation est connue
par d'autres sources telles
que les syndicats, conseils
syndicaux, copropriétaires,
la Maison du logement, l'ADIL,
le CCAS ou encore
les acteurs de terrain.

150 copropriétés sont qualifiées comme ayant un état dégradé,
fragile ou susceptible de le devenir, au titre des critères ANAH.

**5 000 logements
13 000 habitants**



2017
→ Accord Partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de la Ville de Marseille

DISPOSITIFS EN PLACE OU EN COURS DE DÉPLOIEMENT

Dispositifs en place

**9 plans
de sauvegarde
approuvés**

Parc Bellevue 3^e
Parc Corot 13^e et
Parc Kallisté 15^e

**OPAH
Copropriété
Dégradée
Plombières
(3^e)**

**Programme Opérationnel
de Prévention et
d'Accompagnement en
Copropriété (POPAC) :**
dispositif d'accompagnement
des copropriétés du cercle 2
pour éviter l'accentuation de
leurs difficultés

VOC :
dispositif de veille
et d'observation
des copropriétés
du cercle 3

Dispositifs en cours d'étude



Les questions posées aux participants

- Plusieurs dispositifs permettent de lutter contre l'habitat indigne et d'accompagner les grandes copropriétés dégradées. Leur efficacité doit être améliorée. Quelles sont les 3 mesures qui vous semblent les plus pertinentes à promouvoir pour renforcer l'efficacité de l'action publique et privée dans ce domaine et accélérer l'amélioration des conditions de vie des personnes concernées ?
- Quelles sont les 3 actions prioritaires à mettre en œuvre pour améliorer l'accompagnement des occupants de l'habitat indigne et les victimes des marchands de sommeil (en matière de repérage, signalement, accompagnement juridique et social) ?

Les propositions formulées par les participants au cours de l'atelier

En introduction de l'atelier, plusieurs participants ont souhaité souligner la responsabilité des propriétaires privés et le rôle déterminant des syndicats de copropriété dans la lutte contre l'habitat indigne, qui est très massivement concentré dans le parc de logements privés. De même, le rôle de la puissance publique a été questionné. Les participants se sont accordés sur le fait que les pouvoirs publics ont une légitimité à intervenir pour aider financièrement et accompagner les propriétaires privés en ingénierie technique. L'intervention publique est rendue nécessaire quand les acteurs privés n'assument pas leurs responsabilités.

« L'habitat indigne est quasi-exclusivement de l'habitat privé et morcelé. La responsabilité est diffuse.

Les propositions formulées par les participants de l'atelier peuvent être regroupées en 4 sous-thèmes qui concourent tous soit à renforcer l'efficacité de l'action publique et privée dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne, soit à améliorer l'accompagnement des victimes du mal logement et la lutte contre les marchands de sommeil.

La prévention des situations d'habitat indigne

« La diversité extrême des locataires et propriétaires confrontés à l'habitat indigne est étonnante.

▪ **Mieux informer, sensibiliser et former les acteurs :**

- Faire de la pédagogie sur la responsabilité des propriétaires privés dans le phénomène du mal logement (« quand vous achetez un bien en copropriété, vous êtes aussi responsable des parties communes quel que soit votre statut »), encourager la prévention en distinguant mieux les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les marchands de sommeil ;

- Sensibiliser et former toute la chaîne d'acteurs de la copropriété (copropriétaires, syndics, agents immobiliers, assurances, notaires etc.) ;
 - Former les syndics de copropriétés et les administrateurs provisoires, veiller à leur efficacité (labellisation) et faciliter leur remplacement si défaillant.
- **Mettre en place un contrôle technique du logement.** Assurer un contrôle préventif systématique, « un contrôle technique pour les immeubles et pour les logements comme pour une automobile ».
- **Faire évoluer la législation qui encadre le permis de louer** pour permettre son application à la location saisonnière et aux meublés touristiques
- **Attribuer une partie des allocations logement de la CAF directement au syndic** pour le paiement des charges de copropriété afin de prévenir rapidement les dégradations et de réaliser les travaux. Cette proposition nécessite de distinguer les charges récupérables et non récupérables. Les travaux réalisés dans les parties communes sont dans la majorité des cas non récupérables auprès des locataires.

Le signalement et le traitement des situations d'habitat indigne

- **Améliorer le processus de signalement :**
 - Renforcer l'utilisation de la plateforme de signalement et de suivi des situations d'habitat potentiellement indigne « Histologe » : former l'ensemble des acteurs à son utilisation ;
 - S'interroger sur la capacité des pouvoirs publics à absorber un nombre très important de signalements et à suivre dans la durée les familles concernées ;
 - Systématiser les visites après tout signalement (dans les logements privés et les logements sociaux) et les visites de contrôle après travaux.
- **Renforcer l'efficacité des aides de l'Anah :**
 - Améliorer et simplifier les dispositifs de subvention de l'Anah trop complexes à mobiliser et ne les réserver qu'aux propriétaires de bonne foi ;
 - Préfinancer les aides pour passer à l'action pour éviter des situations de blocage : préfinancement Anah, crédit hypothécaire.
 - Accompagner les propriétaires (notamment les propriétaires occupants et les petits propriétaires) dans toutes les étapes de la mise en œuvre des travaux et du financement de l'Anah.
- **Améliorer la gestion des copropriétés privées et faire évoluer le droit :**
 - Envisager la création d'un syndic d'intérêt général ou syndic de redressement public, pour remplacer les syndics privés lorsqu'ils sont défaillants ;
 - Faire évoluer le droit de la copropriété pour prévenir les blocages dans les petites copropriétés. De nombreux projets de travaux ne sont pas mis en œuvre en raison de l'absence et de l'inertie de certains copropriétaires.


Un défi majeur est d'être en capacité d'absorber la croissance des signalements sur l'habitat indigne

- **Accélérer et simplifier les dispositifs d'expropriation quand cela est nécessaire.**
- **Renforcer l'accompagnement des grandes copropriétés dégradées en mettant en œuvre une ORCOD IN** (opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national). Les ORCOD sont des opérations destinées à lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété. Elles sont menées sur un périmètre défini dans le cadre d'un projet urbain et social. Chaque ORCOD fait l'objet d'une convention entre personnes publiques, mobilisant tout ou partie des outils suivants pour requalifier les copropriétés dégradées concernées :
 - Un dispositif d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;
 - Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;
 - La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
 - La mise en œuvre des actions prévues dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ;
 - Le cas échéant, la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde prévu pour répondre à des difficultés exceptionnelles de logement, ainsi que la procédure d'administration provisoire renforcée prévue pour les copropriétés en difficulté ;
 - La mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Le relogement des occupants

- Augmenter le nombre de logements très sociaux dignes pour loger les victimes d'habitat indigne et les personnes défavorisées
- Proposer plus de logements tiroirs : disposer d'un stock conséquent de logements disponibles pour assurer le relogement provisoire des victimes
- Sanctionner systématiquement les propriétaires qui ne respectent pas leurs obligations en matière de relogement des occupants

« Comment assurer l'évacuation des gens d'une manière digne ?

L'accompagnement des occupants de logements indignes et la lutte contre les marchands de sommeil :

« Comment assurer le droit des victimes des marchands de sommeil ?

- **Renforcer les moyens pour l'accès au droit des victimes de l'habitat indigne** y compris pour les personnes en situation irrégulière sur le territoire français :
 - Mettre un place un guichet unique, un numéro unique ou une cellule mobile pour accompagner les habitants, dans l'esprit d'« aller vers » ;
 - Favoriser la prise de conscience de leurs propres droits par les publics vulnérables, renforcer leur accompagnement social et juridique, mieux les protéger dans leurs démarche ;

- Mettre en place un accueil au commissariat dédié à l'habitat indigne avec des policiers dédiés et formés, pouvant mobiliser des traducteurs pour accompagner toutes les victimes.
- **Former tous les acteurs de l'accompagnement au logement** (y compris les magistrats et les administrateurs provisoires)
- **Développer des solutions judiciaires** (commission de conciliation), médiation et accompagnement pour débloquer le dialogue entre locataires et propriétaires.
- **Poursuivre en justice les marchands de sommeil :**
 - Augmenter les moyens du parquet et de la justice, former les procureurs et juges et mettre en place un procureur dédié à la lutte contre l'habitat indigne,
 - Améliorer la coopération entre services justice et finance pour lutter contre les marchands de sommeil,
 - Mettre en place une structure publique chargée d'accompagner du début à la fin les victimes dans leurs démarches judiciaires envers leurs propriétaires lorsqu'ils sont défaillants et systématiser l'implication de la Ville de Marseille dans les procédures judiciaires en se portant partie civile,
 - Alourdir les peines et les sanctions des marchands de sommeil.

Sur la question de l'accompagnement des victimes de l'habitat indigne et des « personnes délogées », les participants de l'atelier ont souhaité souligner « l'incroyable élan de solidarité intervenu suite aux effondrements des immeubles de la rue d'Aubagne du 5 novembre 2018, après une longue période d'inaction des pouvoirs publics » et « l'action du tissu associatif qui accompagne les personnes délogées, les mal-logés, les propriétaires, etc. ». La négociation d'une première charte de relogement des personnes évacuées, puis de sa seconde version enrichie, apparaît comme une traduction concrète de l'engagement des associations et collectifs citoyens pour renforcer l'accompagnement des victimes de l'habitat indigne.

Plusieurs participants ont indiqué que l'habitat indigne ou indécent est aussi un problème qui concerne certains logements locatifs sociaux et ont déploré un traitement différencié des désordres entre habitat privé et habitat social. Une des propositions formulée est de traiter de la même façon les signalements dans le parc privé et dans le parc social. Dans certains secteurs, le permis de louer pourrait également concerner les logements sociaux.

En conclusion de l'atelier, la grande majorité des participants a mis en avant le nécessité d'une approche pragmatique, exigeante et ambitieuse pour relever le défi de la lutte contre l'habitat indigne à Marseille. Par ailleurs, le traitement de l'habitat dégradé et indigne se heurtant quotidiennement à des dispositions législatives et réglementaires inadaptées à l'urgence des situations, il conviendrait de les faire évoluer pour renforcer l'action publique et privée, tant en matière de prévention, de traitement des situations d'habitat indigne que de lutte contre les propriétaires défaillants et les marchands de sommeil et d'accompagnement des victimes.

ATELIER 2

VILLE ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Atelier animé par Sophie GUILLAIN du Cabinet Res Publica

Présentation de l'atelier

Lauréate du label européen «100 villes neutres en carbone à l'horizon 2030», la Ville de Marseille compte environ 100 000 passoires énergétiques soit ¼ du parc de logements et encore trop peu d'espaces naturels en ville. L'évolution du coût de l'énergie et l'accroissement des risques naturels (canicules, inondations) ont pour conséquence directe d'aggraver la crise du logement.

Cet atelier traitera des leviers à mobiliser et des difficultés à lever pour massifier la rénovation énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique : atouts et limites des dispositifs existants, capacité des filières professionnelles du bâtiment, mobilisation des propriétaires, accompagnement des occupants dans leurs démarches et leurs droits. Il visera également à explorer les conditions dans lesquelles le territoire peut poursuivre sa transition vers un développement urbain conciliant réponse aux besoins en logement, sobriété et résilience : urbanisme et architecture bioclimatiques méditerranéens, réutilisation des bâtiments existants, réemploi des matériaux, respect de la biodiversité, densité et transition écologique, bâtiments bas carbone et à énergie positive.

5 grands témoins

Sébastien BARLES

Adjoint au maire en charge de la transition écologique, de la lutte et de l'adaptation au bouleversement climatique et de l'assemblée citoyenne du futur

Paul COLOMBANI

Directeur général adjoint de l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée

Anne-Claire BEL

Directrice générale des Compagnons Bâisseurs Provence et Vice-présidente déléguée en charge de la transition écologique pour la CRESS PACA

Sylvain GRISOT

Urbaniste

Michèle RUBIROLA

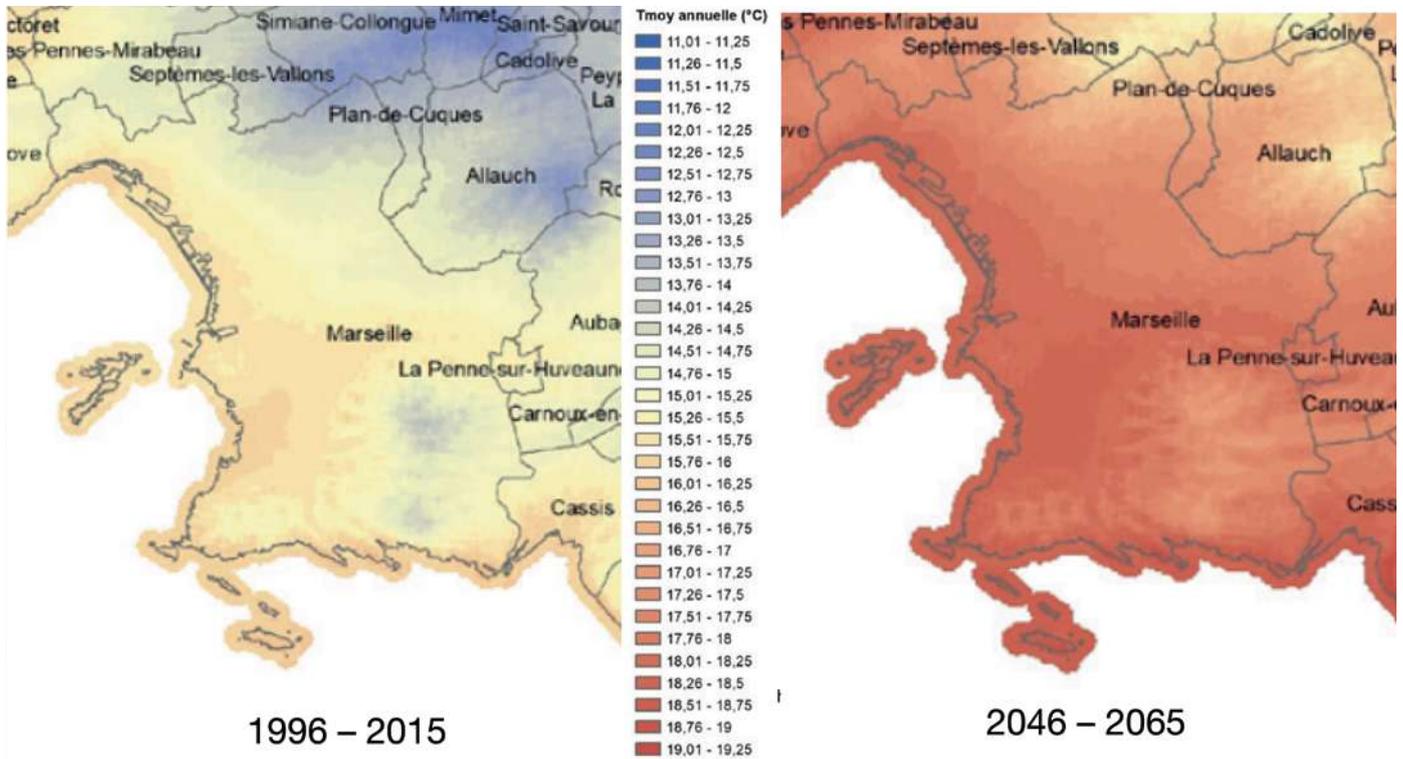
Première adjointe au Maire de Marseille en charge de l'action municipale pour une ville plus juste, plus verte et plus démocratique, de la santé publique, de la promotion de la santé, du sport santé, du conseil communal de santé, des affaires internationales, de la Coopération



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :

ANTICIPER LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

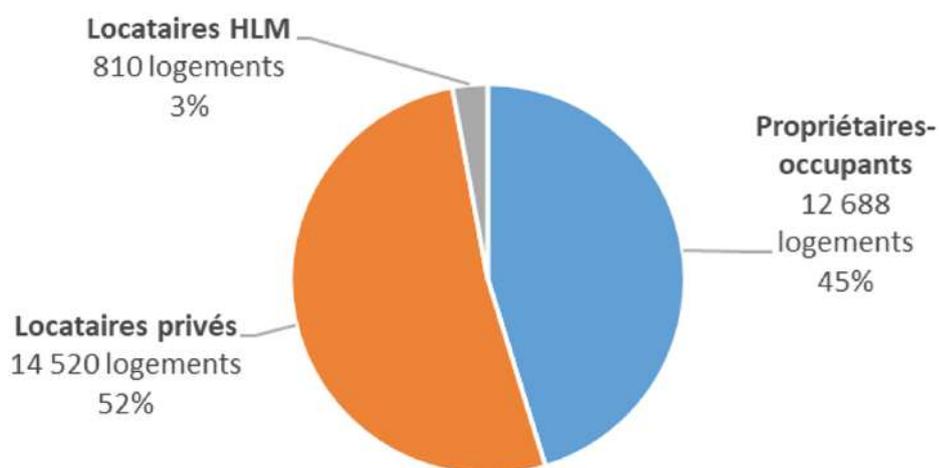
+3,5 à +7 degrés à l'horizon 2100	Multiplication des épisodes caniculaires	Un climat qui pourrait se rapprocher de Naples ou Tunis
4,6 m ² d'espaces verts urbains publics/habitant	14 m ² à Paris 10 m ² à Toulon 8,6 m ² à Nice	
100 000 logements énergivores (E, F, G)	28 000 passoires énergétiques (F et G)	Corrélation entre pauvreté et logements énergivores
Imperméabilisation des sols et risques d'inondations	Hausse de phénomènes pluvieux extrêmes	Sécheresse globale



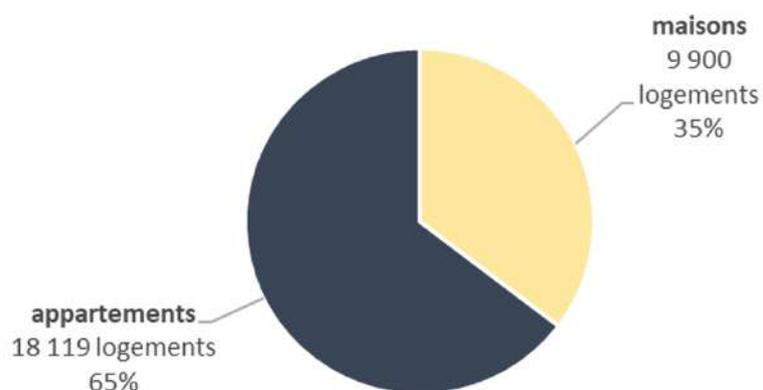
Selon les experts du GREC-SUD, Marseille risque d'avoir un climat similaire à celui de Naples ou de Tunis d'ici à 2100 avec une hausse de 3,5 à 7 degrés.

100 000 LOGEMENTS ÉNERGIVORES (1 LOGEMENT SUR 4)

Statut d'occupation des logements F et G



Forme urbaine des logements F et G



28 000 passoires énergétiques (F et G)

- 9 000 étiquettes G (Interdiction de location **en 2025**)
- 19 000 étiquettes F (Interdiction de location **en 2028**)
- 70 000 étiquettes E (Interdiction de location **en 2034**)

Étiquette DPE	E	F	G	Total E, F et G	Part
Ensemble des résidences principales	70 099	19 074	8 944	98 117	100%
dont propriétaires-occupants	30 680	9 606	3 082	43 368	44%
dont locataires privés	35 120	8 796	5 724	49 640	51%
dont locataires HLM	4 299	672	138	5 109	5%
Ensemble des résidences principales	70 099	19 074	8 944	98 117	100%
dont maisons	13 189	8 090	1 810	23 089	24%
dont appartements	56 910	10 985	7 134	75 029	76%

Source : Modélisation Siterre résidentiel sur le parc de logements de 2019 – traitement CERC PACA 2022

LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE, C'EST QUOI ?

Vulnérabilité énergétique

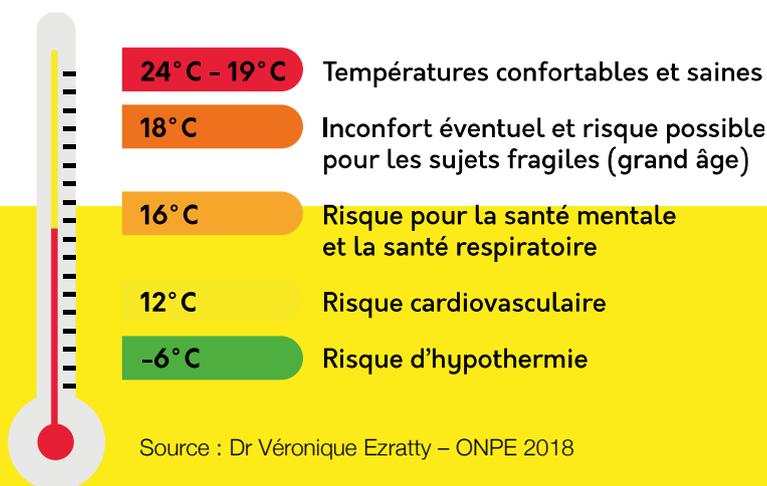
Lorsqu'un ménage consacre pour se chauffer :

+ de 8%
de son budget

Précarité énergétique

Lorsqu'un ménage se trouve **en difficulté financière ou matérielle pour accéder** aux ressources énergétiques.

Effets sur la santé de l'exposition à des températures intérieures basses



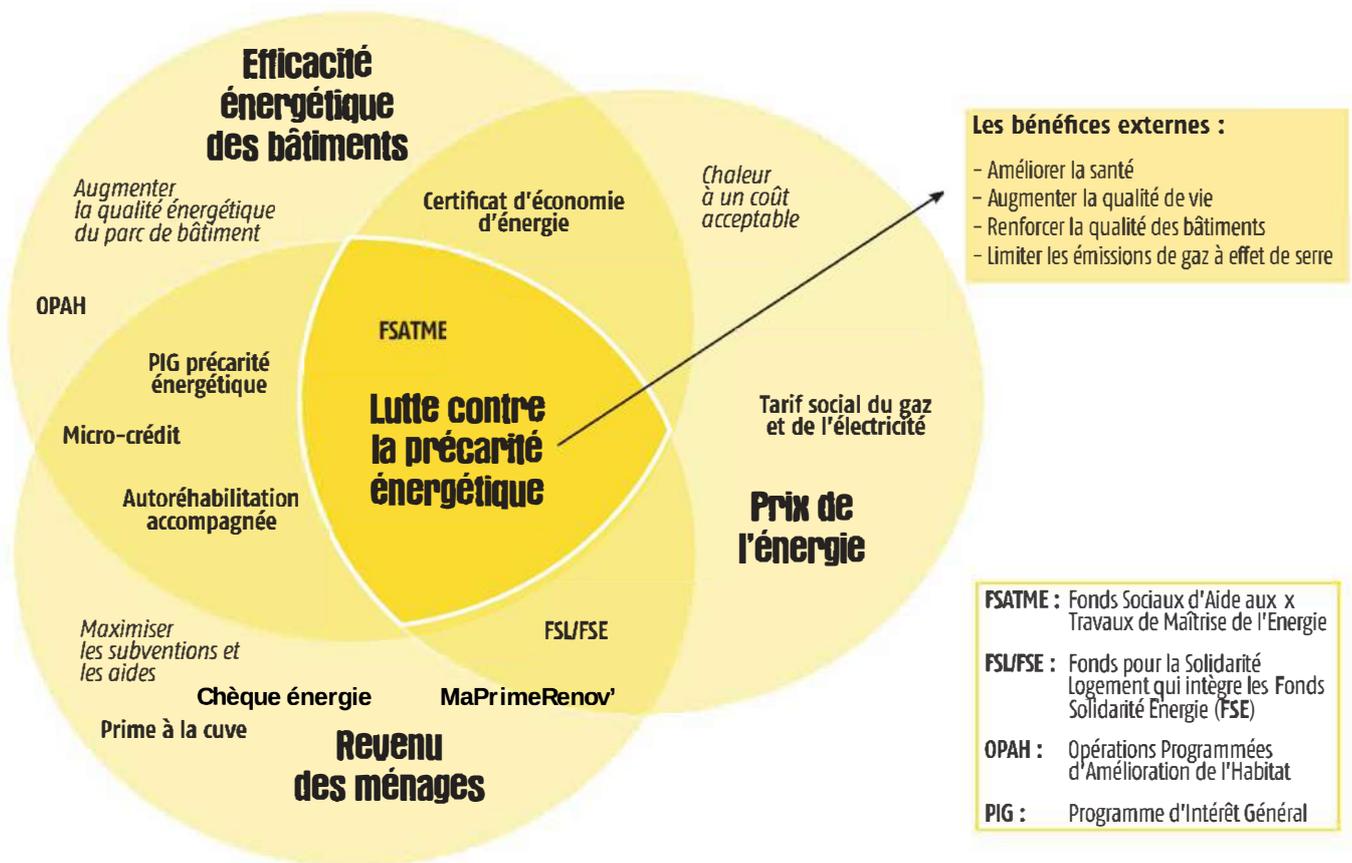
- 1 Européen sur 5 vit dans un logement à la température inconfortable l'été, la France se situant dans la moyenne.
- En 2020, selon une enquête du Médiateur national de l'énergie, un Français sur deux (51 %) déclarait avoir souffert de la chaleur dans son logement pendant au moins 24 heures.

Contre la chaleur, des mesures ciblant les logements seuls ne suffisent pas : c'est l'urbanisme qu'il faut repenser, pour éviter les îlots de chaleur urbains.



La précarité d'été : une problématique qui va s'accroître

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



DISPOSITIFS LOCAUX

OBJECTIFS 2030



Marseille, ville lauréate du label européen
« 100 villes neutres en carbone d'ici 2030 »

Marseille sélectionnée parmi 377 villes candidates
Dossier de candidature en cours d'élaboration

- Réhabilitation thermique du parc immobilier et des équipements publics
- Production d'énergie durable
- Retour de la nature en ville
- Préservation du littoral et de la biodiversité
- Les transports et la mobilité
- L'inclusion et l'innovation

Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME) précarité énergétique en cours de montage avec le GERES

- Mieux repérer les ménages en situation de précarité énergétique
- Diagnostiquer : réalisation d'un diagnostic à domicile, conseil 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

Programme d'Intérêt Général Métropolitain 2022-2027
(ensemble de la Ville de Marseille)

Outil incitatif avec comme objectifs prioritaires

- La production de logements à loyers maîtrisés
- La lutte contre l'habitat dégradé
- L'amélioration de la performance énergétique
- L'adaptation du logement au grand âge et au handicap
- Lutte contre la vacance

Plateforme téléphonique Allô rénov'énergie (Métropole et Département)

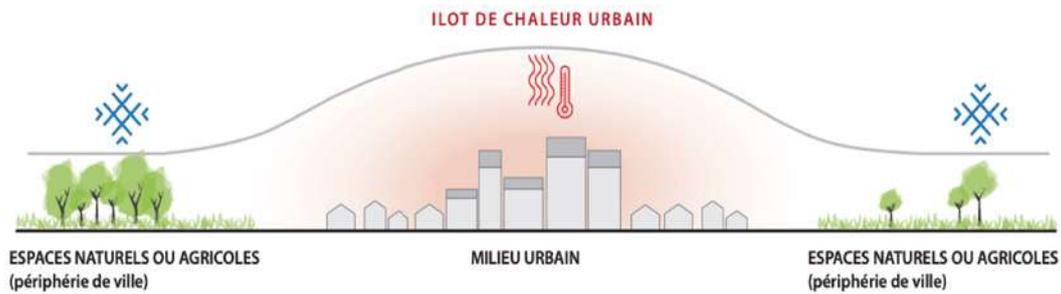
- Conseils sur les travaux, les aides financières et les solutions de financement
- Orientations vers des entreprises certifiées

L'Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) de la métropole marseillaise

- Expertise, conseil, méthodologie et outils pour accompagner les particuliers, les professionnels et les collectivités dans la conduite de leurs projets : rénovation énergétique de l'habitat, réhabilitation des copropriétés, renouvellement urbain, politique énergétique communale, production d'énergie décentralisée, etc.

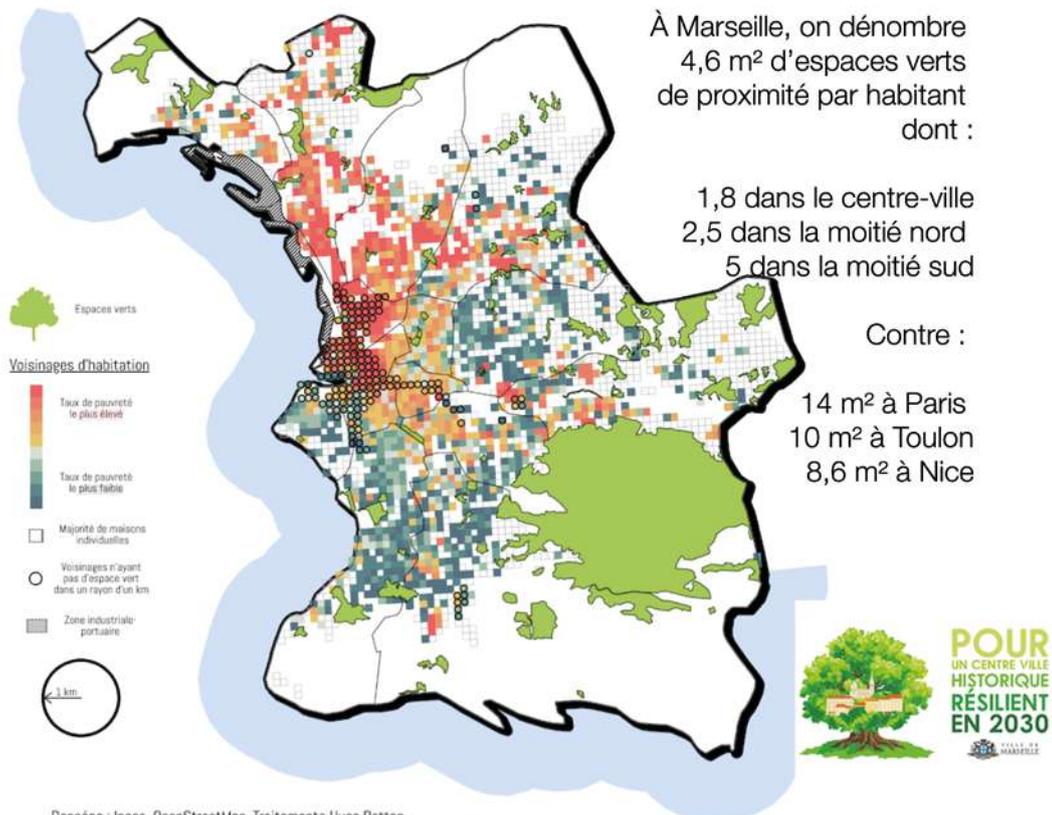


LA VILLE RÉSILIENTE



La chaleur emmagasinée la journée dans la ville minérale, est restituée la nuit. Ce phénomène empêche le refroidissement de l'air en ville la nuit.

L'OMS recommande 12m²/habitant au minimum



Végétation, îlots de fraîcheur et pauvreté

DISPOSITIFS LOCAUX

La démarche « envirobat Bâtiments Durables Méditerranéens »

- Rassemble les professionnels de la construction et de l'aménagement durables
- Association loi 1901 pour la généralisation du développement durable dans l'acte de construire, de réhabiliter et d'aménager, principalement en région PACA.
- Accompagnement, évaluation et labellisation de projets
- Sensibilisation, information et formation des professionnels

envirobat  bdm

Les questions posées aux participants

- Quelles actions prioritaires mettre en œuvre pour massifier la rénovation énergétique des logements privés et sociaux ? Comment convaincre les propriétaires d'agir dans ce domaine et quels instruments d'aide faut-il renforcer ou créer à cet effet ?
- Quelles actions faut-il déployer ou renforcer pour améliorer l'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique dans leurs démarches et leurs droits ?
- Au-delà de la réglementation thermique des bâtiments neufs, quels sont les leviers à mobiliser pour favoriser un développement et un renouvellement urbain conciliant réponse aux besoins en logement, sobriété et résilience ? Parmi ceux-ci, quelles sont les actions prioritaires à mettre en œuvre ? (matière de repérage, signalement, accompagnement juridique et social) ?



Les propositions formulées par les participants au cours de l'atelier

Les participants et grands témoins de l'atelier se sont notamment interrogés sur la notion de « massification de la rénovation énergétique » : nature des travaux à engager et quantité de logements traités.

Quand on parle de rénovation énergétique, « on pense souvent à l'isolation du bâti et au confort d'hiver, mais à Marseille le sujet du confort d'été et de la climatisation, de la fraîcheur en ville et de la circulation de l'air dans les bâtiments apparaît également important ».

Plusieurs participants ont par ailleurs indiqué que la transition écologique devait prendre en compte « l'adaptation au changement climatique et l'anticipation des phénomènes climatiques extrêmes », en complément de la rénovation énergétique du bâti.

L'enjeu de l'impact de la précarité énergétique et du mal logement sur la santé des occupants a également été pointé : « le mal logement est une des causes majeures du mal être et du mal vivre ».

Massifier la rénovation énergétique et convaincre les propriétaires d'agir

- **Rendre l'information sur les aides mobilisables accessible et inclusive**

« Le cercle vicieux de la climatisation qui crée de la chaleur : la clim est une vraie menace. »

« Personne n'a défini ce que représente et veut dire la massification. »

- Cibler les publics et notamment les syndics de copropriété et les banquiers.
- Mettre en place un guichet unique pour orienter les bénéficiaires.
- Harmoniser les dispositifs d'accompagnement.

▪ **Faciliter et soutenir financièrement les travaux de rénovation énergétique**

- Réaliser des diagnostics complets des immeubles permettant d'établir des scénarios d'intervention : développer des aides financières pour l'ingénierie technique permettant d'établir les programmes de travaux ;
- Travailler aux différentes échelles : immeubles, parcelles, îlots, quartier, ville et mutualiser de l'ingénierie, des matériaux, des dépenses, des solutions énergétiques, des achats groupés ;
- Utiliser un « indicateur de performance énergétique » pour cibler les aides et les interventions dans les secteurs géographiques dans lesquels le bâti est le plus énergivore ;
- Simplifier et renforcer les aides notamment envers les propriétaires privés occupants les plus précaires, et pour encourager la rénovation globale des bâtiments (pas uniquement logement par logement) ;
- Inciter fiscalement et financièrement les propriétaires en priorisant par exemple les propriétaires âgés et les logements vacants – via un bonus / malus sur les dispositifs fiscaux ;
- Maintenir le taux de TVA à 5,5% pour les travaux de rénovation énergétique et rendre éligible à ce taux les interventions structurelles engendrant des gains énergétiques reconnus ;
- Massifier la rénovation énergétique en expérimentant à Marseille, notamment dans le périmètre PPA, l'intervention de l'État par le financement de la totalité des travaux via une garantie hypothécaire sur le bien, équivalente au montant des travaux ;
- Rendre obligatoire la rénovation énergétique des bâtiments les plus énergivores et créer l'équivalent de la RE 2020 pour la rénovation ;
- Faciliter le relogement lors de rénovations lourdes.

« On doit tous mettre plus de moyen. »

▪ **Former les acteurs à l'éco-rénovation et structurer les filières professionnelles**

- Généraliser la formation et la montée en compétences des professionnels du bâtiment et des collectivités publiques aux enjeux de l'éco-rénovation ;
- Structurer les filières professionnelles adéquates : formation initiale et continue, gestion prévisionnelle des emplois et des compétences ;



- Accompagner l'utilisation de matériaux biosourcés en développant la formation des professionnels, la sensibilisation des acteurs, le référencement et la logistique d'approvisionnement des matériaux ;
- Encourager l'innovation pour industrialiser les travaux de rénovation énergétique qui sont très peu standardisés aujourd'hui

Repérer, orienter et accompagner les ménages en situation de précarité énergétique

En matière de repérage des situations de précarité énergétique, plusieurs participants ont indiqué se heurter à des difficultés liées à la « peur » ou à la « honte » des personnes touchées par la précarité énergétique. En effet, une partie des personnes concernées n'osent pas évoquer la fragilité de leur situation et leurs difficultés à se chauffer et à payer leurs factures d'énergie, rendant complexe le repérage et l'accompagnement des ménages.

▪ **Garantir un accès minimum à l'électricité, au gaz et à l'eau pour tous les habitants et mettre fin aux coupures énergétiques pour impayés**

▪ **Former et informer les acteurs susceptibles de participer au repérage des ménages en situations de précarité énergétique**

- Sensibiliser les professionnels, agents publics et travailleurs sociaux accompagnant les ménages aux ressources modestes et ceux intervenant à domicile à la détection des situations de précarité énergétique et à l'orientation des ménages vers un dispositif d'accompagnement.

▪ **Mieux diffuser l'information en direction des personnes en situation de précarité énergétique sur les dispositifs d'accompagnement existants :**

- Vulgariser l'information et la rendre accessible au plus grand nombre y compris à ceux rencontrant des difficultés dans la lecture du français : proposer des forums et des temps d'échanges collectifs pour un meilleur accès à l'information et aux droits ;
- Recruter des « médiateurs énergies » par quartier pour informer les ménages de leurs droits et les accompagner dans leurs démarches de recours ;
- Accompagner les locataires pour faire valoir leurs droits lors de surcoûts liés aux fuites d'eau qui ne sont pas du fait du locataire.

« Du préventif plus que du curatif.

« C'est d'abord de la médiation.

▪ **Mettre en place un fichier centralisé de recensement des personnes en situation de précarité énergétique** permettant de s'assurer de la traçabilité des actions menées par l'ensemble des acteurs et de prévenir les ruptures dans les parcours d'accompagnement (dans le respect des dispositions de la CNIL et du RGPD)

▪ **Renforcer ou revisiter les dispositifs de médiation entre les propriétaires bailleurs et locataires :** envisager en cas d'échec de la médiation, par exemple, la création d'un « tribunal du logement de proximité » qui pourrait traiter dans un temps court les litiges locatifs, notamment ceux liés à la performance énergétique des logements loués

Favoriser un développement et un renouvellement urbain conciliant réponse aux besoins en logement, sobriété et résilience

- **Intégrer la transition écologique dans les documents de planification territoriale :**
 - Construire la ville de demain avec la mixité des usages à toutes les échelles ;
 - Développer les transports en commun et les modes de déplacements doux ;
 - Éviter de densifier les secteurs où les infrastructures sont insuffisantes ou inadaptées, privilégier l'aménagement de la ville sur la ville en valorisant/recyclant les friches urbaines et en réutilisant des bâtiments existants (locaux d'activité, bureaux) pour créer de nouveaux logements ;
 - Limiter au maximum l'artificialisation des sols ;
 - Créer des îlots de fraîcheur, renaturer la ville, désimperméabiliser les sols ;
 - Penser la ville et la santé ensemble (lien urbanisme-santé) ;
 - Utiliser le PLUi et le PLHi comme leviers de transformation pour déployer une stratégie incitative pour la construction et la rénovation écologiques (exemple : accorder des bonus de constructibilité en cas de projets exemplaires).

- **À l'échelle de l'îlot et du quartier :**
 - Renaturer la ville : végétaliser les rues et l'espace public et créer des îlots de fraîcheur ;
 - Déployer des réseaux de chaleurs et de refroidissement alimentés par des énergies renouvelables ;
 - Développer la mixité des usages, la «ville du quart d'heure», notamment dans les noyaux villageois, pour habiter, travailler, se former, se nourrir et s'épanouir dans un environnement proche.

- **À l'échelle de l'immeuble :**
 - Décarbonner l'acte de bâtir en industrialisant les matériaux biosourcés
 - Anticiper la seconde vie des bâtiments lors de leur construction pour anticiper leur obsolescence : réversibilité et modularité ;
 - Construire des logements traversant pour faciliter la ventilation naturelle ;
 - Desserrer les obligations sur le nombre de stationnements à prévoir dans les constructions neuves ;
 - Mener une réflexion avec les Architectes des Bâtiments de France sur la question du patrimoine et du climat (notamment pour définir dans quelle mesure des panneaux solaires peuvent être déployés en toiture) ;
 - Assurer la récupération des eaux pluviales en pied d'immeuble en attendant de se doter d'un réseau séparatif ;
 - Permettre l'autoproduction d'énergie par la valorisation des bio déchets ;
 - Imposer une plus grande part d'espaces verts dans les constructions neuves.

En conclusion de l'atelier, les participants ont souligné le besoin de cohérence entre les échelles (logement, bâtiment, îlot, quartier, arrondissement, ville, métropole) et la nature des espaces (espaces privés individuels, espaces privés collectifs, espaces publics). La transition écologique requiert une vision d'ensemble pour imbriquer les actions afin d'en renforcer l'efficacité. La coopération et le dialogue entre toutes les parties prenantes ont été pointés comme étant indispensables pour passer à l'action face à l'urgence à agir.

ATELIER 3

CONSTRUIRE PLUS ET MIEUX DANS UNE VILLE TRANSFORMÉE

Atelier animé par Ophélie DELEPINE du Cabinet Res Publica

Présentation de l'atelier

La spécialisation des fonctions urbaines, à partir des années 1950, s'est traduite à Marseille par le développement de zones monofonctionnelles (habitat, tertiaire, industrie, commerce) induisant des déplacements pendulaires massifs, principalement en voiture individuelle. Bien qu'ayant permis à une époque un certain essor démographique et économique métropolitain, ce modèle débouche sur des impasses sociales et environnementales. En comparaison avec les autres grandes villes françaises, Marseille se caractérise par un retard considérable, en quantité et en qualité, en matière de développement des transports en commun et des mobilités douces. Il s'agit aujourd'hui de composer avec ce déjà-là, en visant la transformation de la ville pour l'adapter aux nouveaux usages, attentes et besoins de ses habitants et aux contraintes contemporaines en matière de développement urbain.

Au regard des évolutions sociodémographiques et des défis environnementaux, cet atelier visera à explorer les nouvelles façons de fabriquer et de recoudre la ville permettant de développer un habitat de qualité et une offre résidentielle adaptée à tous : stratégie foncière et d'aménagement, ville du quart d'heure, architecture bioclimatique, qualité et confort d'usage des logements, mixité fonctionnelle, réversibilité et modularité des constructions, gestion de l'obsolescence du bâti, mise en commun des espaces, réduction de l'artificialisation des sols, équipements publics et services rendus au quartier. Il s'agira notamment de préciser les leviers à mobiliser, les conditions à remplir et les difficultés à lever pour accompagner cette transition.

