

LES  
RENDEZ-  
VOUS  
ANNUELS  
DU  
LOGE-  
MENT

DOSSIER DE PRESSE

**Jeudi 9 octobre 2025**

Hôtel de Ville - Espace muséal Bargemon



VILLE DE  
MARSEILLE

# SOMMAIRE



## **Préambule - Les Rendez-vous annuels du logement 2025 : un regard tourné vers l'Europe**

### **Loger dignement les Marseillaises et les Marseillais**

- ▶ Lutter contre l'habitat indigne
- ▶ Renforcer la lutte contre l'insalubrité
- ▶ Tolérance zéro à l'égard des marchands de sommeil

### **Transformer les quartiers prioritaires**

- ▶ Le plus grand programme de rénovation urbaine jamais engagé en France
- ▶ Agir pour les copropriétés dégradées

### **Favoriser l'accès au logement pour toutes et tous**

- ▶ Réguler le marché des meublés de tourisme
- ▶ Encadrer les loyers des logements privés
- ▶ Défendre une production de logement de qualité, adapté aux besoins de toutes et tous
- ▶ Actionner tous les leviers mobilisables pour produire du logement pour toutes et tous
- ▶ Accompagner les plus vulnérables

# LES RENDEZ-VOUS ANNUELS DU LOGEMENT 2025 : UN REGARD TOURNÉ VERS L'EUROPE

**Considéré comme un droit fondamental, l'accès à un logement décent pour toutes et tous est l'une des priorités de la Ville de Marseille. Avec le lancement des Etats généraux du logement en 2022, elle posait la première pierre d'une réflexion collective autour des solutions à apporter pour lutter contre les fléaux du mal-logement et de l'habitat indigne.**

Depuis 2023, Les Rendez-vous annuels du logement héritent directement de cette initiative en réunissant autour de la table les forces vives du secteur afin de faire le point sur les avancées réalisées, les évolutions possibles et développer des solutions pérennes à la hauteur de ces défis.

Face à l'importance de cet enjeu, maintenir le dialogue engagé est fondamental. Alors que le contexte politique impose une période de réserve électorale, la Ville de Marseille a décidé de poursuivre son engagement en faisant de ces Rendez-vous annuels du logement 2025 une opportunité de porter la réflexion collective à un niveau européen.

En effet, la crise du logement touche tous les Etats membres de l'Union Européenne. De nombreuses villes, à l'image d'Hambourg, de Barcelone ou encore de Naples, sont confrontées aux mêmes problématiques que celles qui touchent Marseille : production de logements abordables, lutte contre l'habitat indigne, régulation du marché locatif... La situation est telle, qu'à l'été 2024, la présidente de la Commission européenne - Ursula Von Der Leyen - à ériger le logement au rang de priorité, affirmant que "c'est l'avenir de l'Europe qui se joue", alors même que l'Union Européenne n'a aucune compétence directe en la matière. Suite à cette décision, est entré en fonction le premier Commissaire européen à l'énergie et au logement et il a été prévu qu'un plan européen pour le logement abordable soit déployé début 2026.

Avec cette nouvelle édition des Rendez-vous annuels du logement ainsi consacrée à la question du logement en Europe, la Ville de Marseille permet les conditions d'un échange international sur les expérimentations et les nouveaux leviers d'action à imaginer pour apporter des solutions durables.

# LOGER DIGNEMENT LES MARSEILLAISES ET LES MARSEILLAIS

## ► LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Pour lutter contre l'habitat indigne, la Ville de Marseille mobilise tous les leviers à sa disposition, dont l'exercice plein et entier des pouvoirs de police.

Avec la Direction du Logement et de la Lutte contre l'Habitat Indigne créée en 2021, **la municipalité assure une prise en charge massive et systématique des signalements de logements** potentiellement dangereux effectués via la plateforme gouvernementale Signal-Logement ou encore via le service municipal Allô Mairie. Toutes situations ne justifient néanmoins pas l'engagement de procédures, selon la nature des pathologies observées.

De surcroît, pour protéger les occupants de tout danger grave et imminent lié à ces logements, la Ville de Marseille accompagne les personnes évacuées et assure, lorsque cela est nécessaire, leur hébergement. Actuellement, **ce sont 551 ménages délogés que la municipalité accompagne sur les volets social, juridique et administratif et 445 d'entre eux auxquels elle fournit un hébergement**. En 2025, la Ville a notamment lancé un nouveau marché public, confié à Soliha Provence pour la captation et la gestion de logements temporaires et pour l'accompagnement des ménages évacués.

