

LES
RENDEZ-
VOUS
ANNUELS
DU
LOGE-
MENT

DOSSIER DE PRESSE

LES
RENDEZ-
VOUS
ANNUELS
DU
LOGE-
MENT

Mardi 7 novembre 2023

Hôtel de Ville - Espace muséal Bargemon



VILLE DE
MARSEILLE

Sommaire

EDITO DU MAIRE

01.

LES ACTIONS ENGAGÉES PRODUIRE
DES LOGEMENTS POUR TOUS

02.

AMÉLIORER ET PRÉSERVER LE PARC EXISTANT

03.

ACCOMPAGNER LES HABITANTS



ÉDITO DU MAIRE



Mesdames, Messieurs,

Le droit à un logement digne est un droit essentiel, fondamental, qu'il nous revient de protéger et de défendre. Marseille, depuis trois ans, a décidé de tourner la page de décennies d'abandon et de se remettre en action pour prendre le sujet du logement à bras-le-corps et en faire une grande cause municipale.

Parce que la crise de l'habitat à laquelle Marseille, comme d'autres villes en France, se retrouve confrontée, est protéiforme et exponentielle, nous agissons avec la ferme conviction que tous les acteurs concernés doivent agir ensemble. Pour faire face au fléau du mal-logement, de l'habitat indigne, des grandes copropriétés dégradées, pour construire, notamment du logement social, dans tous les quartiers de notre ville, les collectivités, les bailleurs, les promoteurs, doivent regarder dans le même sens.

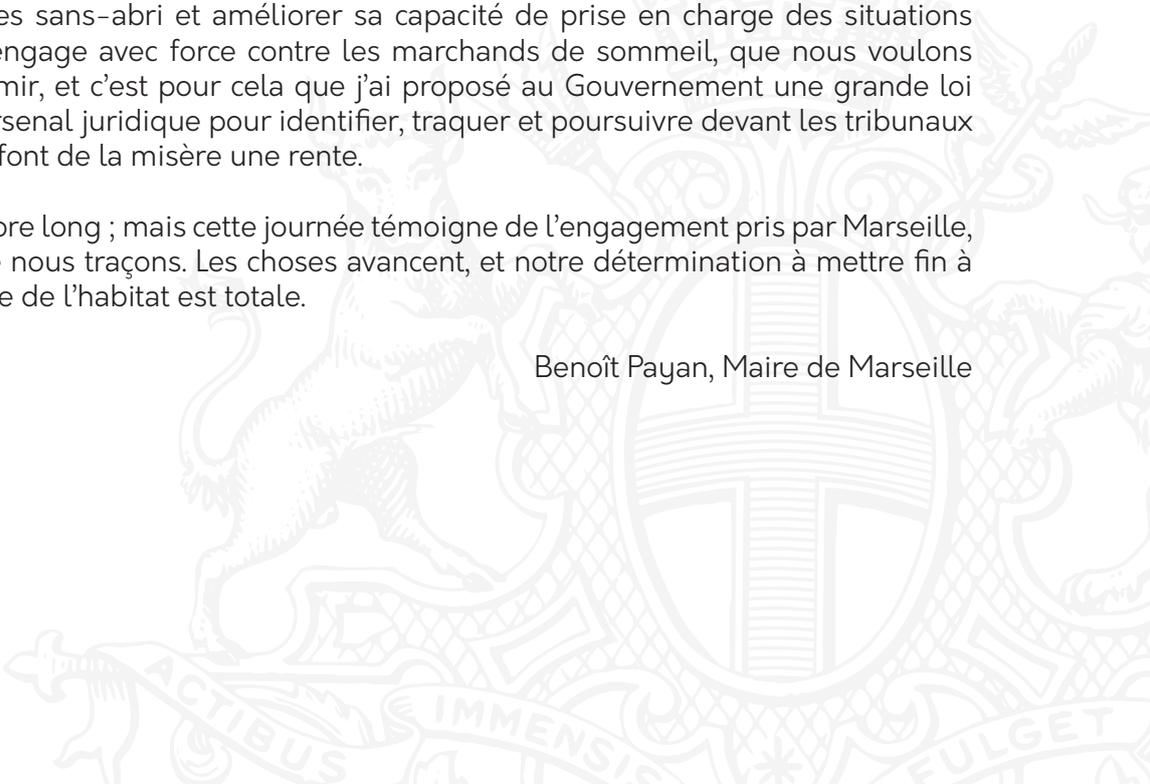
C'est pour cette raison que j'ai décidé, en 2022, de réunir à Marseille l'ensemble des acteurs du secteur autour d'États-Généraux du logement. Durant deux jours, des grands témoins, des intervenants locaux et nationaux issus de la société civile et du milieu professionnel, sont venus dialoguer, échanger, travailler ensemble pour construire l'avenir du logement pour Marseille.