8 grands témoins

Mathilde CHABOCHE

Adjointe au Maire de Marseille
en charge de l'urbanisme
et du développement harmonieux
de la ville

Delphine DE JENKEN

Vice-présidente du Conseil Régional
de l'Ordre des Architectes

Jean-Christophe MASSON

architecte – Cabinet Harmonic
et Masson

Arnaud BASTIDE

Président de la Fédération des Promoteurs
Immobiliers (FPI) de Provence

Jérôme DENTZ

Coprésident du Club Immobilier
Marseille Provence.
Président de Citimotion

Alima EL BAJNOUNI

membre du Conseil d'administration
de l'association « Un centre-ville pour tous »

Nathalie DUTHEIL

Directrice Stratégie Développement,
LOGIREM, Groupe Habitat en Région

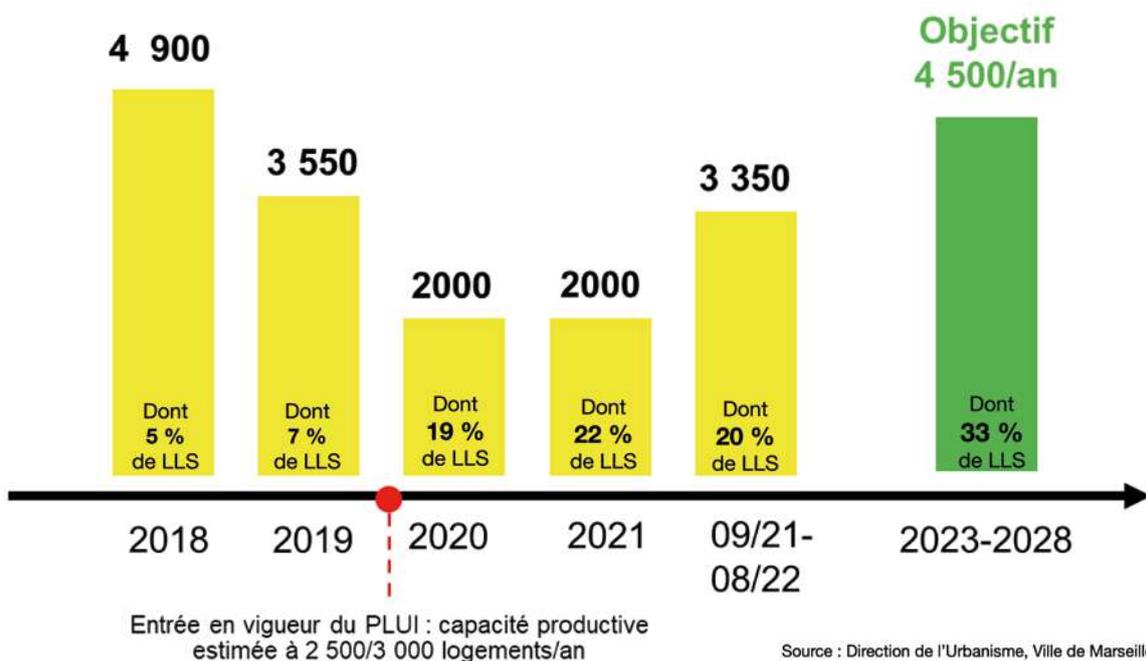
Anne-Christel LEXTRAIT

Directrice du Développement Immobilier,
UNICIL, Groupe Action Logement



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

LE NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS PAR AN



Marseille, ville lauréate
du label européen
« 100 villes neutres
en carbone d'ici 2030 »

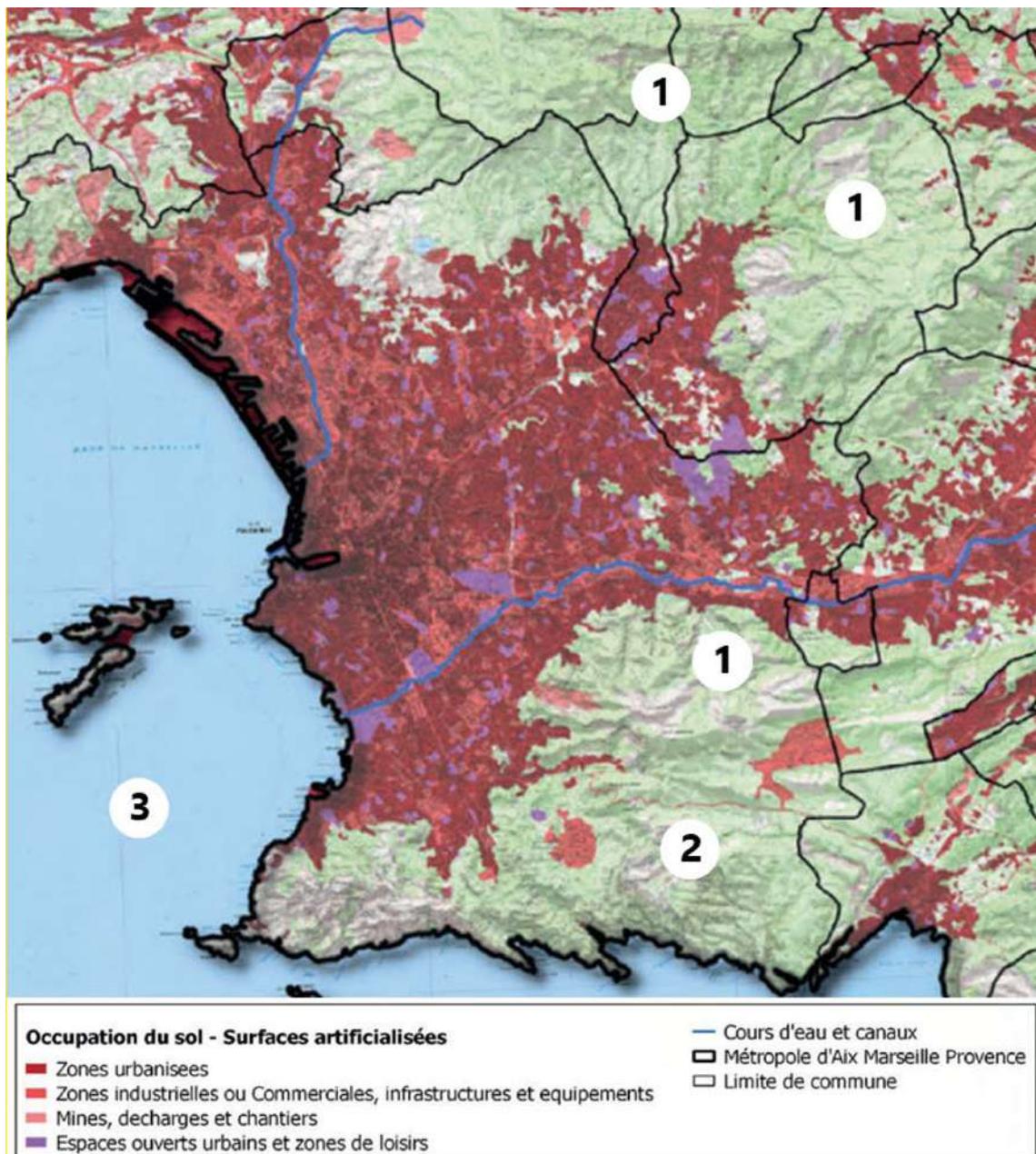
- Marseille sélectionnée parmi les 377 villes qui avaient candidaté
- Dossier de candidature en cours d'élaboration

Réhabilitation thermique du parc immobilier
et des équipements publics
Production d'énergie durable
Retour de la nature en ville
Préservation du littoral et de la biodiversité
Les transports et la mobilité
L'inclusion et la rénovation



POUR
UN CENTRE VILLE
HISTORIQUE
RÉSILIENT
EN 2030

UN TERRITOIRE À LA GÉOGRAPHIE ET TOPOGRAPHIE COMPLEXES SOUMIS AUX RISQUES NATURELS



① COLLINES



- La topographie et l'imperméabilisation des sols fragilisent le territoire, le rendant vulnérable aux inondations lors de pluies violentes

- Une ville particulièrement soumise aux risques naturels : inondations, submersion marine, recul de trait de côte, feux de forêts, sécheresse

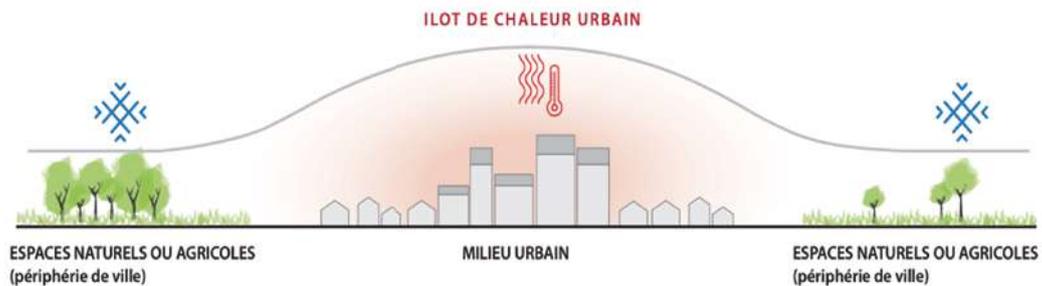
② PARC NATIONAL DES CALANQUES



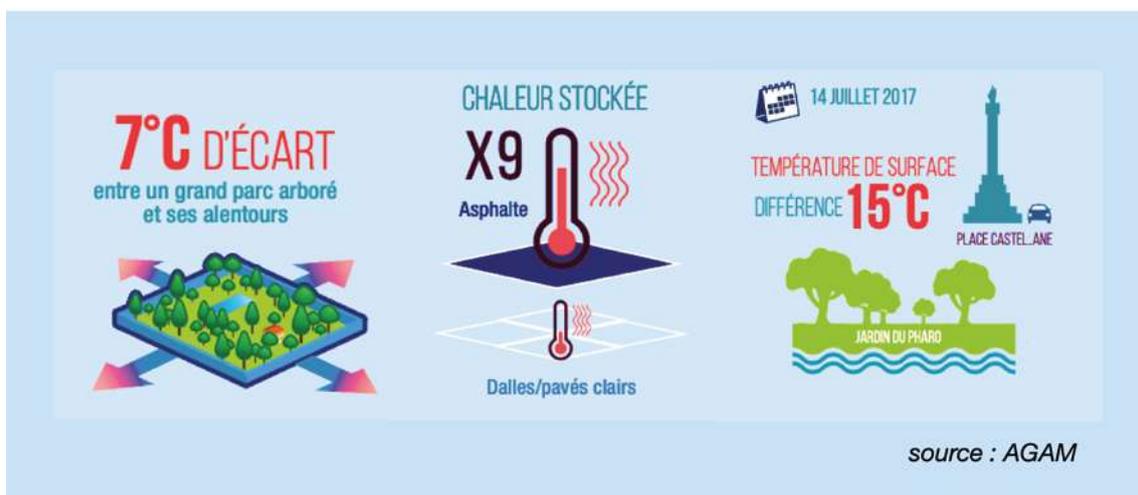
③ MER MÉDITERRANÉE



UNE VILLE TROP MINÉRALE



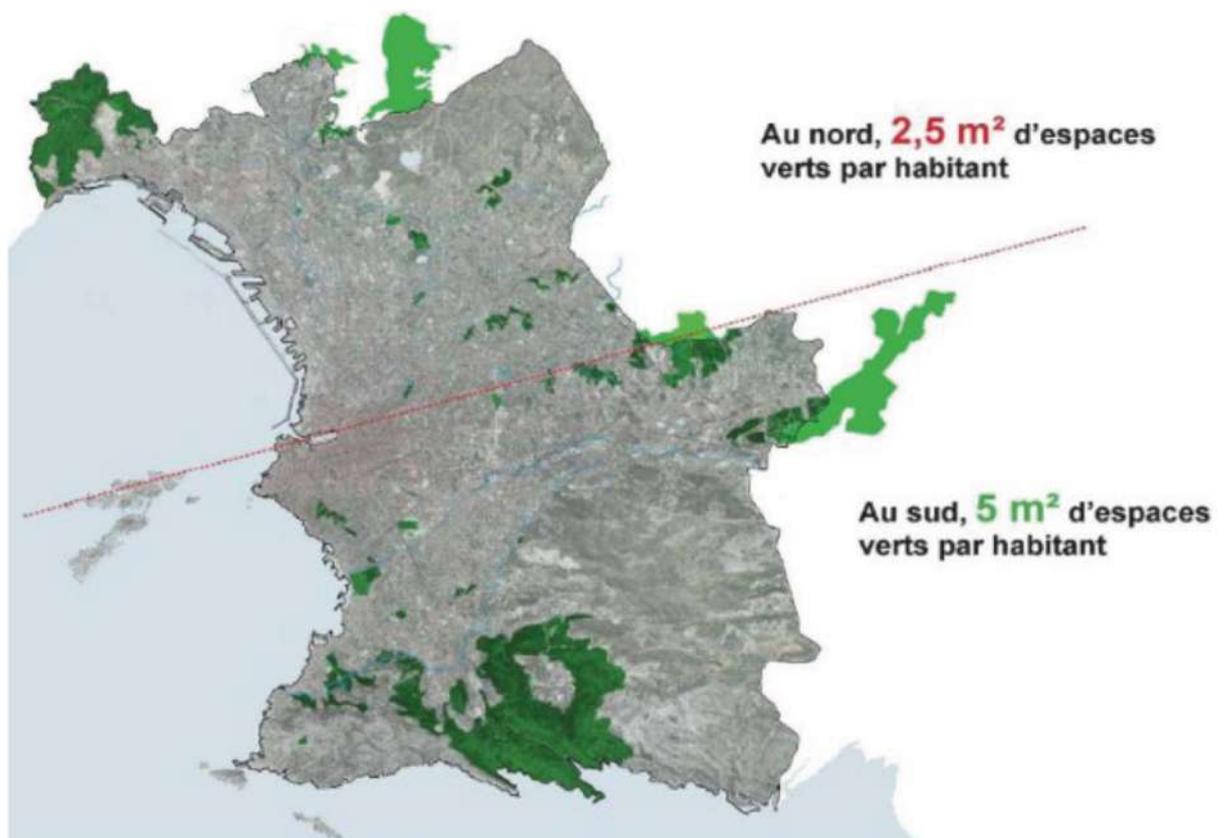
La chaleur emmagasinée la journée dans la ville minérale, est restituée la nuit. Ce phénomène empêche le refroidissement de l'air en ville la nuit.



- À Marseille, on dénombre 4,6 m² d'espaces verts urbains publics par habitant (1,8 dans le centre-ville)

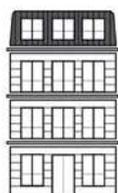
14 m² à Paris / 10 m² à Toulon / 8,6 m² à Nice

L'OMS recommande 12m²/habitant au minimum



source : diagnostic et socle feuille de route 2030 – Etude pour l'élaboration d'un plan guide pour concevoir un centre historique durable à Marseille, Inddigo 2021

UNE DENSITÉ CONTRASTÉE



85 %
de logements
collectifs

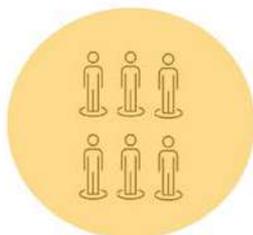


15 %
de logements
individuels

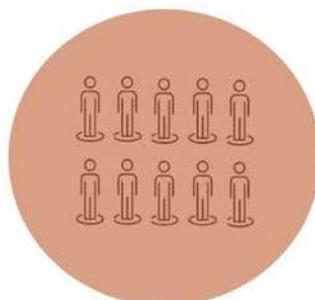
Et pourtant...



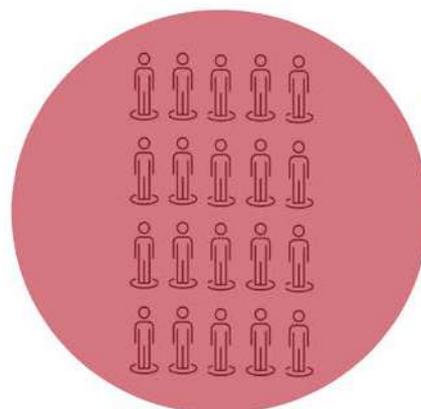
Marseille
3 000 hab./km²



Bordeaux
6 000 hab./km²



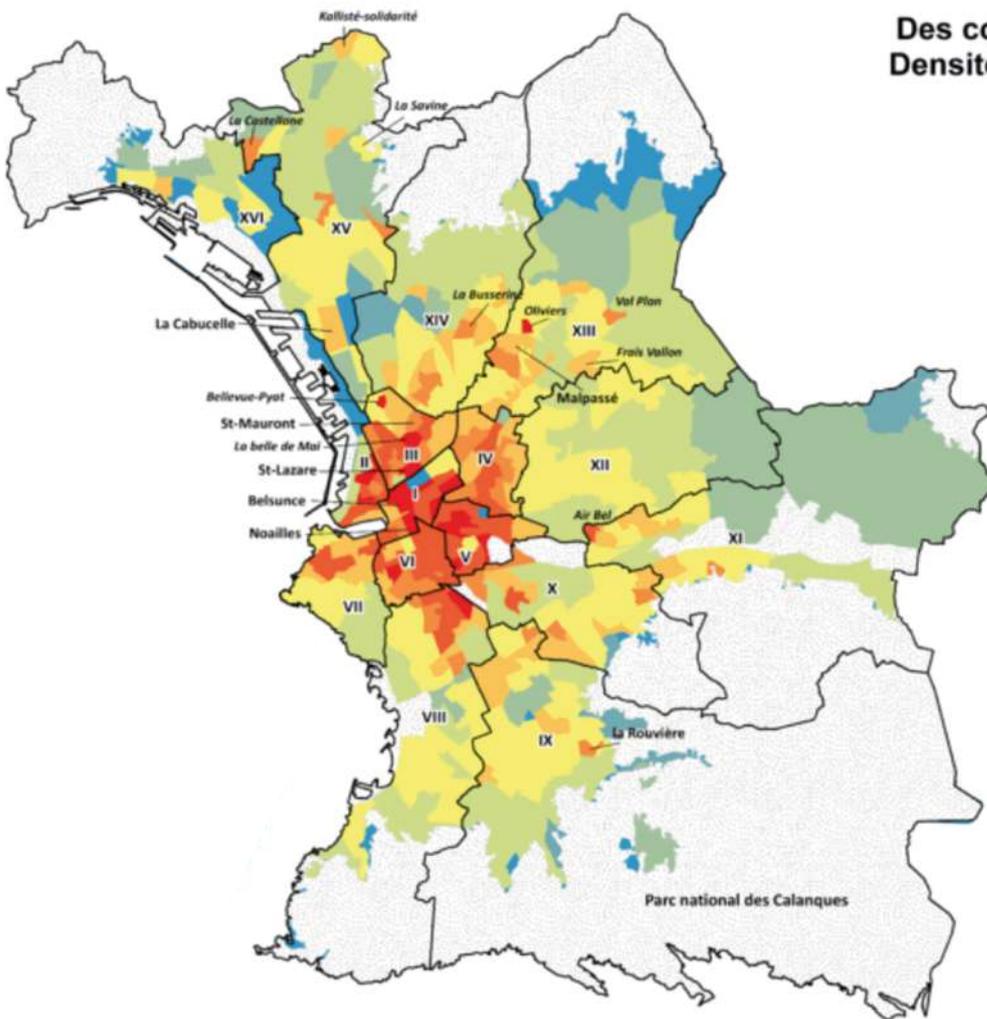
Lyon
10 000 hab./km²



Paris
20 000 hab./km²

Source : INSEE, RP 2019 exploitations principales

Des conditions de vie contrastées Densités de population à Marseille



UN RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN QUI IRRIGUE PEU LES ZONES PÉRIPHÉRIQUES

Marseille / Superficie

240,6 km²

Recherches associées



Paris
105,4 km²



Lyon
47,87 km²

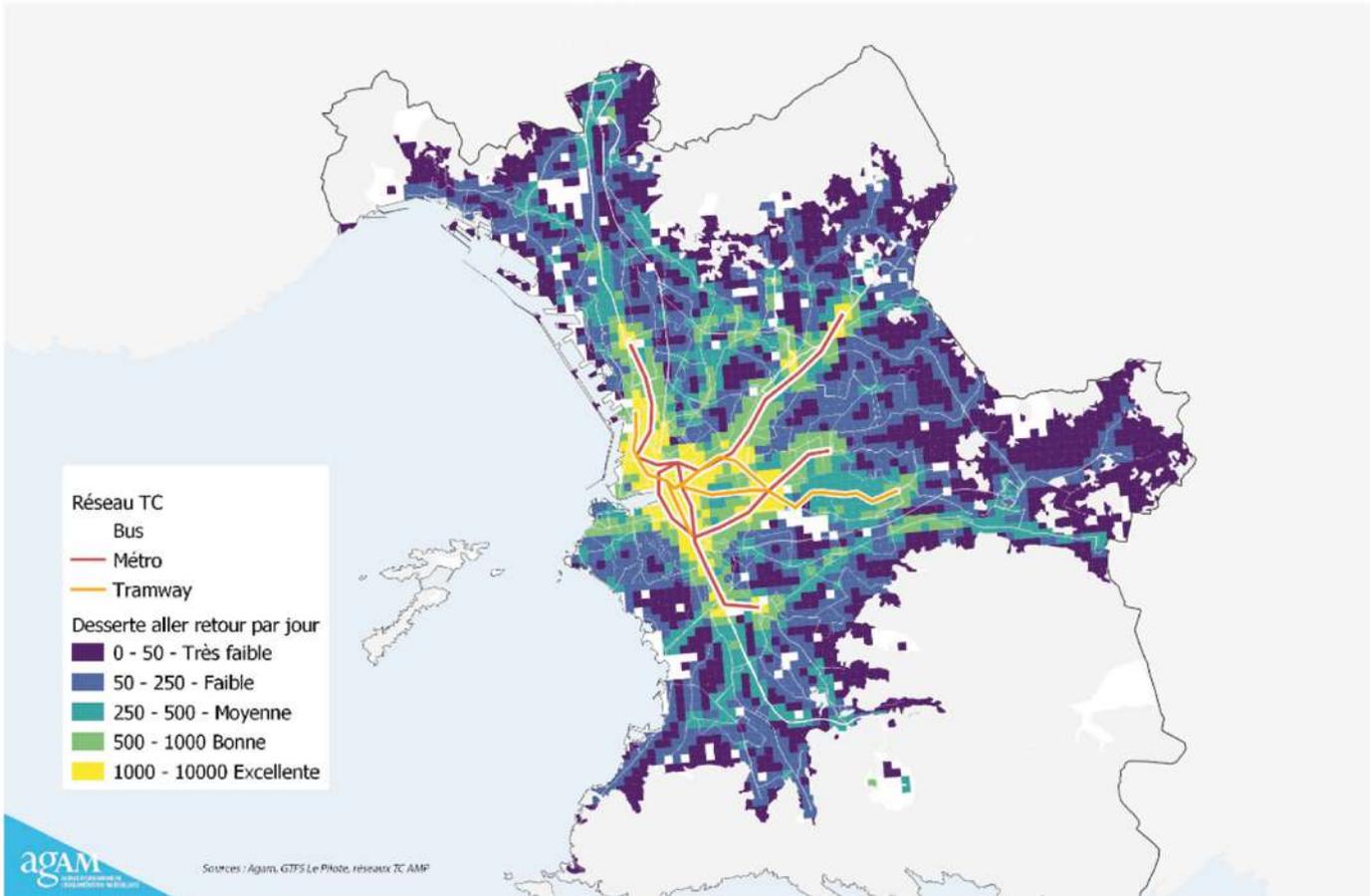


Toulouse
118,3 km²

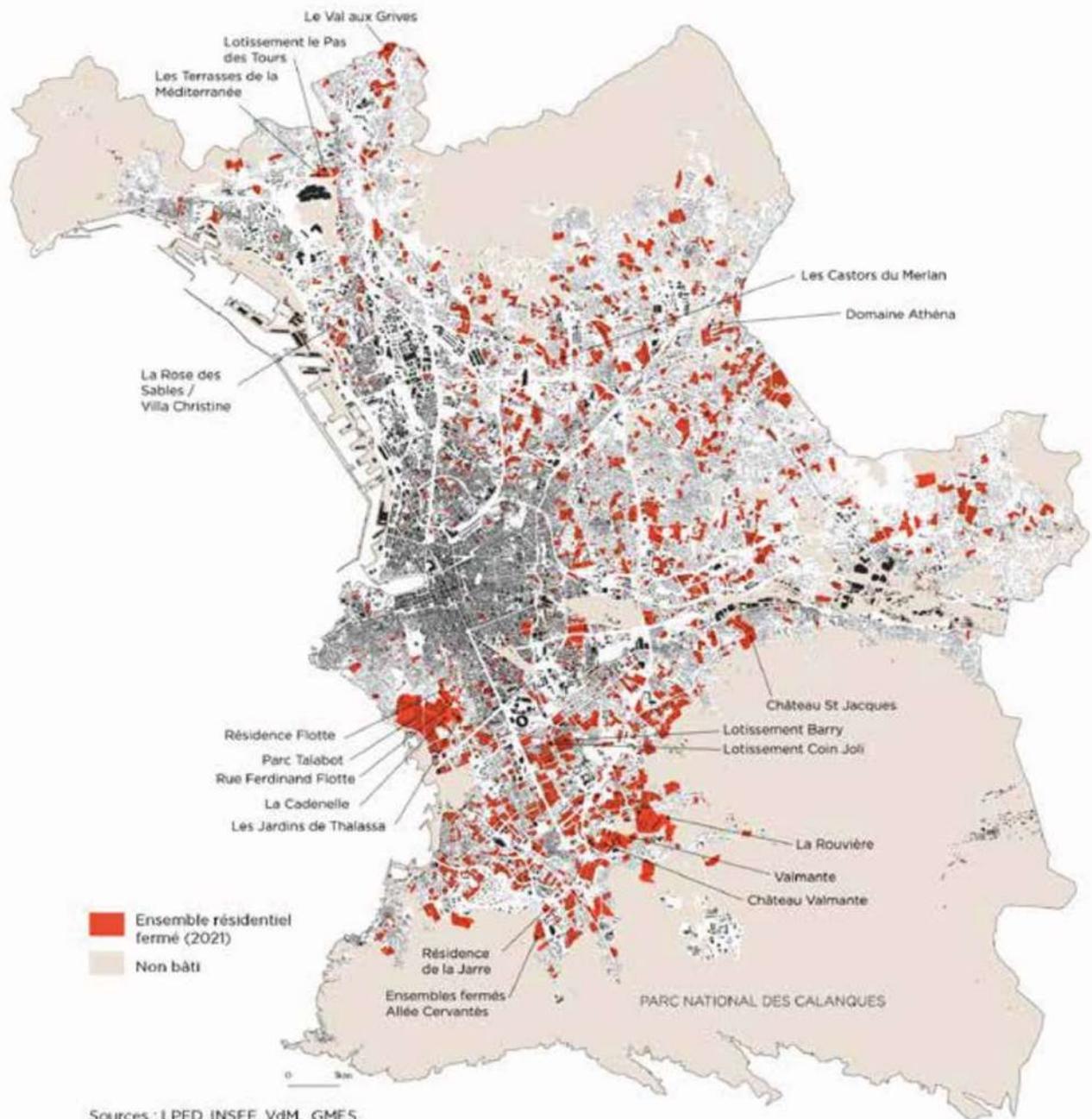
Une ville embouteillée

Classement <i>Valeurs en 2021</i>	Ville	Niveau de congestion	Temps perdu par an aux heures de pointe
1	Paris	36 %	144 heures
2	Marseille	35 %	150 heures
3	Toulon	33 %	143 heures
4	Bordeaux	32 %	145 heures
5	Lyon	29 %	131 heures
6	Nice	28 %	121 heures
7	Montpellier	27 %	121 heures
8	Grenoble	27 %	122 heures
9	Strasbourg	26 %	117 heures
10	Nantes	25 %	116 heures

Desserte quotidienne par carreau - Réseau RTM



LA FERMETURE RÉSIDENTIELLE D'UNE PARTIE DE LA VILLE



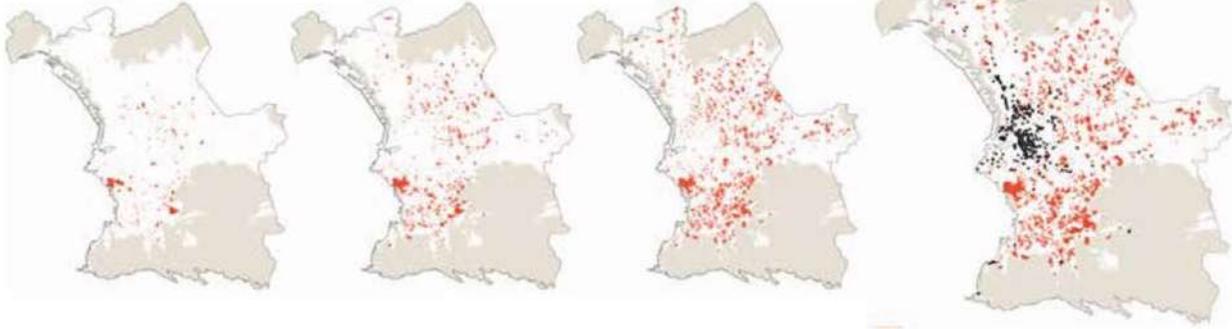
Sources : LPED, INSEE, VdM, GMES
Auteurs : Coll. LPED - Aix-Marseille Université - 2021
Graphisme : Janis Barruyer

1990

2000

2013

2021



Sources : LPED, DPGR, Ville de Marseille
 Auteurs : Coll. LPED - Aix-Marseille Université - 2021

- Ensembles résidentiels fermés
- Immeubles en « arrêté de péril » entre novembre 2018 et mai 2021

Une ville de plus en plus fermée sur elle-même

Une corrélation inverse évidente avec le niveau de pauvreté :

Revenu médian déclaré par UC par IRIS (2015 + estimation 2014)

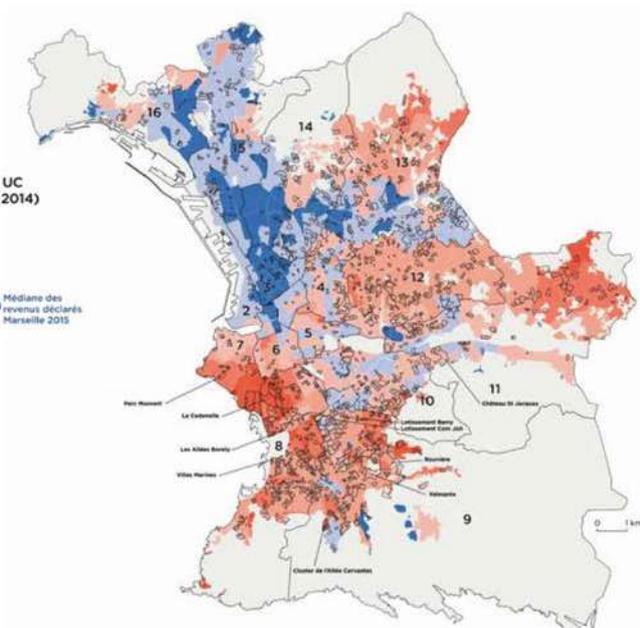
- Plus de 33 000€
- 27 800€ - 33 000€
- 22 800€ - 27 800€
- 17 704€ - 22 800€
- 8 900€ - 17 704€
- Moins de 8 900€

□ Ensembles résidentiels fermés

Revenu médian déclaré annuel par UC en 2015 :
 France : 20 530 euros
 Marseille : 17 704 euros

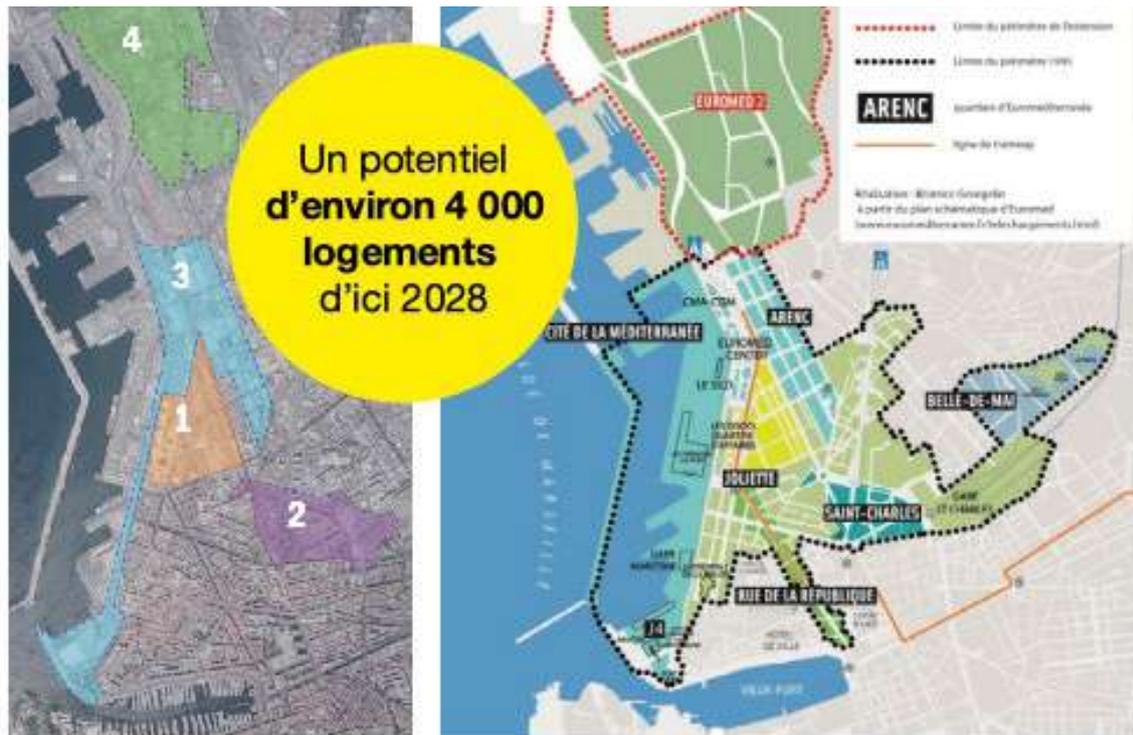
Explication : Valeur revenus 2015 pour 326 IRIS (sur 393) estimation à partir de la base lots 2014 pour 57 IRIS (périphérie Marseille)

Sources: INSEE base revenus, déclarés 2015, ILOTS 2014 IGR



Sources: IGN, LPED 2014, IGM, INSEE-DGI, GMEs Auteur : coll. LPED - Aix-Marseille Université - 2020

DEUX GRANDES OPÉRATIONS EN COURS



EUROMÉDITERRANÉE

UNE FAIBLE PRODUCTION PORTÉE PAR L'AMÉNAGEMENT PUBLIC

Les Zones d'Aménagement Concertée (ZAC)

Très peu de ZACs actives comprenant une programmation de logements

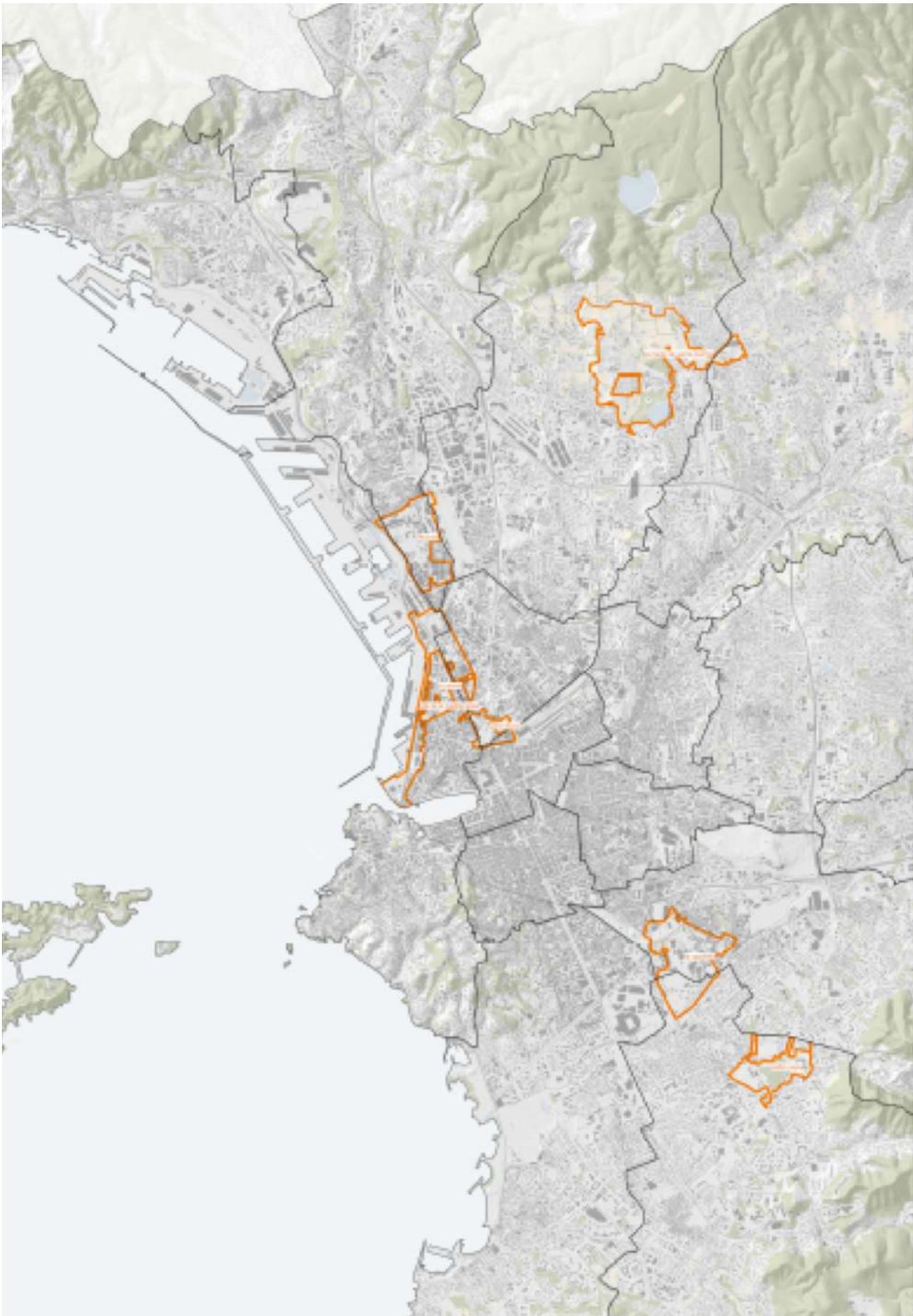


APPEL À PROJET
Recyclage foncier des friches



Le fonds friches : levier financier pour la reconversion de friches

- Fonds déployé au niveau national dans le cadre du plan de relance pour financer des opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé : 750 M€ au niveau national depuis 2020
- Modalités de pérennisation du fonds en cours de définition
- Une dizaine de sites lauréats à Marseille



Les questions posées aux participants

- Où et comment densifier et à quelles conditions rendre cela acceptable ?
- Quelles sont les clés d'un habitat de qualité ? Comment s'assurer que ces standards soient atteints ?

Les propositions formulées par les participants

au cours de l'atelier

Les participants se sont interrogés sur la notion de « construire plus » : est-ce densifier en hauteur ? repérer et utiliser les dents creuses ? renouveler et proposer de nouvelles formes urbaines ? et sur les conditions d'acceptabilité de cette densification. Le « construire mieux » a fait l'objet d'un consensus et les participants de l'atelier se sont attelés à définir ce que cela représente concrètement pour eux.

Les grands témoins ont introduit l'atelier en rappelant que construire mieux, c'est notamment adapter la ville au changement climatique en privilégiant le recyclage urbain, la transformation de l'existant et la reconstruction de la ville sur elle-même. Cela passe par la conception d'une nouvelle vision de la ville et du logement respectant le confort d'usage et la qualité d'habiter et nécessite une évolution des pratiques et des savoir-faire (compétences techniques nouvelles, innovations, finesse, créativité). L'articulation des temporalités a été soulevée car si les évolutions en matière d'urbanisme et d'aménagement s'inscrivent nécessairement dans un temps long, certaines actions peuvent être mises en œuvre dès à présent.

La question de la mixité sociale et de sa pérennité dans le temps a également été soulevée par plusieurs grands témoins. Selon eux, la création d'une part significative de logements sociaux participe à « construire mieux » une ville équilibrée. Cela pose la question des valeurs foncières dont le niveau est de plus en plus incompatible avec l'équilibre économique des opérations de construction de logements sociaux. Il apparaît souhaitable que cette question soit traitée dans le futur PLH métropolitain.

« Travailler sur la densité grâce à la transformation des pôles d'activités et de bureaux. »

Où et comment densifier et à quelles conditions rendre cela acceptable ?

Lors des échanges intervenus au cours de l'atelier, un consensus des participants s'est dégagé sur la nécessité de densifier la ville pour répondre aux besoins en logement et mettre fin à l'étalement urbain. La notion de densification humaine (réutiliser/remplir des logements ou immeubles vacants) et celle de densification urbaine (augmentation de la densité du bâti) ne s'opposent pas et apparaissent complémentaires.

- **Arrêter de démolir** sauf quand cela est nécessaire et privilégier la réhabilitation et le « recyclage » de l'existant.

- **Partager la définition et les moyens de la densification entre les acteurs qui font la ville :** surélever, remplir les espaces disponibles (dents creuses, espaces vacants), occuper les toits terrasses
- **Partager les contraintes** (techniques, financières, disponibilité du foncier, etc.) pour trouver des solutions, et garantir l'équilibre économique (pour que la qualité du logement ne soit pas un frein aux prix abordables).
- **Organiser le travail partenarial entre tous les acteurs** (collectivités, promoteurs, bailleurs, architectes, usagers).
- **Encadrer le développement urbain par la puissance publique** (opérations publiques d'aménagement, programmation, cahiers des charges) pour garantir la qualité, l'harmonie et la cohérence à l'échelle des îlots, quartiers, de la ville et limiter l'artificialisation des sols et préserver la biodiversité.
- **Garantir l'acceptabilité de la densification grâce à la pédagogie, la sensibilisation et la concertation.**
- **Densifier prioritairement :**
 - dans les espaces vacants (dents creuses, bureaux vacants et obsolètes, friches) ;
 - dans les tissus déjà urbanisés grâce notamment à la surélévation des bâtiments existants ;
 - dans les secteurs suffisamment dotés en infrastructures de transports en commun et en équipements publics ou dont le développement est programmé.

Développer un habitat de qualité

- **À l'échelle du quartier :**
 - Garantir la présence d'espaces verts (îlots de fraîcheur) et d'espaces publics
 - S'assurer de la desserte en transports en commun et de la présence de services et d'équipements publics
 - Garantir la mixité des usages à toutes les échelles (« ville du quart d'heure »)
 - Garantir une mixité sociale pérenne
 - S'assurer que la densification contribue au lien social
- **À l'échelle de l'immeuble :**
 - Redonner aux rez-de-chaussée leurs rôles d'espaces collectifs et connectés à l'extérieur. Dans cette jonction entre intime et public se noue la qualité de l'habitat.
 - Adapter l'architecture au climat méditerranéen : architecture bioclimatique, matériaux biosourcés, circuits courts, réemploi ;
 - Imposer une plus grande part d'espaces de nature dans les constructions neuves : « quand on met un espace vert au centre du projet, on permet une densification de meilleure qualité » ;
 - S'assurer de la réversibilité des bâtiments pour anticiper leur seconde vie et prévenir leur obsolescence future.

▪ **À l'échelle du logement :**

- « Garantir le bonheur » et le bien-vivre chez soi des habitants ;
- Permettre le plus possible des vues dégagées et de la luminosité ;
- Garantir le confort acoustique et thermique (logements traversants) ;
- S'assurer de la modularité du logement et de son évolution dans le temps pour accompagner le parcours résidentiel : vieillissement de la population, évolution de la composition familiale des ménages.

Au cours de l'atelier plusieurs participants ont évoqué l'intérêt de pouvoir déroger à certaines normes pour renforcer la qualité d'usage des logements et souhaiteraient que Marseille bénéficie d'un droit à l'expérimentation pour innover et mieux adapter les bâtiments et les logements aux besoins des occupants.

« Créer des logements où les gens sont heureux (on a vu l'importance de ça pendant le Covid). »

« Réfléchir à la modularité des logements : les familles y restent très longtemps, notamment dans les logements sociaux. »

En conclusion de l'atelier, certains participants ont pointé du doigt le paradoxe entre la nécessaire exigence de la qualité des logements et des constructions et le prix qui doit rester compatible avec le budget des acquéreurs ou le modèle économique du logement social. Ces deux objectifs ne sont pas incompatibles à condition de réguler les prix du foncier et de recourir à des opérations publiques d'aménagement permettant de créer les conditions favorables à la production de logements de qualité à un prix abordable.

Plusieurs opérateurs immobiliers ont par ailleurs exprimé leur volonté de travailler différemment, de faire plus de « sur mesure », plus d'opérations complexes, d'intervenir davantage sur l'existant tout en assurant l'équilibre économique de leurs activités. Certains proposent un « pacte d'engagements et de moyens » dans lequel la collectivité et l'opérateur s'engageraient à réaliser des opérations complexes et des opérations plus classiques, de manière à assurer une forme de péréquation entre les différents projets.

Si construire plus et mieux dans une ville transformée passe notamment par la densification des immeubles existants et le recyclage urbain, cela pose un certain nombre de problématiques techniques, économiques et opérationnelles. L'impérieuse urgence du dérèglement climatique oblige l'ensemble des acteurs à innover, à identifier et tester de nouvelles réponses techniques et juridiques pour y parvenir.

ATELIER 4

RÉÉQUILIBRER L'OFFRE SUR LES TERRITOIRES

Atelier animé par Gilles-Laurent Rayssac du Cabinet Res Publica

Présentation de l'atelier

Marseille se caractérise par une grande disparité en matière d'offre de logements au sein de son parc privé et de son parc social. L'absence d'équilibre géographique dans le développement de l'offre de logements, en volume et en nature de produits, a conduit à créer une fracture sociale et territoriale inégalée en France. La moitié du parc locatif social est concentré dans 4 arrondissements et des disparités importantes sont observées en termes de niveau de loyer au sein même du parc social. Malgré les plans nationaux engagés ces dernières décennies en France, Marseille n'a pas su inverser cette spirale et créer, notamment, par le biais de la rénovation urbaine un rééquilibrage de l'offre de logements entre les différents secteurs de la ville. En mars 2022, les engagements financiers des partenaires ont été sécurisés pour mettre en œuvre sur 11 quartiers prioritaires une vraie politique de transformation et de rénovation dans les quartiers les plus sensibles du territoire communal. Par ailleurs, malgré les fortes tensions sur le marché de l'immobilier, certains secteurs des quartiers nord continuent de perdre en attractivité et génèrent paradoxalement une vacance croissante de logements, quand d'autres secteurs, notamment sur le littoral sud, deviennent inaccessibles aux ménages marseillais en raison de la hausse des résidences secondaires et des prix à l'achat.