**La Ville va plus loin et se substitue également aux propriétaires défaillants en réalisant des travaux d'office**. Depuis le début de l'année 2025, le volume de travaux d'office engagés a fortement diminué après un pic important constaté en 2023-2024, ce qui confirme que l'effet dissuasif a porté ses fruits et que les propriétaires et les copropriétés sont de plus en plus réactifs pour mettre en œuvre les mesures prescrites en cas de procédure.

## CHIFFRES-CLÉS 2024

**3 300**  
signalements  
traités

**220**  
arrêtés de  
mainlevée  
permettant la  
sortie des périls

**400**  
nouveaux arrêtés  
de mise en  
sécurité

**3.9**  
**millions**  
d'euros investis  
dans les travaux  
d'office

**102** procédures de travaux d'office lancées  
et **40** chantiers achevés

**445** ménages délogés hébergés par la Ville

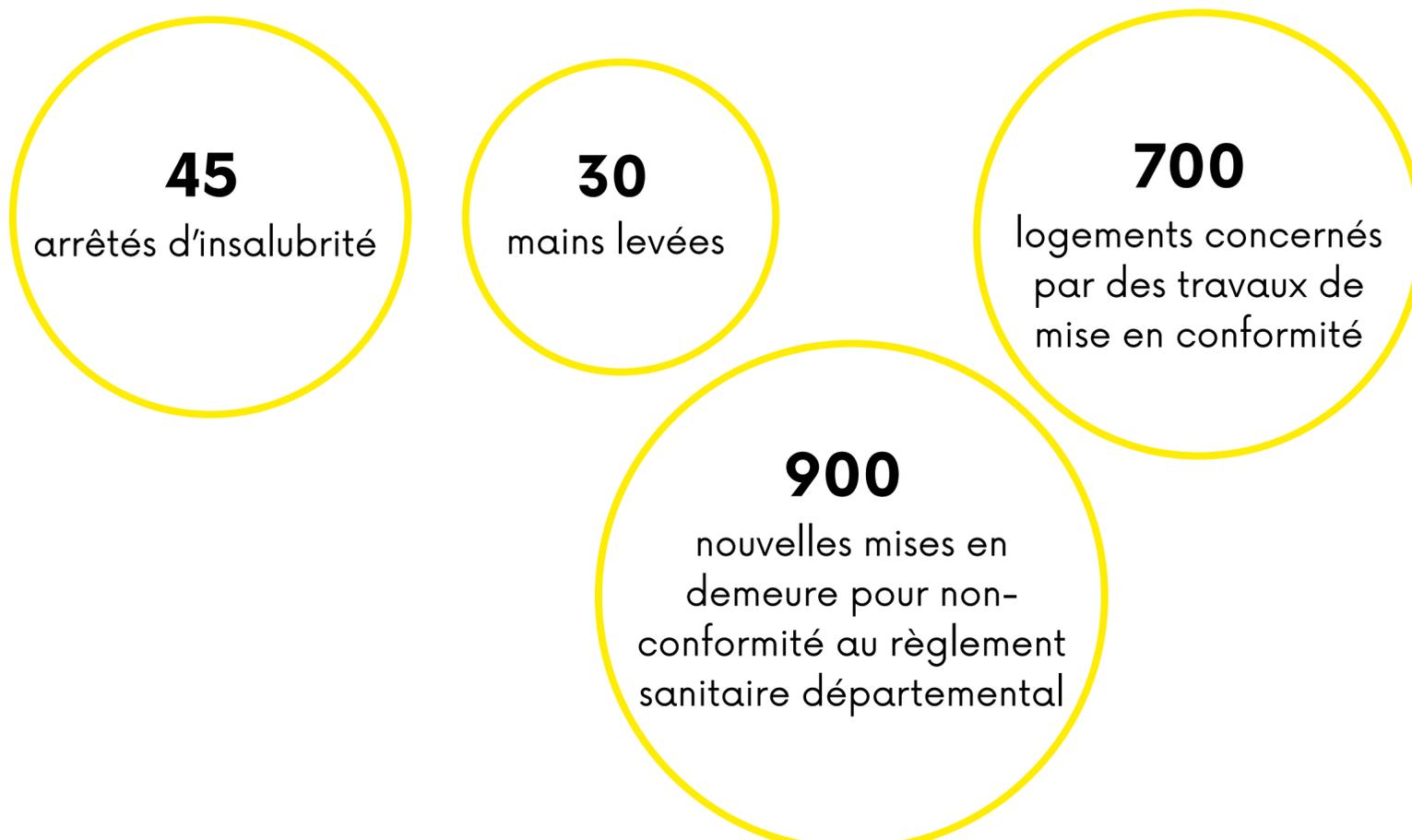
**7.7 millions d'euros** pour l'accompagnement et  
l'hébergement des ménages, pour partie  
recouvrables auprès des propriétaires

## ► RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ

Afin de mener une action cohérente et efficace, la Ville a choisi d'assumer une partie des compétences en matière de salubrité et de décence des logements jusqu'alors prises en charge par l'État. En 2024, elle signe également une convention avec la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), permettant aux services municipaux de réaliser des constats de non-décence des logements en cas de signalement.

En 2025, le permis de louer mis en place par la Métropole Aix-Marseille-Provence, est aussi étendu aux quartiers de la Belle-de-Mai et Hoche-Versailles. Ce dispositif accorde aux propriétaires bailleurs une autorisation préalable de mise en location qui s'applique sur un périmètre défini, pour toute location ou relocation de logements.

### EN 2024, UNE AUGMENTATION DES SANCTIONS EN MATIÈRE D'INSALUBRITÉ :



## ► TOLÉRANCE ZÉRO À L'ÉGARD DES MARCHANDS DE SOMMEIL

**La Ville de Marseille mène une politique de tolérance zéro à l'égard de l'habitat indigne en contribuant activement au volet judiciaire.**

La Ville s'est fortement engagée aux côtés de la Justice en signalant près de **194 contrevenants au Procureur de la République**, au titre de refus délibérés et sans motif de propriétaires malveillants d'exécuter les travaux et mesures prescrits par la Ville ; mais aussi en se constituant partie-civile dans plusieurs affaires ou encore, en proposant au Gouvernement une évolution de la loi sur les marchands de sommeil.

### EN 2024

- **15 astreintes administratives prononcées contre des propriétaires défaillants**, leur imposant de payer un montant à la puissance publique pour chaque jour de retard dans la réalisation des travaux prescrits
- La Ville s'est constituée partie civile inédite dans **14 affaires correctionnelles**
- **29 marchands de sommeil condamnés** par la justice depuis 2020

## **UN PLAIDOYER POUR UNE ÉVOLUTION DE LA LOI**

**En 2024, la Ville de Marseille a pris une part active dans la construction du projet de loi dit "habitat dégradé" qui a acté l'alourdissement des peines à l'encontre des marchands de sommeil [peine pouvant aller jusqu'à 7 ans d'emprisonnement, 200 000 euros d'amende et 15 ans d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation].**

Cette participation faisait suite à un plaidoyer du Maire de Marseille de novembre 2023, qui transmettait au gouvernement un projet de loi proposant :

- ▶ **La création d'un délit de marchand de sommeil**
- ▶ **Le renforcement des peines**
- ▶ **L'obligation pour les professionnels de l'immobilier et les syndicats de signaler au procureur les infractions au code pénal**
- ▶ **La création d'un fichier national**

# TRANSFORMER LES QUARTIERS PRIORITAIRES

Avec le plus grand programme de rénovation urbaine jamais engagé en France, la Ville de Marseille agit au plus près des quartiers prioritaires, en intervenant sur l'habitat mais aussi en créant de nouveaux équipements. Ce chantier s'est imposé comme une réponse urgente face aux besoins des quartiers qui ont souffert d'abandon et comme un moyen d'améliorer la qualité de vie des habitantes et des habitants.

## ► LE PLUS GRAND PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE JAMAIS ENGAGÉ EN FRANCE

Dans le cadre du NPNRU, au total ce sont **3 450 logements** qui devront être réhabilités ou restructurés, **1300 logements en copropriétés dégradées** devront être rénovés et **3600 logements** seront reconstruits.

Aujourd'hui, 40% des relogements ont été effectués.