Cet atelier visera à identifier les conditions favorables et nécessaires au rééquilibrage de l'offre de logements sur le territoire pour permettre à tous les marseillais de se loger dans tous les secteurs de la ville : développement du logement social dans tous les secteurs de la ville, diversification de l'offre dans les quartiers spécialisés, requalification du logement social de fait en logement social de droit, construction d'une offre neuve en accession sociale à la propriété. Il visera à explorer les outils et actions à mettre en place ou renforcer pour amplifier le rééquilibrage de l'offre de logements : outils de régulation des valeurs foncières, dispositions réglementaires du PLUi favorisant le développement d'une offre de logements abordable, encadrement des loyers, régulation des meublés touristiques, recyclage d'immeubles, remise sur le marché de logements vacants, conventionnement des logements privés

5 grands témoins

Fabien Desage

Maître de conférence en science politique
à l'université de Lille

Robin Hamadi

Directeur de l'AR HLM PACA CORSE
(association régionale des organismes HLM)

Audrey GATIAN

Adjointe au Maire de Marseille en charge
de la politique de la ville et des mobilités
et notamment en charge de la voirie,
le stationnement, les transports urbains,
le vélo, la circulation et les relations
avec la RTM

Philippe HONORE

Président du Comité Régional Action
Logement PACA-Corse

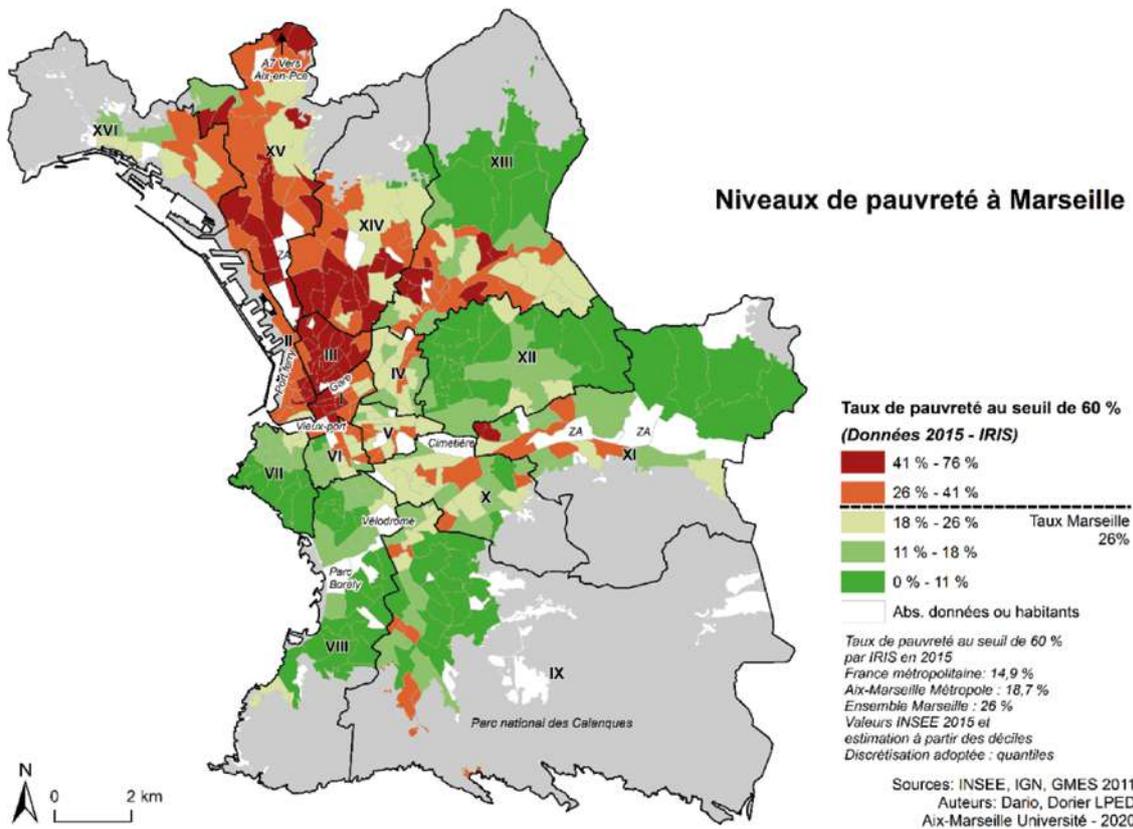
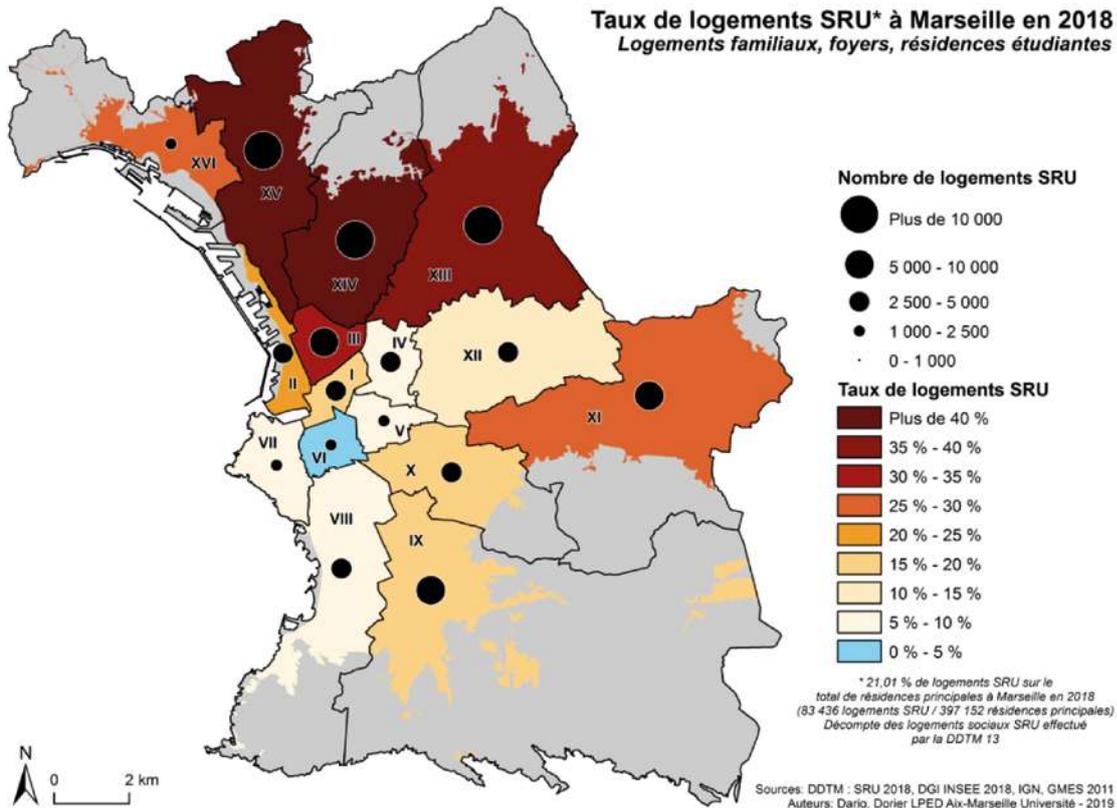
Samia GHALI

Maire adjointe en charge de la stratégie
municipale sur les projets structurants
de la ville, pour légalité et l'équité des
territoires, de la relation avec l'Agence
Nationale de Rénovation Urbaine, des
grands équipements, de la stratégie
évènementielle, des grands évènements, de
la promotion de Marseille et des relations
Méditerranéennes



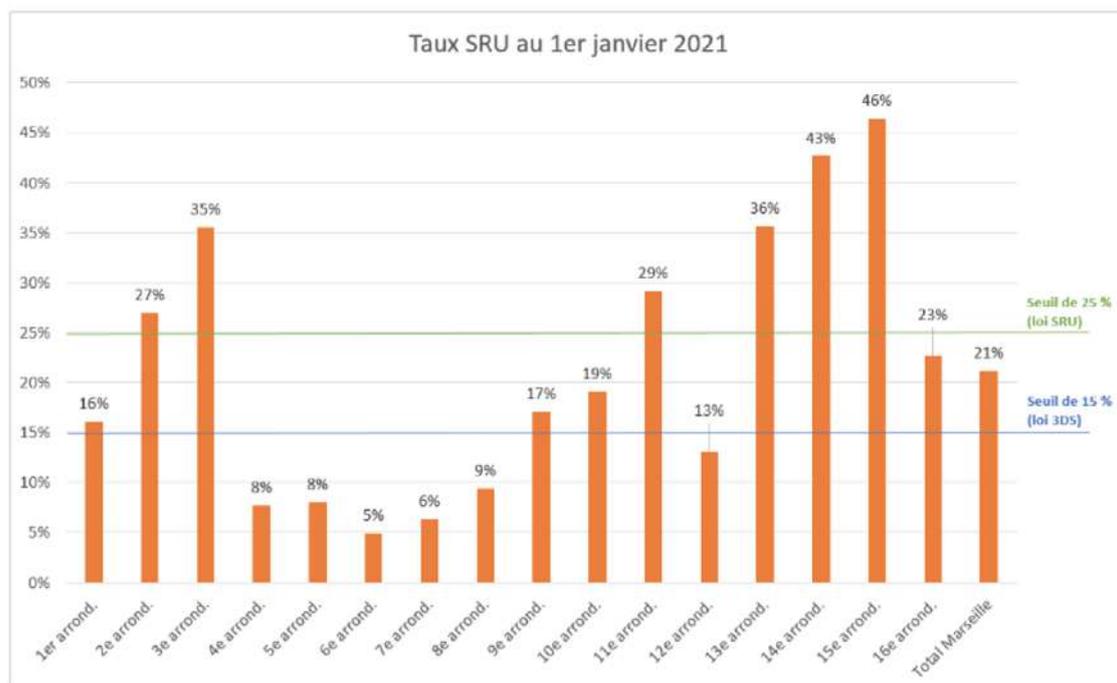
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE DÉSÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

Logement social	Locatif privé et propriété occupante	Sur occupation	Typologie des logements	Taux de pauvreté
<p>Plus de 40 % dans le 14/15^e</p> <p>Moins de 10 % dans le 4/5/6/7/8^e</p>	<p>Plus de 55 % de propriétaires dans le 9/11/12^e</p> <p>contre moins de 30 % dans le 1/2/3^e</p>	<p>26 % des logements dans le 3^e</p>	<p>50 % de T1/T2 dans le 1/2/5^e contre moins de 15 % dans le 11/12^e</p>	<p>52 % dans le 3^e</p> <p>40 % dans le 14/15^e</p>
<p>Plus de 70 % de logements à bas loyers dans le 11/12/13/14/15^e contre plus de 60 % de logements à loyers intermédiaires dans le 6/8^e</p>	<p>Moins de 30 % de locataires privés dans le 9/11/12^e contre 60 % dans le 1/2/3^e</p>	<p>moins de 7 % dans le 7/8/9/11/12^e</p>	<p>Moins de 20 % de T4 et + dans le 1/2/5^e contre 50 % dans le 11/12^e</p>	<p>Moins de 15 % dans le 7/8/9/12^e</p>
<p>55 % des logements sociaux sont situés en QPV</p>	<p>➤ 235 000 habitants vivent en QPV (1 marseillais sur 4)</p>			

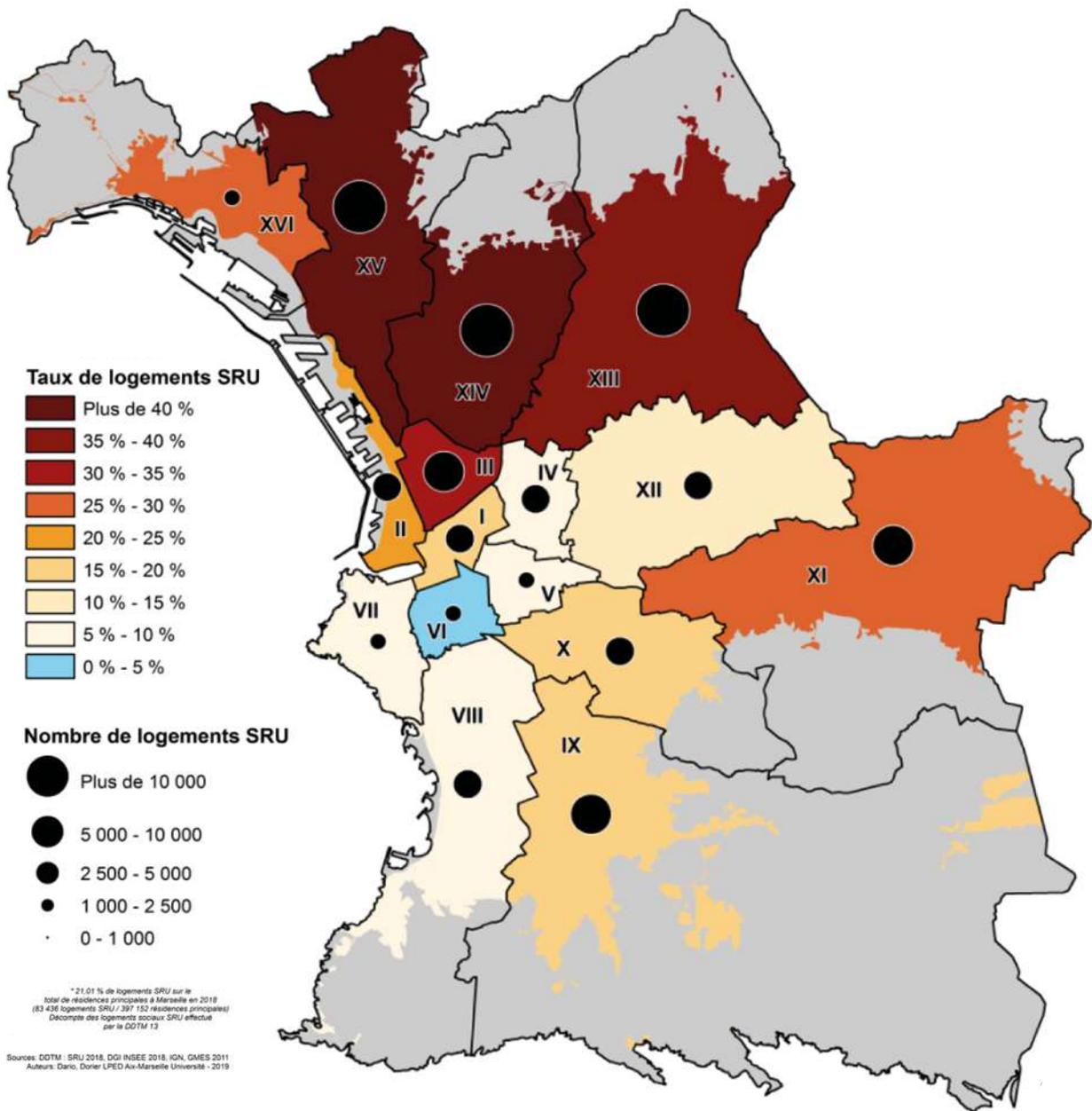


UNE CONCENTRATION DU LOGEMENT SOCIAL

La moitié du parc social est
concentré dans 4 arrondissements
(13^e, 14^e, 15^e et 16^e)



Source : Inventaire SRU au 01/01/2021



LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

Un protocole signé en mars 2022 : des engagements financiers sécurisés à hauteur de 650 M€ pour l'ANRU et 112 M€ pour l'ANAH qui génèreront au total 2,7 milliards d'€ d'investissement

- Air-Bel
- Grand Saint-Barthélemy – Grand Malpassé (convention initiale + avenant n°1)
- La Savine – Vallon-des-Tuves
- La Castellane – La Bricarde
- Frais-Vallon – La Rose
- Kallisté-Solidarité
- Grand Centre-ville (EPAEM)
- Cabucelle – Les Crottes (EPAEM)
- Campagne Lévêque

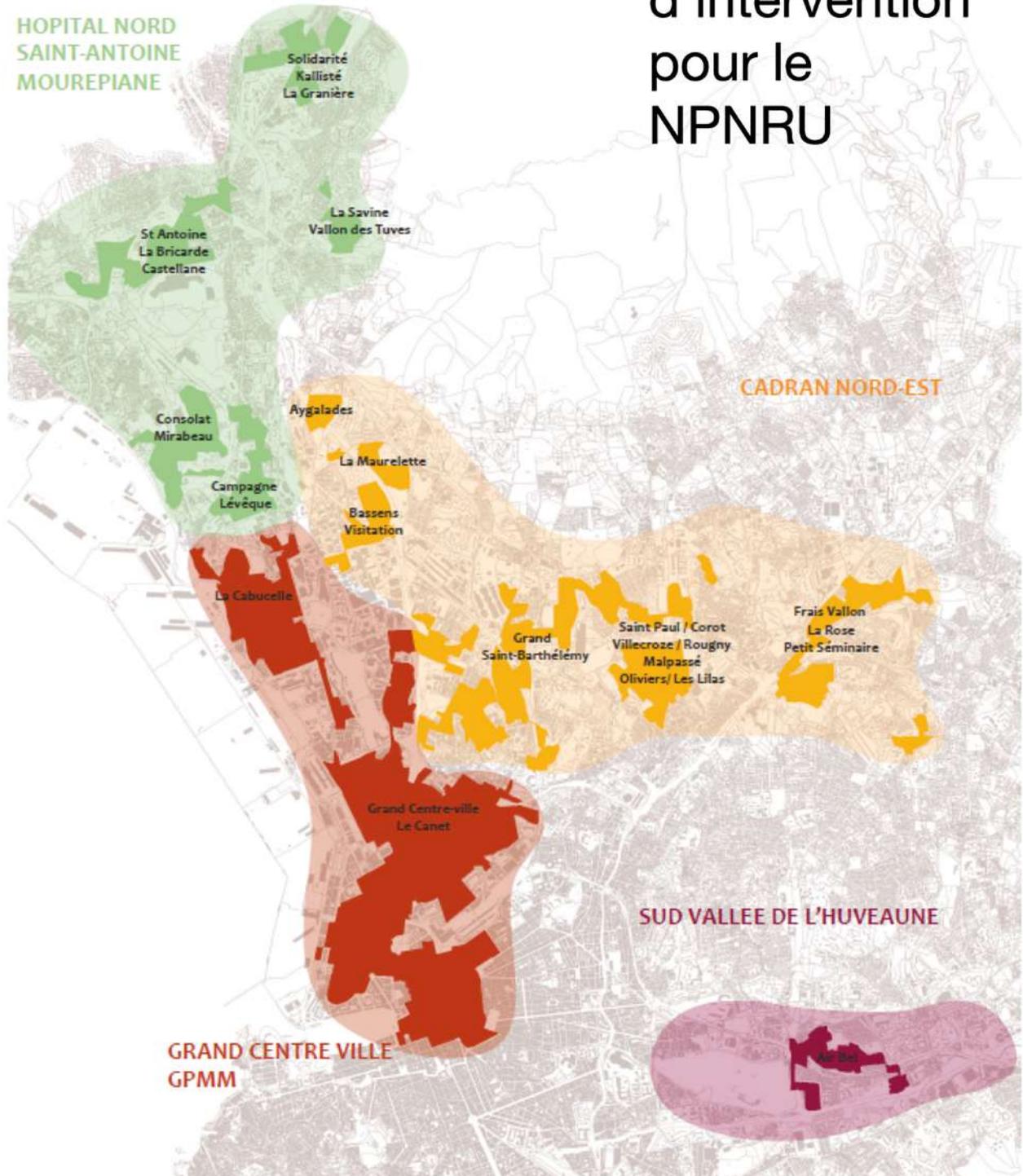
4 400
logements
réhabilités

1 300
logements
recyclés

3 400
logements
démolis
et reconstitués

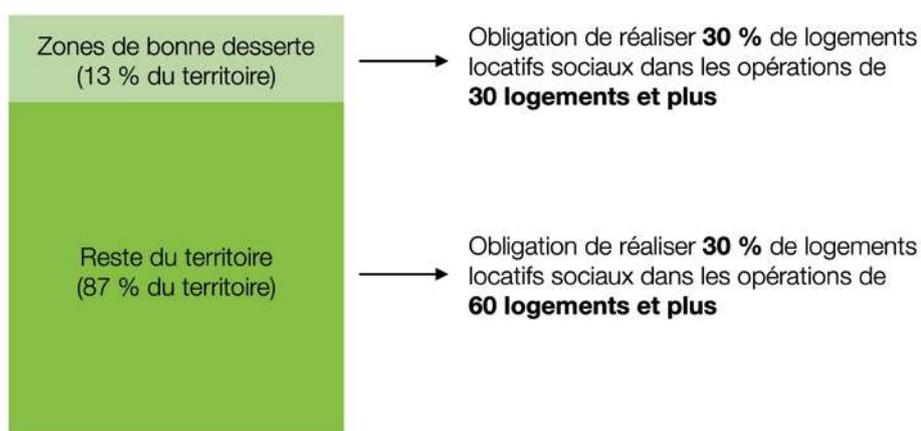
Les secteurs d'intervention pour le NPNRU

HOPITAL NORD
SAINT-ANTOINE
MOUREPIANE



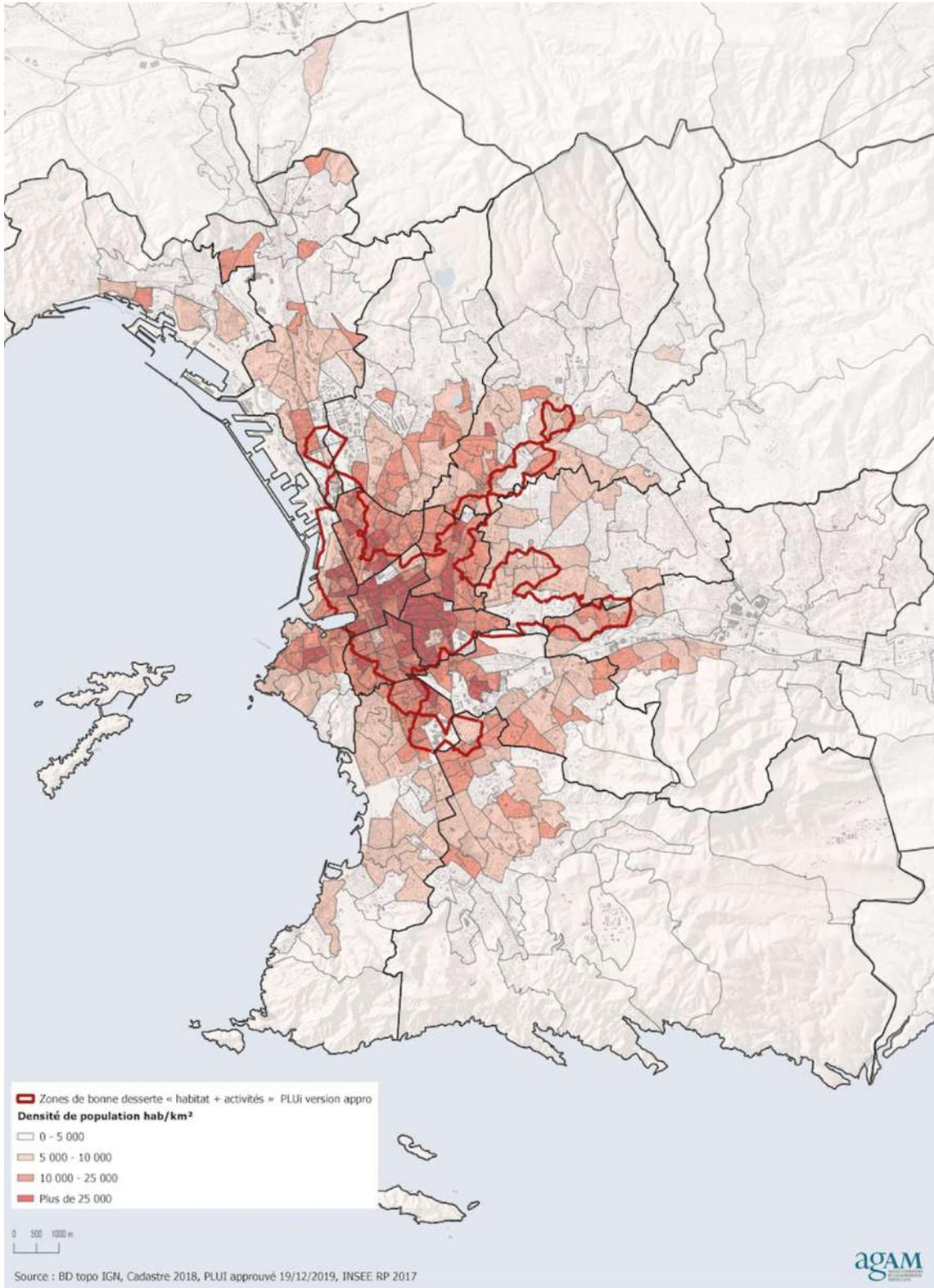
LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

- Approuvé le 19 décembre 2019, modification n°2 approuvée le 30 juin 2022
- Calibré pour permettre la construction annuelle d'environ 2500/3000 logements à Marseille
- Les secteurs de mixité sociale (depuis le 30 juin 2022) :



Environ un tiers des logements livrés en 2019
sont situés en zone de bonne desserte (Source AGAM)

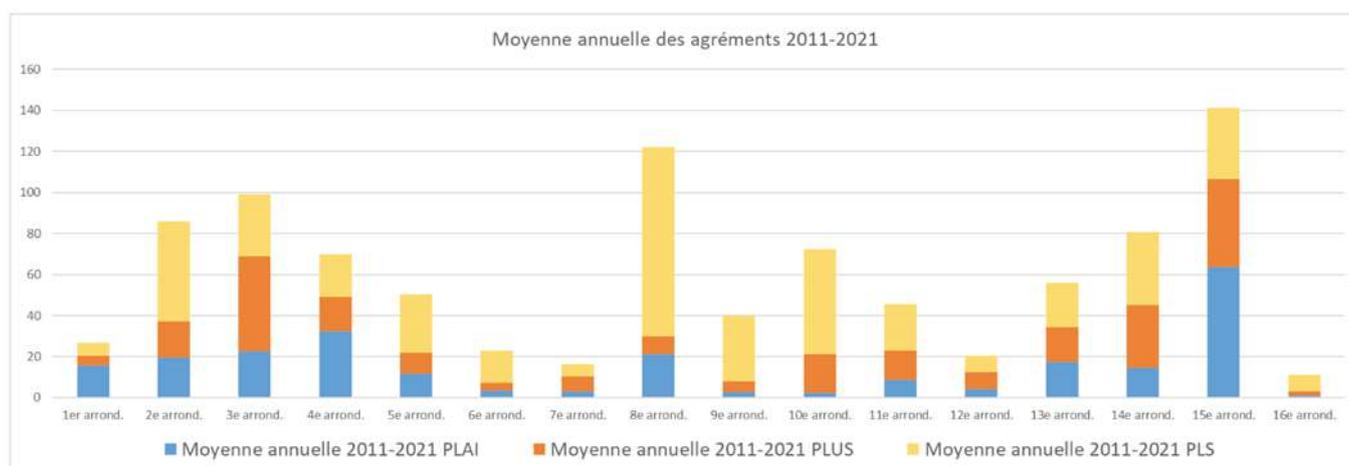
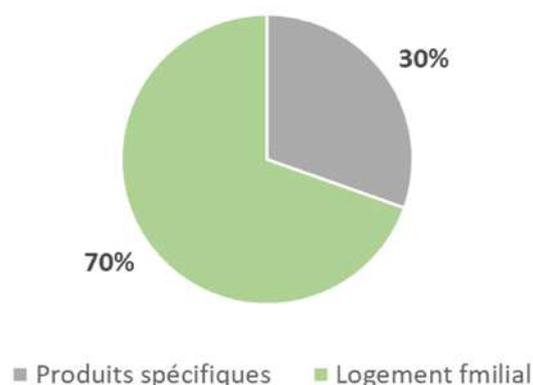
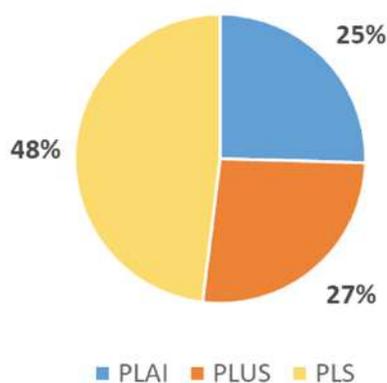
ZONE DE BONNE DESSERTE ET DENSITÉ DE POPULATION



LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAUX

LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AGRÉÉS ENTRE 2011 ET 2021

962 logements agréés en moyenne par an sur la ville (dont environ 130 en acquisitions-améliorations)



LE CONVENTIONNEMENT ANAH DES LOGEMENTS PRIVÉS

- Pour les propriétaires bailleurs de logements privés
- Aide : avantages fiscaux sur les revenus locatifs + prime (selon les cas) + aides pour les travaux
- Conventionnement :
 - avec travaux (9 ans)
 - sans travaux (6 ans)

• Conventionnement à loyer intermédiaire, à loyer social ou à loyer très social (plafonds de loyer et plafonds de ressources du locataire variables selon le conventionnement)



Environ 50 logements privés conventionnés avec l'Anah chaque année à Marseille

LES DISPOSITIFS D'ACCESSION SOCIALE ENCORE PEU MOBILISÉS SUR LA VILLE



Prêt Social Location
Accession (PSLA)
Accession sociale
progressive et
sécurisée



TVA réduite en QPV
et quartiers ANRU
(et leurs abords)
Accession à prix maîtrisé



Bail réel solidaire
(Organisme de
foncier solidaire)
Accession sociale avec
dissociation de la
propriété du bâti et
celle du foncier

Les questions posées aux participants

- Quelles actions et outils de régulation (réglementaires, techniques, financières) mettre en œuvre pour développer le logement locatif social et l'accèsion sociale à la propriété en vue d'accompagner le rééquilibrage de l'offre de logements entre les différents secteurs de la ville ? (Merci d'indiquer l'ordre de priorité de ces actions)
- Quelles sont les conditions de réussite des projets de renouvellement urbain retenus au titre du NPNRU pour permettre la diversification de l'offre de logements, la reconstitution d'une offre sociale à bas loyer, le relogement des ménages, etc ? Quels sont les principaux leviers à mobiliser pour y parvenir ?

Les propositions formulées par les participants au cours de l'atelier

En introduction de l'atelier, les grands témoins ont souhaité rappeler que selon eux, le logement locatif social doit d'abord être considéré comme le logement accessible au plus grand nombre puisque 70% des ménages marseillais y sont éligibles. La question de l'humain, c'est à dire des habitants vivant dans le logement social, a été soulevée comme étant une question centrale. La diversité des situations (personnes isolées, jeunes ménages, personnes âgées, familles monoparentales et/ou nombreuses, gardes alternées) appelle une diversité de logements en termes de typologie et de niveaux de loyers, dans les différents secteurs de la ville, pour répondre aux besoins.

La notion de rééquilibrage géographique de l'offre a été questionnée : « le plus important est-il la répartition des populations dans l'espace ou les conditions de vie dans ces espaces ? ». Il y a un enjeu majeur à améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers populaires situés en périphérie de la ville, notamment en y développant les transports en commun pour que ces quartiers ne soient plus isolés du reste de la ville. Les participants de l'atelier se sont accordés sur l'échec des politiques publiques menées par le passé qui avaient pour objectif de lutter contre la ségrégation socio-spatiale. Il conviendrait dès lors de se demander pourquoi et comment en tenir compte.

L'impact futur des projets de renouvellement urbain inscrits dans le NPNRU sur l'offre de logements sociaux a également fait l'objet de questionnements : « Alors qu'environ 3400 logements sociaux à bas loyers ont vocation à être démolis dans les prochaines années, comment les reconstituer et dans le même temps répondre à la demande croissante de logements sociaux ? ». Les conséquences négatives des démolitions-reconstructions de logements sur le climat ont également été soulevées.

Enfin, la question du lien emploi-logement a également été mentionnée, la capacité à loger les salariés constituant un levier d'attractivité pour les territoires. Le rapprochement des emplois et des logements constituerait un enjeu majeur et permettrait d'améliorer les conditions de vie des habitants et de limiter les déplacements pendulaires domicile/travail.

Créer les conditions favorables à la production massive d'une offre de logements abordables dans tous les secteurs de la ville et réguler les marchés fonciers et immobiliers :

▪ **Mener des actions d'information et de pédagogie :**

- Changer le regard de la population sur le logement, par exemple en changeant sa dénomination par « logement abordable » ou « logement pour tous »
- Informer les habitants sur l'ensemble des possibilités d'accès au logement social
- Faire connaître les possibilités d'accession sociale à la propriété sur le territoire

« Vos enfants auront peut-être besoin d'un logement social. Il faut déstigmatiser le logement social. »

▪ **Imposer une part de logements abordables dans les nouvelles opérations de logements :**

- Baisser le seuil dans le PLUi à partir duquel la production d'une part de logement social est obligatoire (à 30, 20 ou 12 logements selon les quartiers) et moduler le pourcentage de logement social obligatoire en fonction des secteurs géographiques
- Favoriser la création d'emplacements réservés au logement social dans le PLUi
- Réfléchir à imposer, de manière complémentaire au logement social, une obligation de construire une part de logements en accession sociale à la propriété dans les nouvelles constructions.

▪ **Faire évoluer la réglementation nationale et la faire effectivement appliquer :**

- Faire appliquer la loi SRU qui prévoit un pourcentage minimum de logements sociaux à atteindre. La faire évoluer pour qu'elle s'applique à l'échelle des arrondissements ou des quartiers et non plus uniquement à l'échelle de la ville.
- Faire respecter les obligations d'attribution de logements sociaux aux publics reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO
- Durcir la réglementation nationale qui encadre les meublés touristiques et adapter les règles locales pour limiter les locations touristiques

▪ **Renforcer l'action foncière pour développer le logement social :**

- Permettre aux bailleurs sociaux d'accéder plus facilement à des fonciers bâtis ou non bâtis à des niveaux de prix compatibles avec les équilibres économiques des opérations de logements sociaux : instaurer une préférence foncière pour les bailleurs sociaux, conditionnée par exemple à la production de logements très sociaux et à la construction de grands logements.
- Encourager la « VEFA inversée » qui permet à des bailleurs sociaux de construire des programmes de logements pour en vendre une partie à un opérateur privé et en conserver une partie en logement locatif social.
 - Mobiliser le droit de préemption urbain pour acquérir des terrains ou des immeubles privés en vue de produire du logement social

« Il faut aussi parler des typologies de logement. Si on rééquilibre en faisant des T2/T3, on ne rééquilibre pas pareil qu'en faisant des grands logements. »

- Renforcer le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la région PACA pour capter du foncier permettant de produire du logement abordable
- Relancer les opérations publiques d'aménagement pour maîtriser le coût du foncier et permettre une programmation mixte de logements comprenant une part significative de logement social et de logements en accession sociale à la propriété

▪ **Mettre en place et pérenniser une fiscalité avantageuse pour la production de logements locatifs sociaux :** baisser le taux de TVA applicable au logement social qu'il soit produit par les bailleurs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe ou acquis en VEFA auprès de promoteurs privés

▪ **Encadrer les prix de vente de logements sociaux en VEFA :** définir des prix plafonds sectorisés pour l'acquisition de logements locatifs sociaux par les organismes HLM auprès des promoteurs privés. Cet encadrement ne pouvant pas être d'ordre réglementaire, il convient d'engager une démarche partenariale entre les collectivités, les acteurs de la promotion immobilière privée et le mouvement HLM pour obtenir l'adhésion de toutes les parties.

▪ **Définir des objectifs ambitieux en matière de programmation de logements :**

- Mieux appréhender les besoins à une échelle de proximité pour guider la production de logement social et d'accession sociale à la propriété
- Produire massivement une offre adaptée aux ressources des demandeurs de logements et renforcer les subventions publiques au logement social
- Augmenter la production de logements sociaux dans les zones de bonne desserte actuelles et le plan de mobilité à venir.
- Augmenter la part des logements en accession sociale à la propriété et soutenir les ménages primo accédants
- S'interroger sur le maintien du « chèque premier logement » et étudier la possibilité de réorienter les aides publiques sur l'accession sociale sécurisée (Prêt Social Location Accession) et l'accession sociale pérenne (Baux Réels Solidaires)
- Mettre en place des systèmes de garanties bancaires pour soutenir l'accession sociale et accompagner le parcours résidentiel.
- Construire des logements modulables et réversibles du T2 au T5.
- Évaluer l'opportunité de maintenir le PLS ou de le remplacer par l'accession sociale sécurisée (PSLA) ou pérenne (BRS).
- Limiter la part des ventes de logements neufs aux investisseurs
- Développer les colocations intergénérationnelles dans le parc social
- Étudier l'opportunité de relancer les « Castors », mouvement d'auto-construction coopérative

Les conditions de réussite des projets de renouvellement urbain retenus au titre du NPNRU pour permettre la diversification de l'offre de logements, la reconstitution d'une offre sociale à bas loyer, le relogement des ménages

▪ **Penser l'attractivité des quartiers en rénovation urbaine :**

- Programmer davantage d'équipements publics, d'écoles, de crèches, de dessertes en transports en commun et d'accès à la culture pour améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants,
- Renforcer les actions visant la tranquillité résidentielle
- Tirer parti des atouts des quartiers populaires pour en renforcer l'attractivité



Il faut travailler sur la desserte en transports en commun pour que les quartiers populaires ne soient pas isolés du reste de la ville.

▪ **Prendre en compte l'avis des habitants dans la définition et**

la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine : systématiser la concertation, écouter les habitants qui ont une expertise d'usage et connaissent le mieux le quartier dans lequel ils habitent

▪ **S'interroger sur les démolitions et le relogement des habitants** dans le cadre des programmes ANRU.

- Prendre en compte l'attachement des habitants à leur quartier et permettre à ceux qui le souhaitent de revenir habiter leur quartier, permettre également à ceux qui le souhaitent d'être relogés en dehors de Marseille. Cela nécessite une approche individuelle et un traitement des dossiers de relogement au « cas par cas ».
- Organiser le relogement des habitants sur le territoire afin d'éviter l'éloignement école/famille
- Maintenir un reste à charge constant pour les familles dans le cadre du relogement et soutenir financièrement les bailleurs sociaux pour compenser les pertes de loyers

▪ **Favoriser les réhabilitations** pour maintenir le vivre-ensemble et améliorer les conditions de logements. S'assurer que les travaux de réhabilitation génèrent des économies d'énergie pour les locataires.

▪ **Prendre en compte la volonté des habitants dans la production des logements sociaux** dans les quartiers prioritaires (QPV). Par principe, la construction de logements sociaux de type PLAI et PLUS est proscrite en QPV pour favoriser la diversification de l'offre dans ces quartiers. Ce principe peut faire l'objet d'exceptions. Les dérogations sont accordées, au cas par cas, par l'État et/ou l'ANRU.

Améliorer la connaissance du parc locatif social :

▪ **Mettre en place un observatoire des logements sociaux :** caractéristiques des logements, attributions, occupation, gestion, vacance

ATELIER 5

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT DES PLUS PRÉCAIRES

Atelier présenté par Frédéric FIATTE du Cabiner Res Publica

Présentation de l'atelier

Avec un taux de pauvreté de 26 %, une population dépourvue de solutions-logement estimée à 14 000 personnes (dont une proportion croissante de femmes et d'enfants), 40 000 demandeurs de logement social, 5000 à 6000 personnes vivants en squat et 1000 dont 300 enfants en bidonvilles, la ville fait face à des besoins hors normes en termes d'hébergement et de logement pour les plus modestes. L'offre en logement social est insuffisante et l'offre en hébergement est saturée, ce qui génère le maintien à la rue, le recours aux marchands de sommeil et le développement de squats et de bidonvilles aggravant les situations d'insécurité et d'insalubrité dans les sites concernés.

Cet atelier interrogera les actions à mettre en place ou renforcer pour augmenter en volume et en qualité l'offre en hébergement et en logement à destination des publics les plus fragilisés, pour viser une meilleure complémentarité et fluidité entre l'hébergement et le logement, pour renforcer l'accompagnement social des publics précaires. Les moyens permettant de contenir les niveaux de loyers dans le parc social pour rester accessibles aux plus modestes, les dispositifs visant à améliorer la connaissance des personnes sans-abris, les réponses adaptées à la situation de ces publics et la stratégie pour la résorption des squats et bidonvilles seront explorés. Enfin les modalités et ambitions de mise en œuvre de la démarche « logement d'abord » à l'échelle du territoire seront abordées.

7 grands témoins

Audrey GARINO

Adjointe au Maire de Marseille en charge des affaires sociales, de la solidarité, de la lutte contre la pauvreté et de l'égalité des droits

Aurélie BIANCARELLI-LOPES

Adjointe au Maire de Marseille en charge de la recherche, de la vie étudiante et de l'enseignement supérieur

René DUTREY

Secrétaire Général du Haut Comité pour le Droit au Logement

Anthony BARRACO

Directeur départemental adjoint de l'emploi, du travail et des solidarités DDETS 13

Thierry MILA

Président de la FAS PACA-CORSE

Jean-Régis ROOIJACKERS

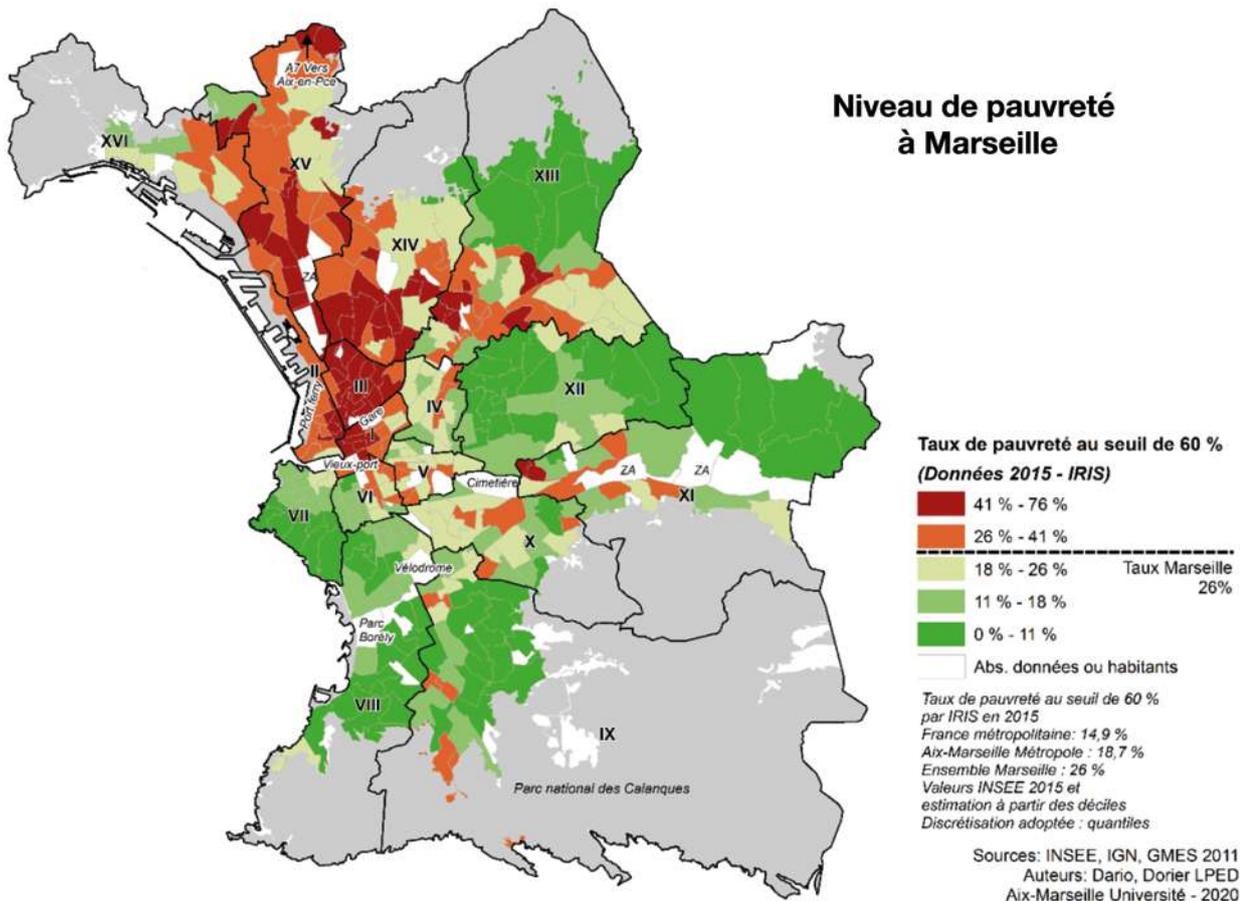
Coordinateur de projet association JUST, membre collègue PACA médecins du monde

Cécile SUFFREN

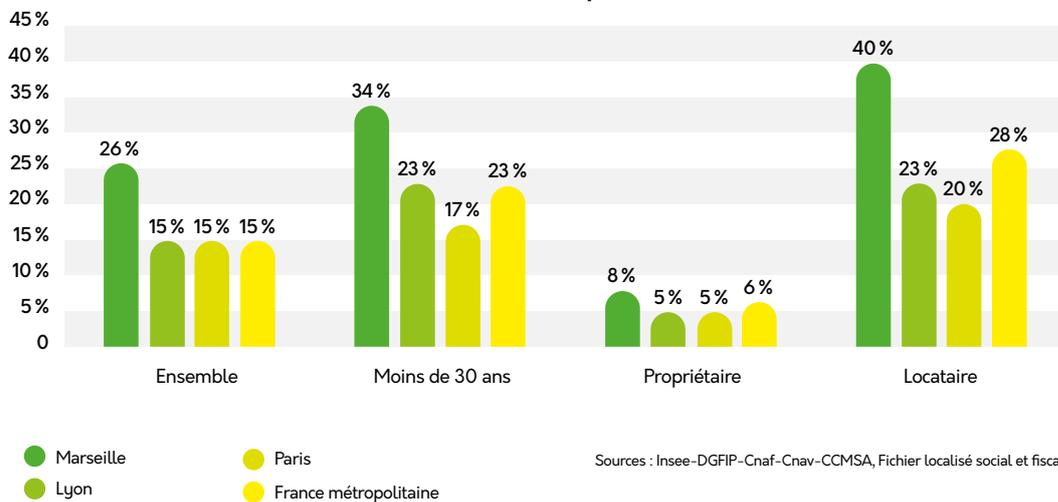
Directrice générale de l'association Habitat Alternatif Social (HAS)



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE : LA PAUVRETÉ À MARSEILLE

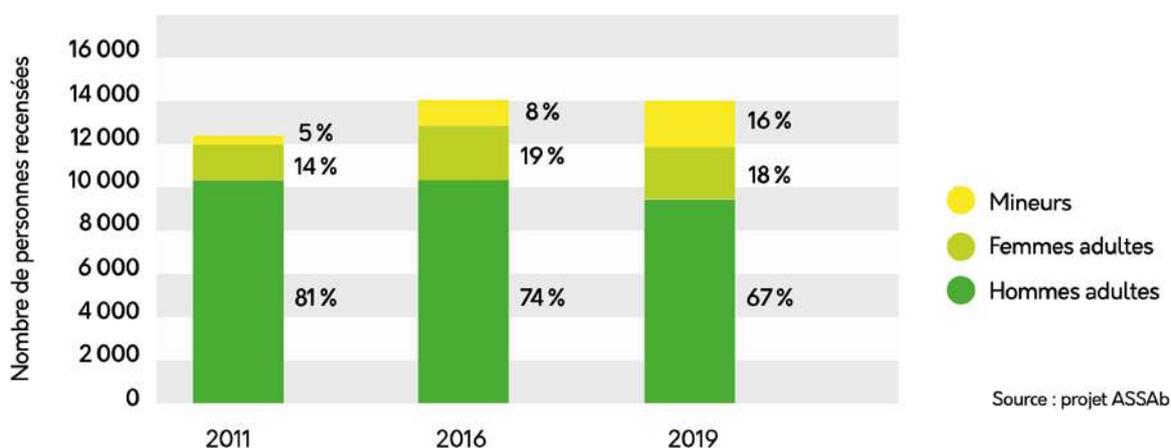


Taux de pauvreté en 2019



LA SITUATION DES PLUS PRÉCAIRES

Comment évolue le profil
des personnes sans-abri à Marseille ?

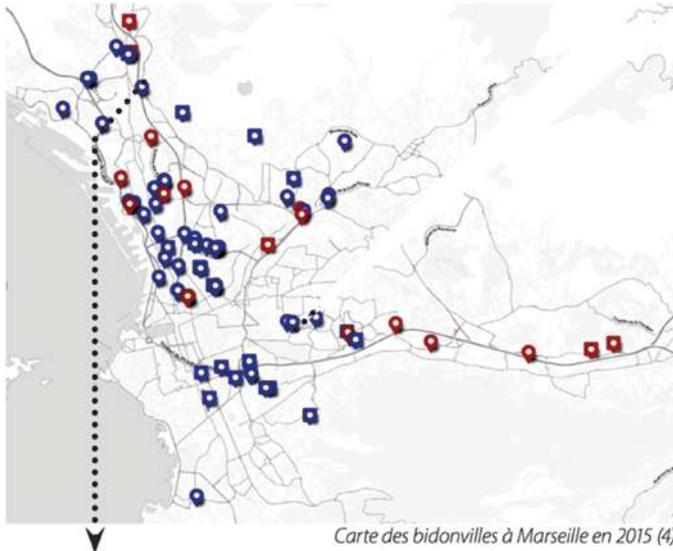


14 000 « sans abris » (rue, squat, hébergement)

33 % des personnes sans abri sont des femmes et des mineurs

89 % des personnes identifiées en 2019 n'étaient pas recensées en 2016

47 % des personnes à la rue depuis au moins trois ans ont plus de 50 ans.



Plus de **1000** personnes vivant dans 36 bidonvilles
 (source : DIHAL)

Rapport du collectif ALERTE PACA
 Mars 2022



≈ **6 000** personnes
 vivants dans un squat

Projet
ASSAb

Depuis 2011 un réseau de santé précarité expérimental a été créé autour de l'accès aux droits et aux soins des personnes sans abri à Marseille : le projet ASSAb. Cette initiative permet de produire des chiffres sur les personnes sans-abri à Marseille, au travers de recensements réguliers. Le dernier a eu lieu en 2019.

L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL

Droit Au Logement Opposable (DALO) dans les Bouches-du-Rhône

9 211 recours DALO déposés en 2021 dans les Bouches-du-Rhône (+ 23 % par rapport à 2020)

3 514 ménages ont été déclarés prioritaires et urgents au titre du DALO en 2021 (dont 63 % domiciliés à Marseille soit 2216 ménages)

1 527 ménages reconnus prioritaires et urgents relogés dans le parc social en 2021

Fin 2021, **5 630** ménages reconnus prioritaires et urgents étaient en attente d'un relogement

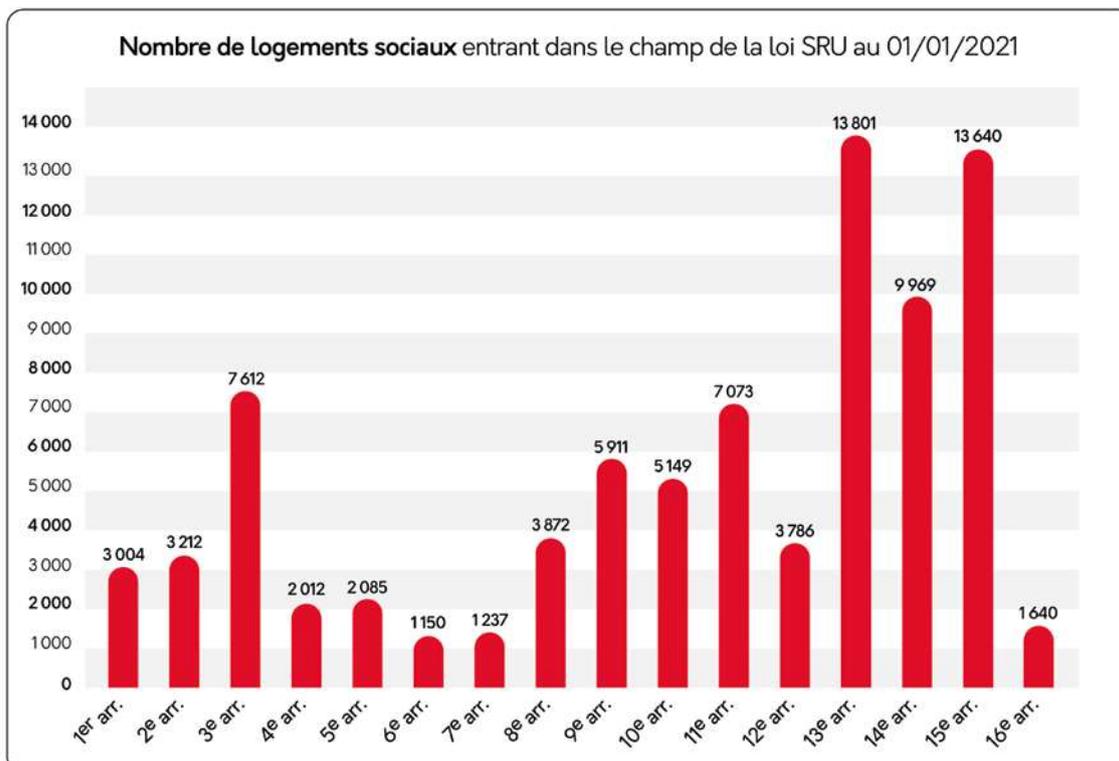
Délai moyen de relogement en 2021 : **343 jours**
(330 en 2020)

Source : rapport annuel DALO 2021 dans les Bouches-du-Rhône, DDETS 13

Logement social

40 000 demandeurs
en attente d'un logement

Pour un parc d'environ 78 000 logements sociaux familiaux
En moyenne 8,5 demandes pour 1 attribution en 2020



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

56 % des propriétaires occupants sont éligibles
au logement social (15 % au logement très social)

85 % des locataires privés sont éligibles
au logement social (49 % au logement très social)

Source : MTES-Filocom 2015 d'après la DGFIP

LA SITUATION DES ÉTUDIANTS FACE AU LOGEMENT

Environ **60 000 étudiants** à Marseille

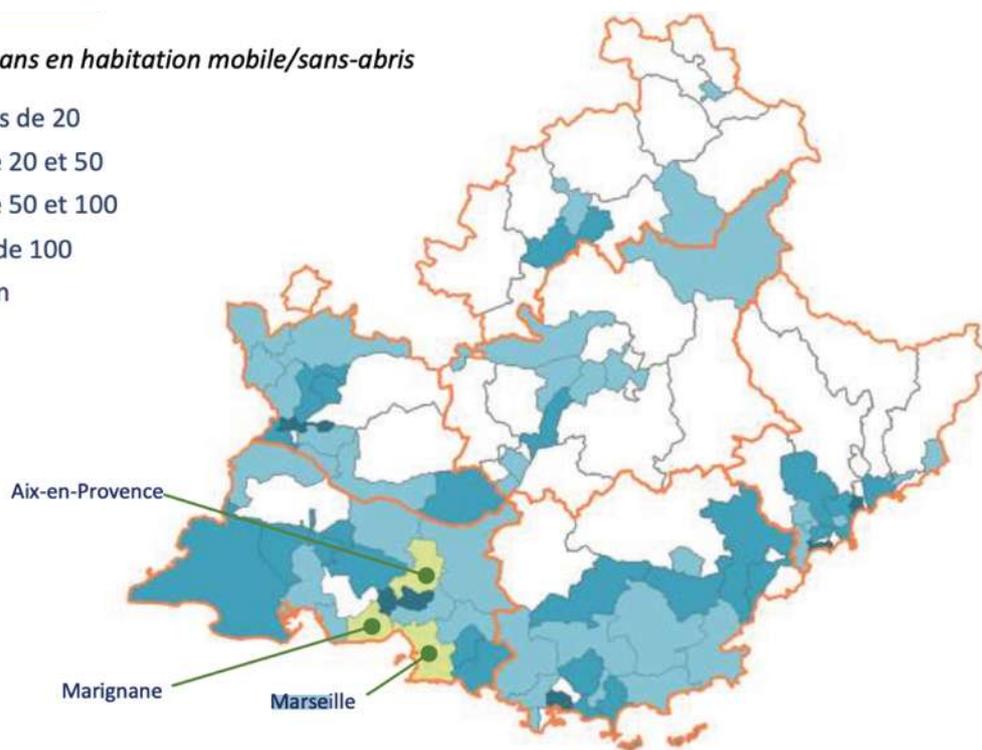
Près d'**un tiers des étudiants sont boursiers** dont 27 % aux échelons 6 et 7 (étudiants les moins favorisés), contre 19% au niveau national

Le CROUS gère environ 5300 lits (chambres, studios et appartements) à Marseille et loge 9 % des étudiants (contre 13 % en moyenne au niveau national)

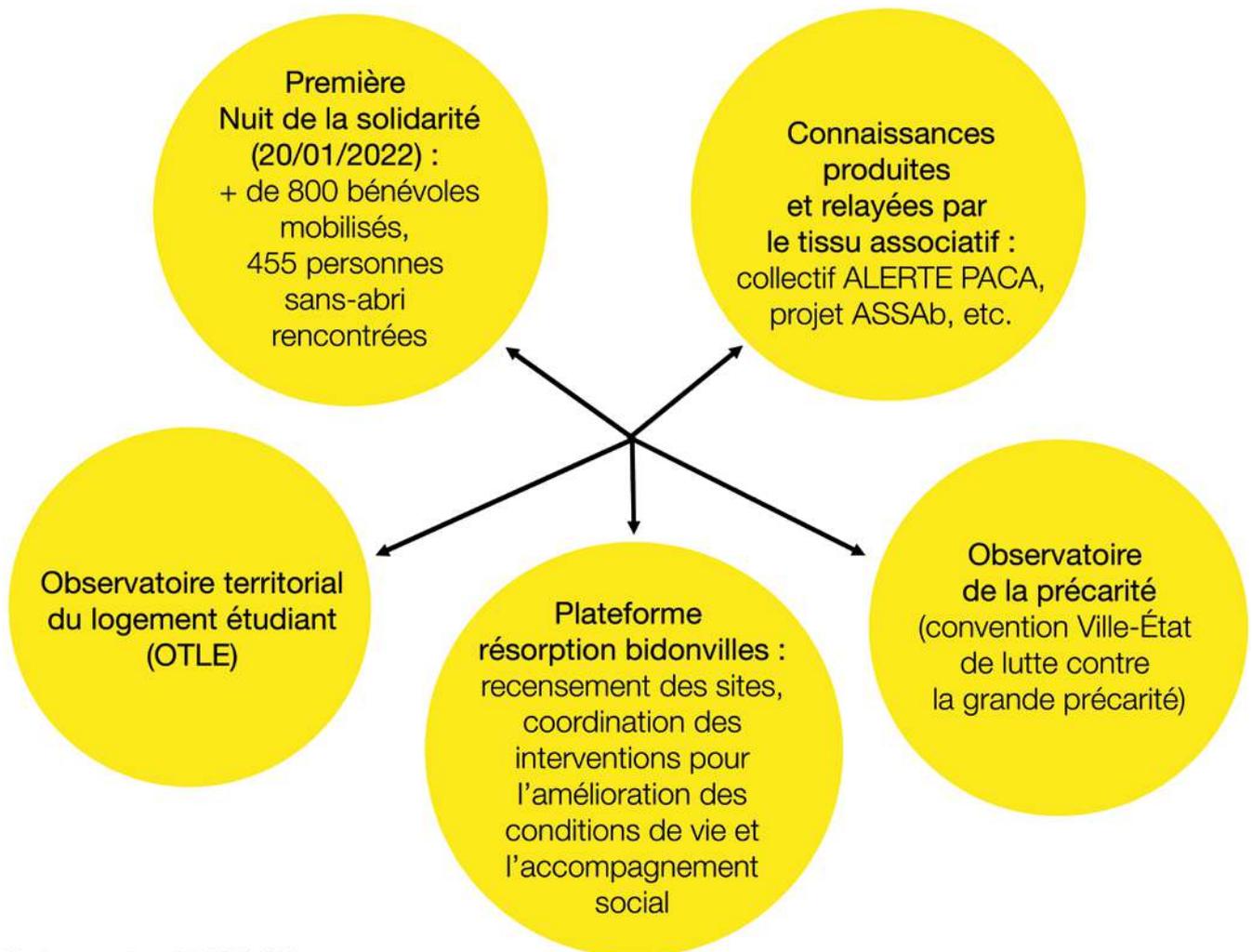
Au total, l'inflation du coût de la vie étudiante représente un budget supplémentaire nécessaire de 428,22 euros pour l'année, soit 35,7 euros de plus chaque mois selon un rapport de l'UNEF (2022).

LOCALISATION DES JEUNES VIVANT EN HABITATION MOBILE OU ÉTANT SANS-ABRIS

Effectifs des 16-30 ans en habitation mobile/sans-abris



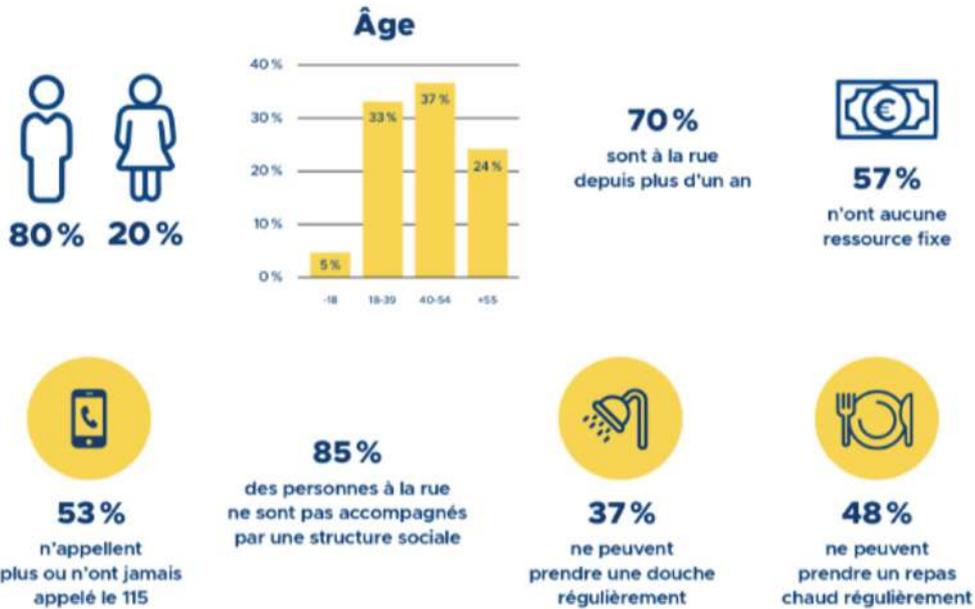
AMÉLIORER LA CONNAISSANCE DES BESOINS



Enseignements issus de la NDLS 2022



Qui sont les personnes à la rue ?



L'OFFRE D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS

L'offre d'hébergement d'urgence (droit commun et asile) existante à Marseille : 7 914 places

Source : DDETS, novembre 2022

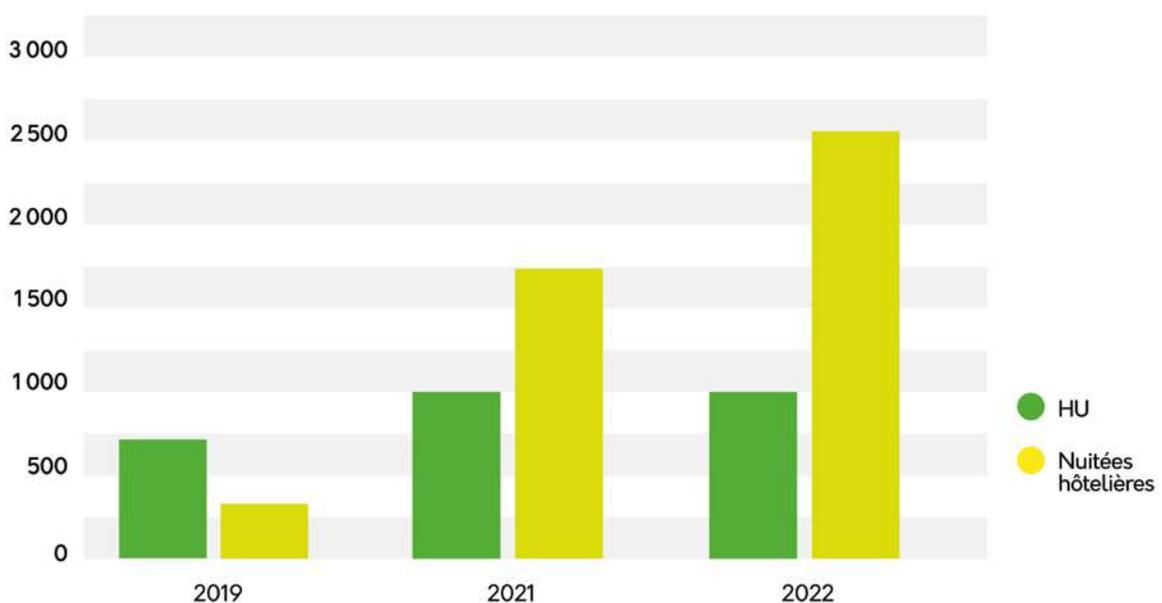
Hébergement urgence droit commun : 5 686 places

- Hébergement d'urgence (hors CHRS) : 1 003
- Hébergement en CHRS : 1 818
- Places en hôtels au 20/11/22 : 2 550
- Places d'aide au logement temporaire : 315

Hébergement pour demandeurs d'asile (HUDA, CADA, CAES, PRAHDA) : 2 191 places

Centres provisoires d'hébergement : 37 places

Évolution de la capacité d'hébergement d'urgence 2019 et 2021



L'offre de logements accompagnés existante à Marseille : 6 943 logements

Source : DDETS, novembre 2022

Résidences sociales, maisons relais :
5 293 places

Intermédiation locative (IML) : 1 188 places

Places FNAVDL
(Fonds National d'Accompagnement
Vers et Dans le Logement) :
462 places

L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE ET DES CONDITIONS D'ACCUEIL

Mobilisation du patrimoine municipal :
+ 240 places ouvertes depuis 2020

2 projets soutenus dans le cadre de l'AMI grande marginalité en réponse aux besoins des personnes très désocialisées

Conventions d'occupation temporaire (Saint-Bazile)

Création et amélioration de résidences universitaires gérées par le CROUS : rénovation de la Cité universitaire Galinat (5^e)
co-financement de la réalisation de deux nouvelles résidences universitaires : objectif + 600 places à Marseille

Transformation des places à l'hôtel en capacité d'hébergement
+ 670 places d'hébergement ouvriront, d'ici la fin de l'année 2022 en substitution de l'hôtel

Projet d'humanisation de l'UHU Madrague

Réflexion en cours pour la relocalisation du CHRS Saint-Louis

- **Améliorer l'accès et l'offre en logements adaptés**

Développement d'une offre logement adaptée
PLAI Adapté
Pensions de famille

Mobilisation des contingents réservataires pour les publics prioritaires (DALO, sortants d'hébergement)

Dispositifs d'intermédiation locative



L'auberge Bonneveine, lieu de vie et d'hébergement ouvert avec le soutien de la Ville et de l'État

PRÉVENIR LES RUPTURES ET AMÉLIORER L'ACCOMPAGNEMENT

Prévention des expulsions locatives :
CCAPEX
Fonds de Solidarité Logement porté
par la métropole et abondé par la Ville
Déploiement d'un dispositif (ADIL)
de prévention expulsions

Accompagnement
renforcé des ménages en
intermédiation locative
sociale sortant de l'hôtel
(HAS)

Financement de
mesures
d'accompagnement
vers et dans le
logement (FNAVDL)

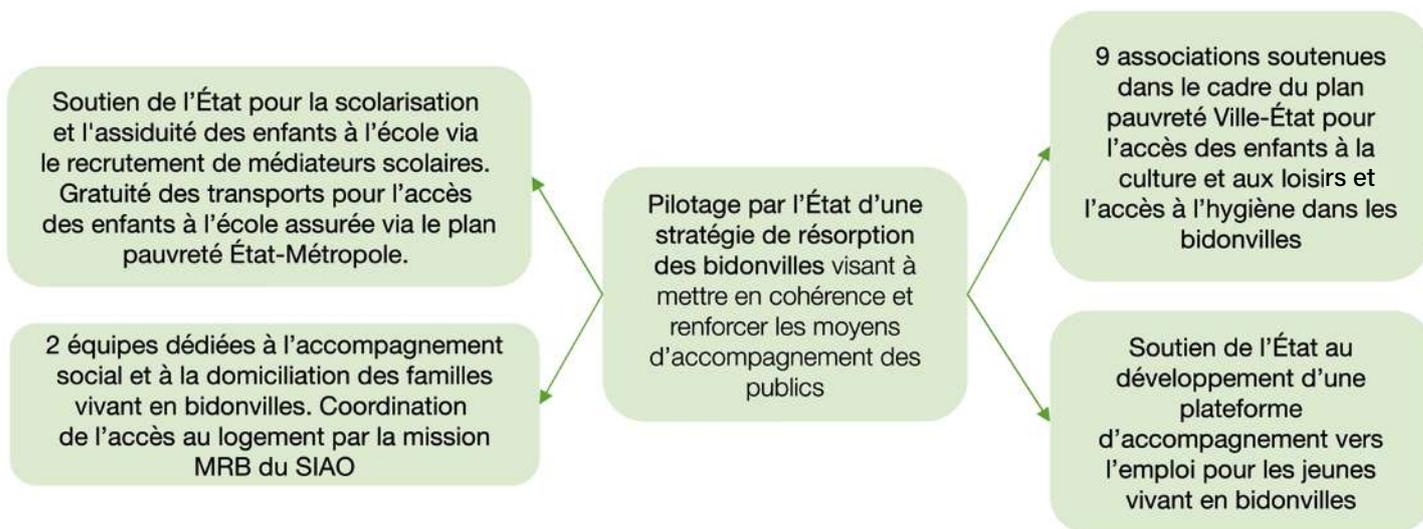
Domiciliation des personnes
sans domicile : développement des
capacités des organismes agréés

Accompagnement social : développement des capacités
d'accompagnement des personnes sans domicile dans le cadre
de la convention Ville-État de lutte contre la pauvreté (500 personnes)

FAVORISER LA COORDINATION DES ACTEURS

Les référents de parcours (SIAO)

Appui des référents sociaux dans l'accompagnement au logement des personnes



Les Plateformes territoriales d'accompagnement (SIAO)

Mobilisation des acteurs et coordination des actions en faveur de l'accompagnement et l'accès au logement des ménages rencontrant de multiples difficultés

La Plateforme logement (SIAO)

Recense les publics éligibles et les offres de logements sociaux et/ou accompagnés

Les questions posées aux participants

- Quelles propositions durables et adaptées pour porter une réelle politique de résorption des squats, bidonvilles et campements ?
- Quelles sont les actions prioritaires à mettre en œuvre pour assurer l'inconditionnalité de l'hébergement d'urgence, limiter au maximum le recours aux nuitées hôtelières et renforcer la qualité d'accueil de l'ensemble des publics précaires ?

Les propositions formulées par les participants au cours de l'atelier

En introduction des échanges, les grands témoins ont souhaité compléter un certain nombre d'éléments de contexte liés au logement des plus démunis. Il a ainsi été rappelé que le logement était un droit fondamental et que la déconnexion systémique entre les revenus des habitants et les loyers pratiqués dans les métropoles expliquait les grandes difficultés à se loger qu'éprouve une partie significative de la population. La situation particulière des étudiants en grande précarité a été mentionnée, ainsi que le manque cruel de places en résidences universitaires à prix abordable.

Les participants se sont accordés sur l'importance de l'inconditionnalité de l'accueil et de l'accompagnement social des personnes dépourvues de solutions de logement. En ce sens, le rôle essentiel des travailleurs sociaux a été souligné pour répondre aux besoins en logements des plus précaires. De même, le travail partenarial et la mise en relation de tous les acteurs a été mis en avant comme étant une condition nécessaire pour développer des solutions d'accueil, d'hébergement et de logement et accompagner les publics.

L'atelier étant organisé au sein du Village Club du Soleil à la Belle-de-Mai, un des grands témoins a rappelé que le complexe hôtelier avait joué un rôle important pendant la crise sanitaire et sociale de la Covid-19 : 120 personnes démunies et fragiles y ont été hébergées, nourries, et elles ont pu bénéficier d'un suivi social et médical.

Enfin, l'emploi de l'expression « des plus précaires » dans le titre de l'atelier « répondre aux besoins en logements des plus précaires » a été remis en cause. Il induirait que la réponse aux besoins en logements d'une personne dépendrait de son niveau de précarité. Cette remise en cause a trouvé un écho positif parmi les participants de l'atelier.

 Notre réflexion actuelle est fondée sur des chiffres de 2012, il est essentiel d'avoir un diagnostic plus récent.

Développer et actualiser la connaissance des publics et de leurs besoins

- Récolter régulièrement des données pour quantifier et qualifier les besoins des personnes de façon à mieux appréhender la diversité des situations sur la ville (à l'image de la nuit de la solidarité et du travail des associations qui produisent de la connaissance sur la situation

des publics) ;

- Adapter les réponses aux publics qui ont tous des problématiques différentes.

Développer des modes de logements alternatifs et diversifiés

- Mobiliser ou réquisitionner les logements vacants propriétés de tous les acteurs publics, parapublics et privés pour permettre d'augmenter l'offre de logements mobilisables ;
- Poursuivre la mise à disposition du patrimoine communal pour créer des solutions d'accueil dans tous les secteurs de la ville, mailler le territoire ;
- Créer des petites unités à taille humaine, plutôt que de grandes structures d'accueil ;
- Privilégier des lieux d'hébergement favorisant l'autonomie et dans lesquels les personnes accueillies peuvent cuisiner, ce qui n'est pas le cas à l'hôtel ;
- Développer l'habitat intercalaire (occupation temporaire d'immeubles vacants, mais sur une durée suffisamment longue pour permettre aux personnes hébergées de s'inscrire dans un parcours et d'envisager une sortie pérenne du dispositif) et l'habitat modulaire temporaire et encourager l'autogestion de ces lieux par les publics eux-mêmes ;
- Renforcer les dispositifs d'intermédiation locative sociale et les baux glissants dans le parc social et le parc privé.

Favoriser la coopération entre tous les acteurs

- Développer une dynamique partenariale pour donner de la force aux projets et à la réflexion collective ;
- Renforcer la coordination des intervenants dans les squats et les bidonvilles ;
- Harmoniser les pratiques des bailleurs sociaux : développer des outils permettant de mieux connaître l'offre de logements à bas loyer pour la mobiliser au mieux.

 **Coopérer pour innover. C'est par le dialogue et l'intelligence collective que l'on peut trouver des solutions alternatives en réponse aux besoins.**

Renforcer l'accompagnement des publics

- Former les travailleurs sociaux à la question du logement ;
- Proposer un accompagnement pluridisciplinaire global et renforcé pour soutenir le projet de vie des familles et inscrire cet accompagnement dans la durée (« avoir le temps d'accompagner de manière longue »)

- Accompagner vers et dans l'emploi avec la valorisation des compétences déjà à l'œuvre dans les activités exercées de manière informelle par les familles ;
- Prendre en compte la santé des publics et notamment les problématiques liées à la santé mentale : inscrire les personnes concernées dans un parcours de soins ;
- Soutenir la participation active des personnes concernées.

Renforcer les moyens pour la mise en œuvre de politiques volontaristes pour le logement des plus précaires

- Avoir un portage politique et financier fort des politiques de logement ;
- Produire massivement des logements sociaux à bas loyers ;
- Réguler les loyers des logements du parc privé pour les rendre accessibles ;
- Améliorer les structures d'accueil existantes et les conditions d'accueil des publics ;
- Revaloriser les salaires des travailleurs sociaux ;
- Permettre le recrutement de personnel accompagnant.

 L'accompagnement global et renforcé est primordial pour que la situation de précarité ne soit que transitoire. Les moyens manquent pour cela.

Permettre et renforcer l'accès au droit

- Rendre réellement inconditionnel l'accès de toutes et tous à un logement, sans conditions administratives ;
- Permettre l'accès au logement étudiant des étudiants étrangers quelles que soient leurs situations administratives ;
- Faire évoluer les critères légaux d'accès au logement social pour le rendre accessible indépendamment de la régularité de séjour des personnes sur le territoire français ;
- Informer et accompagner les publics pour l'accès aux aides au logement (APL, FSL, etc.) et éviter le non recours aux aides.

En conclusion de l'atelier, plusieurs participants ont souhaité remettre en perspective l'action partenariale menée depuis trois ans sur le territoire de la ville de Marseille. Bien que les réponses développées au cours des dernières années ne soient pas suffisantes au regard des besoins colossaux qui s'expriment, la collaboration des acteurs publics et associatifs commence à porter ses fruits : augmentation du nombre de places d'hébergement d'urgence, transformation de places en hôtel en capacité d'hébergement, création de 240 places de mise à l'abri en 3 ans.

Par ailleurs, même si la coopération entre pouvoirs publics, acteurs privés et associatifs apparaît comme étant une condition nécessaire pour développer localement de nouvelles solutions en réponse aux besoins en logements des plus précaires, l'action sur le terrain se heurte quotidiennement à des dispositions législatives et réglementaires inadaptées à l'urgence des situations. Un consensus a été dégagé lors de l'atelier sur la nécessité de faire évoluer le droit, notamment pour rendre effectif l'inconditionnalité de l'accueil et de l'accompagnement de toutes et tous.

XI

RESTITUTION DES ATELIERS

Restitution animée par **Erol YOLAL**, Rédacteur en chef adjoint, News Tank Cities.

Chacun des cinq ateliers a fait l'objet d'une restitution par deux grands témoins.

Les propositions issues des ateliers ayant été développées dans la partie précédente, ne sont présentés ici que des extraits de la restitution réalisée dans la salle plénière. La totalité de la restitution est disponible en vidéo sur le site Internet de la Ville.

ATELIER 1

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Atelier restitué par :

- **Sophie CAMARD**, Maire des 1^{er} et 7^e arrondissements, administratrice de la SPLA-IN Habitat Indigne représentante de la Ville de Marseille
- **Molly FOURNEL**, membre du collectif du 5 novembre

Sophie CAMARD

« Je voulais d'abord remercier les participants de l'atelier, plus d'une soixantaine d'inscrits et souligner la qualité du travail et des interventions. Parmi les participants : des représentants de bailleurs sociaux, des militants associatifs très engagés dans la lutte contre l'habitat indigne. Ce qui m'a beaucoup frappé, c'est de voir comment le drame que l'on a vécu ces dernières années a déclenché beaucoup d'accompagnement social et on s'est retrouvé avec des participants avec un niveau technique assez avancé et donc des propositions qui entrent dans le détail des sujets. »

Molly FOURNEL

« Je voulais aujourd'hui, dans le cadre de cette restitution, parler du droit des personnes qui vivent en logement indigne. Il faut savoir que lorsque l'on vit dans un logement indigne ce n'est pas un choix, c'est que l'on a pas d'autres possibilités. On est à la merci de propriétaires véreux, de marchands de sommeil qui usent souvent de méthodes très brutales et il faut se défendre. On se trouve face à des populations qui très souvent ne sont pas armées pour se défendre. Le logement indigne ce n'est pas seulement le propriétaire qui vous poursuit, le logement indigne c'est aussi un droit à la santé. Quand on est dans un logement indigne, cela génère des maladies, des maladies physiques et des maladies mentales. Il faut qu'il y ait un droit à

 C'est un parcours du combattant de tous les instants et la plupart du temps les populations ne sont pas armées pour se défendre. [...] Pour moi la lutte contre le logement indigne passe obligatoirement par un accès aux droits.

la santé. Il y a ensuite le droit à vivre, le droit à manger. C'est un parcours du combattant de tous les instants et la plupart du temps les populations ne sont pas armées pour se défendre. Donc cela nécessite une formation des travailleurs sociaux, une formation des professionnels qui les suivent et je pense que l'on n'insiste pas assez sur la nécessité de ces formations pour suivre toutes ces personnes qui sont dans des logements indignes : l'école, les travailleurs sociaux, inscription aux restaurants du cœur... C'est un ensemble de problèmes qui rendent la vie quasiment insupportable. Pour moi la lutte contre le logement indigne passe obligatoirement par un accès aux droits.»

Sophie CAMARD

« Il est ressorti notamment de cet atelier la nécessité de ne pas attendre des drames et donc d'agir en prévention [...], de faciliter la mobilisation des aides de l'Anah et le préfinancement de ces aides [...], de former tous les acteurs de la chaîne professionnelle du logement, les syndicats, les agents immobiliers, les notaires, les assurances. La formation des syndicats de copropriété est revenue plusieurs fois, veiller à leur efficacité, envisager leur labellisation, faciliter leur remplacement s'ils sont défaillants, créer un syndicat d'intérêt général. [...] Faciliter les signalements d'habitat indigne en faisant connaître Histologe, la plateforme mise en place par l'Etat qui centralise tous les signalements et permet de les traiter et de les suivre. [...] Faciliter l'accès des habitants aux informations et simplifier les démarches : aller vers les habitants, mettre en place des guichets uniques, des cellules mobiles. [...] Renforcer les dispositifs de médiation et de conciliation entre les locataires et les propriétaires et entre les propriétaires eux-mêmes quand on sait les difficultés parfois au sein d'une copropriété à partager un diagnostic et à se convaincre de réaliser des travaux. [...] Renforcer les moyens de la justice en matière de lutte contre l'habitat indigne : création d'un tribunal du logement, mise en place d'un procureur dédié. [...] Proposer plus de solutions de relogement tiroirs à proximité du logement d'origine quand les travaux ne peuvent se faire en milieu occupé. [...] Je terminerai en parlant de deux sujets qui ont prêté à discussion : l'attribution des allocations de la CAF au syndicat pour le paiement des charges de copropriété afin de prévenir les dégradations et de faire les travaux [...] et l'existence d'habitats indignes dans le logement social et pas que dans les copropriétés privées qui nécessite que la Ville travaille avec les bailleurs sociaux pour traiter ces sujets-là quand ils arrivent et sont signalés. [...] On sent toute la finesse des accompagnements qui sont faits auprès des locataires, des petits propriétaires et je me félicite de cette mobilisation collective pour avancer sur ces sujets. Il y avait [à l'atelier] une belle ambiance de co-construction des solutions.»



ATELIER 2

VILLE ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Atelier restitué par :

▪ **Sébastien BARLES**, Adjoint au Maire en charge de la transition écologique, de la lutte et de l'adaptation au bouleversement climatique et de l'assemblée citoyenne du futur

▪ **Anne-Claire BEL**, Directrice générale des Compagnons Bâisseurs Provence et Vice-présidente déléguée en charge de la transition écologique pour la CRESS PACA

Sébastien BARLES

« Je souhaitais remercier les participants de cet atelier, plus de 40 participants avec des profils très différents : des bailleurs sociaux, des aménageurs, des associatifs, des urbanistes, des architectes, des énergéticiens également. [...] La première leçon que l'on peut tirer est la nécessité d'une rupture, d'un changement de paradigme dans la manière d'envisager la fabrique de la ville. C'est ce qui est ressorti massivement des propositions. Ce sont les trois A : Adapter la ville de demain au bouleversement climatique, Adopter des nouveaux référentiels, notamment pour la rénovation de l'habitat, Abandonner les grands et vieux schémas de production qui étaient prédateurs d'espaces et de ressources. [...]. Au-delà de cela, il y a un impératif d'avoir une approche partenariale, multi-échelles, du logement à la métropole en passant par l'immeuble, l'îlot, le quartier, la ville. Sur le volet rénovation des logements, cinq grands axes ont été définis. D'abord mieux informer les propriétaires sur les aides, mettre en place un guichet unique. [...] Mieux connaître l'existant avec des diagnostics, des outils, des cartographies thermiques des bâtiments. [...] Mieux former les professionnels et mieux développer le système d'approvisionnement des matériaux bio-sourcés. [...] En France c'est à peu près 500 000 professionnels qu'il faut former pour être à la hauteur des enjeux. [...] Trouver un équilibre entre des mesures fiscales incitatives et des obligations de procéder aux rénovations [...] via un prêt hypothécaire garanti par l'Etat pour financer les travaux. [...] Mieux accompagner les personnes dans leur relogement en cas de travaux lourds et s'assurer que les rénovations n'engendrent pas de hausse de loyer. »



Anne-Claire BEL

« Je vais restituer les propositions liées à l'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique. C'est une question qui me tient particulièrement à cœur puisque je dirige une structure qui s'occupe d'accompagner les ménages mal logés et dans le mal logement, il y a bien évidemment la précarité énergétique. [...] Le groupe a proposé trois grandes catégories de solutions. D'abord l'information et la formation des professionnels au contact des publics (travailleurs sociaux et agents publics) et l'information des publics concernés par la précarité énergétique : rendre accessible l'information et la vulgariser. [...] Ensuite l'accompagnement et la création de nouveaux dispositifs : création d'un fichier à destination des professionnels qui suivent les ménages en situation de précarité énergétique pour suivre les interventions et limiter les ruptures d'accompagnement ; assurer un service minimum garanti en matière d'énergie et limiter les coupures ; accompagner les locataires pour faire valoir leurs droits en cas de fuites d'eau très onéreuses. [...] Sécuriser les démarches juridiques susceptibles d'être engagées par les habitants : imposer que les baux de location soient obligatoirement écrits [...] en y insérant des clauses de rénovation énergétique, [...] mettre en place de médiateurs de l'énergie par arrondissement pour accompagner les habitants dans leurs démarches, créer un tribunal du logement avec des magistrats sensibilisés à la question de la précarité énergétique. [...] Sur le volet développement et renouvellement urbain, ne plus recourir à l'étalement urbain, reconstruire la ville sur la ville, revenir à une mise en valeur des noyaux villageois avec une mixité d'usages des quartiers. [...] Un débat sur les friches : doit-on remplacer les friches par des bureaux et des logements ou les utiliser pour en faire des îlots de fraîcheur ? [...] Encourager dans les documents de planification l'utilisation de matériaux biosourcés et interdire certains matériaux. [...] Ouvrir une discussion avec les Architectes des Bâtiments de France pour mieux concilier la protection patrimoine et la pose de panneaux solaires sur les toitures. [...] A l'échelle de l'immeuble, réfléchir à la ventilation des logements, à la récupération des eaux pluviales et usées, des bio-déchets pour les valoriser et réfléchir à abaisser les obligations de création de places de stationnements dans les constructions neuves. [...] En réponse à chacune des questions posées, les participants ont insisté sur la nécessité de poursuivre la coopération entre élus et acteurs de la société civile sur l'ensemble de ces sujets. »

ATELIER 3

CONSTRUIRE PLUS ET MIEUX DANS UNE VILLE TRANSFORMÉE

Atelier restitué par :

- **Mathilde CHABOCHE**, Adjointe au Maire de Marseille en charge de l'urbanisme et du développement harmonieux de la ville
- **Alima El BAJNOUNI**, membre du Conseil d'administration de l'association «Un centre-ville pour tous»

Mathilde CHABOCHE

« Cet atelier aurait pu être très technique et oublier la réalité très concrète des habitants et c'est l'écueil dans lequel nous ne sommes pas tombés. Parce que poser la question de la forme urbaine, de la densité et de l'étalement urbain c'est d'abord poser la question de l'habitabilité de notre ville pour les habitants. [...] Cet atelier a permis de croiser des points de vue entre des promoteurs, des architectes, des citoyens engagés, des élus, des techniciens et cela a été très riche d'avoir une convergence dans le dialogue qui a permis finalement de faire apparaître plutôt du consensus que du disensus. La première bonne nouvelle est sur la question de la densification. Marseille est championne de l'étalement urbain, elle est d'une superficie correspondant à deux fois et demi celle de Paris avec une densité faible autour de 3000-3500 habitants par km² quand Lyon est à 11000 et Paris à 20 000. [...] La bonne nouvelle de cet atelier, c'est que la question de la densification n'a pas du tout fait l'objet de questionnements. On est tous d'accord pour dire que l'étalement urbain c'est fini, d'abord parce que notre responsabilité nous l'impose pour des raisons écologiques mais aussi pour des raisons d'habitabilité puisqu'on ne peut pas équiper correctement des territoires étalés et des tissus périurbains peu denses. La réglementation du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols nous l'impose par ailleurs. »

Alima EL BAJNOUNI

« Effectivement, il y a eu un consensus sur la nécessité de densifier. Mais pour autant il y a quand même un premier paradoxe qui a été souligné : alors qu'il y a nécessité d'avoir plus de logements, il existe pourtant des programmes de démolitions. [...] Au cours de l'atelier, il y a eu besoin de définir ce qu'on entend par densification. La composition des tables de l'atelier a mis en lumière des définitions différentes de la densification. Pour certains, densifier c'est occuper de la surface avec du bâti alors que pour d'autres densifier c'est remplir des espaces vides par des humains. On est tombés d'accord sur le fait qu'on ne pouvait pas décorréler une approche technique et une approche humaine. Donc densifier c'est à la fois de la surface certes, mais c'est aussi de la densification humaine. [...] c'est remplir des dents creuses, surélever des bâtiments, occuper des toits terrasses. Densifier c'est aussi partager des contraintes techniques, financières. A Marseille, c'est notamment la contrainte liée à la disponibilité du foncier. La nécessité de travailler en partenariat avec les différents acteurs a été soulignée (collectivités publiques, promoteurs, bailleurs, architectes et les usagers). Il faut travailler en partenariat avec une finalité : la définition d'une programmation d'aménagement concertée et cohérente [...]. Une nécessité également d'expliquer les enjeux de la densification par des actions pédagogiques [...] : par exemple à travers les ateliers populaires d'urbanisme comme ceux organisés par l'association un centre-ville pour tous que je représente aujourd'hui. »

Mathilde CHABOCHE

« Autre question : où densifier ? deux options principales ont été mises sur la table : densifier sur la ville existante, là où il y a déjà des transports en commun, des commerces, des services et des équipements publics. C'est le plus logique pour bénéficier de ce qui existe déjà et permettre de pouvoir y accueillir sereinement plus d'habitants. [...] La question de la densité n'est pas du tout qu'une question seulement technique, c'est une question d'occupation et d'intensification de l'occupation humaine. [...] La deuxième option, et les deux ne sont pas opposées, c'est de travailler à la planification d'équipements et de transports permettant d'accueillir ensuite dans de bonnes conditions les nouveaux habitants. On a eu à cœur de penser la question de la densité pas sous un angle chiffré, quantitatif, mais en se mettant à la place des habitants. [...] Un deuxième axe c'est l'enjeu du réemploi, du recyclage urbain : c'est-à-dire d'utiliser les surfaces déjà imperméabilisées qui n'ont plus d'utilité aujourd'hui dans les fonctions qu'elles proposent, pour permettre d'y développer du logement. Cela représente un énorme potentiel : on a des gisements fonciers remarquables. [...] Ce sujet des friches commerciales est un prochain sujet qu'il va falloir travailler car il va falloir utiliser ces surfaces déjà imperméabilisées. [...] Il faut dans tous les cas privilégier la réhabilitation par rapport à la démolition et à l'immobilier neuf. [...] Ce qui nous a paru important c'est de prendre en compte la notion de l'habitat. L'habitat c'est ce qui fait qu'à partir de l'espace privé qu'est le logement, il y a les espaces partagés qui sont les communs dans un immeuble et puis il y a l'espace public qui est le rapport au quartier. [...] On n'habite pas seulement un logement, on habite un quartier, un écosystème et c'est ce qui fait qu'on vient vivre en ville pour trouver toutes ces interactions, cette richesse, ce lien avec les équipements et les services publics. [...] »

Alima EL BAJNOUNI

« Un habitat de qualité c'est un habitat qui a des aménités dans son quartier, c'est un habitat entouré d'espaces verts, d'espaces publics, d'espaces de respiration. C'est un quartier qui est desservi en transports en commun suffisants, qui bénéficie d'équipements publics de proximité. C'est aussi un quartier qui permet une mixité sociale et j'insiste personnellement pour que cette mixité sociale existe dans tous les quartiers de Marseille. Enfin, il faut que la densification contribue au développement du lien social. »

Mathilde CHABOCHE

« À l'échelle de l'immeuble, se pose la question des communs et notamment des rez-de-chaussée qui sont trop souvent dans notre ville des espaces aveugles, dans lesquels il y a uniquement des équipements techniques cachés [...]. Il faut travailler la question du socle actif, de rez-de-chaussée ouverts, poreux, qui créent à la fois des espaces communs pour l'immeuble et une animation des pieds d'immeubles en rapport avec l'espace public. Il faut travailler une architecture méditerranéenne, c'est-à-dire une architecture qui ait le bon sens de s'adapter à notre climat. On n'a pas toujours besoin de chercher à innover, il faut parfois revenir un petit peu en arrière sur le bon sens de s'adapter au climat qui est le nôtre : sur le choix des matériaux, sur la composition, les orientations, les logements traversant et sur les choix de façades épaisses avec des matériaux locaux. À l'échelle du logement, nous avons croisé les questions d'architecture avec les

 L'important n'est pas seulement de créer des logements qui soient jolis sur le papier, pour les vendre comme des produits financiers défiscalisés. [...] Le logement c'est d'abord un droit, un bien fondamental qui doit permettre à des vies de se dérouler dans des conditions les plus dignes possibles.

questions d'usages et notamment le confort d'usage. L'important ce n'est pas seulement de créer des logements qui soient jolis sur le papier, pour les vendre comme des produits financiers défiscalisés. [...] Le logement c'est d'abord un droit, un bien fondamental, qui doit permettre à des vies de se dérouler dans des conditions les plus dignes possible.»

ATELIER 4

RÉÉQUILIBRER L'OFFRE SUR LES TERRITOIRES

Atelier restitué par :

- **Samia GHALI**, Maire adjointe en charge de la stratégie municipale sur les projets structurants de la ville, pour légalité et l'équité des territoires, de la relation avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, des grands équipements, de la stratégie événementielle, des grands évènements, de la promotion de Marseille et des relations Méditerranéennes
- **Robin HAMADI**, Directeur de l'AR HLM PACA CORSE (association régionale des organismes HLM)

Samia GHALI

« Je voulais remercier tous les participants car ces états généraux sont un moment essentiel pour notre ville. Que l'on habite dans le logement social, dans l'accession à la propriété, dans le diffus, dans des copropriétés, la question du logement se pose à tous. Il faut parler davantage de logement pour tous que de logement social car le logement social pour certaines personnes, c'est péjoratif. Alors que 7 ménages marseillais sur 10 sont éligibles au logement social, le logement social c'est en réalité la possibilité pour un jeune qui entre dans la vie active d'accéder à un logement, ce sont des personnes âgées avec des petites retraites, c'est une réponse à une diversité de besoins. [...] La moitié du logement social aujourd'hui se concentre dans 4 arrondissements dans une ville qui en compte 16. On est loin de l'équilibre. [...] On a la chance dans les quartiers nord d'avoir du logement social géré par des bailleurs sociaux. L'avantage c'est que vous avez un interlocuteur professionnel avec qui dialoguer. Quand il y a des problèmes d'ascenseurs, vous savez qui allait voir, vous dialoguez et vous arrivez à lever les difficultés. Quand vous avez un ascenseur qui ne marche pas dans une copropriété dégradée, ces sont plusieurs propriétaires avec qui dialoguer et c'est plus compliqué de régler les problèmes. [...] Sur la question de la rénovation urbaine, on devrait démolir plusieurs milliers de logements. Est-ce que la rénovation urbaine, c'est automatiquement de la démolition ? Non, et c'est cela qu'il faut revoir. Il faut regarder quartier par quartier pour savoir s'il n'est pas mieux de réhabiliter, restructurer. [...] Les conditions de réussite des projets ANRU c'est notamment l'amélioration de la desserte en transports, la remise à niveau et la création des équipements publics qui doivent intervenir le plus



Les habitants doivent pouvoir choisir là où ils veulent aller et c'est important de respecter cela. [...] Ce sont les habitants qui font leur quartier, la vie de leur territoire et de leur ville.

tôt possible. Dans la rénovation urbaine, on ne parle pas de chiffres, de matériaux, on parle d'humain. [...] Il y a la question de la décohabitation, la question des grands logements qui sont trop peu nombreux. [...] Il va falloir y remédier pour que les familles puissent vivre bien dans leur logement, dans leur quartier, dans leur ville. [...] Il y a la question du relogement avec la charte du relogement, que la Ville et la Métropole ont voté à l'unanimité, qui met l'habitant et la famille au cœur du dispositif. Les habitants doivent pouvoir choisir là où ils veulent aller et c'est important de respecter cela. [...] Ce sont les habitants qui font leur quartier, la vie de leur territoire et de leur ville.»