**Plus de 50 équipements** sont concernés par des rénovations, créations ou restructurations dont **25 écoles** mais aussi des médiathèques, des centres sociaux, des équipements sportifs et culturels. Parmi eux, **35 projets** sont sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille, dont **25 co-financés par l'ANRU** (dont 6 sont déjà sortis de terre, comme le centre social Germaine Tillon, La Plaine des sports et des loisirs ou encore les groupes scolaires Vayssière et Bouge...) et **10 financés entièrement par la Ville** (les groupes scolaires Malpassé-Oliviers, Simone de Beauvoir et Abeilles ont déjà été livrés).

**+ de 2,5 milliards d'euros** d'investissement, dont **650 millions d'euros de subventions de l'ANRU**

**14 quartiers** concernés par le NPNRU

**41 Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)**

**25 ha d'espaces verts** créés, revalorisés ou requalifiés

## ► AGIR POUR LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

**Avec un budget dédié de 11 millions d'euros pour la période 2022-2026, la Ville de Marseille s'est pleinement saisie de la question des copropriétés dégradées.**

En 2022, à l'occasion des États Généraux du Logement, l'État s'est engagé à la demande de la Ville à déployer un dispositif extraordinaire, massif, spécial et dérogatoire qui permet d'accélérer les interventions publiques dans les copropriétés dégradées du territoire.

Dans ce cadre, quatre ensembles immobiliers marseillais ont été retenus pour la mise en place d'Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) qui visent à développer une approche globale du traitement des copropriétés dégradées et à mieux coordonner l'intervention publique : Le Mail (14e), Les Rosiers/Super Belvedere (14e), La Maurelette (15e) et Consolat (15e).

**Des dispositifs opérationnels sont également en cours sur plusieurs grandes copropriétés** (redressement financier et engagement de travaux urgents) :

- **3 Plans de sauvegarde** (PDS) : Parc Kalliste, Parc Bellevue et Parc Corot
- **5 PDS en phase d'élaboration** : Maurelette, Consolat, Est-Marseillais, Grand Mail, Mail G
- **1 Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - OPAH-CD** : Le Gardian

**Au total, depuis 2023, plus de 32 millions de travaux urgents ont été engagés par l'ensemble des partenaires** (Etat, Métropole, Ville et Département) sur Maurelette, Grand Mail, Consolat, Bel Horizon, Parc Corot.

# FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUTES ET TOUS

## ► RÉGULER LE MARCHÉ DES MEUBLÉS DE TOURISME

Marseille est une ville touristique où près de 13 000 logements étaient loués en location saisonnière, en 2024. Face au développement massif des locations saisonnières, la volonté de la Ville est claire : encadrer le secteur pour que les biens mis sur le marché de la location de courte durée n'empêchent pas les Marseillaises et les Marseillais de se loger.

Pour réguler le marché des meublés touristiques, notamment dans les quartiers très touchés par la location touristique ou saisonnière, la Ville renforce régulièrement, depuis 2021, ses outils réglementaires et de contrôle.

En 2025, la Ville de Marseille a mis en place **un nouveau règlement visant à durcir les conditions d'obtention d'une autorisation pour transformer un logement en meublé de tourisme**. En effet, les propriétaires de résidences secondaires ont l'interdiction de placer celles-ci en location saisonnière sans compensation par la mise en location de longue durée d'un logement.

**La Ville de Marseille a limité à 90 jours par an** la durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées à des touristes (contre 120 jours précédemment). D'autre part, la brigade de contrôle qui s'assure du bon suivi des demandes de suppression des annonces non conformes auprès des plateformes et qui détecte les annonces frauduleuses ou n'ayant pas respecté le règlement en vigueur, a pu constituer des dossiers d'infractions pour poursuivre les contrevenants devant le tribunal judiciaire. **Les premiers jugements seront rendus cet automne.**

Enfin, **la Ville de Marseille mène périodiquement des opérations d'enlèvement des boîtes à clés placées illégalement sur le mobilier urbain.**

### EN 2024

**80% des 800 demandes** d'autorisation de changement d'usage ont été refusées par la Ville de Marseille

**6 220 logements** ont été détectés comme non conformes avec la réglementation en vigueur à Marseille par la brigade de contrôle

## ► ENCADRER LES LOYERS DES LOGEMENTS PRIVÉS

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

Suite à la demande de la Ville, la Métropole a porté, fin novembre 2022, la candidature de Marseille au dispositif expérimental d'encadrement des loyers. Aujourd'hui, la Ville de Marseille est toujours dans l'attente de la parution du décret ministériel approuvant l'expérimentation de l'encadrement des loyers à l'échelle de la commune.