Robin HAMADI

« Merci d'avoir souligné que les bailleurs sociaux faisaient un travail remarquable au quotidien pour les marseillais. En préambule, je souhaite réaffirmer que les bailleurs sociaux sont vraiment aux côtés de la ville de Marseille pour répondre à l'enjeu très important du développement de l'offre locative sur la commune. Bien évidemment, dans l'atelier, un certain nombre de propositions ont été faites pour faciliter la production de logements sociaux. La première proposition c'est sur l'enjeu de la maîtrise du foncier. Malgré tous les efforts réalisés, très souvent les bailleurs sociaux sont confrontés à des fonciers inaccessibles d'un point de vue du prix. Il faut faire en sorte que les bailleurs sociaux accèdent plus facilement au foncier, par exemple en donnant un privilège aux bailleurs sociaux leur permettant de mobiliser le foncier en premier. Aujourd'hui les deux tiers des opérations se réalisent via la VEFA qui passe par la promotion privée. Dans la mesure où les bailleurs disposent d'une véritable expertise en matière de maîtrise d'ouvrage directe, cela semble très important que les bailleurs puissent accéder au foncier et réaliser des logements, notamment très sociaux et adaptés en termes de surfaces aux besoins. [...] Le deuxième sujet c'est celui de la réglementation qui impose un quota de logements sociaux aux communes : la loi SRU. [...] Il y aurait un intérêt à faire appliquer cette loi à l'échelle des arrondissements ou des





Il faut faire en sorte que les bailleurs sociaux accèdent plus facilement au foncier.

secteurs. Il y a un troisième sujet : celui de la volumétrie. Aujourd'hui, il y a environ 71000 logements sociaux à Marseille avec un rythme de développement annuel proche de 1000 logements. L'objectif pour répondre aux besoins serait proche de 2500 – 3000 logements par an. Il faut donc tripler l'effort de production. S'agissant d'un bien de première nécessité, le fait de pouvoir bénéficier d'avantages fiscaux avec une TVA à 5,5 % pour tous les logements sociaux et notamment ceux financés en PLUS, permettrait d'augmenter le volume d'offre. [...] Pourquoi ne pas également imaginer un mécanisme d'encadrement des prix de cession en VEFA de logements sociaux pour réguler les choses. En échange de ces dispositifs incitatifs, les bailleurs pourraient s'engager pour développer une offre totalement adaptée aux besoins.»

Samia GHALI

« Il a été proposé la mise en place d'un observatoire des logements sociaux pour mieux connaître l'occupation, la vacance, la gestion et les attributions. [...] Il y a aussi la question de l'accession sociale à la propriété. Dans les quartiers en rénovation urbaine mais ailleurs également, il faut permettre aux ménages qui le peuvent et le souhaitent d'accéder à la propriété. Cela nécessite des partenariats avec les banques pour faciliter l'accès au crédit et un accompagnement dédié des ménages. [...] Il faut également inscrire dans le PLUi des zones dans lesquelles il y a une obligation de production de logements sociaux. Nous le faisons déjà mais il faut le renforcer. Il faut produire du logement social dans les zones bien desservies en transports en commun et celles qui vont l'être dans le futur. [...] Il faut construire des logements modulables, adaptables à la vie des familles, à chaque étape de la vie. [...] Il faut développer la colocation intergénérationnelle. [...] En conclusion, je rappellerai l'importance de prendre en compte la volonté des habitants. Les gens sont attachés à leur quartier, ils font leur quartier. Il faut leur permettre de continuer à y vivre dans de bonnes conditions »



Il faut également inscrire dans le PLUi des zones dans lesquelles il y a une obligation de production de logements sociaux. Nous le faisons déjà mais il faut le renforcer.

ATELIER 5

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES PLUS PRÉCAIRES

Atelier restitué par :

- **Audrey GARINO**, Adjointe au Maire de Marseille en charge des affaires sociales, de la solidarité, de la lutte contre la pauvreté et de l'égalité des droits
- **Cécile SUFFREN**, Directrice générale de l'association Habitat Alternatif Social (HAS)

Audrey GARINO

« Je tenais à remercier celles et ceux qui ont participé à cet atelier parce que cela a été très riche, nous étions nombreux. C'est important de se saisir de la question du logement qui doit partir de ceux qui en sont le plus privés, éloignés. Dans notre ville, c'est une réalité forte : 1000 personnes en bidonvilles, près de 14 000 personnes qui au moins une fois dans l'année ont vécu une situation de sans-abrisme, 5 000 à 6 000 personnes vivant en squats. C'est une réalité forte pour laquelle une ville seule ne peut pas agir et qui appelle une dynamique partenariale forte pour faire reculer le phénomène du mal logement. L'atelier a rassemblé une diversité d'acteurs : des bailleurs sociaux, des représentants de collectivités, des associations. La première préoccupation qui est remontée est celle de la connaissance des besoins et des publics. On dispose de données datées en la matière, on travaille parfois sur des rapports qui ont 5 ou 10 ans, alors qu'on vit une situation de crise qui bouleverse nos équilibres de manière rapide : crise sanitaire, accueil des déplacés ukrainiens. [...] Il faut se donner les moyens d'avoir des données consolidées et actualisées parce que c'est la condition pour déployer des réponses adaptées aux besoins des personnes en situation de grande précarité. [...] Les crises peuvent se succéder, elles ne sont pas toutes anticipables et donc les dispositifs doivent pouvoir s'adapter dans le temps pour répondre aux besoins. [...] La Ville avait organisé avec la Métropole la première nuit de la solidarité l'année dernière et la prochaine se tiendra le 26 janvier 2023. C'est un outil de recensement quantitatif et qualitatif pour adapter les dispositifs en réponse aux besoins. C'est pour cela que nous travaillons avec nos partenaires associatifs, les services de l'Etat et l'Université Aix-Marseille à la mise en place d'un observatoire de la précarité sur le territoire pour centraliser et actualiser les données disponibles. [...] Le deuxième enjeu est celui des moyens permettant de renforcer des politiques volontaristes. La question de l'absence de logement, du sans-abrisme, doit nous mobiliser toutes et tous parce qu'elle convoque à notre humanité, au-delà des compétences qui peuvent être les nôtres, parce qu'il n'est pas acceptable que dans la deuxième ville de France nous puissions avoir des situations d'une extrême violence sociale envers tous les publics et notamment envers les femmes et les enfants à la rue dont nous constatons une résurgence. Nous ne parvenons plus à trouver de solutions pour ces publics car les dispositifs sont saturés. Cela nécessite une grande volonté politique de l'ensemble des institutions publiques. [...] Il faut faire front commun sur ces problématiques avec la mobilisation de financements mais également la mobilisation des fonciers. [...] Le manque de place criant ne permet pas un accueil inconditionnel et je rappelle ici que le logement est un droit fondamental et la mise à l'abri aussi. Chacun a le droit d'avoir un toit



sur la tête. Mais quand il manque des places, c'est le tri qui se met en place et on trie les urgences : une femme enceinte ou un couple avec deux enfants en bas âges qui dorment dans la rue... Ce sont des tris extrêmement violents qui ne sont plus possibles à faire et y compris pour les opérateurs sociaux. Cela nécessite une production massive de places d'hébergement d'urgence, de CHRS, de CADA, de lieux de mise à l'abri. [...] Mais il ne faut pas reproduire les erreurs du passé, il ne faut plus créer des unités très conséquentes de plusieurs centaines de personnes [...] il faut créer des petites unités qui maillent mieux le territoire et qui accueillent des publics plus divers car on observe une évolution des visages de la pauvreté. La figure de l'homme seul en situation de grande précarité est une réalité, mais les familles, les femmes, les jeunes, les personnes âgées subissent aussi cette réalité et nécessitent des lieux de mises à l'abri spécifiques. C'est un objectif que nous devons co-porter : l'ensemble des institutions, les acteurs associatifs. L'objectif porté par la municipalité est la création de 1000 places dans les prochaines années avec un enjeu très fort de mobilisation du foncier public, parapublic et privé aussi. [...] Le troisième point que je souhaite restituer a été déjà abordé dans l'atelier relatif à la lutte contre l'habitat indigne et c'est la preuve que les réalités se recoupent : c'est la question de l'accompagnement social. Car, je rappelle que, contrairement aux idées reçues, l'on squatte rarement par plaisir et que dans notre ville la majorité des squats sont payants. Quand on paye 800 euros pour avoir un T3 en mauvais état, il y a aussi des marchands de sommeil qui profitent de la misère de ces publics. [...] On peut se donner les moyens que l'on veut, on peut créer autant de places que l'on veut, ces places seront immanquablement saturées si nous ne nous donnons pas les moyens d'avoir un accompagnement global et pluridisciplinaire des publics qui y sont accueillis. L'hébergement d'urgence, ce n'est pas seulement la mise à l'abri, c'est avoir un premier lieu qui permette de s'inscrire dans un parcours d'insertion, notamment d'insertion dans le logement. Et pour cela [...] il faut des travailleurs sociaux en nombre, formés et expérimentés qui mettent en place cet accompagnement. Toutes les démarches et même

le logement d'abord qui est une belle avancée ne marchera pas sans un accompagnement. Il faut renforcer les dispositifs d'accompagnement et les moyens des travailleurs sociaux. Le travail social est en crise, [...] ce sont des métiers qui manquent de moyens, de formations, de supervisions. Il faut renforcer tout cela et c'est ce que fait la Ville de Marseille à travers son CCAS. [...] L'enjeu c'est aussi l'accès aux droits. Chez les publics les plus précarisés, il y a le taux de non-recours le plus important : 30%, 50%, jusqu'à 60% pour certaines catégories de publics. [...] Sans accès aux droits, sans connaissance de ses droits, sans les prestations sociales et les droits acquis, on ne peut pas avoir d'insertion durable dans le logement et c'est un enjeu prioritaire.»

Cécile SUFFREN

« L'enjeu qui a été porté collectivement par tous les intervenants et tables de l'atelier c'est de résister à ce tri que le manque de logements sociaux génère. Les travailleurs sociaux se retrouvent en situation de prioriser administrativement certains publics alors que ce n'est pas leur mission. Leur mission c'est bien de respecter le droit fondamental qu'est le droit au logement qui est bien inscrit dans le Code de l'action sociale et des familles. [...] Sur l'enjeu de résorption des squats et des bidonvilles, il faut aborder de manière frontale et courageuse la question des personnes dont la situation administrative les contraint à vivre en squats. Autoriser cette réflexion de la régularisation, la faciliter, quand on sait que de nombreuses demandes prennent entre quatre et cinq ans, c'est aussi une raison qui explique que le squat est subi par de nombreuses personnes. Il y a un enjeu fort de faciliter cette régularisation pour anticiper et améliorer l'accompagnement social et l'accès au logement. [...] Ce serait aussi un moyen de combattre l'embolie du 115, de revoir et d'améliorer la coordination de cette instance. [...] Il ne faut pas oublier qu'il y a encore 50 enfants qui dorment chaque nuit à Marseille dans la rue. Accompagner les parents dans la régularisation administrative c'est éviter que les enfants soient en danger. C'est vraiment une approche pragmatique et non idéologique comme elle peut le paraître. La régularisation peut être une réponse efficace. Sur le thème de l'offre d'hébergements et de logements, il faudrait mobiliser des financements pour cartographier les lieux vacants, comme cela a été fait par la mission squats et bidonvilles, disposer d'une plateforme pour déclarer les lieux vacants et activer différents leviers : mobilisation de fonciers publics, mobilisation temporaire de sites intercalaires [...] pour 2 ou 3 ans, mise en place de conventions d'occupation précaire à l'image de la résidence temporaire Saint-Bazile [...], usage d'habitats modulaires, légers, mobiles, pour s'adapter aux sites disponibles et sur des durées courtes, la réquisition de logements vacants par l'Etat. [...] Il faut viser des petites unités : la résidence temporaire Saint-Bazile et l'auberge marseillaise sont des modèles inspirants dans lesquels les lieux sont à taille humaine et la cuisine est possible [...] contrairement à l'hôtel. [...] La possibilité de cuisiner, de se faire à manger, constitue un axe fort de l'insertion des personnes. [...] Autre proposition : créer des postes de médiateurs de squats mobilisables par les propriétaires avant d'appeler la force publique, s'appuyer sur les experts d'expérience, qui savent intervenir en squats et soutenir les propriétaires privés. Le dernier thème c'est la coopération entre les acteurs. C'est aussi une responsabilité des associations que de s'autoriser du travail en collectif en mode coopératif, de résister à la logique concurrentielle des appels à projets, de travailler ensemble autour de lieux à vivre et de ne pas répondre qu'à des dispositifs, qu'à un nombre de places et de prises en charge. Cette notion de coopération est aussi essentielle à traduire avec les partenaires publics financeurs puisque dans un lieu à vivre, on peut interpeller l'Etat sur des places d'hébergement d'urgence mais aussi le Département, la Métropole, la Ville, etc. Il y a une nécessité de travailler tous ensemble pour développer des réponses cohérentes.»

XII

TABLE RONDE EN RÉACTION À LA RESTITUTION DES ATELIERS

Avec la participation de :

- **Marie-Noëlle LIENEMANN**, Sénatrice et Présidente de la fédération des COOP'Hlm
- **Thierry REPENTIN**, Maire de Chambéry et Président de l'Anah
- **Daniel GOLDBERG**, Vice-Président de l'Union nationale interfédérale des œuvres et organismes privés non lucratifs sanitaires et sociaux (UNIOPSS)
- **Patrick AMICO**, Adjoint au Maire de Marseille en charge de la politique du Logement et de l'Habitat

Table ronde animée par **Erol YOLAL**, Rédacteur en chef adjoint, News Tank Cities

Erol YOLAL

« De très nombreuses propositions ont été formulées lors des ateliers de ces états généraux du logement. Parmi ces propositions, certaines relèvent de la modification de la loi, d'autres du pouvoir réglementaire avec des propositions qui sont parfois d'ordre national pour lever les freins mais aussi d'autres d'ordre plus local qui interpellent directement la Ville, l'État et la Métropole et même le Département. Monsieur AMICO, nous savons ces propositions seront publiées de manière plus exhaustive dans des actes à paraître prochainement mais sans attendre cela, dites-nous que vont devenir ces propositions et comment allez-vous vous en saisir localement ? »

Patrick AMICO

« Je voudrais remercier toutes les personnes qui ont participé à ces ateliers et qui ont formulé des propositions opérationnelles. C'est quand même la première fois que la Ville de Marseille a pu affirmer, a pu démontrer et a pu amener une vision d'une politique municipale du logement de manière autonome et partenariale puisque ça ne se fonctionnait pas comme cela jusqu'à présent. Et dans cette vision, nous savons tous que nous devons travailler dans le collectif : Ville, Métropole et Etat. Je crois que c'est extrêmement important. Nous sommes dans un moment de bascule dans le mandat avec cette prise de conscience collective sur le logement. Je rappelle quand même qu'il y avait deux grandes causes municipales dans le programme du printemps marseillais. La première c'était les écoles et la deuxième c'était le logement. Nous y voilà. Nous traitons les écoles et nous avons bien avancé. Le logement est maintenant abordé de la bonne manière. Par ailleurs, j'ai constaté un point qui a été soulevé de manière transversale dans tous les ateliers. C'est la nécessité de ne pas traiter uniquement la question du logement mais de prendre en compte la situation des personnes. Je l'ai dit hier lorsque nous avons commencé à dresser les constats. Ce qui m'intéresse d'abord c'est, avant de parler de la boîte



(le logement), de parler de la situation des personnes. Tous les groupes de travail ont pointé l'importance de l'accompagnement des publics : Comment accompagner les populations qui sont aujourd'hui dans des situations difficiles ? Comment amener les personnes à faire valoir leurs droits ? Nous avons eu ce débat lorsque nous avons rediscuté, avec les collectifs et les associations, la charte du relogement des personnes évacuées. Je crois que l'accompagnement des personnes est vraiment un aspect fondamental, au-delà des problématiques plus techniques. Comment accompagner les locataires pour faire valoir leurs droits ? Comment aider les propriétaires à mobiliser les dispositifs d'aide ? Au-delà de ces éléments, je souhaite souligner la forte mobilisation des associations et des collectifs qui nous éclairent et nourrissent les réflexions. Le travail collectif est fondamental et il va falloir poursuivre et généraliser ces temps d'échanges en commun. J'y reviendrai plus tard. »

Erol YOLAL

« Monsieur Goldberg, vous présidez l'UNIOPSS, organisation qui regroupe nombre d'associations intervenant dans l'accompagnement des publics précaires notamment les publics âgés, les publics en situation de handicap, les jeunes. Pourriez-vous réagir aux propositions restituées ce matin ? Quel est votre point de vue en tant que Président de l'UNIOPSS et en tant qu'ancien parlementaire ? Vous me disiez qu'il fallait en finir avec le logement rare et cher, comment faire selon vous ? »

Daniel GOLDBERG

« Merci de m'avoir invité à réagir à ces propositions. Il faut saluer le travail qui a été fait et vraiment on sent à travers le compte-rendu des ateliers une prise de conscience collective. Non pas de la situation parce que ça vous le saviez, mais une prise de conscience de la nécessité de réagir collectivement. Oui, il faut en finir avec le logement rare et cher parce que je considère que le logement est un choix de société. Ce n'est pas une fatalité que d'avoir un logement peu accessible socialement et relativement rare par rapport aux besoins. Cela doit nous mobiliser toutes et tous aujourd'hui. D'autant plus que cette question ne touche pas que les personnes les plus défavorisées. Certes évidemment les personnes qui sont à la rue, celles qui sont dans une situation de mal logement, sont les premières victimes de ce choix ou de ce non choix ou de cette non régulation au fur et à mesure des années du logement rare et cher. Finalement une très large partie de la population, et à

« Ce n'est pas une fatalité que d'avoir un logement peu accessible socialement et relativement rare par rapport aux besoins. Cela doit nous mobiliser toutes et tous aujourd'hui.

Marseille vous êtes bien placés pour le savoir, est victime de ce choix de ne pas pouvoir se loger suivant ses moyens, suivant sa composition familiale, dans un éloignement par rapport au lieu de travail. Se loger c'est certes avoir un toit sur la tête mais c'est aussi pouvoir être bien dans la ville, pouvoir se réaliser pleinement. C'est toute une chaîne du logement qu'il faut remettre en place puisque chaque maillon est essentiel. Aujourd'hui, un couple de jeunes salariés ou de fonctionnaires des collectivités territoriales ou de l'État qui commence sa vie active a de grandes difficultés pour se loger, pas seulement à Marseille mais dans l'ensemble des métropoles et des centres urbains. Or, si on veut avoir des personnes dans les hôpitaux, dans les écoles, dans les commissariats, des travailleurs sociaux, il faut aussi leur permettre de se loger. Donc c'est un continuum du logement. Et face à cela, nous avons eu trop souvent soit des mécanismes de dérégulation à certains moments, soit une forme de laisser faire qui amène à des drames et vous en avez vécu un à Marseille il y a quelques années. Il y en a eu à Lille aussi malheureusement et on se rend compte que la propriété privée parfois - il faut défendre le droit à la propriété bien

sûr d'un certain point de vue - quand elle s'éloigne trop du bien commun est alors contraire à nos idéaux républicains.»

Erol YOLAL

« Merci Monsieur Goldberg, Madame Lienemann, vous êtes sénatrice et présidente de la Fédération des coopératives HLM et également ancienne Ministre du logement. Vous connaissez bien Marseille aussi. Je vous laisse réagir aux propositions restituées ce matin. Cela fait un certain nombre d'années que l'on parle de ce choc d'offre du logement qui tend à ne pas arriver. Comment faire pour produire du logement abordable aujourd'hui notamment dans ces zones tendues ? »

Marie-Noëlle LIENEMANN

« Je veux vous dire le grand plaisir que j'ai d'être là et surtout de voir la volonté collective, notamment celle de la municipalité, de sortir d'un certain nombre d'impasses qui se sont accumulées un peu partout en France mais singulièrement à Marseille. Comme vous le disiez j'ai été Ministre et la première fois que je suis venue à Marseille c'était en 1992. Déjà à cette époque les crédits accordés par l'État pour le logement social ou pour d'autres politiques concernant le logement n'étaient pas consommés en général en PACA et à Marseille en particulier. Et là les raisons sont multiples. Il y a des raisons qui sont d'ordre politique mais il y a aussi des raisons liées à l'attitude de l'État. Je considère que l'Etat n'a pas joué son rôle suffisant d'aiguillon et d'acteur impartial portant un intérêt général sur cette question difficile du logement. Mais il y a aussi des blocages administratifs parce qu'il y a partout dans la bureaucratie des choses qui sont mal pensées pour être opérationnelles à court terme. Quand il y a des retards accumulés ou quand il y a de l'urgence on fait parfois des procédures qui ne doivent pas être d'exception mais d'accélération. On a fait une loi pour les Jeux Olympiques à Paris en Île-de-France, pourquoi ne pas réfléchir à un certain nombre de dérogations pour répondre à l'urgence de la situation. Le domaine du logement est devenu tellement complexe, tellement abstrait, tellement difficile à appréhender pour les gens que finalement on se résigne à l'impuissance de faire valoir ses droits. J'ai beaucoup apprécié dans presque tous les ateliers ce volet lié à l'accompagnement, la sensibilisation, l'information, l'information, pas seulement des spécialistes, mais de l'ensemble du corps social sur les droits des citoyens. Le volet collectif de l'action m'a paru également très fort dans la restitution des ateliers. Il y a manifestement ici plein de bonnes volontés pour agir. Ce qui m'a frappé, c'est que finalement vous avez assez peu abordé le problème du prix du logement tellement le problème de son accès apparaît important, mais c'est lié. Je ne vais pas revenir sur le fait que le pouvoir d'achat de nos concitoyens est plombé par le logement dans ce pays, même si chez vous c'est un petit peu moins cher qu'à Paris, mais les revenus moyens à Marseille sont nettement moins élevés qu'à Paris. Je voudrais insister sur le foncier. Le prix du foncier, c'est une bataille que nous menons au niveau national. Il faut enfin avoir des politiques de régulation, d'encadrement des prix du foncier. Ce sujet est majeur pour pouvoir construire. Or vous ne réglez pas les problèmes de l'insalubrité, les difficultés si vous ne produisez pas du logement abordable social en locatif comme en accession. Produire est un enjeu considérable. Pour cela il faut du foncier pas cher, moins cher, parce que le prix du foncier est un tamis social. Il y a ce que peut faire la puissance publique, les organismes HLM, mais si le prix du foncier augmente, les catégories modestes ne peuvent plus se loger. Elles

« Le domaine du logement est devenu tellement complexe, tellement abstrait, tellement difficile à appréhender pour les gens que finalement on se résigne à l'impuissance de faire valoir ses droits.

sont dès lors exclues dans certains territoires ce qui génère une ségrégation sociale. Je voudrais tirer la sonnette d'alarme. Le mouvement HLM, notamment en PACA et plus que la moyenne nationale, s'est beaucoup placé en accompagnant des promoteurs via l'acquisition de logements en VEFA. D'ailleurs les PLU, les PLH concourent à cela puisque l'on impose un pourcentage de logement social dans les opérations neuves. C'est bien parce que cela génère de la mixité mais si cela devient l'unique forme de production cela ne va pas. Les municipalités peuvent inciter et aussi chercher des outils qui concourent à développer du logement abordable, comme le bail réel solidaire (BRS) à travers les organismes de foncier solidaires (OFS). Concernant le foncier public ou le foncier privé qui bénéficie de fonds publics importants comme dans le cadre du fonds friches, vu l'état de la situation je recommande si c'est du logement qu'il ait au moins 50 % de logement social dans toute sa diversité. Cela aux opérateurs HLM de devenir les opérateurs principaux de ces opérations. Il existe ce qu'on appelle la VEFA inversée qui permet à un organisme HLM de vendre à des promoteurs privés. Ce n'est pas simple, mais c'est faisable. Et croyez-moi, devant la rareté du foncier, les promoteurs privés les plus innovants peuvent être au rendez-vous. J'insiste sur produire. Il faut régler ce problème de densité et le débat est important. En théorie dans les colloques tout le monde est pour la densité et puis quand on arrive sur une opération concrète ce n'est jamais le bon endroit pour densifier. Je crains que ce mouvement soit difficile à combattre. Je veux aussi parler des logements vacants. Je crois qu'il faut presque un service dédié aux logements vacants. La première démarche c'est d'abord de bien les connaître. La deuxième c'est de voir s'ils sont un minimum habitable. La troisième c'est sensibiliser les propriétaires en leur montrant toute la panoplie d'aides et de dispositifs existants. Je crois pour ma part à la vertu coercitive ou potentiellement coercitive de la menace de réquisition des logements vacants. L'expérience montre que quand on menace de réquisitionner, le propriétaire n'attend pas qu'on réquisitionne, il réagit et met en location son logement. Les bailleurs sociaux pourraient jouer un rôle dans ce cadre. C'est cher, c'est une solution compliquée à gérer. Je suggère qu'avec les bailleurs sociaux il y ait une réflexion sur les outils à mettre en commun pour trouver des solutions à la vacance des logements privés. Moi qui suis de la famille des coopératives, je peux vous suggérer une coopérative dédiée. Par ailleurs, je voudrais insister sur le fait qu'à Marseille, il y a des personnes qui décrivent des situations dans les logements sociaux proche de l'insalubrité. Quand il y a cette réalité, je suggère qu'il y ait une sorte de conférence trimestrielle entre les bailleurs sociaux et bien sûr la Ville, la Métropole et d'autres partenaires pour régler cette question. Ce n'est pas facile parce que le mouvement HLM est attaqué (prélèvement sur les loyers, non généralisation de la TVA à 5,5 %...) et l'État ne met plus assez d'argent dans le logement social. Il pourrait être négocié avec l'État qu'une partie de la RSL (prélèvement réalisé sur les organismes HLM tous les ans d'1,5 milliard d'euros au niveau national) soit restituée à Marseille pour améliorer tout de suite la qualité de l'entretien et la qualité de service dans les logements sociaux. Voilà un exemple d'exception au droit commun que Marseille pourrait obtenir.»

« Il pourrait être négocié avec l'État qu'une partie de la RSL soit restituée à Marseille pour améliorer tout de suite la qualité de l'entretien et la qualité de service dans les logements sociaux. Voilà un exemple d'exception au droit commun que Marseille pourrait obtenir. »

Erol YOLAL

« Monsieur Repentin, vous présidez l'Agence nationale de l'habitat en charge notamment de l'accompagnement de la rénovation des bâtiments avec la fameuse PrimeRénov' mais

aussi du traitement des copropriétés dégradées. Vous êtes également Maire de Chambéry. Quelles sont vos réactions suite à la restitution des propositions issues des ateliers de travail participatifs ? Comment l'Anah agit à Marseille et quels seraient les leviers pour amplifier encore son action ? »

Thierry REPENTIN

« Merci à la Ville de Marseille pour cette initiative qui nous permet tous ensemble de réfléchir sur la question du logement. Je crois que vous avez à cette table-ronde trois interlocuteurs nationaux qui sont des militants de la cause du logement depuis des années. Et il y a peu d'occasions comme celle-là de pouvoir embrasser toute la chaîne du logement car ce que nous avons entendu ce matin dans les retours des ateliers couvre une diversité de situation : de la procédure du logement d'abord jusqu'à la VEFA. On touche au monde de la promotion immobilière et on voit bien toute la complexité de ce que recouvre la question du logement dont je veux simplement rappeler qu'il est le premier poste de dépense des ménages en France. Plus on est modeste, plus cette part dans les dépenses est importante. C'est une question de pouvoir d'achat du quotidien. Le secteur du bâtiment est celui qui est la première source d'émissions de gaz à effet de serre dans notre pays et l'habitat représente 30% de la facture énergétique de notre pays. D'ailleurs c'est pour ça que plusieurs adjoints de cette équipe municipale aux délégations diverses sont intervenus ce matin (action sociale, développement durable, logement, urbanisme). Quand on parle du logement on parle de tout cela et c'est un tout. Pour beaucoup de nos concitoyens, il est très difficile de comprendre qui fait quoi. Le logement est une politique publique d'Etat, avec un Etat si possible stratège qui donne les grandes directions, les obligations, parfois des moyens, parfois pas de moyens. Et on peut se poser la question de savoir s'il y a suffisamment de moyens aujourd'hui. Mais en fait la politique du logement, dans la réalité, est mise en place par les collectivités locales où elle n'est pas mise en place. La première responsabilité est celle du Maire et parfois avec l'intercommunalité suivant les territoires, suivant comment les choses ont été organisées. Je veux le redire car c'est important : le logement c'est l'accès à la dignité, c'est l'accès à la citoyenneté. Vous n'avez pas de projet d'émancipation quand vous êtes jeune si vous n'avez pas accès au logement par exemple.

 **Nous
pouvons aller
plus loin au niveau
de l'Anah dans les
années qui viennent si
effectivement il y a une
montée en puissance
des dispositifs sur le
territoire.**

Ce matin j'ai entendu la demande de connaissance de la réalité de la situation dans les différents segments. Il faut investir énormément sur la data pour connaître la réalité des situations et la réalité des demandes de façon à déployer des dispositifs en face qui soient adaptés au territoire. Et vous n'avez pas une ingénierie, je le dis comme Président de l'Anah mais également comme Maire d'une ville, si vous n'investissez pas dans l'ingénierie alors vous ne consommerez pas les crédits qui sont disponibles. Et comme président de l'Anah, je peux vous dire que les crédits disponibles ne sont pas consommés, même si sur Marseille on est passé en 2019 de 10 millions d'euros de crédits Anah à 28 millions fin 2021. Cela veut dire qu'il y a une croissance majeure des crédits utilisés et ça c'est un acquis positif. Mais nous pouvons aller plus loin au niveau de l'Anah dans les années qui viennent si effectivement il y a une montée en puissance des dispositifs sur le territoire.

Je veux dire aussi quelques mots sur la loi SRU. C'est théoriquement en dehors de mon champ de compétences de l'Anah, mais il se trouve que je préside la commission nationale

qui est là pour s'assurer que partout on développe du logement social. Il y a un enjeu majeur dans les Bouches-du-Rhône et en PACA. C'est la région la plus en retard sur l'application de la loi SRU et les Bouches-du-Rhône est le département le plus en retard dans la région la plus en retard. Donc il faut aussi qu'il y ait une mobilisation des acteurs pour s'assurer que partout où l'on doit faire du logement social on n'en fasse pour que les gens aient d'autres alternatives que de venir à Marseille parfois pour y trouver un logement qui n'est pas dans les codes de la dignité. Des marseillais pourraient même trouver un logement social dans une autre commune que la seule commune de Marseille. C'est aussi ça l'aménagement du territoire et la solidarité. Je regrette que ce sujet-là ne soit pas porté plus volontairement par l'État et aussi par les collectivités locales pour qui la solidarité n'est pas le premier critère d'application des politiques publiques. Au congrès des maires à chaque fois je me fais interpellé sur l'application de la loi SRU c'est un maire des Bouches-du-Rhône. Il y a une association nationale contre l'article 55 de la loi SRU qui n'a pas beaucoup d'adhérents mais les seuls adhérents qu'elle a c'est dans votre territoire. Je le dis parce que c'est la réalité. La loi SRU permet de s'assurer que l'on puisse partout à minima se loger dans des conditions dignes. Même s'il y a des organismes HLM qui sont en retard sur l'entretien des logements, globalement le parc privé est bien plus dégradé que ne l'est le parc HLM en France. C'est d'ailleurs pour cela que l'Anah voit ses moyens décuplés car accompagner les copropriétés dégradées. Il y a dans le parc privé un retard considérable qu'il n'y a pas dans le parc HLM. Le parc HLM consomme 30 % d'énergie de moins que le parc privé et 50 % d'eau de moins par ménage. C'est sur le parc privé qu'il faut mettre le paquet

et il faut utiliser tous les dispositifs pour cela. Il y a des dispositions, quand on est propriétaire d'un terrain, qui permettent de la vendre prioritairement à un organisme HLM en payant moins d'impôt sur la plus-value. Il y a aussi des dispositions qui existent depuis 2014 qui permettent de vendre des propriétés d'État avec une décote pour construire du logement social. J'ai été chargé pendant 2 ans de l'application de cette disposition et nous avons vendu des terrains à 0 € pour faire du logement social sur des communes où il en manquait. Je regrette d'ailleurs ne pas avoir pu en vendre à Marseille où j'avais pourtant fait des propositions mais on me disait que dans certains arrondissements faire du logement social serait mal vu. C'est la réalité. Il y a un changement d'équipe municipale et je suis sûr qu'on rattrapera ce retard dans ces arrondissements.

« Il y a un enjeu majeur dans les Bouches-du-Rhône et en PACA. C'est la région la plus en retard sur l'application de la loi SRU et les Bouches-du-Rhône est le département le plus en retard dans la région la plus en retard.

Concernant le parc privé, il y a deux sujets : celui du centre ancien d'une part et celui des grandes copropriétés dégradées d'autre part. Sur le centre ancien, vous avez mis en place la SPLAIN qui a fait bouger positivement les choses en faisant intervenir à la fois l'Anah mais aussi l'ANRU. Les choses avancent plutôt positivement. Je vous redis que l'Anah investit plus aujourd'hui qu'elle n'investissait il y a trois ans parce que les projets remontent. Et nous pourrons faire plus. Quand il y a eu un problème ou une situation spécifique, l'Anah a su trouver les dispositifs adaptés. Elle l'a fait par exemple à Grigny en région Ile de France pour accompagner la plus grande copropriété d'Europe où il y avait des problèmes spécifiques. Des dispositifs spécifiques ont également été mis en place après l'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne. En 3 semaines, l'Anah a adapté ses accompagnements sur le portage de l'ingénierie, sur le déficit foncier à titre dérogatoire jusqu'en 2021. Et nous avons pris la décision de le repousser au 31 décembre 2024 parce que cela fonctionnait. Et si cela fonctionne bien et que nous devons le prolonger davantage, nous le ferons en

tant que de besoin. Le deuxième sujet est celui des grandes copropriétés. Il y a 13 grandes propriétés sur Marseille qui ont des problèmes spécifiques. Je ne sais pas si certains d'entre vous ont vu au cinéma le film qui est sorti il y a quelques mois qui s'appelle « Les promesses » et dans lequel une Maire d'une ville de banlieue est confrontée à un problème de copropriété dégradée. Quand on voit ce film, on comprend la difficulté d'intervention car au sein d'une copropriété, et vous le savez, il y a des stratégies totalement différentes entre les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, les marchands de sommeil... Et en moyenne en France le délai entre l'inscription du dossier travaux en assemblée générale et la réalisation effective des travaux est 6 ans et demi. On voit le temps qu'il faut effectivement aux opérateurs locaux et à une collectivité communale d'aboutir sur ces dossiers. C'est long mais pour autant il ne faut pas baisser les bras et si nous sommes là c'est pour ne pas baisser les bras. »

Daniel GOLDBERG

« Cela a été beaucoup dit mais il faut absolument trouver les moyens d'associer les premières et les premiers concernés, c'est-à-dire les habitants eux-mêmes. Cela a beaucoup été dit ce matin et c'est beaucoup porté par le collectif Alerte PACA dans ses réflexions et dans la mobilisation du mouvement associatif. Il faut associer les habitants à la définition des politiques publiques. C'est ce qui a été fait dans ces états généraux et dans les ateliers. Mais il faut aussi les associer à l'observation des politiques publiques et au suivi des indicateurs. En ce sens, la création d'un observatoire en associant toutes les forces vives de la Ville de Marseille m'apparaît une nécessité. Je souhaite également revenir sur la question du foncier car elle est essentielle. J'ai vu les reportages du lancement du CNR logement hier après-midi à Paris et la question du foncier est un point essentiel à Marseille comme dans toutes les villes. Il y a une forme de captation sur les questions foncières notamment de la part de propriétaires de terrains constructibles mais non utilisés qui attendent simplement que le prix augmente. Nous sommes dans une situation où finalement, nos impôts, la puissance publique paye deux fois : une fois parfois pour acheter un terrain qui a augmenté et une deuxième fois parce qu'il y a un équipement public, une ligne de transport, un collège ou un établissement culturel par exemple qui fait mécaniquement augmenter le prix du foncier. Je parlais du droit de propriété tout à l'heure. Ce droit est essentiel, il est constitutionnel dans notre pays. Evidemment il faut que chacun soit protégé pour cela. Mais néanmoins, quand on est dans une situation où le prix du foncier augmente artificiellement parce qu'il y a eu un investissement public alors la régulation du prix du foncier devient finalement un objectif de bien commun. Il faut travailler là-dessus. C'était une proposition que je portais il y a quelques années et que l'on peut continuer de porter dans le cadre de nos échanges associatifs par l'UNIOPSS. Ce sont les zones de mobilisation foncière qui permettraient quand un terrain est non utilisé, une ancienne friche économique par exemple, et qui rentre dans le cadre d'un projet porté par la commune, d'un projet de bien commun, qu'il y ait des possibilités d'utiliser le foncier utile pour construire. »

Patrick AMICO

« D'abord je remercie les intervenants de nous avoir donné des pistes de solution. Nous y travaillons depuis deux ans mais croiser les regards permet toujours d'enrichir les choses. Je souhaite revenir sur un certain nombre de propositions techniques qui ont été formulées lors des ateliers et notamment celui sur l'habitat indigne. Il y a la proposition de mettre en place un contrôle préventif. Ce qu'on voit c'est que le contrôle préventif est demandé par tout le monde aujourd'hui, il est demandé pour pouvoir généraliser des permis de louer, il est demandé en particulier dans le cadre aussi des résidences de tourisme qui

n'obéissent quasiment à rien aujourd'hui et qui sont des magnifiques moyens de contourner tous les dispositifs légaux sur de la location familiale. Sur ces dispositifs-là effectivement je crois que nous avons des demandes fortes y compris avec l'État et la Métropole pour que ces dispositifs de contrôle préventifs puissent se mettre en place, à minima sur les parties communes, voire dans les logements au même titre que d'autres diagnostics techniques obligatoires pour la mise en location ou la vente. Cela nécessite d'adapter les dispositions réglementaires applicables. Je veux également revenir sur ce débat autour de la densification, de la démolition, de la réhabilitation. Je suis toujours d'une extrême prudence dans ce débat là et je n'oppose absolument pas aujourd'hui la réhabilitation et la construction. Nous avons besoin de travailler en même temps sur les trois sujets : le sujet de la construction, le sujet de la réhabilitation et le sujet de la qualité. Nous avons effectivement à produire beaucoup, le plus vite possible, le moins cher possible avant de rechercher le meilleur logement possible et imaginable. Il y a effectivement dans le cadre des projets qui ont été présentés dans le cadre de l'ANRU des projets de démolition. Samia GHALI en avait fait le bilan. Si nous en sommes arrivés à autant de démolitions - et là je crois que c'est un sujet sur lequel il faut aller plus dans le détail avec l'ANRU et l'État - c'est parce que la tendance ces dernières années est toujours valable aujourd'hui. Le règlement général de l'ANRU nous pousse à devoir démolir avant de faire autre chose. Concernant les opérations qui ont été lancées sur Marseille, j'ai soulevé une idée et il va falloir qu'on la creuse vraiment opération par opération, projet par projet. C'est ce que j'ai appelé le reconditionnement des immeubles. Ce n'est pas faire de la réhabilitation à 25 000 € au logement parce que ça ne sert à rien. Ce n'est pas démolir l'immeuble pour repartir à zéro parce que ça coûte très cher en bilan carbone et en temps. Mais c'est, dans certains immeubles là où c'est possible, retrouver uniquement la structure de l'immeuble pour pouvoir reconstruire l'immeuble dans l'immeuble. Et je pense que c'est extrêmement important parce que c'est vraiment un moyen différent d'aborder les choses sur ces questions de démolition, notamment dans les quartiers ANRU. Sur la vacance des logements, il y a en fait peu de vacance à Marseille. Il y a aujourd'hui 11 000 logements vacants recensés dans le parc privé et de l'ordre de 8 000 logements dans le parc public, pour des questions ANRU notamment. 11 000 logements privés vacants c'est 2 à 2,5 % du nombre total de logements à Marseille. C'est très peu. C'est la vacance qu'on appelle frictionnelle ou interstitielle. Et la vacance de plus de 2 ans est assez faible. Il nous faut mieux connaître cette vacance pour comprendre de quoi elle est constituée. Il est probable qu'au moins 25 à 30 % de cette vacance soit constituée de logements qui ne sont pas habitables au sens technique du terme : insalubrité, indignité, dangerosité. Nous devons aller plus loin dans l'étude de cette vacance parce que ce serait un peu facile d'opposer d'un côté la production à la vacance alors que les phénomènes sont bien plus complexes et bien plus fins. Et la vacance est assez mal étudiée aujourd'hui. Il y a une vacance de locaux d'activité et de bureaux. On le voit notamment dans le premier arrondissement de Marseille, dans le centre ou des rues comme la rue Rome ou la rue Saint-Ferréol ou même le bas de la Canebière posent problèmes avec des immeubles dont on voit très bien qu'un certain nombre d'étages sont vides, qu'ils ont été occupés à un moment donné soit par des réserves de magasin, soit par des activités libérales ou économiques en étage. Je pense que nous avons un vrai travail à effectuer sur la vacance de ces immeubles. Je souhaite également revenir sur la question de l'insalubrité dans le parc public des organismes HLM. Je ne sais pas si je suis le premier ou pas mais j'ai pris des arrêtés de mise en sécurité à l'encontre des organismes publics voire même à l'encontre des collectivités publiques parce que la question sur la sécurité est fondamentale. C'est indiscutable et aucun passe-droit ne peut être accordé quel que soit l'organisme qui est concerné. Cependant, lorsqu'on a en face de nous des organismes HLM la discussion est plus facile ou devrait

l'être parce qu'avec certains c'est moins facile qu'avec d'autres. Les discussions sont les plus compliquées avec les offices publics de l'habitat aujourd'hui et pourtant ce sont les organismes qui devraient porter le plus haut et le plus vite la politique publique en matière de logement.

Concernant la production de logements sociaux en VEFA, aujourd'hui nous avons dépassé 50 % de production de logement social en VEFA. C'est assez proche de ce que l'on observe ailleurs sur le territoire national. Il y a à mon sens une nécessité d'encadrer la vente de logements en VEFA par les promoteurs privés aux organismes HLM. Je m'engage à traiter ce sujet pour encadrer la qualité des logements et les prix de cession. Le prix ne doit être uniquement un prix technique, il doit pouvoir être acceptable, c'est-à-dire compatible avec les équilibres économiques des opérations de logement social. Encadrer ou modérer le prix de vente de la VEFA sociale permettra également d'agir pour modérer le prix du foncier. Sur la question du prix du foncier, on voit bien que lorsqu'un foncier constructible à Marseille ou des immeubles éventuellement à démolir pour construire à Marseille se libèrent, toute la profession de la promotion immobilière s'y intéresse. Et c'est normal c'est son rôle et on a besoin d'elle pour le faire, encore faut-il que tous les acteurs partent sur le même pied d'égalité avec les mêmes contraintes. Pour terminer, je souhaite évoquer

les prochaines étapes suite à ces états généraux du logement. Nous aurons annuellement un rendez-vous avec vous et d'autres qui nous permettront de faire le bilan en commun de ce qui s'est passé, de ce qui a évolué, de ce qui n'a pas évolué et de ce qu'il faudrait faire évoluer. Nous allons, dès cet après-midi, signer un certain nombre d'engagements réciproques entre les divers acteurs que sont l'État, la Métropole, la Ville sur des sujets précis. Bien sûr le Maire les annoncera. Pour ma part je vous annonce que nous allons mettre en place un comité marseillais partenarial de l'habitat. Ce comité va nous permettre de travailler en commun sur l'ensemble des projets, sur l'ensemble des évolutions, des sujets sur lesquels on doit pouvoir faire évoluer les choses de manière très opérationnelle. Ce comité se réunira de façon très régulière pendant l'année et rassemblera, en fonction des sujets, d'autres acteurs et partenaires. Cela nous permettra de préparer nos rendez-vous annuels, de

préparer les décisions qui sont proposées au Conseil Municipal par le Maire et d'avancer de façon très opérationnelle et très transparente à la fois sur les grands axes que nous proposons aujourd'hui et à la fois sur le détail de ces grands axes parce que le diable est dans les détails.»

« Nous aurons annuellement un rendez-vous avec vous et d'autres qui nous permettront de faire le bilan en commun de ce qui s'est passé, de ce qui a évolué, de ce qui n'a pas évolué et de ce qu'il faudrait faire évoluer.

Echanges avec la salle

Patrick LACOSTE, Association un centre-ville pour tous : « Monsieur AMICO, vous avez annoncé la création d'un comité marseillais de l'habitat, est-ce que ce comité sera ouvert aux citoyens et aux associations ? »

Antonin SOPENA, Syndicat des avocats de France, Barreau de Marseille : « Une des spécificités de cette ville ces dernières années c'est la crise des périls. Ce n'est qu'un segment des problématiques de logement mais à Marseille on ne peut pas l'occulter. Il y a

une proposition qui est sur la table dans la société civile depuis longtemps pour créer une agence nationale des travaux d'office. Parce qu'il y a une chose qui ne marche pas pour sortir les immeubles des périls, ce sont les travaux d'office. Si une ville comme Marseille n'est pas capable de le faire, j'imagine les difficultés que rencontrent les plus petites communes. Qu'est-ce que vous pensez de cette proposition, qui est notamment soutenue par la Fondation Abbé Pierre, de créer une agence nationale des travaux d'office pour aider opérationnellement les communes qui sont confrontées à ces problématiques ? La deuxième chose qui ne marche pas pour sortir les immeubles des périls c'est l'Anah. Je suis désolé de le dire. Peut-être que ça marche mieux mais c'est vrai que si on compare avec rien c'est sûr qu'un peu c'est mieux que rien. Concrètement les retours que l'on a de toutes les petites copropriétés qui essaient de monter des dossiers Anah pour pouvoir faire financer les travaux et sortir des périls c'est des délais qui sont complètement disproportionnés et des choses qui ne marchent pas. Est-ce qu'on pourrait repenser le dispositif de l'Anah pour accompagner les copropriétés à sortir des périls ? Je partage également une piste de réflexion qui reste à l'état de simple réflexion. Il y a des copropriétés qui sont prêtes à donner un accord de principe pour que les travaux soient effectués et qui sont prêtes effectivement à les financer en bénéficiant de l'aide de l'Anah. Mais ces copropriétés auraient aussi besoin de soutien opérationnel tant pour le montage des dossiers que pour la maîtrise d'œuvre. Est-ce que sur ce sujet on ne pourrait pas imaginer des mécanismes permettant, quand une copropriété vote le principe de réalisation des travaux, que l'octroi des aides Anah soit facilité et que la maîtrise d'œuvre soit déléguée ou appuyée par la puissance publique plutôt que de ne reposer uniquement sur la copropriété ? »

Rachida HADDOUHE, Conseil citoyen du 15^e arrondissement nord-est

« Les États généraux ont démontré les urgences à Marseille et la responsabilité aussi des élus. Nous avons perdu trop de temps par rapport au rapport Nicol et les moyens qui sont proposés par l'Anah ne sont que partiellement utilisés. Il y a peu de lisibilité, notamment pour les travailleurs sociaux. Moi je dis que le logement est un droit fondamental sans aucune distinction. Quand je vois à Marseille le retard qu'il y a dans le traitement des difficultés subies par des familles en détresse, en précarité énergétique et que les moyens n'ont pas été utilisés. Il y a des renvois de responsabilités, il y a des stratégies d'égo entre les institutions. Maintenant il faudrait se mettre à travailler ensemble avec les habitants sur ces territoires parce que si moi, en tant que travailleur social, je n'arrive pas à accéder au logement social, vous imaginez les grandes difficultés que rencontrent les personnes en précarité pour accéder à un logement décent »

Thierry REPENTIN

« Tout système peut être amélioré dans le temps. En 2018, l'Anah a accompagné 70 000 propriétaires d'appartement à rénover leur bien seul ou en copropriété. En 2021, peu de temps après, ce sont 750 000 propriétaires accompagnés. Il y a une croissance exponentielle. Je vous laisse imaginer ce qu'il y a derrière en terme d'ingénierie et on espère aller encore au-delà. L'Anah reçoit 13 000 dossiers par semaine à traiter, ce qui nécessite évidemment que nous ayons un back office et des moyens qui eux aussi augmentent considérablement. Sur les copropriétés, il y a un dispositif qui n'existait pas jusqu'à l'an dernier qui est MaPrimeRénov' Copro. On peut désormais, depuis le 1^{er} juillet, être aidé par l'Anah sur le montage des dossiers. Et à partir du 1^{er} janvier prochain il sera obligatoire de passer par mon accompagnateur Renov', un tiers labellisé, pour aider à déterminer la nature des travaux, à s'assurer que l'investissement réponde bien aux objectifs de réduction de la consommation énergétique de 35% minimum, et aussi pour accompagner la copropriété pour déposer

le dossier. C'est un accompagnement qui se fera en quelque sorte dans la dentelle : un dossier, un accompagnateur, pour ne pas laisser tout seul parfois des syndics bénévoles qui n'ont pas complètement toutes les clés d'entrée pour gérer cela. Donc l'amélioration se fait en marchant en quelques sortes. En 2018 il y avait 5 % des dossiers qui étaient laissés de côté. Aujourd'hui, on est à 0,7%. Cela représente encore un chiffre important parce que quand vous avez 13 000 dossiers par semaine, ça fait quelques dossiers mais les choses me semble-t-il s'améliorent. Le dispositif France Renov' constitue aujourd'hui une seule porte d'entrée pour votre dossier quand dans le passé vous aviez plusieurs organismes : soit l'Anah soit l'ADEME. J'observe, mais je ne sais pas si c'est la bonne solution, que sur certains territoires où il y a une maison de l'habitat qui a été créée, qui est un point d'entrée unique pour toutes les questions du logement, les choses sont plus fluides. C'est une réponse que je veux apporter à cette demande d'amélioration que j'entends et je peux vous assurer que les équipes de l'Anah y travaillent d'arrache-pied parce que notre intérêt c'est que nos fonds soient consommés. Je rappelle qu'on est sur un principe d'annualité budgétaire et donc chaque année Bercy regarde si nous consommons ou non les crédits. Si les crédits qui sont votés au Parlement ne sont pas consommés il y a une tentation évidemment de les reverser au budget général. Donc comme les copropriétés, l'Anah a intérêt que les crédits soient consommés.»