Pour être fin prête lors de la parution du décret, **la Ville de Marseille a financé à hauteur de 40 000 euros la sur-collecte des références de loyers réalisée par l'ADIL depuis fin 2023.**

Et depuis cette année, **la Ville contribue à hauteur de 20 000 euros au financement de l'Observatoire Local des Loyers (OLL) de l'ADIL**, afin de prendre part à la définition de ses orientations, en lien avec les axes prioritaires de sa politique de l'habitat, notamment la mise en place de l'encadrement des loyers.

## ► DÉFENDRE UNE PRODUCTION DE LOGEMENT DE QUALITÉ, ADAPTÉ AUX BESOINS DE TOUTES ET TOUS

**Afin de lutter contre le mal-logement, la Ville de Marseille déploie une politique ambitieuse en encourageant la production de logements abordables et accessibles à toutes et tous.**

Cette politique municipale ambitieuse est retranscrite dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain, approuvé en 2024. La Ville de Marseille a souhaité que le PLH (PLH) métropolitain incarne un véritable changement de paradigme en termes de développement urbain. Elle a en ce sens fixé un objectif de production de **4 500 logements par an à Marseille dont 2 300 logements abordables avec un enjeu majeur de rééquilibrage géographique de l'offre de logements.**

## ▶ ACTIONNER TOUS LES LEVIERS MOBILISABLES POUR PRODUIRE DU LOGEMENT POUR TOUTES ET TOUS

Alors que la crise immobilière a entraîné une baisse globale du nombre de logements autorisés à la construction, la Ville de Marseille a amorti ses effets, enregistrant une baisse modérée du nombre d'autorisations entre 2022 et 2023 (-11%), par rapport à l'échelle nationale (-24%), départementale (-30 %) et régionale (-32%). Pour aboutir à ce résultat, la Ville actionne tous les leviers mobilisables pour produire et relancer la production de logements pour tous :

- ▶ **Le renforcement de l'obligation de produire des logements sociaux (30 %)**
- ▶ **Mobilisation du patrimoine municipal en faveur du logement social** : en avril 2025, déjà deux appels à projet lancés
- ▶ Une veille active pour préempter et permettre la production de logements
- ▶ **Plus de 9 millions d'euros d'aides de la Ville apportées aux bailleurs sociaux** par la production de logements sociaux en 2024 et 2025
- ▶ **Augmentation du capital de Marseille Habitat** afin de renforcer l'action de la société en matière de production de logements sociaux et de réhabilitation du parc ancien. La contribution de la Ville s'élève à **plus de 5,5 millions d'euros**.

### EN 2024

**3 340 logements** autorisés dont **39% de logements abordables** dans le cadre du PLH

**+ de 9 millions d'euros d'aides** aux bailleurs sociaux pour la production de logements sociaux

**1 315 logements sociaux agréés**

## ► ACCOMPAGNER LES PLUS VULNÉRABLES

**La Ville de Marseille dédie une part de sa politique en faveur du logement à l'accompagnement et au soutien des publics les plus vulnérables.**

Parmi les mesures engagées, elle a lancé en avril 2025 **une assurance habitation "Ville de Marseille"** afin d'offrir une protection aux ménages les plus modestes tout en soutenant leur pouvoir d'achat. Cette démarche municipale vise à **encourager la possibilité pour tous les ménages de souscrire à une assurance multirisques habitation à un prix modéré** qui propose les mêmes garanties qu'un contrat classique, qu'ils soient locataires du parc privé ou du parc social.

A l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt à destination des organismes d'assurance et de mutualistes en avril dernier, la Ville de Marseille a retenu la proposition de la société VYV Conseil, dont l'engagement s'inscrit pleinement dans les objectifs de la politique publique du logement portée par la municipalité.

La Ville accompagne également le développement de **nouvelles solutions de logements à destination des jeunes actifs et des étudiants, en privilégiant l'offre à loyer modéré**. En 2024, 4 permis de construire ont ainsi été délivrés.

# CONTACT PRESSE

Mail : [presse@marseille.fr](mailto:presse@marseille.fr)

Tel. : 06 32 28 93 71

[www.marseille.fr](http://www.marseille.fr)



VILLE DE  
MARSEILLE