Marie-Noëlle LIENEMANN

« Sur la question des copropriétés, il faut déjà éviter qu'elles ne basculent en copropriétés dégradées lourdes. Par ailleurs, nous allons avoir un énorme problème qu'il va falloir régler et qui concerne les passoires thermiques qui ne pourront plus être louées. Et nous allons vite arriver à la date butoir où ces logements ne pourront plus être loués. Cela peut générer dans les copropriétés une accélération d'une crise du fonctionnement. Moi je promeus au niveau national une idée, et je pense qu'on pourrait l'expérimenter peut-être dans une ville comme la vôtre, pour solvabiliser les copropriétaires. Souvent les travaux ne sont pas votés ou ne sont pas engagés parce que certains copropriétaires ne peuvent pas payer, malgré les aides obtenues. Une des idées est de permettre à la copropriété d'être elle-même porteur de l'ensemble des travaux de rénovation thermique pour l'ensemble de la copropriété. La copropriété pourrait bénéficier d'un prêt longue durée à faible taux pour financer les travaux et les copropriétaires paieraient tous les mois une petite quotité. Ce serait beaucoup plus absorbable pour les copropriétaires et surtout ce serait transférable quand vous vendez votre logement. La deuxième chose que je voulais dire c'est qu'il faut des outils de portage de logements dans les copropriétés fragiles ou dégradées quand les propriétaires ne peuvent pas faire face. Il existe des structures notamment coopératives dans la région parisienne qui achètent les biens, qui portent les travaux de rénovation et qui accompagnent ensuite les personnes à se réinscrire dans une dynamique de propriété sans trop perdre d'argent. J'ai vu à Marseille il y a quelques jours des propriétaires occupants qui se retrouvent dans une situation dramatique, avec des prix de rachat proposés qui sont nettement en-dessous de la somme qui reste à rembourser. Cette situation m'interroge mais je n'ai pas de solution. Un des points positifs que je vois c'est que le Ministre Olivier Klein est confronté réellement dans sa commune depuis des années à la question des copropriétés dégradées donc j'espère qu'il va être actif et bouger un peu Bercy qui reste le grand obstacle à tout.»

Daniel GOLDBERG

« Effectivement on a créé il y a quelques années le dispositif ORCOD dans la loi ALUR en 2014 mais peut-être qu'il faut réfléchir sur des copropriétés qui sont plus disséminées dans

un quartier à des formes d'actions. Alors je crois que c'est en partie le cas déjà à Marseille. Il faudrait des formes d'actions publiques à l'échelle du quartier, un peu contraignantes parce qu'il faut le dire aussi, on a des acteurs du logement, pas tous, et peut-être que c'est une minorité, qui sont, excusez-moi l'expression, des profiteurs de misère. Et donc face à cela, il faut être en capacité de faire valoir le bien commun. Ça peut être effectivement des marchands de sommeil, on en connaît, mais ça peut être aussi des gens individuels et bien habillés qui profitent de la misère et de de la difficulté à se loger par un appât du gain, une volonté d'avoir des ressources les plus rapides possibles. Et quand ça vient en contradiction massive avec le bien commun, c'est là aussi où la puissance publique doit pouvoir agir. En tant qu'acteur associatif aujourd'hui, bien sûr nous y sommes très sensibles. Sur la question des rénovations, il y a sans doute des mécanismes de tiers investisseurs à mettre en place. Quand des copropriétaires, avec toute la bonne volonté du monde, n'ont pas les ressources pour engager des travaux lourds, il faut qu'il y ait des possibilités qu'un acteur public ou public-privé fasse les travaux et puisse finalement se rembourser sur le long terme. Cela doit pouvoir être pensé. Cela demande une ingénierie mais aussi une volonté politique. Je veux revenir sur ce que disait Madame tout à l'heure. Nous avons trop attendu. Il faut se mettre à porter humaine quand on engage des mobilisations sur le logement. On ne peut plus se dire et dire aux habitants d'un quartier : vous allez voir dans 20 ans votre quartier sera splendide et vous vivrez bien parce qu'on est plus à l'échelle de l'acceptabilité de transformation du quartier. Donc il faut absolument que tout cela puisse être phasé. Et j'entends la proposition qui vient d'être faite d'associer les associations et les collectifs dans le comité marseillais de l'habitat et je pense que c'est quelque chose qui va dans le bon sens. Il faut que les habitants comprennent où sont prises les décisions. Nous sommes dans l'extrême complexité de la chaîne du logement avec des acteurs publics, des acteurs privés, plusieurs niveaux de décisions. Cela est devenu un problème démocratique quand le citoyen ne peut plus identifier qui a pris ou n'a pas pris la bonne ou parfois la mauvaise décision. Enfin, si on veut s'occuper des personnes fragiles et vulnérables, il ne faut pas que celles et ceux qui ont cette mission des métiers de l'humain soient eux-mêmes fragiles et vulnérables. Et donc il faut réhabiliter ces métiers, les revaloriser, structurer les acteurs qui permettent d'aller vers les personnes les plus fragiles. La pénurie des métiers de l'humain que l'on connaît aujourd'hui fait qu'on pourra avoir les meilleures politiques publiques possibles, s'il n'y a pas les acteurs sociaux et les associations alors les meilleures politiques publiques ne seront pas mises en œuvre.»

Thierry REPENTIN

« Je veux apporter un complément aux interventions de mes deux amis présents. Il y a beaucoup de dispositifs de façon générale qu'on ne connaît pas. C'est le cas par exemple de l'avance sur les travaux. Il y a eu une décision de l'Anah en début d'année pour les copropriétés de faire une avance sur travaux qui va jusqu'à 70 % du montant des travaux. Évidemment ils seront remboursés quand la subvention arrivera. Cela qui veut dire que pour les copropriétés cette avance peut représenter jusqu'à 300 000 € par propriétaire. Cette avance de 70 % des travaux peut être complétée parfois par le réseau PROCIVIS Immobilier qui accompagne individuellement les ménages. C'est le cas ici. Et d'ailleurs je le sais parce que comme l'enveloppe de Savoie n'était pas consommée, elle a été consommée dans les Bouches-du-Rhône parce que c'est fongible à l'échelle nationale. Il y a aussi des prêts bancaires nouveaux qui existent, c'est notamment le prêt avance mutation qui est délivré par la Banque Postale et le Crédit Mutuel. Ces prêts avancent les travaux à des gens qui ont des revenus modestes et le montant des travaux sera remboursé au moment de la mutation ou du décès de la personne. Ce sont des produits qui existent et qui aident. Je ne sais pas ce

qui se fera sur Marseille mais à Chambéry quatre fois par an nous organisons les samedis pour le grand public des sessions d'information pour expliquer les aides mobilisables et les dispositifs existants. Nous organisons également des sessions pour les professionnels, les syndicats, les notaires pour qu'ensuite ils puissent mieux conseiller des personnes, des ménages qui seraient confrontés à un projet de réhabilitation et avec des moyens qui ne leur permettraient pas de le faire seuls.

Par ailleurs, on a parlé du bail réel solidaire. C'est un très bon produit. Je ne sais pas s'il existe à Marseille. Moi je l'ai fait avec ma SEM. Nous avons créé un office de foncier solidaire pour porter le foncier et ça permet d'accéder à la propriété dans des conditions très intéressantes par rapport au prix du marché, entre -30% et -40% par rapport au prix du marché. Maintenant, nous allons élargir le BRS à l'ancien parce que dans certaines copropriétés, on a des ménages qui, malgré toutes ces aides, n'arrivent pas à couvrir le reste à charge. Et bien la SEM fait du BRS dans l'ancien au bénéfice de ces ménages qui restent propriétaires de l'appartement. Ils ne sont plus propriétaires du foncier mais ils restent propriétaires et ils restent là où ils ont toujours vécu. Ce sont des solutions de couture, de dentelle, mais les outils existent, encore faut-il les faire connaître. »

Claude BERTOLINO, Directrice générale de l'Établissement Public Foncier de la région PACA :

« La question porte plutôt sur le logement social et sur une petite proposition qui n'a pas été évoquée. Nous avons actuellement une opportunité foncière rue Papère qui représenterait un potentiel de 34 logements locatifs sociaux. Mais cette opportunité est située en quartier prioritaire de la ville. Cela nécessite une dérogation au niveau national pour les agréments des logements sociaux. Peut-être que ça cela ne coûte pas cher. »

Sandra COMPTOUR, Conseil citoyen des 1^{er} et 6^e arrondissements

« Je vous remercie tout d'abord d'avoir organisé ces états généraux. C'est vrai que ça fait chaud au cœur de voir cette belle collégialité entre institutions. Nous espérons qu'elle va durer longtemps. Il y a un partenaire que je ne vois pas dans la salle et qui notamment sur ces questions sociales et d'accompagnement aurait pu être présent voire nous apporter quelques éclairages. C'est le Département. Il y a toutes ces questions autour de la CAF avec des marchands de sommeil qui touchent des allocations sociales versées la CAF qui parfois sont considérables au regard des prix des loyers. Donc j'en profite pour rebondir sur cette proposition d'encadrement des loyers qu'il faut pousser absolument notamment par rapport à cette problématique. »

Jean-Jacques HAFFREINGUE, Directeur général de Soliha Provence

« Je souhaite intervenir sur des points complémentaires par rapport à ce que je viens d'entendre à l'instant. C'est qu'effectivement la solvabilisation des ménages passe aussi par un recouvrement et une aide au logement. Il faudrait travailler aussi sur une meilleure solvabilité et une augmentation de la CAF. Nous militons là-dessus fortement. Nous avons de plus en plus d'impayés de loyers, les ménages ont de plus en plus de charges à payer et les ménages sont plus en plus en difficulté avec une CAF qui reste peu ou prou constante. Par ailleurs, Monsieur

« Il serait de bon ton peut-être sur la Ville de Marseille de lancer une petite expérimentation permettant d'avoir un peu plus de subventions au bénéfice des propriétaires bailleurs qui s'engageraient dans une location solidaire.

Repentin, vous avez évoqué la question des aides et des préfinancements. Quand on est propriétaire privé bailleur dans une unité, il est très compliqué d'avoir des préfinancements bancaires. Il y a un vrai sujet de préfinancement des aides de l'Anah. De même, que l'on produise du logement conventionné social ou très social, finalement on a le même taux de subvention sur un plafond travaux de l'ordre de 1250€. Il serait de bon ton peut-être sur la Ville de Marseille de lancer une petite expérimentation permettant d'avoir un peu plus de subventions au bénéfice des propriétaires bailleurs qui s'engageraient dans une location solidaire, notamment le couplage avec la prime d'intermédiation locative. Il pourrait y avoir un vrai effort sur ce territoire pendant une durée déterminée avec un taux de majoration sensiblement supérieur. Quand on regarde aujourd'hui le AirBnb à 90€ la nuit et qu'on le compare avec le conventionné très social à 4€ du mètre carré, effectivement ça fait un peu mal et l'équilibre est toujours difficile. Et je plaide lourdement aussi sur la question de l'encadrement des loyers. Je suis aussi en quête de plus en plus de logements diffus, éclatés et je crois fortement à la mixité sociale. Il faut qu'on puisse avoir un vrai guichet unique pour favoriser à la fois l'intermédiation locative, le conventionnement après travaux. Je pense que le vrai enjeu aujourd'hui sur ce territoire c'est l'offre de logement et je pense qu'autour du parc privé on peut aller sensiblement plus vite. Sur la situation des propriétés occupants, il y a des outils qui existent. Parmi eux, il y a un outil proposé au niveau de SOLIHA Provence qui est le bail à réhabilitation au bénéfice des propriétaires occupants. Il permet le maintien des propriétaires occupants dans le logement et leur solvabilisation avec en plus une aide au logement»

Thierry REPENTIN

« Pour répondre à Madame Bertolino. L'EPF peut se rendre propriétaire d'un terrain sur lequel il y aurait 34 logements sociaux à réaliser mais comme cette adresse est située dans un quartier prioritaire de la ville, la loi ne permet pas de créer de nouveaux logements sociaux. C'est ça la difficulté. Je confirme que pour le moment ce n'est pas possible. J'ai été confronté moi-même comme Maire à Chambéry à cette difficulté pour faire 6 logements sociaux pour une association de Polytraumatisés crâniens qui voulait venir sur ce quartier. On m'a dit que je ne pouvais pas parce que c'était du logement social dans un quartier d'habitat social. J'ai obtenu une dérogation. Il faut une dérogation du Ministre du logement et donc il faut aller plaider sa cause auprès du Ministre du logement. Cette question de la dérogation peut se défendre parce que je ne sais pas où se situe vraiment votre futur bâtiment mais ça peut être à la marge du quartier. Cela ne crée pas forcément plus de logements sociaux avec des difficultés de gestion au quotidien. Je pense que sur ce genre de dossiers, il pourrait y avoir au niveau du préfet la possibilité d'accorder ces dérogations parce qu'il connaît bien son territoire en lien avec le Maire. Cela renvoie à une autre question qui est celle de la décentralisation ou de la déconcentration. Il a été annoncé qu'il y aurait une décentralisation de la politique du logement. Quand vous êtes élu, ça vous parle. Cela signifie que l'on va vous donner de nouveaux outils, plus de pouvoir de décision. Mais je suis très méfiant vis-à-vis de la totale décentralisation de la politique du logement parce qu'aujourd'hui il y a quand même un certain nombre de textes qui nous assurent par exemple que l'on construise des logements sociaux partout. Et moi je voudrais être sûr qu'en décentralisant, on continue à avoir la même production de logements sociaux. Car quand il faudra mettre les maires d'accord entre eux je ne suis pas sûr que la loi républicaine continue à être appliquée et je ne sais pas quels sont les moyens financiers qui seront donnés aux collectivités locales pour accompagner cette décentralisation y compris l'aide dont bénéficie des organismes HLM pour construire. Il y a quand même beaucoup de fumées là derrière et donc j'espère qu'on aura quelques mois pour clarifier cette situation. Par ailleurs, je regrette, à un moment où on

dit aux maires qu'il faut faire plus de logements pour tout le monde, qu'on ait supprimé la taxe d'habitation qui est la seule ressource liée à la construction de logements et qui permet aussi d'avoir des services et des équipements pour ces familles. C'est incompréhensible.»

Marie-Noëlle LIENEMANN

« Quand vous dites la CAF donne pas assez. Ce n'est pas la CAF, c'est la politique votée au Parlement. L'année précédente il y a eu un changement de mode de calcul des aides au logement, on a appelé ça la contemporanéité. Au lieu de calculer les aides sur les ressources de l'année précédente, elles sont calculées sur les ressources de l'Instant T. Le gouvernement a gagné 1,5 milliard d'euros sur le dos des APL comme si les gens qui bénéficiaient de ces aides n'avaient pas besoin au contraire que cet argent soit utilisé pour mieux les solvabiliser, comme on dit dans l'économie de marché. Mais le plus grave c'est que cette année les APL vont évoluer de 3,5 % puisque c'est le critère qui a été retenu pour l'indice de référence des loyers qui est inférieur à l'inflation. Donc l'APL ne suit pas l'inflation, ce qui signifie que les gens vont devoir payer plus globalement. Mais il y a deux choses : il y a un loyer et il y a les charges. Ce qui va augmenter de 3.5 % c'est l'APL pour les loyers. Mais les charges payées par les locataires vont augmenter même avec le bouclier tarifaire. Nous avons proposé au Parlement le doublement du forfait charges dans l'APL, c'est-à-dire la prise en compte de l'augmentation des coûts de l'énergie. Il faut fondamentalement se bagarrer pour que l'allocation logement APL soit revalorisée. Là-dessus, il n'y a pas de mobilisation à la hauteur des enjeux. Les salariés se mobilisent pour les salaires, non sans difficulté. Si on avait des Amicales de locataires plus fortes et un rapport de force des habitants qui se mobilisent sur le coût de leur loyer et le montant des APL il me semble que l'on serait peut-être un peu mieux entendu. »

Daniel GOLDBERG

« Je rejoins ce que disait Marie-Noëlle Lienemann sur la solvabilisation des locataires. Il y a eu un décrochage, et notamment ces dernières années, entre le montant des APL perçus par les locataires et le coût pour se loger et notamment le coût global comprenant le loyer et les charges. Ce sont des sommes très importantes pour le budget de l'État pour ce qu'on appelle la solidarité nationale mais je crois comme nous toutes et tous ici que le logement n'est pas un bien de consommation comme un autre. Le logement est essentiel à la vie collective. Alors il faut de nouveau se poser la question, notamment pour les personnes les plus défavorisées, pour que le montant de l'APL couvre le montant loyer plus charges. C'est quelque chose à mettre sur la table. C'est une politique non pas marseillaise bien sûr mais nationale. On dépense beaucoup effectivement dans la politique du logement. On parlait tout à l'heure du coût du foncier où je disais que la puissance publique pouvait payer deux fois par une augmentation mécanique du coup du foncier lié à certains investissements publics. Il y a une aide à l'investissement locatif qui peut être justifiée de temps en temps mais pas justifiée toujours. A un moment où le gouvernement nous incite à réfléchir sur

l'ensemble de la politique du logement, il faut mener cette réflexion de la solvabilité par les APL. Il faut peut-être revenir à ce qui était en place au moment de la création de ses aides personnelles

au logement, c'est-à-dire de solvabiliser le coût du loyer et des charges au moins pour les personnes les plus fragiles.

Par ailleurs, actuellement se mène une réflexion au niveau national sur ce qu'on appelle la solidarité à la source. C'est un engagement du Président de la République pour éviter ce qu'on appelle le non-recours. Attention parce que les réflexions qui ont lieu actuellement sur le sujet posent vraiment question. Dans certaines réflexions concernant les bases ressources, il y a le fait de se dire que si on est locataire du logement social, alors on bénéficie d'une aide de

 Il y a eu un décrochage, et notamment ces dernières années, entre le montant des APL perçus par les locataires et le coût pour se loger et notamment le coût global comprenant le loyer et les charges.

l'état, d'un avantage et que ça devrait donc être comptabilisé en plus par rapport au revenu des ménages. Je le dis, pour l'instant ce n'est pas décidé mais comme c'est dans les réflexions qui sont menées dans la mise en œuvre de cette solidarité à la source, si on en venait à dire que les locataires du logement social ont un bénéfice supplémentaire et pour être clair un montant qui devrait être ajouté fictivement à leur revenu mensuel, alors là je pense qu'on irait dans un mode de réflexion qui serait contraire, y compris à ce que le Président de la République a pu annoncer dans sa campagne électorale. Je souhaite également évoquer l'encadrement des loyers. Il se trouve que je connais bien le sujet pour l'avoir mis en place dans le cadre de la loi ALUR en 2014, dans une autre vie. C'est effectivement un outil mais c'est un outil qui ne vise pas, comme ça a été dit parfois, à sanctionner tous les propriétaires. C'est un outil qui vise à sanctionner effectivement ceux qui exagèrent par rapport à la réalité des prix de marché puisque on prend dans ce mécanisme les prix de marché. Cela vise à encadrer ceux qui s'écartent trop de la réalité des prix de marché. Ce n'est pas un outil parfait, on pourrait en discuter longuement y compris dans les villes où ça a été mis en place. C'est un outil intéressant pour la ville de Marseille. C'est un double encadrement parce qu'il y a d'une part la comparaison par rapport aux prix de marché et d'autre part l'encadrement des prix à la relocation qui fait qu'un propriétaire qui change de locataire, s'il n'a pas fait de travaux, ne peut pas augmenter indûment les prix. Je vais essayer d'être consensuel parce qu'on a aussi beaucoup critiqué les propriétaires mais il y a aussi des propriétaires, petits propriétaires qui ont besoin d'être rassurés dans l'acte de louer. Il n'y a pas que des propriétaires qui exagèrent par rapport à leur position. Nous avons réfléchi dans le passé à une forme de garantie universelle des logements qui permettent à la fois que le locataire qui subit un accident de la vie, une séparation, le chômage ne soit pas vu uniquement comme un mauvais payeur et que le propriétaire puisse continuer de percevoir les loyers à travers une forme d'assurance. Cela n'a pas été complètement repris. Action Logement en a repris une partie mais pas complètement. Je pense que réfléchir de nouveau à une garantie universelle des loyers qui permette de rassurer locataires et propriétaires serait quelque chose d'utile. »

Patrick AMICO

« On est parti vraiment des ateliers avec des propositions très précises et très intéressantes. On a élargi le débat ce matin de manière plus générale sur des questions beaucoup plus globales. Moi j'ai quelques réponses précises à donner. Patrick Lacoste tout à l'heure demandait si les collectifs et les associations seraient représentés dans le comité marseillais de l'habitat. La réponse est oui. Nous aurons des rendez-vous fixés à l'avance et de manière régulière dans lesquels les collectifs et associations seront bien entendu invités. Claude Bertolino évoquait les dérogations pour les agréments de logements sociaux en QPV. Pour l'instant on ne va pas trop se plaindre, la Ville de Marseille a toujours obtenu des dérogations sur le centre-ville et c'est le cas de la rue Papère. La ville de Marseille compte une bonne douzaine de QPV et cela a constitué un outil par le passé pour ne pas faire de logement social. Plus largement, nous avons un vrai débat qui a été abordé lorsque nous avons présenté nos dossiers au comité d'engagement de l'ANRU. Sur les opérations marseillaises nous serons amenés à demander les dérogations à l'ANRU pour faire du logement social dans les périmètres ANRU. Les dossiers que nous avons déposés le démontrent je crois et Anne-Claire MIALOT, la Directrice Générale de l'ANRU, nous a dit qu'effectivement, compte tenu du contenu de ce dossier, ce sont des sujets sur lesquels nous serons amenés à voir une vision plutôt favorable de la part de l'ANRU sur de la construction de logements sociaux dans les périmètres des quartiers ANRU. Pour conclure, je tenais à vous remercier de votre assiduité encore à cette heure proche du déjeuner. Comme je vous l'ai dit, un certain nombre d'engagements vous seront annoncés cet après-midi. Pour ma part, une fois de plus, je vous remercie d'avoir participé et enrichi ces états généraux qui marquent vraiment le début d'une nouvelle époque. »

XIII

INTERVENTION DE MATHIEU HANOTIN, MAIRE DE SAINT-DENIS, PRÉSIDENT DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE

Entretien conduit par **Erol YOLAL**, Rédacteur en chef adjoint, News Tank Cities

Erol YOLAL

« Bonjour Monsieur le Maire et bienvenue à Marseille. Marseille fait face à un habitat dégradé réparti à la fois dans de petits immeubles anciens en centre-ville mais aussi dans des grandes copropriétés dégradées. Vous êtes élu de la mairie de Saint-Denis depuis 2020, pourriez-vous nous décrire la situation sur votre ville et les constats que vous avez pu effectuer en arrivant ? »

Mathieu HANOTIN

« Merci et d'abord bonjour à tous et toutes. C'est un vrai plaisir d'être là ici à l'invitation de Benoît Payan. Depuis le début du mandat on échange énormément pour partager nos expériences avec le Maire de Marseille. Elle est née cette idée de dire qu'il fallait que l'on soit solidaires, solidaires pour partager des expériences mais aussi solidaires pour voir comment on arrive à mettre cette question de l'habitat indigne à l'agenda politique comme une priorité nationale demain. Saint Denis c'est une ville plus petite que Marseille. C'est 116 000 habitants selon l'INSEE, en vrai un petit peu plus parce que l'on est régulièrement sous-estimé. Les chiffres clés, pour que chacun comprenne bien, c'est 52% de la ville qui est constituée de logements sociaux, dont une très grande part de logement social familial et dont une grande part de logement social pour les personnes les plus en difficulté. Mais à côté de cette réalité d'une ville très populaire ancrée dans le logement social, d'autres difficultés sont venues se rajouter dans de l'habitat qui n'était pas à l'origine de l'habitat social. On est vraiment dans de l'habitat indigne de faubourg, mais pas dans de très grandes copropriétés. On est dans quelque chose qui est assez mité. C'est aujourd'hui 4 500 logements, peut-être un peu plus, 4 500 logements habités qui sont potentiellement indignes et on a plus de 1000 qui sont aujourd'hui inoccupés qui se sur rajoutent à cette catégorie-là. À l'échelle de la ville de Saint-Denis plus de 20 % de l'habitat privé est considéré comme indigne. C'est une proportion qui est colossale, à plus forte raison parce qu'elle est concentrée, même si on en a un petit peu partout. Elle est concentrée dans trois grandes zones dont le centre-ville où on atteint des proportions d'habitat indigne dans l'habitat privé qui vont au-delà des 30%-35%.

Il y a eu, avant nous, des tentatives pour commencer à le résorber. Le premier constat que je fais c'est que l'approche conduite aujourd'hui avec les meilleurs professionnels - parce qu'on a aujourd'hui une ingénierie qui est vraiment très développée avec les outils que l'on a, notamment les outils du droit - est au minimum insuffisante pour ne pas dire parfois inefficace. Je m'explique. On cumule sur Saint-Denis plusieurs dispositifs. La ville a eu le PNRQAD le plus ambitieux de France avec plus 50 millions d'euros. Nous avons également obtenu l'inscription d'un NPNRU insalubrité dans le centre-ville de Saint-Denis. J'en profite pour saluer François Lamy qui y a contribué quand il était ministre. Quand on cumule ces deux plans on va avoir sur la période 2010-2030 le traitement de 800 logements indignes qui vont redevenir de l'habitat normal. Mais 20 ans pour sortir ces 800 logements... et je pense que c'est un des plans les plus ambitieux de France. Cela veut dire que pour résorber 4 500 logements indignes au même rythme et avec les mêmes règles du jeu, on a besoin

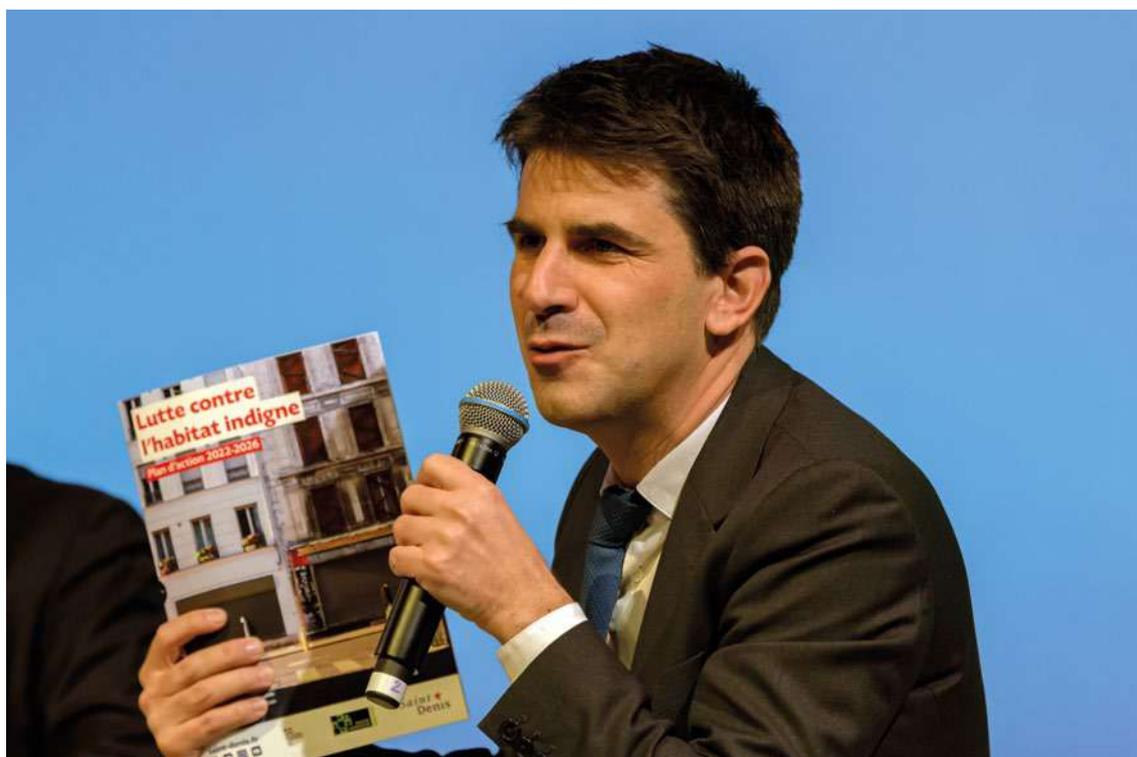
de 60-70 ans. J'insiste là-dessus parce qu'il y a vraiment quelque chose qui est du ressort des moyens, mais il y a aussi les règles du jeu qu'il faut impérativement changer. En tous cas, nous, on essaie d'être au rendez-vous, avec nos moyens et même au-delà. On a adopté en Conseil Municipal de Saint-Denis un plan local de lutte contre l'habitat indigne. Cela fait partie des trois priorités majeures de l'action de la municipalité : la police municipale, la cantine gratuite dans toutes nos écoles et la lutte contre l'habitat indigne. On a plus que doublé nos effectifs d'inspecteurs de salubrité, ce qui fait qu'il y a une énorme accélération sur les deux dernières années. Ce sont par exemple 200 nouveaux arrêtés d'insalubrités, puisqu'on exerce cette compétence pour l'État, que l'on a pu prendre.»

Erol YOLAL

« Quelles sont les priorités de ce plan que vous évoquez, ce plan de lutte contre l'habitat indigne ? et est-ce que le plan que vous avez mis en place est suffisant pour arriver ? »

Mathieu HANOTIN

« La réponse à la deuxième question c'est clairement non. Nous avons la modestie de dire qu'effectivement non ce n'est pas suffisant. C'est pourquoi, je vous le disais, il faut changer les règles du jeu. Aujourd'hui c'est 38 agents qui sont dédiés à la lutte contre l'habitat indigne, dans une ville de 120 000 habitants. C'est une compétence que l'on co-exerce avec Plaine Commune mais on a fait le choix de faire revenir ces compétences au plus près du terrain parce qu'il y a une logique de proximité et de direction unifiée entre la Ville et Plaine Commune mais c'est la Ville qui est chef de file dans le pilotage de cette politique. Pour vous donner un exemple chiffré, juste sur la partie des compétences que l'on exerce au nom de l'État sur la salubrité, aujourd'hui le coût supporté par la Ville est de 2,3 millions d'euros. On est compensé aujourd'hui par l'État pour exercer cette compétence au nom de l'État à



hauteur de 740 000 €. Donc on est dans un rapport de 1 à 3 voire 3,5. Cette compensation c'est simple, elle est valable dans toutes les villes de France et elle a été figée en 1983. Donc si on veut lutter contre l'inertie et j'ai cru entendre que parmi les plus hautes autorités de l'État il y avait cette volonté de lutter contre les inerties administratives, là on en a une belle qui mériterait être corrigée. Donc on a eu cette mobilisation exceptionnelle, je le disais, de concrétisation d'une nouvelle direction qui a abouti vraiment à un partenariat exemplaire, et c'est le sens de ce document, avec l'État, avec l'État local. Nous avons obtenu que le Préfet dédie un de ses sous-préfets uniquement à la lutte contre l'habitat indigne et que le procureur fasse de même avec un parquetier qui est spécialisé sur la question d'habitat indigne. C'est ce qui fait que au moment où l'on parle, pour Saint-Denis, on a une trentaine d'enquêtes pénales en cours avec divers niveaux de gravité. On veut vraiment aussi que cette chaîne pénale puisse aller au bout. J'y tiens particulièrement. Daniel Goldberg, avec qui on a beaucoup travaillé sur la loi ALUR quand on était ensemble à l'Assemblée Nationale, évoquait cette belle loi ALUR qui a marquée un vrai tournant dans la lutte contre l'habitat indigne avec notamment le permis de louer et le renforcement de l'arsenal pénal contre les marchands de sommeil qui était très inexistant auparavant. On a prévu notamment à l'époque dans la loi la création d'une peine complémentaire d'interdiction d'achat, qui, je le dis Monsieur le Ministre devant vous, est malheureusement trop peu appliquée aujourd'hui. Il faut qu'on arrive à muscler encore ces dispositifs. C'était une première étape. Il faut aujourd'hui renforcer cela, notamment à travers les instructions qui sont données au parquet. Il faut que l'on sente cette mobilisation de l'État, et éventuellement en durcissant encore cette législation. Dans la lutte contre l'habitat indigne il y a aujourd'hui le permis de louer. Moi je vais aller un peu plus loin que ce que disait Daniel Goldberg, le permis de louer c'est un vrai outil de prévention. Et c'est un outil qui est efficace sur la prévention. Car en réalité 90 % voire 95 % des personnes veulent jouer le jeu, respecter les règles. Parfois les propriétaires ne connaissent pas la réglementation ou parfois ils se laissent peut-être un peu aller mais ils ne sont pas foncièrement de mauvaise volonté. Et grâce à ce permis de louer, on a eu des premières sanctions qui sont tombées. Mais globalement on a quand même réussi à mobiliser, à convaincre, à permettre que des travaux soient réalisés pour une remise en location rapide. De ce point de vue-là, pour essayer d'optimiser les choses et d'améliorer notre capacité à agir et aller chercher les récalcitrants, nous avons signé un partenariat avec la CAF. C'est ma première adjointe, Katy Bontinck, qui en a été à l'initiative. Ce partenariat est vraiment très novateur comme moyen de repérer, à travers l'accès aux fichiers des APL, les auteurs de troubles qui louent dans des conditions manifestement anormales. On a aussi mis en place l'encadrement des loyers évidemment. Il y a pour nous urgence à agir. Cette urgence est extrême. Sur Saint-Denis, c'est entre 100 et 150 logements évacués chaque année pour des cas d'extrême urgence sur lesquels il faut évacuer les personnes. C'est quasiment une évacuation tous les deux ou trois jours, c'est un logement tous les deux jours qui est évacué, ce qui implique du relogement. Nous allons y revenir car, pour moi, le relogement est un des points clés qui est devant nous pour permettre d'accélérer la lutte contre l'habitat indigne. Par ailleurs, nous avons une vraie inquiétude qui grandit et là on n'a pas encore complètement les outils, même si on a un partenariat sur ce sujet, c'est la question du pavillonnaire. Le repérage des pavillons indignes, la division pavillonnaire, ce sont des sujets qui sont sous-estimés dans notre pays, en particulier dans nos territoires populaires de périphérie, et il faut vraiment réussir à le prendre en compte. »

Erol YOLAL

« Vous avez évoqué ce plan de résorption de l'habitat indigne qui agit à tous niveaux, y compris pour lutter contre des marchands de sommeil. C'est un sujet qui a été beaucoup évoqué ici ces derniers jours. Vous le disiez en introduction : 4 ans pour résorber 4 500 logements indignes, ce n'est pas possible. À Marseille, c'est 40 000 logements potentiellement indignes, c'est 10 % du parc. À Saint-Denis, c'est 20 %. Alors quels sont les freins à l'action publique locale ? et qu'est-ce qu'il est possible de faire pour pouvoir accélérer sur ce sujet ? »

Mathieu HANOTIN

« Je pense que la solution, elle est éminemment politique. Et je l'ai dit dans mon premier propos. Nous sommes un pays parmi les plus riches au monde et donc il y a une histoire de choix. Est-ce que dans notre pays nous choisissons d'accepter le logement indigne ou pas ? Si on choisit de ne pas l'accepter, si on choisit de le mettre à l'agenda des priorités politiques, je n'ai pas de doute sur le fait que nous trouverons les solutions. On a plein de propositions. Je vais vous en présenter quelques-unes. Mais ce n'est pas un sujet d'idées qui manquent, c'est un sujet de priorité politique. Le logement indigne c'est typiquement un sujet qui permet de fédérer, qui permet de rassembler. Je pense par ailleurs qu'on a besoin dans notre pays en ce moment de sujets qui nous rassemblent, de sujet trans-partisans, de sujets qui permettent de lier des ponts. Et on le voit d'ailleurs ici à Marseille c'est bien un sujet qui arrive à effacer les différences politiques qui sont bien légitimes. C'est un sujet qui fait consensus. Mais c'est un sujet qui ne concerne, et c'est heureux, finalement pas tout le monde, pas toutes les villes. C'est un sujet minoritaire quelque part qui n'a jamais été mis à l'agenda majeur des priorités politiques. Nous avons besoin, et je l'appelle de mes vœux, que, peu importe le slogan, le logo, l'on fasse de la lutte contre l'habitat indigne une grande cause nationale et qu'on s'en donne les moyens. La lutte contre l'habitat indigne est trans-partisane, elle traverse aussi les gouvernements politiques. Si cela devient une priorité nationale, en 10-15 ans on peut éradiquer l'habitat indigne. Mais il y a des conditions pour le faire. J'en ai repéré quelques-unes. Nous avons fait une tribune dans Le Monde avec Benoît Payan pour mettre ce sujet en haut de la pile de l'agenda politique et pour inviter des villes qui comme Saint Denis, comme Marseille, partagent cette volonté-là de constituer, de construire un réseau des villes qui luttent contre l'habitat indigne. Monsieur le Ministre, nous serons en mesure, dans le cadre du CNR de vous faire très rapidement une première liste de propositions dont certaines sont issues de la ville de Saint-Denis, certaines de la ville de Marseille, certaines de nos aménageurs aussi qui travaillent beaucoup. On a parlé de la SPLA-IN, il y a la SOREQA qui intervient beaucoup en région parisienne et à Saint-Denis en particulier. Nous souhaitons vraiment être à ce rendez-vous, jouer le jeu et être en mesure de l'alimenter. Parmi les propositions, je peux citer les principales, classées par grandes familles. D'abord il doit y avoir un renforcement des moyens de l'action publique. Il y a une situation complètement ubuesque sur le droit de l'expropriation dans notre pays. Il y a une mesure très simple à prendre qui ne coûte pas un euro et qui doit être portée et expliquée. Elle doit être intégrée dans une loi qui doit être bien construite, parce qu'elle se frotte à des principes constitutionnels. C'est faire de la question de l'indignité une cause d'utilité publique pour faire nos expropriations. Aujourd'hui si on obtient ça, on change radicalement la donne. Aujourd'hui

 **Nous avons besoin, et je l'appelle de mes vœux, que, peu importe le slogan, le logo, l'on fasse de la lutte contre l'habitat indigne une grande cause nationale et qu'on s'en donne les moyens.**

les collectivités payent parfois deux fois ou trois fois pour la même chose, quand les juges de l'expropriation ne jugent pas par rapport à la valeur réelle du bien mais par rapport à la valeur vénale potentielle. Dans le cadre législatif et réglementaire actuel, il faut faire du logement social pour permettre une expropriation dans une DUP classique. Vous vous retrouvez à acheter un bien dix fois plus cher que ce que vous allez le revendre à votre bailleur social. Financièrement ce n'est pas tenable. Donc la question des expropriations, d'une définition nouvelle de l'utilité publique dans le droit d'expropriation est cruciale. Par ailleurs, vous l'évoquiez tout à l'heure, on ne peut pas parler d'habitat indigne sans trouver des solutions pour les gens qui habitent dans l'habitat indigne. C'est crucial parce que s'il n'y a pas de solution de relogement ça ne marche pas. Nous on prend plus que notre part. À Saint-Denis 4 % du parc de logements c'est de l'hébergement d'urgence sous diverses formules. On veut spécialiser un certain nombre de nos résidences sur la sortie de l'habitat indigne pour éviter l'hébergement temporaire en hôtel quelques jours qui coûte des sommes astronomiques à la puissance publique pour des solutions qui sont bien souvent inadaptées.

La deuxième proposition très concrète que je voulais faire est basée sur le modèle de la loi SRU dont on a beaucoup parlé ce matin. Il faut que l'on crée une loi, que moi j'ai appelé SHU, une loi de Solidarité Hébergement d'Urgence qui fixerait un quota d'1% d'hébergement d'urgence sous toutes ses formes. Ce n'est pas beaucoup 1% et ce qui est terrible c'est que l'on a pas besoin de beaucoup. Il s'agit de faire en sorte que ce ne soit pas dans les villes qui jouent plus que le jeu - et parfois trop disons-le - du logement social, sur lequel vient s'accumuler la pauvreté et l'habitat indigne et qui sont déjà plus qu'au rendez-vous de l'hébergement d'urgence, que se rajoutent encore des difficultés sociales. Cela s'appelle le séparatisme social qui par ailleurs souvent regroupe un séparatisme culturel et c'est vraiment un contre modèle républicain. On souhaite faire l'inverse en construisant une ville équilibrée. Il faut qu'on agisse là-dessus. C'est une proposition extrêmement concrète. On peut imaginer d'ailleurs qu'il y ait du temps pour les construire. L'idée ce n'est pas de faire n'importe quoi, mais d'acter ce principe que la solidarité sur l'hébergement d'urgence doit être partagée partout, à plus forte raison dans les zones tendues.

Le troisième point qui m'apparaît crucial est celui des syndicats. On a un problème spécifique sur le rôle de certains syndicats, je ne parle pas des syndicats moyens mais des syndicats véreux. Aujourd'hui effectivement à Saint-Denis j'ai deux syndicats véreux de notoriété publique. On a fait lancer des enquêtes mais c'est extrêmement compliqué. Je pense qu'il faudrait sur les syndicats que l'on ait une procédure d'agrément qui peut facilement être donné et facilement être retiré quand il y a des choses manifestes. Aujourd'hui, nous sommes contraints à une procédure judiciaire pénale complexe et qui va prendre au mieux 3 à 6 ans. Mais il faut aussi que l'on regarde lucidement dans toutes les copropriétés moyennes l'échec de nos systèmes d'administration judiciaire qui ne sont pas adaptés. Moi je milite pour la création d'une forme de syndicat d'intérêt général. C'est ce que on a mis dans notre programme. Le syndicat d'intérêt général pourrait être déclenché lors de situations d'indignité, avec des règles particulières, peut-être du financement public. Cela constituerait une aide pour le redressement des copropriétés sur le long terme. On a connu une administration judiciaire sur une tour qu'Olivier Klein connaît bien à Épinay-sur-Seine, la tour Obelix, qui accueillait 190 familles dans un IGH. Il y a eu 12 ans d'administration judiciaire pour qu'à la fin en urgence et en catastrophe il faille évacuer la tour dans des conditions terribles parce que finalement personne n'avait jamais réussi à se mettre d'accord sur quoi que ce soit. Donc il faut que l'on mette en place le syndicat d'intérêt général.

Il faut également aller plus loin sur la pénalisation des marchands de sommeil. Quand il y a une règle, il faut une sanction, c'est ce que l'on m'a appris quand j'étais petit. Il faut savoir les faire respecter. Aujourd'hui, en mettant tous les moyens que l'on a, on a des condamnations qui finissent par arriver mais au long cours et qui ne sont pas assez dissuasives. On a réussi enfin à mettre au Tribunal, avec Katy Bontinck, avec mes équipes de la ville et de l'ensemble de l'écosystème habitat indigne de Saint-Denis que je vous ai présenté, un marchand de sommeil en particulier. Il sera jugé au mois de juin mais c'est 29 victimes d'un coup avec des gens qui étaient logés dans des caves, dans des choses absolument vraiment innommables. On est allé chez lui au mois de janvier dernier et il sera jugé au mois de juin, 18 mois après. Il y a le temps de la justice bien sûr, mais il faut quand même, si on en fait une priorité, qu'on ait des moyens dans tous les tribunaux pour cela.»

Erol YOLAL

« Merci beaucoup Monsieur le Maire de Saint-Denis. Je vous laisse nous adresser un dernier mot de conclusion »

Mathieu HANOTIN

« Pour conclure, j'ai présenté beaucoup de choses qui sont relatives à l'action publique mais moi je pense qu'il faut aussi qu'on se regarde tranquillement dans les yeux en se disant que quand on atteint des phénomènes d'une ampleur aussi importante qu'à Marseille, aussi importante qu'à Saint Denis ou dans d'autres villes, ce n'est pas la puissance publique qui va tout régler. Donc il faut que l'on innove et que l'on crée aussi des dispositifs incitatifs pour les investisseurs privés, pour les foncières, pour aussi intéresser sur le logement. Il y a eu un dispositif très intéressant qui a été impulsé par l'ancien ministre De Normandie après la catastrophe de la rue d'Aubagne qui visait justement à créer un avantage fiscal pour ceux qui investissent dans la rénovation de l'habitat indigne. Le De Normandie dans l'ancien, ça pourrait être assez fort, mais ce n'est pas assez large. Il y a de nombreux freins à lever pour que cela puisse bénéficier partout dans les grandes villes. Il faut qu'on ait des dispositifs incitatifs, pour créer des foncières privées qui se spécialisent dans l'habitat indigne. Aujourd'hui tout cela n'existe pas et donc évidemment c'est plus simple c'est plus facile d'aller construire du neuf en tout genre. On est quand même dans une aberration où dans ma ville moi j'ai 9000 demandes de logement social d'un côté et de l'autre j'ai 5000 logements d'habitat indigne dont 1000 qui sont vides parce qu'ils ne sont pas rénovés. On marche sur la tête aujourd'hui.

On en a beaucoup parlé avec le Maire de Marseille et on est dans cette perspective d'animer ce réseau des villes qui luttent contre l'habitat indigne, de le densifier car depuis qu'on a sorti la tribune on a l'un et l'autre plein de villes qui nous ont contacté pour dire qu'elles étaient intéressées. Dans le cadre de la constitution de ce réseau, je souhaite vous donner rendez-vous en 2023 à Saint-Denis pour une nouvelle étape. L'invitation est lancée. Merci à tous.»

XIV

DISCOURS DE DAVID YTIER, VICE-PRÉSIDENT DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

Monsieur le Ministre, Monsieur le Maire, Monsieur le Préfet de Région, Monsieur le Préfet délégué à l'égalité des chances, Mesdames et messieurs les parlementaires, Chers collègues élus de la ville et de la Métropole, Mesdames et messieurs,

Je voudrai tout d'abord remercier la Ville de Marseille pour cette initiative d'états généraux. La Présidente de la Métropole a très tôt accepté que notre institution participe à ces échanges. Avec une volonté très claire : contribuer aux débats, et permettre l'élaboration d'une feuille de route pour le logement à Marseille. La construction de la politique métropolitaine de l'habitat sort enrichie de ces deux jours et de cet exercice, et je souhaite au nom de la Présidente Martine Vassal vous en remercier, Monsieur le Maire.

Je souhaite à ce stade avoir un mot particulier pour toutes celles et tous ceux qui ont œuvré à l'organisation de ces deux journées. Et plus spécifiquement, je souhaite évoquer l'un de vos prédécesseurs Monsieur le Ministre, en m'adressant à François Lamy. En coulisses, vous avez su être cher François un sherpa, un lien et un moteur, avec efficacité, discrétion et sens du consensus. Soyez-en remerciés.

Monsieur le Ministre, Monsieur le Maire, ces États généraux constituent une nouvelle étape, car nous ne partions pas d'une feuille blanche.

Au lendemain du drame de la Rue d'Aubagne, nos institutions marseillaises ont écrit une stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé. Adoptée fin 2018, elle contenait un ensemble de mesures et d'objectifs qui ont depuis pu être mis en œuvre. Parfois avec difficulté, d'autre fois avec trop de lenteurs administratives ou techniques. Mais des étapes ont pu déjà être franchies.

Je pense en ce sens à l'Espace Accompagnement Habitat, ouvert par la Métropole rue de la République début 2019. Ce lieu, véritable guichet unique du logement à Marseille a depuis traité 143 000 demandes, soit en moyenne plus de 170 sollicitations par jour.

Je pense aussi, à la mise en œuvre du Permis de louer par la Métropole sur le quartier de Noailles, chère Sophie, dès la fin 2019. 3 ans après, le dispositif a montré son efficacité avec plus de 240 logements qui ont pu bénéficier de travaux, à la suite d'un refus du permis de louer pour les remettre dans le chemin de la décence et de la dignité.

Je pense aussi, au Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille, chère Mathilde. Conclu dès 2019 par une série de partenaires et par un trio toujours plus solide Métropole, Ville et État, le PPA constitue aujourd'hui un cadre de travail indispensable pour porter le renouveau du centre-ville de Marseille.

Je pense à la création de la Société publique locale d'aménagement d'intérêt national, la SPLAIN, dont j'assume la présidence depuis son démarrage effectif en mars 2021. Avec son directeur général Franck Caro et l'ensemble de l'équipe qui s'est constituée et que je veux publiquement remercier, c'est un travail opérationnel inédit qui s'apprête à s'engager grâce à une maîtrise foncière publique d'immeubles très dégradés depuis plusieurs années, et grâce à la contractualisation des concessions, avec l'État et la Métropole. Ces concessions

portent un engagement financier conséquent de la Métropole à hauteur de 97 millions d'euros.

Je pense aussi aux stratégies d'intervention du NPNRU chère Samia, pour lesquelles nous sommes allés ensemble, aux côtés de mes collègues Martial Alvarez et Denis Rossi, porter les dossiers marseillais auprès de l'ANRU et obtenir d'importants financements rendus possibles par le plan Marseille en Grand. La Métropole s'y engage financièrement à hauteur de 350 millions d'euros, un effort conséquent et inédit.

Je pense enfin, cher Patrick, aux dispositifs engagés pour le traitement des grandes copropriétés dégradées et pour lesquels la Métropole s'est déjà engagée financièrement, à hauteur de 40 millions d'euros.

Nous avons déjà avancé dans cette lutte contre toutes les formes d'habitat indigne et inhumain. Désormais, il nous fait accélérer, amplifier, il va nous falloir massifier.

Pour cela, Monsieur le Ministre, Monsieur le Maire, de nombreux outils existent. Il nous incombe de les utiliser et de les rendre toujours plus efficaces, partout où ils doivent l'être, plutôt que de passer notre temps à les défaire pour parfois les refaire.

Cette volonté, c'est le Président de la SPLA-IN qui vous l'indique. J'ai vu de près ce qu'est la structuration d'un tel outil d'aménagement. À marche forcée, il nous a fallu près de 18 mois pour aller réellement au pied des immeubles.

Dès lors, il nous faut prioritairement améliorer et approfondir tous les outils existants. Pour cela, nous sommes prêts, après accord avec vous, Monsieur le Maire, et après un renforcement de nos moyens humains, à acter l'extension du permis de louer sur Marseille. Celle-ci pourrait avoir lieu dès 2023, à la fois sur des périmètres du centre-ville autour des îlots démonstrateurs du PPA, mais aussi à titre expérimental dans certaines copropriétés dégradées.

Il peut aussi s'agir, en matière d'outils opérationnels, d'aller enfin au bout de nos démarches et par exemple, d'aboutir enfin à la création de l'Opération de requalification des copropriétés dégradées, l'ORCOD. La Métropole réaffirme ici et devant vous Monsieur le Ministre, comme nous l'avons fait précédemment auprès d'Emmanuelle Wargon, pour qu'existe enfin sur le territoire métropolitain et avec un intérêt national, cette ORCOD qui nous permettra d'aller plus vite et d'aller plus loin pour nos grandes copropriétés dégradées.

Enfin, toujours pour devenir collectivement plus efficaces, notre institution métropolitaine souhaite une simplification de l'accès aux aides relatives à l'amélioration de l'habitat et à la réhabilitation énergétique. Ces aides, qui proviennent notamment de l'Anah, sont parfois si complexes à obtenir et à préfinancer. À l'heure où des milliers de logements marseillais seront étiquetés F et G, nous souhaitons engager ce travail méthodiquement. En complément d'actions locales que nous pourrions engager en ce sens, je souhaite vous indiquer Monsieur le Ministre que la SPLAI-N, au nom de ses trois actionnaires, est prête à être mandatée par l'État ou ses agences pour identifier, avec notre récente expérience mais dans la concertation, les freins, les blocages et vous livrer une série de propositions collectives qui permettront de rendre ces aides à la réhabilitation réellement accessibles pour tous, et de mener efficacement le chantier de la réhabilitation énergétique des logements.

L'approfondissement de tous ces outils répond à une réelle stratégie de lutte contre l'habitat inhumain. Mais face à la crise du logement qui se renforce dans notre territoire, notre ambition commune doit aussi permettre la relance de la production.

Dans notre territoire métropolitain et à Marseille, quel que soit son âge et son étape dans la vie, quelle que soit sa situation économique ou sociale, quelle que soit ses espoirs et ses rêves, trouver un logement adapté à ses besoins est devenu une galère généralisée et parfois une impossibilité. Pour y répondre, pour dénouer cette absence de parcours résidentiel, nous devons produire. Produire mieux, c'est vrai. Produire différemment, bien sûr, et produire durablement. Mais produire.

Nous le redisons à l'échelle métropolitaine, échelon de la stratégie : la régulation du marché locatif, l'empilement de règles ou les mesures d'encadrement ne peuvent pas devenir le mode exclusif de l'action publique. Il nous faut produire du logement et le produire pour tous.

En ce sens, le futur Programme local pour l'Habitat impulsera une politique métropolitaine. Il sera présenté début 2023 au Conseil de Métropole, après avoir été longuement préparé et discuté, avec de nombreux partenaires et bien sûr avec nos 92 communes. Il ouvrira une perspective d'équilibre métropolitain, où chacun, où chacune des communes, participera à l'effort de production et de mixité, en lien avec les travaux du SCOT.

Après avoir pris un peu plus de temps que nous l'aurions souhaité, mais tout vient à point à qui sait attendre, votre municipalité nous a transmis une copie ambitieuse pour ce PLH métropolitain. Ambitieuse au regard de la forte diminution de la production de logements depuis plusieurs années. En proposant 4500 logements neufs par an, dont 2300 logements sociaux, Marseille participera effectivement à l'effort de relance de production que nous souhaitons initier sur l'intégralité du territoire d'Aix Marseille Provence.

Face à cet objectif ambitieux, nous aurons ensemble, Monsieur le Maire, une responsabilité : que ce PLH ne soit pas qu'un affichage politique, qu'une illusion d'optique, qu'un mirage. Par conséquent, nous aurons ensemble à nous adapter, et à adapter notamment le PLUi du territoire marseillais. La Présidente Martine Vassal m'a chargé, sur ce point, de vous indiquer à ce stade, et comme elle s'y était engagée, deux évolutions à venir. La première pour réévaluer la capacité productive de ce PLUi qui avait été abaissée par de récentes modifications. En lien avec vos élus et vos services, qui pourront nous indiquer précisément où densifier et quelle ZAC relancer par exemple, le PLUi s'ajustera à la hauteur du cap que vous avez fixé pour Marseille. Une seconde évolution viendra très prochainement, pour que le PLUi puisse traduire les intentions politiques de votre municipalité. Pour cela, l'obligation de production de logement social pourra être abaissée pour toute construction supérieure à 30 logements sur l'intégralité du territoire communal. Ainsi, avec un PLUi adapté aux objectifs proposés dans le cadre du PLH, la Ville de Marseille pourra, sans obstacle, atteindre tous ces objectifs de production. Je crois que nous pouvons par avance nous en réjouir. Ces évolutions vont par ailleurs rassurer la chaîne d'acteurs du logement et de l'immobilier qui pouvaient légitimement s'interroger, et rassurer les habitants qui subissent quotidiennement les conséquences de la chute de production.

Sachons gérer l'urgence et les besoins du moment, mais sachons aussi écrire une ambition à la hauteur de toute notre Métropole en ouvrant de nouveaux horizons. En lien avec nos objectifs politiques communs, et conscients collectivement des difficultés structurelles

auxquelles nous faisons face, nous devons nous inscrire dans un temps long et préparer l'avenir.

Il doit s'agir par exemple, de nous doter enfin d'une véritable stratégie foncière publique locale. En lien avec l'EPF, et avec tous les partenaires institutionnels qui l'accepteront, nous devons permettre à la puissance publique de prendre son destin en main, pour guider la production de logements en lien avec un urbanisme repensé pour nos villes, pour inciter et soutenir les bailleurs sociaux lorsqu'ils veulent produire directement et pour réguler des prix du foncier qui sont devenus fous. Oui, nous y sommes prêts.

Il s'agit aussi de favoriser l'innovation au service de l'habitat. Je citais hier des exemples, qu'il s'agisse du Bail réel solidaire, qu'il s'agisse de l'intermédiation locative ou encore des pensions de familles. Ces solutions innovantes, souvent impulsées et proposées par les acteurs associatifs que je veux saluer pour leur forte implication, doivent être soutenues et le PLH Métropolitain le proposera, avec un axe spécifique relatif à l'innovation.

Face à tous ces défis, à ceux de l'urgence et à ceux du temps long, les destins de la ville et de la Métropole sont indissociables. Je sais Monsieur le Maire, que vous partagez cette conviction avec la Présidente de la Métropole. C'est pourquoi nous sommes prêts à une coopération renforcée et inédite entre nos deux institutions.

Nous sommes prêts pour porter ensemble auprès de l'État des propositions fortes issues de notre expérience commune. Oui, Marseille et sa Métropole peuvent vous inspirer Monsieur le Ministre, inspirer l'Etat et la France, pour faire évoluer la loi et nous permettre d'agir plus fort et plus vite. Pour étendre par exemple le permis de louer aux locations touristiques et à toute forme d'usage, car nous n'acceptons plus que des vies soient mises en danger au seul



prétexte qu'il ne s'agit pas de location d'habitation et que dans ce cas-là le permis de louer ne doit pas être demandé, ou que des marchands de sommeil utilisent toutes les failles de la loi pour continuer à prospérer.

Pour aller plus loin encore, nous sommes prêts à penser, à vos côtés Monsieur le Ministre, une série d'expérimentations ou de dérogations face à l'ampleur du chantier marseillais. Des délais inacceptables dans le traitement des procédures de déclarations d'utilités publiques ou d'expropriations, un empilement d'études obligatoires, une application des normes de la construction neuve au recyclage de l'habitat ancien dégradé, des règles de copropriété trop protectrices des propriétaires mal intentionnés... Monsieur le Ministre, votre gouvernement a su parfois trouver des voies juridiques pour accélérer et simplifier certaines procédures de droit commun dans d'autres domaines, pour la création des structures d'accueil des Jeux olympiques ou en ce moment même pour la production d'énergies renouvelables. Et si nous le faisons aussi pour lutter contre l'habitat indigne et inhumain, et ici où les défis sont à nulle part ailleurs aussi intenses ?

Enfin, et j'achèverai mon propos par cette proposition Monsieur le Maire. Pour incarner et favoriser notre action commune, là où nous avons finalement appris à nous connaître et à coopérer entre élus métropolitains et municipaux, il est temps peut-être que nos administrations s'adaptent aussi. Qu'elles se rapprochent pour gagner en efficacité, et qu'elles se complètent pour optimiser aussi la dépense publique et être toujours plus efficace. En ce sens, la Présidente de la Métropole m'a chargé de vous proposer, en clôture de ces états généraux, que nous puissions de nouveau réfléchir, et peut-être œuvrer voire aboutir à la mutualisation de nos Directions Habitat et Renouvellement urbain pour n'en faire qu'une seule. L'ensemble des acteurs du logement y gagnerait en simplification, nos habitants aussi. Tant d'autres Métropoles françaises le pratiquent déjà, la Métropole est prête, si vous le souhaitez Monsieur le Maire, à ouvrir une discussion à ce sujet.

Monsieur le Ministre, Monsieur le Maire, ces États Généraux ont été l'occasion de montrer cette volonté d'avancer dans un partenariat toujours renforcé. C'est vrai, nos joutes politiques montrent parfois jusqu'à Paris que nous ne sommes pas toujours d'accord sur tout. Mais comme nous le rappelle Saint Exupéry, « loin de nous léser, nos différences doivent aussi nous enrichir ». Il faut pour cela que notre écoute et nos échanges s'intensifient, en balayant toujours les polémiques stériles. Soyez assurés de notre volonté métropolitaine, de celles de la Présidente et de moi-même, de porter une stratégie dans laquelle Marseille a la place qu'elle mérite, comme toutes les autres villes de la Métropole peuvent avoir la leur. Car nous n'avons ensemble qu'un seul objectif : celui d'agir. Agir au service du logement, agir au service de nos habitants, c'est à dire agir au service de ce qui compte par-dessus tout : agir au service de l'humain.

David Ytier

Vice-président délégué au Logement,
à l'Habitat et à la lutte contre l'habitat indigne
de la Métropole Aix-Marseille Provence

XV

DISCOURS DE BENOÎT PAYAN, MAIRE DE MARSEILLE

Monsieur le Ministre, Monsieur Olivier Klein,

Monsieur le Préfet de Région, Monsieur Christophe Mirmand,

Madame la Ministre, Madame Marie-Noëlle Lienemann,

Monsieur le Ministre, Monsieur Thierry Repentin,

Monsieur le Préfet Délégué à l'égalité des chances, Monsieur Laurent Carrié,

Mesdames, Messieurs les Parlementaires,

Monsieur le Maire, Monsieur Mathieu Hanotin,

Monsieur l'adjoint en charge du logement, Monsieur Patrick Amico,

Monsieur le Vice-Président de la Métropole, Monsieur David Ytier,

Mesdames, Messieurs les adjoints,

Mesdames, Messieurs les Maires,

Mesdames, Messieurs les élus,

Mesdames, Messieurs les professionnels du logement,

Mesdames, Messieurs les représentants d'associations et de collectifs,

Mesdames, Messieurs,

Je vous disais hier que votre présence nous redonnait de l'espoir.

Nos travaux, qui viennent de se clôturer, renforcent plus que jamais ma conviction la plus intime : ensemble, nous pouvons trouver des solutions pour l'avenir. Car même si nous venons d'horizons différents, même si nous ne partageons pas tous les mêmes philosophies, les mêmes options politiques, nous avons démontré notre envie de faire ensemble.

Mesdames, Messieurs, j'ai la chance d'être le Maire d'une ville à nulle autre pareille, de cette terre d'accueil qui nous réunit. C'est une chance mais c'est aussi une responsabilité. Ma responsabilité, ma volonté, notre volonté, c'est de permettre à toutes les Marseillaises, à tous les Marseillais, de vivre dignement, correctement, dans des conditions décentes, ici dans leur ville. Cette exigence, je le sais, nous la partageons.

Pendant deux jours, nous avons confronté nos expériences, nous avons traité la question du logement dans toutes ses dimensions.

Et s'attaquer au mal logement, on le sait, c'est faire face à une hydre.

Oui, la question du logement est polycéphale, et sa première tête c'est le logement indigne.

Je pense bien évidemment à ce témoignage bouleversant, le témoignage de cette femme qui se satisfait d'un logement insalubre, car c'était la seule solution pour elle, c'était sa seule solution, c'était son seul toit. Je pense à elle, comme je pense aux milliers de familles marseillaises qui vivent dans la même situation, et dans la crainte et le danger.

C'est donc autant notre choix que notre responsabilité. Et c'était ainsi que nous l'avons décidé, de mettre 48 millions d'euros pour réaliser des travaux d'office, des travaux de mise en sécurité, à la place de propriétaires malveillants, quelques fois malfaisants. 15 millions d'euros aussi pour la prise en charge des frais de location des délogés. Et nous avons signé, avec les collectifs, et c'est notre grande fierté, avec les associations aussi, qui l'ont pensée et conçue, une charte du relogement. Elle est unique en France et elle est très précieuse.

Mais il reste, et Mathieu tu le disais, dans cette ville comme ailleurs en France, des marchands de sommeil. Qu'ils sachent que nous ne les laisserons pas une seconde tranquilles. Je vous l'ai dit hier : nous nous constituerons systématiquement, et à chaque fois que nécessaire, partie civile. La dignité des hommes n'est pas un fonds de commerce. Il est temps, évidemment, de nous donner les moyens de les traquer, et de punir ces rentiers de la misère. Et de les frapper là où ça fait mal, là où ça leur fait mal. Il faut tripler les peines, et condamner durablement ceux qui s'enrichissent sur le dos des plus pauvres.

Notre deuxième adversaire, c'est l'absurdité du marché du logement.

Evidemment, même si chaque jour des médias parlent de Marseille, veulent faire de Marseille le nouvel eldorado méditerranéen, je ne veux pas faire, nous ne voulons pas faire de



Marseille une ville en papier glacé où Instagram déterminerait le prix moyen des loyers et du mètre carré. Les plateformes comme AirBnB ne doivent plus empêcher les Marseillais, ceux qui sont nés ici et ceux qui sont nés ailleurs, de vouloir y vivre et d'y trouver un logement. Aujourd'hui, alors qu'il suffit de trois clics pour réserver un appartement pour le week-end, 40 000 personnes attendent toujours un logement social. Nous avons déjà commencé à limiter le nombre de meublés touristiques, mais beaucoup reste à faire.

Pour réguler le marché du logement, il nous faudra, aussi, lutter avec acharnement contre la vacance et les logements vides, qui constituent des milliers et des milliers de mètres carrés vides. Il nous faudra aussi, bien évidemment, encadrer les loyers. C'est une demande que nous portons depuis longtemps auprès de la Métropole, et je veux la remercier ici. Je veux remercier la Métropole car elle a accepté de s'engager à nos côtés pour encadrer les loyers à Marseille. C'était une nécessité.

Pour aller plus loin, nous avons insisté et nous avons fait depuis deux ans, et je veux vous en remercier, la demande d'abaisser le seuil d'obligation de construction des logements sociaux. Il n'était pas possible, Monsieur le vice-Président de rester dans cette situation, dans une ville où 40 000 personnes sont en demande de logements sociaux, d'avoir des seuils de constructibilité aussi hauts. Je veux vous remercier pour les annonces que vous venez de faire et pour cette annonce. Parce qu'en effet, à Marseille, il nous faudra désormais construire du logement social dans tous les arrondissements, du 1er au 16ème. Il ne peut pas y avoir une ville coupée en deux, de par son histoire, et de par le fait que certains arrondissements aient eu pendant des années et des années à porter seuls le poids de la construction du logement social.

Vous avez fait, Monsieur le Vice-président, référence au PLH et je vous en remercie. Vous avez noté et souligné les décisions ambitieuses qui ont été prises par l'exécutif municipal et par la Municipalité de Marseille sur les 4 500 logements à construire par an. Dans quelques jours nous aurons, nous, conseillers métropolitains, à nous décider sur l'adoption d'un PLH. Le Préfet, représentant de l'État, nous a rappelé les uns les autres les grandes ambitions de notre territoire. Marseille, Monsieur le Vice-président, qui porte en elle une histoire particulière, qui porte en elle des difficultés inhérentes à sa situation géographique, à sa réalité sociologique, a des charges de centralité, a une histoire et un destin hors du commun. Elle portera sa part. Mais je compte sur vous, et je compte sur la Présidente, pour nous aider à convaincre les Maires de la Métropole aussi de prendre leurs parts. Il ne pourra pas y avoir une Métropole avec des logements sociaux d'un côté et des maires qui refuseront de l'autre côté. Ce n'est pas possible. C'est ça la solidarité, c'est ça la solidarité métropolitaine. Et c'est de ça dont nous avons besoin.

Nous avons besoin, encore une fois, d'être extrêmement précis sur ces questions. Il nous faut du logement abordable et je vous le disais, il nous en faut pour tous. Pour que les femmes et les hommes puissent vivre dignement, pour que les jeunes puissent avoir un toit: d'un jeune qui débute dans la vie à un retraité qui veut vivre paisiblement.

Mais voici aussi la troisième tête de cette hydre.

Pendant que nous cherchons à loger de nouvelles personnes, nous sommes obligés de placer des immeubles en péril. C'est une situation schizophrénique qui ne pourra pas durer. C'est une situation extrêmement difficile. Alors, il va nous falloir construire. Il va nous falloir

construire pour que chacun ait un toit. Construire pour transformer l'existant. Construire pour réinventer notre ville.

Alors nous devons déployer un nouveau projet d'urbanisme, un projet cohérent. Et vous savez, Monsieur le Vice-président de la Métropole, que nous portons cette ambition extrêmement forte, un projet cohérent, réfléchi, un projet planifié. C'est pour cela que nous vous demandons de réviser notre PLUI pour le porter à la hauteur de la deuxième ville de France. C'est une nécessité. Il n'y aura pas de transformation profonde sans ce PLH que nous appelons de nos vœux et sans un PLUI qui soit réellement un outil de justice sociale, un outil d'urbanisme efficace, qui prenne en compte les difficultés sociales et environnementales de la ville.

Nous avons pour cela, et je veux les remercier, des partenaires majeurs, et je pense à l'ANRU bien sûr qui a été tout au long de ce parcours, qui a été depuis deux ans un partenaire loyal qui nous a accompagné et qui nous permet aujourd'hui d'être extrêmement ambitieux sur notre capacité à penser, à résoudre et à fabriquer de la rénovation urbaine. Je pense à Action Logement, à l'Anah, et à tous ceux qui sont à nos côtés pour écrire ce projet ambitieux.

Mesdames, Messieurs, Marseille est cette ville palimpseste. C'est une ville qui s'est construite dans tous les sens, presque à l'instinct, cette ville qui est belle parce que ceux qui la vivent, en vérité, l'ont construite de leurs mains. C'est une ville qui a été construite pierre après pierre, rue après rue, quartier après quartier, et notre ville est devenue une ruche qui tient grâce à la force de ses habitants. Voilà pourquoi nous ne voulons pas nous satisfaire de la fausse harmonie haussmannienne. Au contraire, nous devons dessiner un projet urbain cohérent et qui s'inscrit dans le long terme. Et ce projet que nous voulons dessiner, ces transformations que nous voulons opérer, doivent s'inscrire dans les valeurs qui président à notre engagement. Cette transition, Mesdames, Messieurs, devra être écologique et sociale. Sociale, car le danger qui guette est celui d'une société où les fractures béantes ne pourront plus se refermer. Écologique, car vivre bien et digne, c'est vivre dans un monde sûr et durable.

Nous devons pour cela travailler avec les propriétaires, les accompagner dans leurs devoirs et dans leurs obligations. Nous souhaitons d'ailleurs inscrire dans la loi un contrôle technique de l'habitat et étendre le permis de louer.

Penser notre habitat, penser notre politique de logement, c'est aussi répondre à l'immédiate urgence. C'est mettre à l'abri, immédiatement, celles et ceux qui en ont besoin. Avec l'Etat, et je veux remercier les Préfets qui sont ici, nous allons créer 1000 places d'hébergement d'urgence à Marseille. Nous avons déjà commencé à le faire et nous allons poursuivre nos efforts. Marseille y prendra toute sa part, et nous créerons un nouveau service, en lien avec les associations, pour accueillir et accompagner les victimes de logement indigne.

Mais je ne suis pas venu, et pourtant ce serait le bon moment, vous faire une liste au père Noël, ni même vous présenter le catalogue 2023 des actions de la ville. Je suis simplement venu vous dire que je suis optimiste, volontaire et déterminé. De ces Etats Généraux, nous sortons avec des demandes claires adressées à l'Etat et aux parlementaires pour faire évoluer la loi au service de tous les citoyens. Nous sortons, surtout, avec 34 propositions nouvelles, et nous nous engagerons ensemble, dans quelques minutes, à tenir cette feuille de route pour les Marseillaises et les Marseillais.

Aujourd'hui, nous avons réuni dans une même salle toutes celles et tous ceux qui ont le pouvoir d'agir pour trouver de nouvelles solutions.

Monsieur le Ministre, si vous êtes venu aujourd'hui à Marseille, c'est parce que nous partageons une conviction : il est des sujets qui, plus que d'autres, donnent du sens à l'engagement. Et le logement en est un. Avec le Président de la République, nous avons décidé de faire Marseille en grand. Nous avons décidé d'agir, main dans la main, pour reconstruire cette ville, la transformer pour qu'on y vive mieux. Pour qu'on y vive bien. Alors je tiens à vous remercier, vivement et personnellement, pour votre présence, et pour les engagements que vous vous apprêtez à prendre pour Marseille.

Bien sûr, nous n'aurions pas pu faire ces États-Généraux sans la présence primordiale, essentielle, absolue pour moi, de vous toutes et vous tous, les habitants, vous les mal-logés, les acteurs associatifs, les acteurs du logement, les partenaires privés et publics, vous qui nous avez tant apporté. Vous qui avez fait du logement le cœur de votre vie, de votre métier, de vos engagements, de votre militantisme.

Je veux aussi particulièrement remercier aujourd'hui mon adjoint, Patrick Amico. Cet événement, tu l'as porté à bouts de bras, avec toute l'équipe municipale et notamment avec les autres adjointes et les autres adjoints pour qu'il soit une réussite. Tu l'as porté avec Samia, tu l'as porté avec Audrey, avec Jean-Pierre, avec Mathilde, Audrey. Tu l'as porté avec Sophie, Aurélie, Sébastien, Michèle, Anthony bien sûr. Merci à vous toutes et à vous tous. Patrick, tu y as cru, et tu y as mis toute ton énergie, malgré tout ce que tu traverses. Merci d'être là avec nous pour construire cette ville. Et tu seras là l'année prochaine, et toutes les années qui suivront, et nous serons tous là, pour faire le point sur nos engagements.

Souvent, se rappelle à ma mémoire ce livre de Julien Gracq. C'est un livre merveilleux, sublime. C'est une balade nantaise dont le titre est emprunté à Baudelaire, La Forme d'une ville. Il arrive dans cet ouvrage que l'auteur-promeneur s'interroge sur la force, sur la puissance, sur la capacité du politique à transformer l'existant pour le rendre plus juste. Aujourd'hui je sais que, collectivement, nous avons peut-être répondu à la question de Julien Gracq.

Je vous remercie.

Benoît Payan
Maire de Marseille

XVI

DISCOURS D'OLIVIER KLEIN, MINISTRE DÉLÉGUÉ CHARGÉ DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

Madame la Ministre, chère Marie-Noëlle Lienemann,

Monsieur le Ministre, Président de l'Anah, cher Thierry Repentin,

Monsieur le Ministre, cher François Lamy,

Monsieur le Préfet de région, cher Christophe Mirmand,

Monsieur le Préfet délégué à l'égalité des chances, cher Laurent Carrié,

Mesdames et Messieurs les parlementaires,

Monsieur le Maire, cher Benoît, merci infiniment pour ton invitation,

Monsieur le Vice-président de la Métropole, cher David Ytier,

Mesdames et Messieurs les élus marseillais, métropolitains, séquano-dionysiens que j'ai plaisir à retrouver ici,

Mesdames et Messieurs les acteurs du logement,

Mesdames et Messieurs,

Chers marseillais,

Chers amis,

Je tenais tout d'abord à vous dire que je suis vraiment très heureux d'être parmi vous aujourd'hui. Faire un déplacement à Marseille me tenait à cœur depuis ma nomination en tant que Ministre et c'est aujourd'hui chose faite. Et je suis d'autant plus heureux de pouvoir commencer ce déplacement de deux jours en étant avec vous pour clore ces très beaux, j'en suis certains, états généraux du logement à Marseille.

Ces états généraux, je le sais, et cela a été rappelé, ont été souhaités dès juillet 2021 suite à l'incendie tragique qui a endeuillé la cité des Flamands. Ce drame n'est pas le premier à Marseille. Je pense aussi aux habitants de la rue d'Aubagne où ceux de la cité des Rosiers. Ces drames ne doivent jamais nous faire oublier que l'habitat indigne et le mal logement tuent. C'est une réalité.

Face à cela, vous avez compris la nécessité de vous rassembler. Vous avez voulu vous rassembler pour bâtir du consensus et trouver des solutions partagées. Vous avez réussi à vous rassembler car vous avez toutes et tous, quelles que soient vos fonctions, vos mandats, vos rôles, eu ce sens des responsabilités que nos concitoyens attendent de nous. Et c'est un nous très englobant. Tout d'abord, parce qu'il faut le dire franchement, la personne qui vit dans un logement insalubre, elle s'en fiche un peu de savoir qui fait quoi, qui a telle ou telle compétence. Elle attend, elle exige de nous que nous agissions. Oui nous, ceux qui sont



aux manettes, si vous me permettez l'expression. Parce que ces personnes qui souffrent du mal logement demandent que l'on change tout simplement leur vie. Elles demandent à voir en actes la traduction de la promesse républicaine que doit incarner le logement. Un logement pour tous, partout, et qui protège ses habitants. Et ce nous englobant, c'est aussi parce que, dans le monde du logement, je le crois, tout fait système. Je ne mets pas d'un côté le monde du bâtiment, de l'autre les bailleurs sociaux par exemple. Non. Face aux défis inédits que nous connaissons, qu'ils soient économiques, sociaux, environnementaux, nos concitoyens ne souhaitent pas que l'on se défausse, que l'on dise « ah non ce sujet, je ne fais rien, cela ne dépend pas de moi ». La réussite de la politique du logement dépend de nous tous. Elle dépend de notre capacité à nous réunir et à agir ensemble. Elle dépend de notre capacité à sortir des silos et des postures dans lesquels nous sommes trop souvent enfermés, à dépasser les discours idéologiques pour être dans l'action. Les idées c'est bien, les convictions il faut en avoir, j'en ai et je sais que vous en avez aussi. Ensuite, prenons nos responsabilités et traduisons-les en actes en dépassant les clivages. Car le plus important c'est d'agir vite, ensemble, et agir fort. Cette ambition de faire ensemble, elle se traduit ici localement par vos états généraux du logement.

Pendant deux jours, vous avez échangé, vous avez écouté, vous avez, si j'ose dire, phosphoré pour trouver et proposer des solutions concrètes. Cette méthode, cette envie, je les partage totalement. C'est ce que j'ai fait, pour ma part, hier, à Paris, en lançant le conseil national de la refondation dédié au logement. Ce CNR, voulu par le Président de la République, a pour but de créer du consensus avec toutes les forces vives du pays afin d'établir un diagnostic partagé et des solutions concrètes aux problématiques actuelles. Le Président de la République, et j'en suis très heureux, a souhaité qu'un CNR soit dédié uniquement au logement. Et je souhaite que les échanges que vous avez eus pendant ces deux jours soient intégrés aux réflexions des groupes de travail du CNR, comme évidemment je prends la

proposition de Mathieu Hanotin d'enrichir notre CNR sur les questions de l'habitat indigne. Ce sera en quelque sorte la contribution marseillaise du CNR logement. A Paris, à Marseille et partout en France, nous devons réaliser l'union sacrée du monde du logement pour relever les défis qui se présentent à nous. Un enjeu social, un enjeu économique, un enjeu environnemental.

L'enjeu social et sociétal premièrement. Mon ambition est simple, si j'ose dire : permettre à tous de se loger. Ma volonté, elle est claire : celle de réinventer le droit réel à un logement digne pour tous, et partout. Pour que chacune et chacun, quelques soient les âges et les difficultés de la vie, puisse avoir un toit abordable. Il nous faudra nous interroger sur comment permettre à tous nos concitoyens de se loger dignement en fonction de leurs revenus. Cela passe notamment par faire monter en puissance la logique du logement d'abord et ainsi sortir de la logique de l'hébergement d'urgence pour tous ceux qui ont connu des ruptures, mais aussi résorber les bidonvilles pour offrir un logement digne à tous. Et je vous annonce à ce titre que l'Etat débloque 1,5 millions d'euros pour financer un village d'insertion sur un terrain municipal à Marseille, preuve que le travail conjoint peut fonctionner. L'enjeu social, c'est également concevoir le logement social de demain. Au-delà du rôle du logement social, il y a des chantiers à mener ensemble sur l'attribution, le maintien dans le parc, l'adaptation des loyers aux revenus et aux situations. Aucune porte n'est fermée et je sais pouvoir compter sur les bailleurs sociaux pour concrétiser des engagements concrets. C'est aussi offrir un parc privé qui reste abordable et permettre d'accueillir celles et ceux dont Marseille a besoin. C'est le sens bien sûr de l'encadrement des loyers. J'ai reçu jeudi dernier le dossier de candidature envoyée par la Présidente de la métropole pour proposer d'encadrer les loyers sur toute la ville. Je veux dire ici mon accord à ce que l'on puisse encadrer les loyers à Marseille. Je souhaite que l'instruction de ce dossier, que je sais majeur pour les marseillaises et les marseillais, soit une priorité de mon administration. Je vous annonce donc le lancement d'une mission dédiée à ce dossier spécifique que je suivrai personnellement et qui permettra de garantir rapidité et solidité juridique. Enfin, cette ambition sociale du logement doit concerner le parcours résidentiel. Il faudra se demander comment permettre aux français de se loger en fonction de leurs besoins tout au long de leur vie. Il y a un enjeu d'adaptation, notamment pour les seniors. C'est un enjeu de taille que nous réussirons, j'en suis sûr, avec « MaPrimeAdapt' » qui sera lancée dès 2024.

La deuxième ambition que j'ai pour le logement, elle est économique et territoriale. Il nous faut en effet construire et rénover là où sont les besoins et repenser la gouvernance afin que le nombre de logements soit suffisant et adapté aux différents besoins. Au sujet de la gouvernance d'abord, l'idée n'est pas de refaire des débats déjà connus mais de repenser la gouvernance du logement pour avoir une meilleure efficacité. Il est essentiel, selon moi, de se doter d'une méthode et d'outils afin de mieux analyser les situations locales et estimer les besoins réels. L'enjeu de réfléchir à la gouvernance est aussi celui de dessiner de meilleures manières de gouverner ensemble les politiques du logement. Face à des compétences éclatées et des responsabilités partagées que j'évoquais en introduction, il faut réfléchir collectivement à une gouvernance simplifiée qui interrogera sur le rôle de chacun et déterminera le bon échelon.

Outre la gouvernance, il y a la construction. La question est simple mais l'enjeu est de taille. Comment faire pour construire plus et mieux là où sont les besoins ? Et je vous le dis, nous avons besoin de construire plus pour loger plus. Il y a quatre leviers, je crois, pour y répondre.

- Un choc de simplification : il est nécessaire et attendu mais il subit des freins et des complexités qu'il nous faut lever.

- Une clarification des rôles de chacun et du partage de la valeur dans la chaîne du logement.

- Une vision plus claire sur les aspirations des français avec notamment une politique d'accession ambitieuse et sécurisante pour les ménages tout en étant sobre foncièrement.

- Enfin, un renforcement du lien entre emploi et logement qu'il nous faut faciliter.

Et une dynamique de construction ne peut se faire sans aménagement, surtout ici à Marseille. Il y a déjà des outils à Marseille. Je pense notamment à Euroméditerranée, acteur important de la production de logements sur la Ville. Euroméditerranée continuera dans les prochaines années d'être une locomotive pour le territoire et un laboratoire de la ville durable. Par ailleurs, je crois que la vision de la ville ne peut se départir d'outils adaptés et coordonnés. Je souhaite que soit lancée une réflexion rapide en la matière. On doit identifier les opportunités et les besoins en matière d'aménagement bien sûr, mais aussi pour mettre en face les bons outils en capitalisant sur les outils existants mais en s'autorisant de nouvelles réflexions ensemble.

Je terminerais, Mesdames et Messieurs, sur le 3ème enjeu. Un enjeu environnemental et social qui doit nous permettre de construire et rénover pour avoir des logements plus durables. A Marseille, plus qu'ailleurs, cet enjeu est bien environnemental et social, comme tu le rappelais cher Benoît. Il est environnemental et social lorsqu'il concerne les logements indignes. Ces logements sont d'abord des scandales humains et ils doivent être traités comme tels. Et ce sont bien sûr des scandales environnementaux. La politique de lutte contre l'habitat indigne, que j'ai connue, que je connais, comme Maire, comme élu local, souffre de sa complexité, de sa lourdeur face à des propriétaires souvent peu scrupuleux. Je partage et je connais votre révolte, Benoît, Mathieu, contre les marchands de sommeil que nous combattons, que nous combattons ensemble. La lutte contre l'habitat indigne doit être accélérée et Marseille, Saint-Denis et Clichy-sous-Bois peuvent être des laboratoires. Et je sais que dans les échanges que vous avez eus depuis hier, ce thème est revenu souvent comme trop régulièrement depuis plusieurs années que le phénomène a éclaté par les rapports puis par les drames. C'est pour cela que je souhaite que l'Etat s'engage aux côtés de la Ville dans une convention qui permettra de renforcer la lutte contre l'habitat indigne. Et je vous annonce aujourd'hui que l'Etat y mettra les moyens nécessaires avec 300 000 euros qui alimenteront les marchés de repérage et de traitement que la ville passera pour éradiquer ce fléau. Il est environnemental et social aussi quand il concerne le phénomène que l'on connaît trop bien des copropriétés lourdement dégradées. Je sais l'enjeu majeur que représente le traitement des copropriétés. Les besoins sont colossaux. D'ailleurs, les sites marseillais sont classés en suivi national du plan initiative copropriété, le PIC. Preuve, s'il en est, de l'attention portée à cette problématique, en complément bien sûr, et cela a été rappelé, en parallèle même, de l'ambition du programme ANRU de Marseille, cher à Samia

et à l'ensemble de l'équipe municipale et de la métropole. Dans mes anciennes fonctions, nous avons tous ensemble beaucoup travaillé à ces différents programmes et je reviendrai avec plaisir pour signer dans quelques temps les différentes conventions. Dans ce contexte, il faut que les copropriétaires soient accompagnés soigneusement. Mais il faut aussi que les portefeuilles soient soulagés. Il ne faut plus que les difficultés de trésorerie empêchent la réalisation de travaux. Il y a des outils qui existent et qui doivent être renforcés, simplifiés. Il y a notamment le préfinancement des aides grâce à l'engagement du groupe PROCIVIS que je salue et à son réseau de SACICAP qui doit aider et fluidifier les travaux. Et je vais vous dire, lorsque les dispositifs de droit commun ne suffiront pas, nous étudierons avec l'Anah et son Président les possibilités de dérogations pour qu'à Marseille, face aux enjeux que nous connaissons, la trésorerie ne soit plus, en tous cas je le souhaite, un problème. Je sais aussi qu'il y a des questions sur les dispositifs. Nous avons des dispositifs locaux, j'en ai mis en place en tant que Maire : des plans de sauvegarde, des opérations d'amélioration de l'habitat, des POPAC. Nous avons des outils plus massifs : l'ORCOD notamment. Quel que soit le dispositif, je veux redire ici que l'Etat sera aux côtés des collectivités pour financer et accompagner les opérations qui seront retenues. Je veux vous dire ici que je crois que l'ORCOD IN, l'ORCOD d'intérêt national peut être un outil utile à Marseille. Aussi, à la suite de l'étude de faisabilité en cours pour la Ville et la Métropole, je souhaite que me soit présenté d'ici mars prochain un rapport à même de déterminer les options de gouvernance, de périmètre et de financement d'une ORCOD-IN de sorte à permettre un choix de mise en œuvre ensuite.

Et puis, sur la question de la rénovation, il nous faut rénover plus facilement, moins cher et surtout plus vite. Cela devra se faire en levant les freins à la rénovation de l'habitat, en prenant en compte la réalité de l'auto-rénovation et les capacités des acteurs à faire. Il nous faut mieux accueillir et mieux accompagner les habitants et je sais que les collectivités souhaitent y réfléchir et s'y impliquer. Nous avons des outils, nous avons un réseau. Nous saurons créer les conditions d'un accompagnement gratuit, fluide et personnalisé. Il s'agira notamment d'identifier des axes de simplification des parcours de travaux mais aussi des leviers de structuration des filières métiers. Les rénovations doivent être plus globales car elles sont gages de moins d'émissions de gaz à effet de serre, mais aussi de durabilité. Le défi est maintenant celui de la montée en performance des projets de rénovation thermique. Il s'agit donc de renforcer les moyens ciblés sur les passoires thermiques et de simplifier les aides. Enfin, il nous faut identifier de nouvelles manières de construire, qui soient moins chères, plus rapides et plus durables. Suite à l'entrée en vigueur de la RE 2020, il s'agit dorénavant de la mettre en œuvre et d'imaginer en parallèle l'acte de construire et les bâtiments de demain.

Je terminerais donc mon propos en vous parlant rapidement de la ville de demain. Pour les logements de la ville de demain, il faudra qu'ils s'adaptent davantage à la vie des foyers, qu'ils soient plus modulables. Imaginer la ville de demain, c'est aussi imaginer des quartiers durables. Des quartiers dans lesquels la qualité de vie, la santé, et le bien-être sont au cœur de sa conception. Il y a urgence à adapter la ville sur elle-même. Il nous faudra trouver les leviers pour reconstruire la ville sur elle-même, le déjà là, en identifiant ce qui permet de retrouver un équilibre économique. L'engagement dans la sobriété foncière est une opportunité. Il s'agira de mener une réflexion afin d'identifier les leviers et les outils permettant de faire avec le déjà là, d'aménager mieux et de porter toutes formes d'innovations, notamment en matière de recyclage urbain et de renaturation.

Mesdames et Messieurs, je vous remercie encore une fois de votre invitation à ces états généraux : premier exemple symbolique des réflexions qui peuvent s'inscrire dans le cadre du CNR logement. J'ai appelé de mes vœux hier une union sacrée, pour nos habitants, pour le logement. Je vois ici, à Marseille, avec vous, que cette union sacrée est réalisable, qu'elle prend vie, qu'elle est concrète. Dès ce soir, nous signerons, avec le Maire de la Ville et la Présidente de la Métropole ou son Vice-président qui la représente, un document formalisant les engagements de tous : ceux de l'État bien sûr, que je vous ai cités, ceux des collectivités qui œuvrent ensemble pour le logement des Marseillaises et des Marseillais. Sur le blason bleu et blanc de Marseille, il est écrit pas seulement « à jamais les premiers », mais surtout « la Ville de Marseille resplendit par ses hauts faits ». Ce sera assurément un haut fait que celui de repenser la politique du logement et vous y contribuerez parfaitement.

Merci.

Olivier Klein

Ministre délégué chargé de la Ville et du Logement

XVII

34 PREMIERS ENGAGEMENTS POUR UN LOGEMENT ACCESSIBLE ET DIGNE À MARSEILLE



États Généraux du Logement 28 et 29 novembre 2022 Friche Belle-de-Mai

Les premiers engagements pour un logement accessible et digne à Marseille

Réunis ce jour, à l'issue des États généraux du Logement, le Ministre du Logement, le Maire de Marseille et la Présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence, représentée par son Vice-Président délégué, s'engagent à poursuivre leurs mobilisations et s'accordent mutuellement afin de répondre aux urgences et créer les outils pour avancer dans la résolution de la crise du logement à Marseille.

Ensemble et chacun dans le cadre de leurs compétences, ils se sont engagés à faire le suivi de la présente feuille de route :

I. FAIRE ENSEMBLE

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à fixer un rendez-vous annuel, partenarial, pour faire le point sur la réalisation de la feuille de route et acter la déclinaison des programmes d'actions.

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à mettre en oeuvre un comité marseillais partenarial de l'habitat, présidé par la ville de Marseille, en partenariat avec la métropole et l'État. Il est composé des représentants marseillais des différentes institutions, des professionnels du secteur et acteurs de la société civile, Il a pour mission le suivi des engagements partenariaux et est force de propositions sur la construction, l'expertise partagée, l'identification des freins, l'alimentation des politiques publiques du logement et le suivi des engagements issus des États Généraux. Il alimentera en réflexions et propositions le dispositif partenarial du Programme Local de l'Habitat Métropolitain qui sera arrêté au plus tard en mars 2023 en vue d'une approbation à l'automne 2023.

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à **lancer les démarches de concertation dans les quartiers concernés par des projets de rénovation urbaine : des « fabriques de la ville »**. D'ici à la fin de l'année 2022, la ville et la Métropole proposeront une méthodologie et détermineront les rôles respectifs d'intervention.

II. PRODUIRE DES LOGEMENTS POUR TOUS

La Ville s'engage à **améliorer l'accompagnement des habitants avant un projet de construction, d'extension ou de rénovation** soumis à une autorisation d'urbanisme:

- En renforçant les moyens humains de la Direction de l'urbanisme pour améliorer l'accueil du public. Elle poursuivra le chantier de dématérialisation, la réduction des délais d'instruction des dossiers et l'accompagnement des Marseillais dans leurs projets.
- En mettant en place une formation partenariale proposée aux architectes sur la mise en oeuvre du PLUI.

La Ville s'engage à **poursuivre et généraliser l'ouverture des Ateliers d'urbanisme**, sur chacun des projets à enjeux, élus, aux services, et acteurs directement concernés, sur les questions de programmation, d'urbanisme réglementaire afin de garantir la cohérence totale du projet.

La Ville s'engage à expérimenter la création d'une carte des prix de sortie au m² acceptables, par secteur pour endiguer l'envolée des prix du foncier en lien avec les acteurs de la construction.

La Métropole et la Ville s'engagent à abaisser le **seuil à partir duquel se déclenche l'obligation de prévoir 30% de logement social à 30 logements.**

La Métropole et la Ville s'engagent à encadrer dans une démarche partenariale la production d'habitat social en VEFA : par l'élaboration d'une charte partenariale promoteurs / aménageurs / bailleurs sociaux pour définir les niveaux de prix et les conditions favorables à la construction de programmes immobiliers mixtes comportant une part significative de logement locatifs sociaux.

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à encourager la construction de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux, notamment sur les terrains maîtrisés par la puissance publique (foncier public, opérations publiques d'aménagement publiques acquisitions réalisées par l'EPF PACA...)

La Ville s'engage à encadrer les loyers des logements privés par sa candidature à l'encadrement des loyers. La Métropole AMP accompagnera techniquement l'expérimentation. Cette disposition nécessitera un PLH exécutoire.

La Métropole et la Ville s'engagent à améliorer la connaissance de la vacance des logements, à mettre en œuvre un plan de résorption de cette vacance et adhérer au dispositif Zéro Logement Vacants, mis en place par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires sur la base des travaux actuellement menés par la Ville et la Métropole. Elles inciteront par ailleurs les acteurs de la construction de la ville à systématiser la réhabilitation et le recyclage urbain.

III. LANCER UN GRAND PROGRAMME AMBITIEUX ET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT SUR LE TERRITOIRE « HABITER MARSEILLE »

Pour construire une vision stratégique conciliant le long terme et les urgences du court terme par :

La Métropole et la Ville s'engagent à mettre en œuvre une réflexion partenariale impulsée par la Ville de Marseille, sur ce que pourrait être la ville en 2050, par le lancement d'une consultation d'équipes pluridisciplinaires.

La Ville s'engage à lancer une démarche d'urbanisme stratégique « Comment Habiter Marseille », avec une association technique de la Métropole, pour alimenter les modifications et la révision du PLUi tendant à une meilleure prise en compte des enjeux de déplacement et de lutte contre le changement climatique, avec un focus notamment sur l'utilisation des 12 gares marseillaises comme desserte locale et la densification autour des axes de transports en commun en développement. L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à mobiliser des fonciers publics (Ville, Métropole, MRAI, SNCFRéseaux, APHM, Port, etc.).

La Métropole et la Ville s'engagent à lancer un appel à manifestation d'intérêt sur les fonciers publics mobilisés.

La Métropole et la Ville s'engagent à relancer l'aménagement public: par la remise à plat des politiques programmatiques et financières d'aménagement publiques à travers la réactivation de certaines ZAC, la réorientation d'autres et la création de nouvelles. Par l'identification des tissus urbains mutables, l'évolution des règles du PLUi, l'action foncière volontariste, la mise en place de nouvelles procédures d'aménagement (ZAC, PUP).

La Métropole et la Ville s'engagent à faire évoluer et faire signer par la Ville la Convention multisites Métropole/EPFR par un dispositif particulier et ciblé « relance de la construction nouvelle sur la ville de Marseille ».

La Ville s'engage à signer une convention avec Action Logement.

La Ville s'engage à **déployer une SEM d'aménagement opérationnelle, dédiée aux opérations de transformation urbaine en complément des outils existants.**

IV. LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET RÉHABILITATION DE L'ANCIEN.

La Ville s'engage à **accompagner les victimes d'habitat indigne** par la création d'un dispositif d'accès au droit des locataires victimes d'habitat indigne, piloté par la ville, et le lancement d'une démarche de sensibilisation sur les droits et devoirs des locataires et des propriétaires.

L'Etat et la Ville s'engagent à accélérer le traitement des situations d'insalubrité par la signature d'une Convention dans laquelle l'État s'engage à hauteur de trois cent mille euros,

L'État et la Métropole s'engagent à **accompagner et faciliter l'accès aux copropriétaires des financements ANAH (avances, préfinancements. ingénierie...)**

La Métropole et la Ville s'engagent à **encourager la création et le développement de syndicats sociaux et solidaires** pour gérer des copropriétés mixtes privée/sociale et promouvoir la certification "QualiSR Syndic Prévention Redressement des copropriétés fragiles ou en difficulté" des syndicats privés. Ce label a été développé avec l'USH et l'Anah pour prévenir et accompagner des copropriétés fragiles et redresser des copropriétés dégradées.

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à **expérimenter la mise en place d'une cellule d'intervention territoriale sociale et urbaine de l'habitat.**

En lien avec le contrat de ville, la mise en place d'une cellule permettra la coordination des acteurs institutionnels et associatifs sur des micros-territoires à l'échelle d'un quartier. Elle permettra également la mise en place, la réactivité et l'articulation de dispositifs de droits communs et de la politique de la Ville en matière d'occupation de l'espace public, de tranquillité et sécurité publique, de services à la population et de gestion urbaine de proximité en garantissant l'intervention simultanée des différents acteurs sur le cadre de vie global d'un quartier.

L'État s'engage à déployer **un dispositif massif spécial et dérogatoire qui permet d'accélérer les interventions publiques sur les copropriétés dégradées du territoire marseillais une ORCOD-In** pouvant s'étendre à d'autres territoires métropolitains. La ville, la Métropole et l'Etat, sur la base de l'étude de faisabilité en cours, proposeront des modèles de gouvernance et de financement dans un rapport qui sera présenté au Ministre sous trois mois.

L'État et la Métropole s'engagent à **étendre le permis de louer** aux zones ciblées d'habitats dégradés en lien notamment avec la mise en oeuvre des dispositifs d'aide au financement de la réhabilitation.

V. APPORTER DES RÉPONSES AUX PLUS PRÉCAIRES

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à **adopter une stratégie départementale de résorption des squats et bidonvilles** par l'inscription de l'ensemble des collectivités, acteurs publics et associatifs dans une démarche commune, sous le pilotage de l'État, visant à apporter aux personnes vivant en squats et en bidonvilles des prises en charge adaptées et l'accès à des hébergements et des logements dignes. Pour concourir à cet objectif la Ville mobilisera du foncier municipal et s'engagera pour l'accès à la culture et aux loisirs des enfants vivant en squat ou en bidonvilles à l'éducation.

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à **créer des villages d'insertion** pour les populations vivant en bidonvilles sur l'ensemble du territoire métropolitain.

L'État et la ville s'engagent à **mettre à disposition des sites municipaux pour l'accueil d'urgence et l'accompagnement de grands précaires** avec un objectif de 1000 places.

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à **donner plein effet à la démarche du Logement d'Abord** en la dotant à la hauteur des besoins d'accompagnement du territoire marseillais

La Métropole et la Ville s'engagent à **mettre en place un programme SLIME**, visant à la sensibilisation et à l'accompagnement de 1300 ménages précaires sur 3 ans, en articulation avec les dispositifs de rénovation énergétique existants (ALEC, PIG, OPAHs) :
Mise en place d'un fonds « petits travaux », orientation vers des aides pour plus gros travaux.



VI. PENSER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE À CHAQUE ÉTAPE

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à **élaborer et mettre en oeuvre une démarche de développement des Énergies renouvelables (EnR)** en articulation avec les plans existants qui comprennent le développement du solaire thermique et photovoltaïque sur les logements sociaux et copropriétés, l'émergence des communautés locales d'énergie et la mise en oeuvre d'un schéma directeur pour le développement des réseaux de chaleur et de froid.

La ville s'engage à **générer de nouvelles pratiques par la construction de logements**, en lien avec la charte de la construction durable utilisation régulée de l'eau, réutilisation des eaux grises pour arrosages (doubles circuits), végétalisation et désimperméabilisation à chaque fois que cela est possible, création d'îlots de fraîcheur au sein de la ville et au sein des résidences, recours aux filières d'écoconstruction et d'éco-rénovation.

La Métropole et la Ville s'engagent à **encourager les actions de rénovation énergétique des copropriétaires privés**, avec le soutien des opérateurs experts pour soutenir et accompagner les copropriétés.

Fait à Marseille, le 29 novembre 2022



Olivier KLEIN
Ministre délégué
chargé de la Ville
et du Logement.



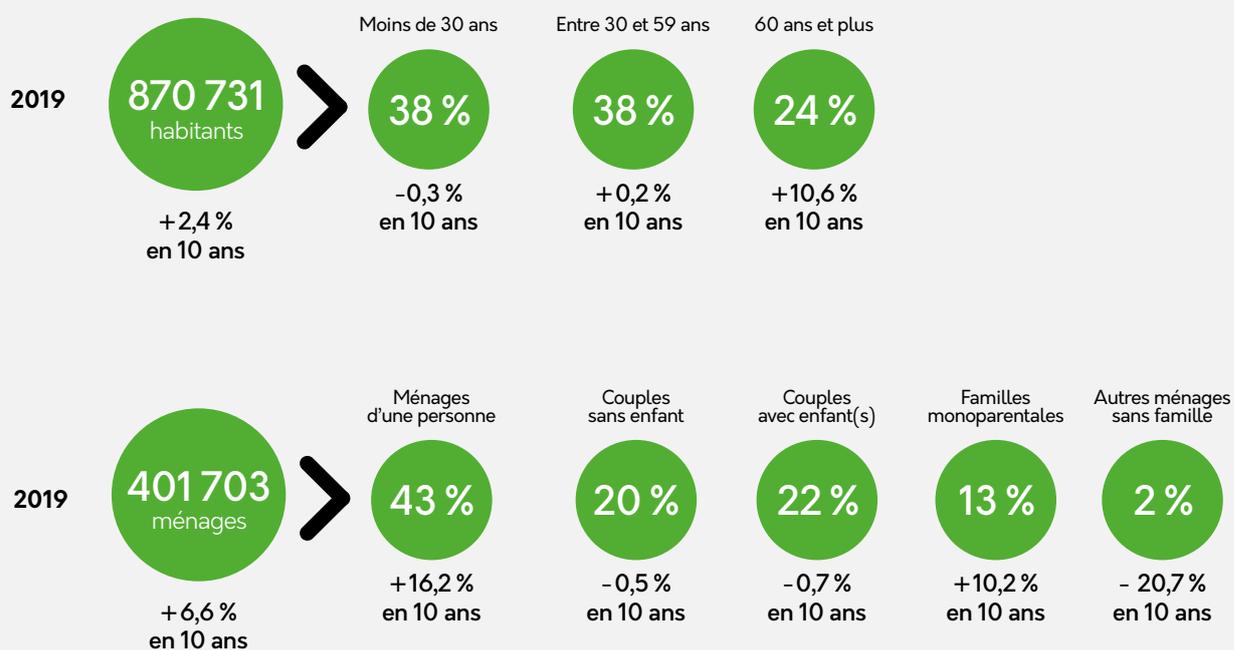
Benoît PAYAN
Maire de Marseille

Martine Vassal
Présidente
de la Métropole
Aix-Marseille Provence

XVIII

ANNEXE : CHIFFRE CLÉS LA SITUATION DU LOGEMENT À MARSEILLE

POPULATION



26 899 jeunes âgés de plus de 25 ans habitent au domicile de leurs parents
(ratio de 31 pour 1000 habitants contre un ratio de 27 à Nice et 15 à Lyon)

Source : INSEE, RP 1999 dénombremments et RP 2008, 2009, 2013 et 2019 exploitations principales

	1999-2008	2008-2013	2013-2019
Croissance démographique annuelle moyenne	+ 0,7 %	+ 0,1 %	+ 0,3 %
Due au solde naturel	+ 0,5 %	+ 0,6 %	+ 0,6 %
Due au solde migratoire	+ 0,2 %	- 0,5 %	- 0,3 %

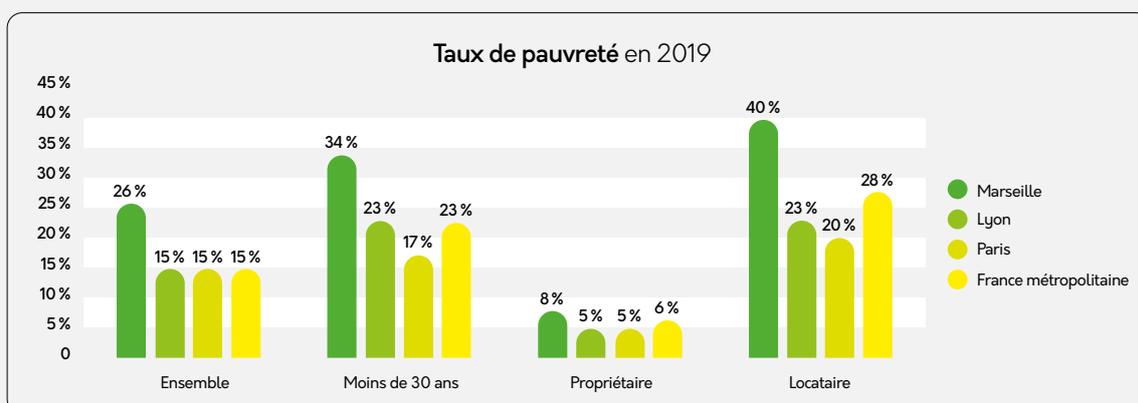
Autres ménages
sans famille



- 20,7 %
en 10 ans

	1999	2008	2013	2019
Nombre moyen de personnes par résidences principales	2,24	2,20	2,16	2,11

NIVEAUX DE VIE ET PAUVRETÉ



Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

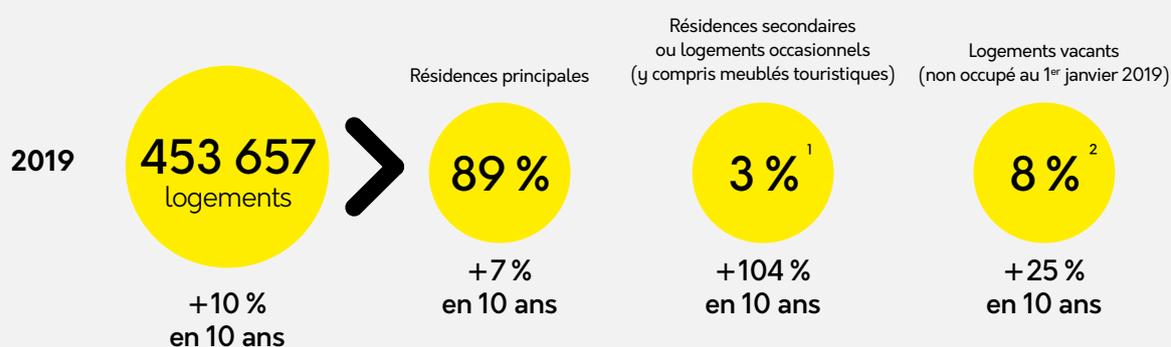
73 % des ménages marseillais sont éligibles
au logement social (35 % au logement très social)

56 % des propriétaires occupants sont éligibles
au logement social (15 % au logement très social)

85 % des locataires privés sont éligibles
au logement social (49 % au logement très social)

Source : MTES-Filocom 2015 d'après la DGFIP

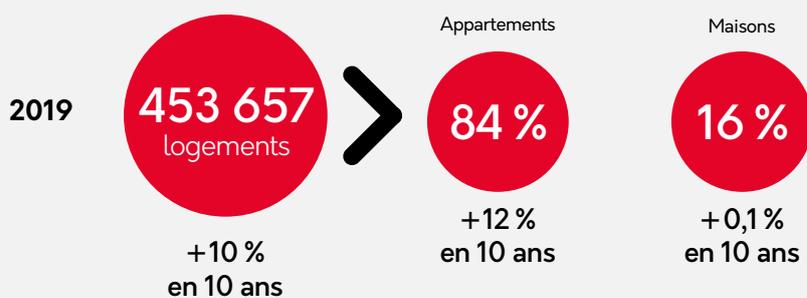
PARC DE LOGEMENTS



¹ Paris : 10 % (+50 % en 10 ans) Lyon : 5 % (+ 111 % en 10 ans) Nice : 14 % (+ 13 % en 10 ans)

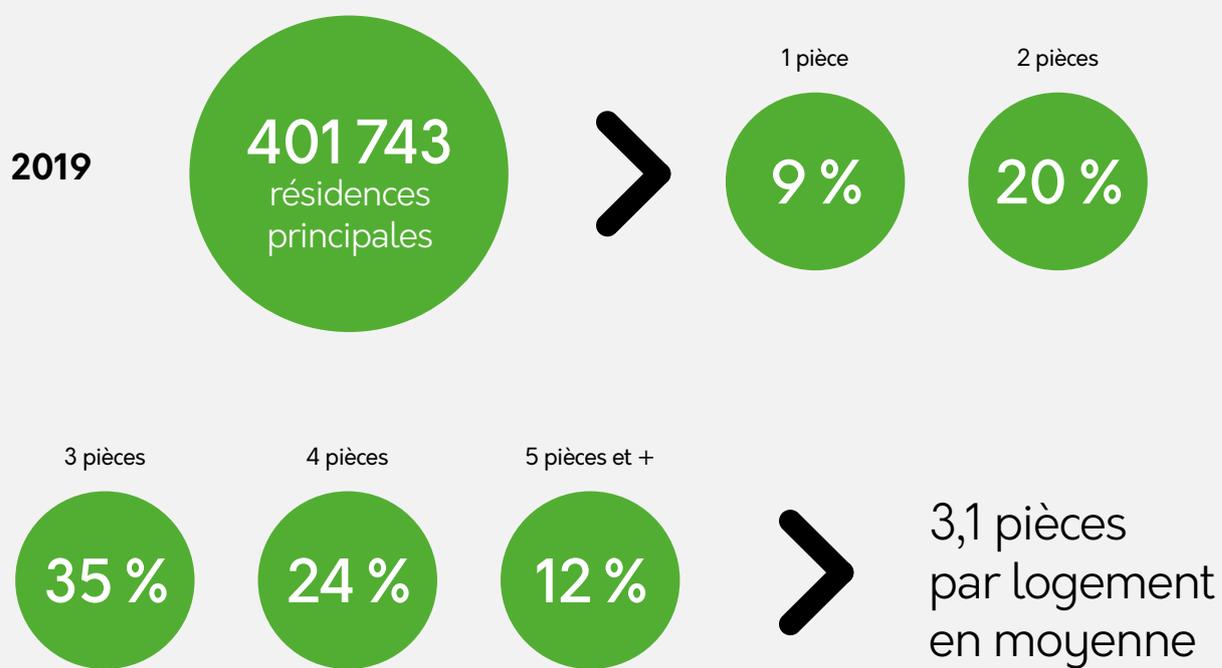
² Paris : 9 % (+ 14% en 10 ans) Lyon : 8 % (+ 2 % en 10 ans) Nice : 14 % (+ 18 % en 10 ans)

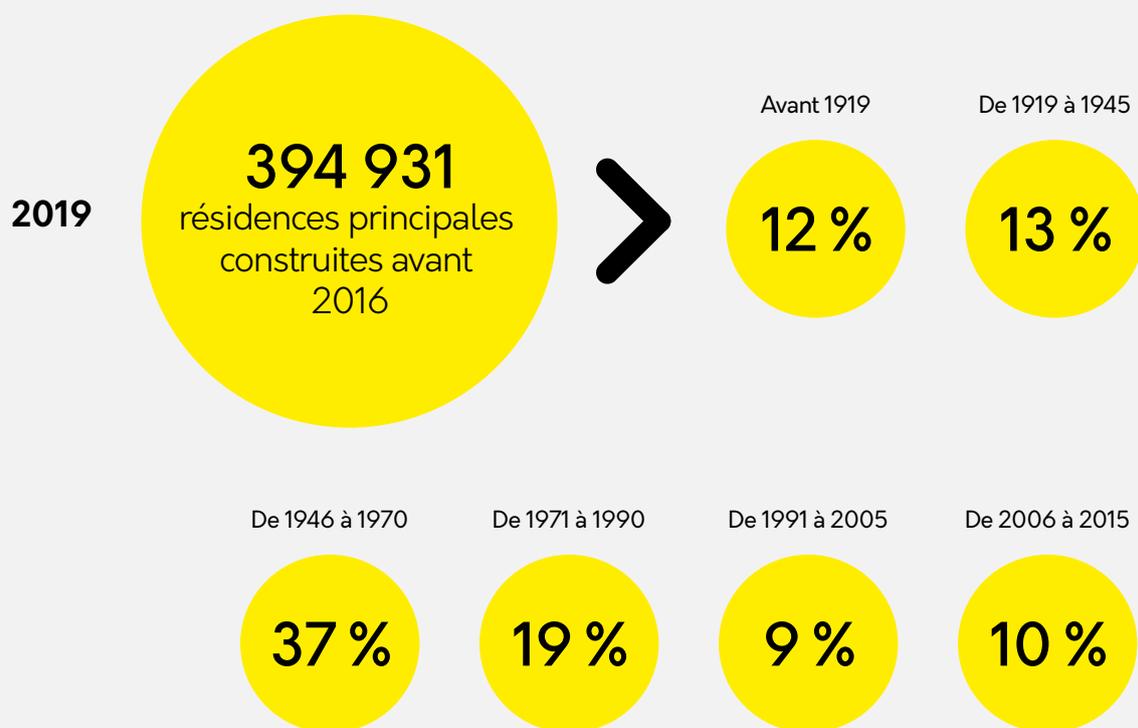
En 2021 à Marseille, 11 307 logements privés étaient vacants depuis plus de deux ans (source : LOVAC-traitement CEREMA)



Source : INSEE, RP 2009 et RP2019 exploitations principales

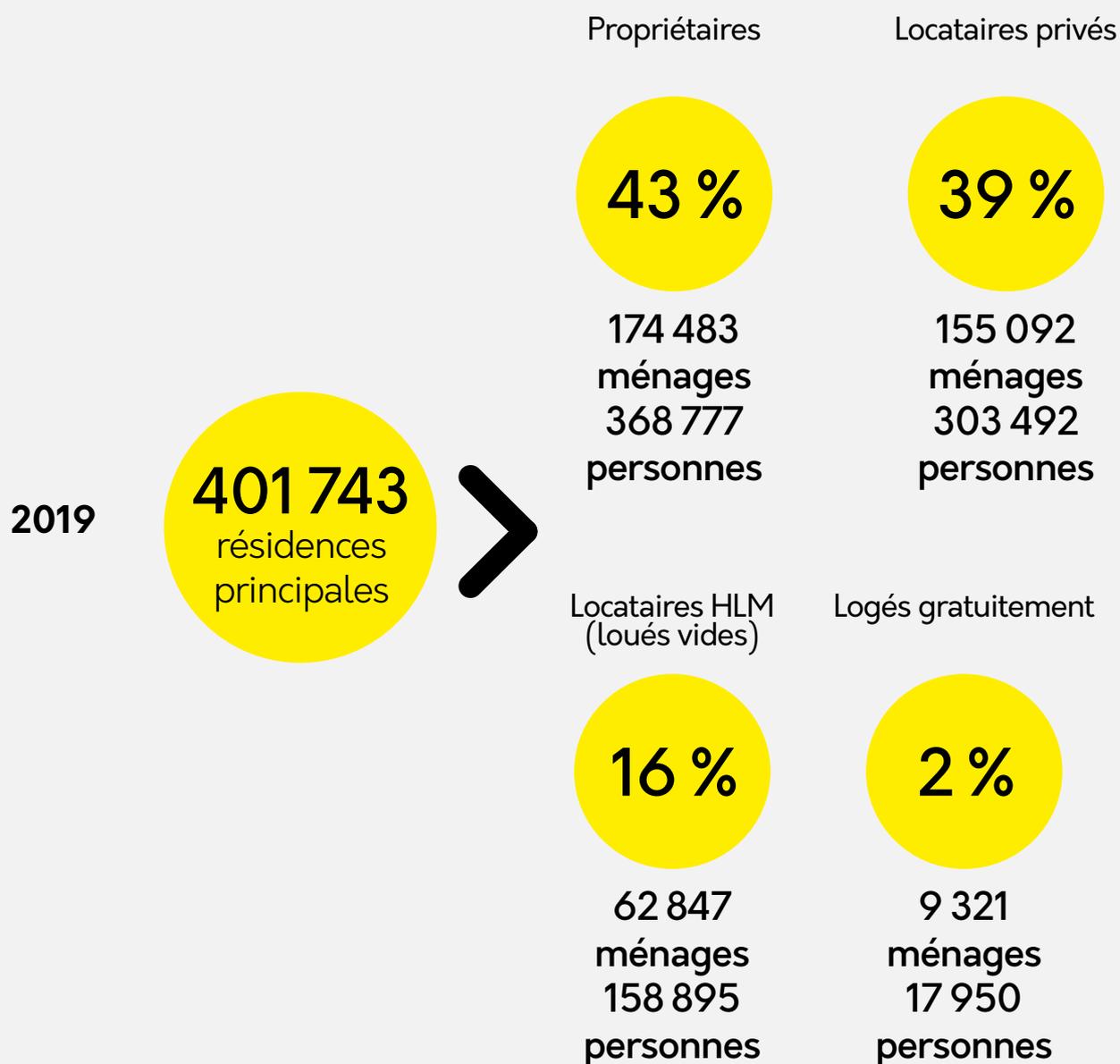
RÉSIDENCES PRINCIPALES





Source : INSEE, RP 2009 et RP2019 exploitations principales

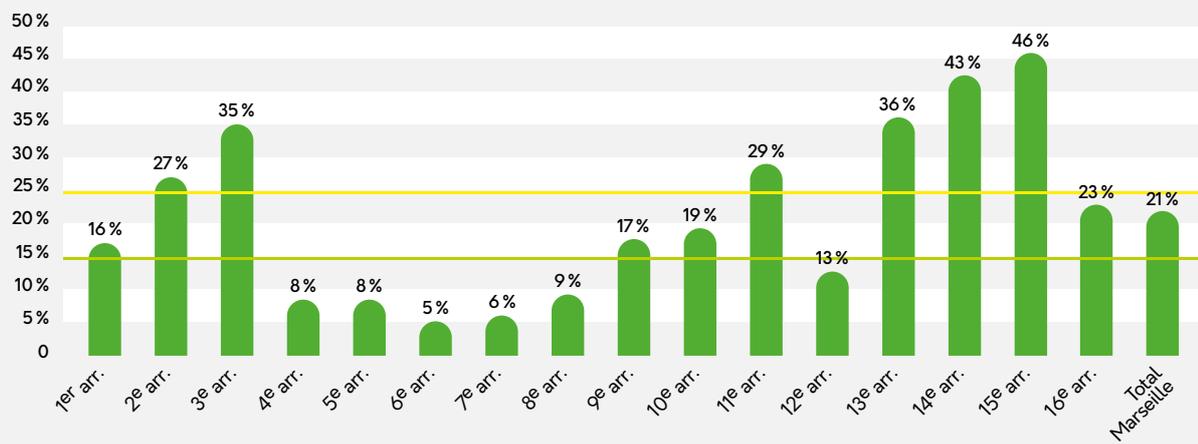
RÉSIDENCES PRINCIPALES



Source : Inventaire SRU au 01/01/2021

Taux SRU au 1^{er} janvier 2021

● Seuil de 25 % (Loi SRU) ● Seuil de 15 % (Loi 3DS)



Source : Inventaire SRU au 01/01/2021

UNE FORTE TENSION

Logement social

40 000 demandeurs
en attente d'un logement

Pour un parc d'environ 78 000 logements sociaux familiaux.
En moyenne 8,5 demandes pour 1 attribution en 2020

Droit Au Logement Opposable (DALO) dans les Bouches-du-Rhône

9 211 recours DALO déposés en 2021 dans les
Bouches-du-Rhône (+ 23 % par rapport à 2020)

3 514 ménages ont été déclarés prioritaires et urgents au
titre du DALO en 2021 (dont 63 % domiciliés à Marseille soit
2216 ménages)

1 527 ménages reconnus prioritaires et urgents relogés
dans le parc social en 2021

Fin 2021, 5 630 ménages reconnus prioritaires et urgents
étaient en attente d'un relogement

Délai moyen de relogement en 2021 : 343 jours
(330 en 2020)

5410 €/m²

Prix moyen appartements neufs T2 2022

Source : Observatoire Immobilier de Provence

3070 €/m²

Prix médian appartements anciens S1 2022

+7,3 % par rapport au S1 2021

Source : Chambre des Notaires des Bouches-du-Rhône

Locatif privé

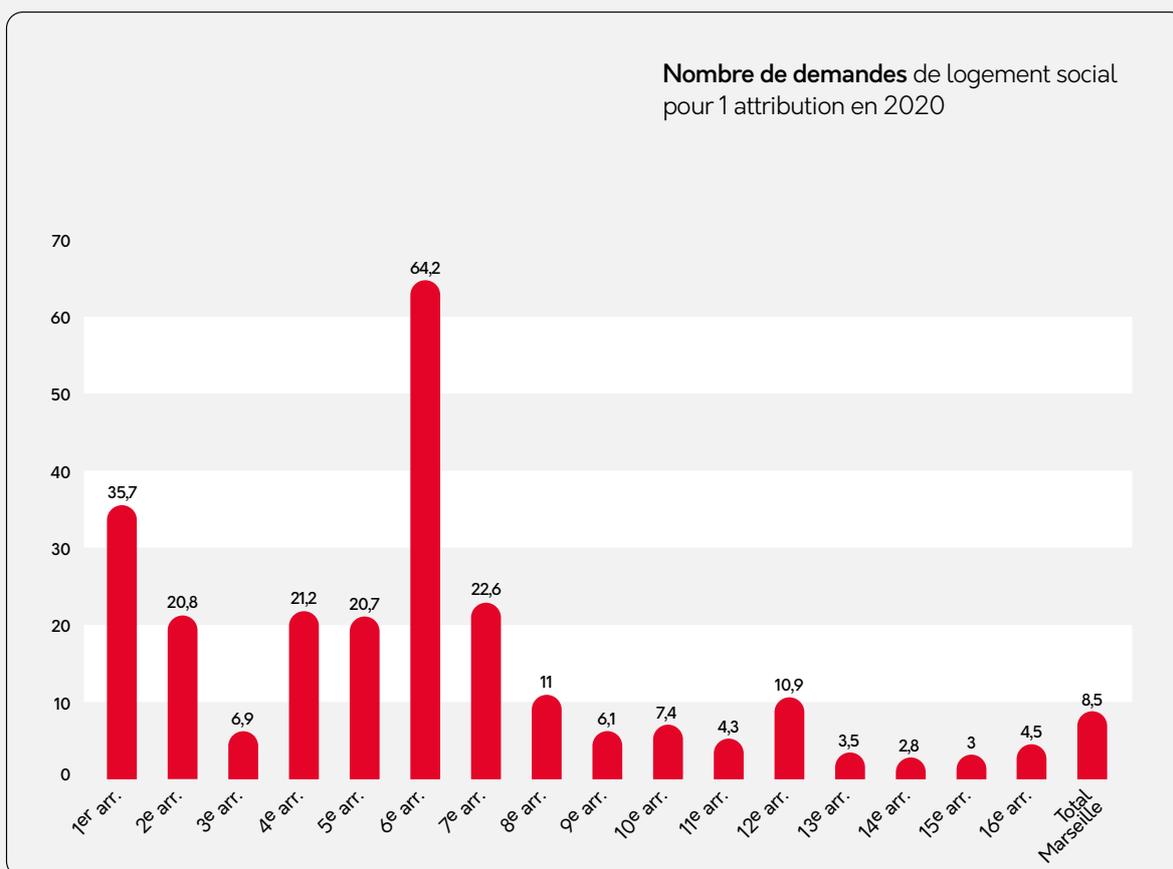
Un loyer médian de **12,2 €/m²**

Un taux de mobilité faible (17 % en 2021)

alors qu'un marché locatif en bonne santé

doit connaître un taux de mobilité entre **25 et 30 %**.

Source : ADIL 13 - ODL 13 - Collecte 2021



Source : Système National d'Enregistrement (SNE)

HABITAT INDIGNE ET MAL LOGEMENT

40 000 logements privés potentiellement indignes

- Soit 10 % des résidences principales de la ville (plus de 35 % dans certains arrondissements centraux)
- Soit 9,5 % du nombre estimé de logements privés potentiellement indignes en France métropolitaine
- Soit environ 100 000 personnes logés dans un logement privé potentiellement indigne
- 70 % sont en copropriété, 80 % sont occupés par des locataires, 10 % sont en sur-occupation lourde (<9m²/pers.)

Source : MTEs - Filocom 2015 d'après la DGFIP, traitement PPPI Anah

150 copropriétés sont qualifiées comme ayant un état dégradé, fragile ou susceptible de le devenir, au titre des critères ANAH.

13 ensembles immobiliers cumulent toutes les difficultés, sociales, bâtementaires, sécuritaires et financières. Ces grandes copropriétés dégradées logent 5 000 ménages environ

14 000 personnes dépourvues de solutions-logement

Plus de 1000 personnes vivant dans 36 bidonvilles (source : DIHAL)
Une population vivant en squat estimée à 6 000 personnes
(source : collectif alerte PACA)

Plus de 70 % des personnes rencontrées lors de la nuit de la solidarité 2022 étaient à la rue depuis plus d'un an, 85 % ne sont accompagnées par aucune structure sociale

11 %
des résidences principales sont sur occupées (environ 44 000 logements), 25 % dans certains quartiers du Nord et du centre-ville

4 %
des résidences principales sont dépourvues de salle de bain avec douche ou baignoire (environ 16 000 logements)

2,3 %
des résidences principales sont dépourvues de système fixe de chauffage (environ 9 200 logements)

Source : INSEE, RP 2019 exploitations principales

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS

Étiquette DPE	E	F	G	Total E, F et G	Part
Ensemble des résidences principales	70 099	19 074	8 944	98 117	100%
dont propriétaires-occupants	30 680	9 606	3 082	43 368	44%
dont locataires privés	35 120	8 796	5 724	49 640	51%
dont locataires HLM	4 299	672	138	5 109	5%
Ensemble des résidences principales	70 099	19 074	8 944	98 117	100%
dont maisons	13 189	8 090	1 810	23 089	24%
dont appartements	56 910	10 985	7 134	75 029	76%

Source : Modélisation SITERRE résidentiel sur le parc de logements de 2019 - traitements CERC PACA 2022

Près de
100 000
logements énergivores
(soit 1 logement sur 4)



9 000 étiquettes G
19 000 étiquettes F
70 000 étiquettes E

DES DÉSÉQUILIBRES GÉOGRAPHIQUES MARQUÉS

Taux de pauvreté

Moins de 30 ans



Ensemble de la population



Locataires



Source : INSEE, RP 2019 exploitations principales

Taux de pauvreté

Logement social

+ de 40 %

dans le 14/15^e

- de 10 %

dans le 4/5/6/7/8^e

Moins de 5 demandes pour 1 attribution

dans le 11/13/14/15/16^e

36 demandes pour 1 attribution dans le 1^{er}

64 demandes pour 1 attribution dans le 6^e

Locatif privé et propriété occupante

+ de 55 % de propriétaires
- de 30 % de locataires privés

dans le 9/11/12^e

Environ 60 % de locataires privés
- de 30 % de propriétaires

dans le 1/2/3^e

Source : INSEE, RP 2019 exploitations principales

DES DÉSÉQUILIBRES GÉOGRAPHIQUES MARQUÉS

Typologie des logements et sur occupation

Typologie des logements

**50 % de T1/T2
et moins de 20% de T4 et plus**
dans le 1/2/5^e

**Moins de 15 % de T1/T2
et 50% de T4 et plus**
dans le 11/12^e

Sur-occupation des logements

26 %
dans le 3^e

Moins de 7 %
dans le 7/8/9/11/12^e

Source : INSEE, RP 2019 exploitations principales

Résidences secondaires et logements vacants

Résidences secondaires (y compris meublés touristiques)

Moins de 1 %
dans le 11/13^e

Plus de 7 %
dans le 2/8^e

Logements vacants

6 %
dans le 8/11/12/13^e

14 %
dans le 2/3^e

Source : INSEE, RP 2019 exploitations principales

DES DÉSÉQUILIBRES GÉOGRAPHIQUES MARQUÉS

Prix dans l'ancien

Prix médian des appartements anciens (S1 2022)

- de 1 700 €/m²
dans le 3^e/14^e/15^e

+ de 4 400 €/m²
dans le 7^e

Source : Chambre des Notaires des Bouches-du-Rhône

Accès à la nature

4,6 m² d'espaces verts

publics urbains par habitant,
contre 10 m² à Toulon, 8,6 m² à Nice,
14 m² à Paris, 68 m² à Strasbourg
(L'OMS recommande 12m²/habitant)

1,8 m²/habitant

dans le centre-ville

Source : diagnostic et socle feuille de route 2030 -
étude pour l'élaboration d'un plan guide pour concevoir
un centre historique durable à Marseille, Inddigo 2021

LES QUARTIERS PRIORITAIRES (QPV) ET QUARTIERS RETENUS AU TITRE DU NPNRU

35 quartiers prioritaires (QPV)

Centre-ville Canet Arnavaux Jean-Jaurès (1^{er}, 2^e, 3^e, 14^e, 15^e)
La Cabucelle (2^e, 15^e)
La Cravache Le Trioulet (9^e)
La Cayolle (9^e)
La Soude Bengale (9^e)
La Sauvagère (9^e, 10^e)
Château Saint-Loup (10^e)
La Capelette (10^e)
Benza (10^e)
Saint-Thys (10^e)
La Rouguière (11^e)
Les Escourtines (11^e)
Valbarelle Néréïdes Bosquet (11^e)
Air-Bel (10^e, 11^e, 12^e)
Caillols La Moularde (12^e)
Le Petit Séminaire (12^e, 13^e)
La Marie (13^e)
Les Olives (13^e)
Malpassé Corot (13^e)
Balustres Cerisaie (13^e)
Frais Vallon Le Clos La Rose (13^e)
Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme (13^e, 14^e)
La Simiane La Paternelle (14^e)
Le Castellat Les Micocouliers Saint-Joseph (14^e, 15^e)

La Visitation - Bassens (14^e, 15^e)
La Viste (15^e)
La Calade Campagne Lévêque (15^e)
Les Aygalades (15^e)
Kalliste La Granière La Solidarité (15^e)
La Savine (15^e)
Les Tilleuls La Maurelette (15^e)
La Castellane La Bricarde Plan d'Aou Saint-Antoine (15^e, 16^e)
Consolat Ruisseau Mirabeau (15^e, 16^e)
Saint-Henri (16^e)
Saint-André (16^e)

9 quartiers d'intérêt national retenus au titre du NPNRU

Centre-ville Canet Arnavaux Jean-Jaurès (2^e, 3^e, 14^e, 15^e)
La Cabucelle (2^e, 15^e)
Air-Bel (10^e, 11^e, 12^e)
Malpassé Corot (13^e)
Bon Secours Les Rosiers Marine Bleue Grand Saint-Barthélemy Saint-Jérôme (13^e, 14^e)
Frais Vallon Le Clos La Rose (13^e)
Kalliste La Granière La Solidarité (15^e)
La Castellane La Bricarde Plan d'Aou Saint-Antoine (15^e, 16^e)
La Savine (15^e)

5 quartiers d'intérêt régional retenus au titre du NPNRU

Consolat Ruisseau Mirabeau (15^e, 16^e)

La Visitation - Bassens (14^e, 15^e)

La Calade Campagne Lévêque (15^e)

Les Ayalades (15^e)

Les Tilleuls La Maurelette (15^e)



Environ
235 000 habitants
vivent en QPV
(soit plus d'un marseillais sur 4)

ÉVOLUTIONS DES INDICES DU COÛT DE LA CONSTRUCTION ET DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

	2012 (T2)	2013 (T2)	2014 (T2)	2015 (T2)	2016 (T2)	2017 (T2)
Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC)	1 666	1 637	1 621	1 614	1 622	1 664
	2018 (T2)	2019 (T2)	2020 (T2)	2021 (T2)	2022 (T2)	
	1 699	1 746	1 753	1 821	1 966	



+18 % entre 2012 et 2022

+12 % entre 2020 et 2022

	2012 (T2)	2013 (T2)	2014 (T2)	2015 (T2)	2016 (T2)	2017 (T2)
Indice de référence des loyers (IRL)	122,96	124,44	125,15	125,25	125,25	126,19
	2018 (T2)	2019 (T2)	2020 (T2)	2021 (T2)	2022 (T2)	
	127,77	129,72	130,57	131,12	135,84	



+10,5 % entre 2012 et 2022

+4 % entre 2020 et 2022

XIX

GLOSSAIRE

ABF Architecte des bâtiments de France // ADEME Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie // ADIL Agence départementale d'information sur le logement // AGAM Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise // ALUR (loi pour l') Accès au logement et urbanisme rénové // ANAH Agence nationale de l'habitat // ANRU Agence nationale pour la rénovation urbaine // APL Aide personnalisée au logement // ARS Agence régionale de santé // ASLL Accompagnement social lié au logement // AVAP Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine // AVDL Accompagnement vers et dans le logement // BBC Bâtiment basse consommation // BEPOS - Bâtiment à énergie positive // BRS Bail réel solidaire // CADA Centre d'accueil de demandeurs d'asile // CAF Caisse des allocations familiales // CCAPEX Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives // CCAS Centre communal d'action sociale // CCH Code de la construction et de l'habitation // CCL Conseil de concertation locative // CDC Caisse des dépôts et consignations // CEE Certificat d'économie d'énergie // CHRS Centre d'hébergement et de réadaptation sociale // CHU Centre d'hébergement d'urgence // CNAF Caisse nationale des allocations familiales // CNAV Caisse nationale d'assurance vieillesse // CODERST Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques // COMU Collège des maîtrises d'usage du projet partenarial d'aménagement // CRHH Comité régional de l'habitat et de l'hébergement // CROUS Centre régional des œuvres universitaires et scolaires // CSTB Centre scientifique et technique

du bâtiment // CUS Convention d'utilité sociale // DALO Droit au logement opposable // DDETS Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités // DDTM Direction départementale des territoires et de la mer // DGI Direction générale des impôts // DIHAL Direction interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement // DHUP Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages // DLLHI Direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne // DPE Diagnostic performance énergétique // DREAL Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement // DUP Déclaration d'utilité publique // EHPAD Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes // ESH Entreprises sociales pour l'habitat // EPF Etablissement public foncier // FJT Foyer de jeunes travailleurs // FNAP Fonds national des aides à la pierre // FSL Fonds de solidarité pour le logement // FTM Foyer de travailleurs migrants // GLA Gestion locative adaptée // HCLPD Haut Comité au logement pour les personnes défavorisées // HLM Habitation à loyer modéré // HQE Haute qualité environnementale // ICC Indice du coût de la construction // IML Intermédiation locative // INSEE Institut national de la statistique et des études économiques // IRIS Ilot regroupé pour l'information statistique // IRL Indice de référence des loyers // LHI Lutte contre l'habitat indigne // LLI Logement locatif intermédiaire // LLS Logement locatif social // MOD Maîtrise d'ouvrage directe // MOE Maîtrise d'œuvre // MOLLE (loi pour la) Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion // MOUS Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale // OFS Organisme de foncier solidaire // OMS

Organisation mondiale de la santé // OPAH Opération programmée d'amélioration de l'habitat // OPAH-RU Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain // OPH Office public de l'habitat // OPS Enquête sur l'occupation du parc social // ORCOD Opération de requalification de copropriétés dégradées // ORCOD-IN Opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national // PDALHPD Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées // PDLHI Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne // PDS Plan de sauvegarde // PDU Plan de déplacements urbains // PIG Programme d'intérêt général // PLH Programme local de l'habitat // PLAI Prêt locatif aidé d'intégration // PLI Prêt locatif intermédiaire // PLUI - Plan local d'urbanisme intercommunal // PLUS Prêt locatif à usage social // PLS Prêt locatif social // PNLHI Pôle national de lutte contre l'habitat indigne // PPA Projet partenarial d'aménagement // PPR Plan de prévention des risques d'inondation // PSLA Prêt social location accession // PSP Plan stratégique de patrimoine // PTZ Prêt à taux zéro // QPV Quartiers prioritaires « politique de la ville » // RE Réglementation

environnementale // RHI Résorption de l'habitat indigne // RHVS Résidence hôtelière à vocation sociale // RLS Réduction de Loyer de Solidarité // RPLS Répertoire du parc locatif social // RSA Revenu de solidarité active // RSD Règlement sanitaire départemental // RT Réglementation thermique // SACICAP Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif // pour l'Accession à la Propriété // SCHS Service communal d'hygiène et de santé // SEM Société d'économie mixte // SIAO Système intégré d'accueil et d'orientation // SCIC HLM Société coopérative d'intérêt collectif // SCOT Schéma de cohérence territoriale // SLS Supplément de loyer de solidarité // SMS Secteur de mixité sociale // SNE Système national d'enregistrement // SPLAIN Société publique locale d'aménagement d'intérêt // national // SRU (Loi relative à la) Solidarité et renouvellement urbain // TECV (loi relative à la) Transition énergétique pour la croissance verte // UC Unité de consommation // VEFA Vente en l'état futur d'achèvement // ZAC Zone d'aménagement concerté // ZAN Zéro artificialisation nette // ZPPAUP Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager



VILLE DE
MARSEILLE



Ville de Marseille - Imprimerie municipale de Marseille - Imprimé sur papier issu de forêts gérées durablement.
Couverture imprimée sur papier issu de forêts gérées durablement, certifié Ecolabel Européen.