Cette année, comme nous nous y étions engagés, nous revenons avec les Rendez-vous annuels du Logement pour rendre compte des actions menées, faire état du chemin parcouru et poursuivre notre route pour trouver des solutions concrètes aux problèmes auxquels chacun fait face.

Marseille agit, Marseille se relève pour faire face et pour se reconstruire. Elle poursuit son engagement pour construire de nouveaux logements, pour trouver des solutions pérennes pour les personnes sans-abri et améliorer sa capacité de prise en charge des situations d'urgence. Elle s'engage avec force contre les marchands de sommeil, que nous voulons empêcher de dormir, et c'est pour cela que j'ai proposé au Gouvernement une grande loi pour renforcer l'arsenal juridique pour identifier, traquer et poursuivre devant les tribunaux celles et ceux qui font de la misère une rente.

Le chemin est encore long ; mais cette journée témoigne de l'engagement pris par Marseille, et de la route que nous traçons. Les choses avancent, et notre détermination à mettre fin à cette crise plurielle de l'habitat est totale.

Benoît Payan, Maire de Marseille



LE LOGEMENT EN CHIFFRES

- Marseille compte **870 321 habitants***
- **26%** de la population marseillaise a des revenus inférieurs au seuil de pauvreté*
- Marseille compte **458 032 logements***

Dont* :

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

Dont* :

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

*INSEE, RP 2020

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

• **3 651 ménages** ont été déclarés prioritaires et urgents au titre du Droit au logement opposable (DALO) en 2022 (dont 63 % domiciliés à Marseille - 2304 ménages)

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

• **14 000 personnes** sont dépourvues de solutions-logement (rapport ASSAB 2019) dont plus de **1000 personnes** vivant dans **36 bidonvilles** (source : DIHAL) et une population vivant en squat estimée à **6 000 personnes** (source : collectif alerte PACA)



01. PRODUIRE DES LOGEMENTS POUR TOUS

Construire une réponse collective et globale face aux urgences du territoire

La Ville de Marseille est pleinement engagée dans la production de logements, y compris sociaux. En 2022, les Etats généraux du logement ont permis de fixer collectivement des engagements forts pour y parvenir.

Aujourd'hui, pour répondre à la crise sans précédent à laquelle nous faisons face, l'investissement et l'action volontariste de la Ville de Marseille sont entiers. Dans une métropole sans Programme Local de l'Habitat (PLH) depuis 2018, dotée d'un PLUI restrictif, et un manque de politique foncière ou d'opération d'aménagement significative, le terrain n'était pas favorable.

La Ville de Marseille, consciente de ces enjeux et de l'urgence, s'est d'abord dotée d'une vraie direction du logement composée de 130 agents, elle a par ailleurs demandé à la Métropole que la part de logements sociaux dans les opérations soit revue à la hausse, et que l'offre soit plus équilibrée sur le territoire. Elle a également demandé des ajustements dans le PLH pour construire plus de logements sociaux, la mise en place de l'encadrement des loyers et la mise en place d'un dispositif national spécial pour le traitement des copropriétés dégradées.

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

La Ville de Marseille souhaite que le PLH incarne un véritable changement de paradigme en termes de développement urbain avec une juste répartition sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Quatre grands principes guident la contribution marseillaise à ce PLH :

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

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

Cet objectif annuel de production est conditionné par :

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

La Ville est déterminée à actionner tous les leviers mobilisables pour produire du logement de qualité, adapté en volume et en diversité, aux besoins des Marseillais.

D'ores et déjà, des actions ont été mises en place :

- Une cellule municipale d'expertise est chargée d'examiner chaque projet, d'identifier et de lever chaque fois que possible les blocages éventuels et de réorienter le cas échéant la programmation, conformément aux objectifs de la fiche communale marseillaise du projet de PLH métropolitain, et ce dans le but de soutenir la production de logements et plus particulièrement de logements locatifs sociaux.
- La Ville de Marseille est attentive aux opportunités foncières. Faute du lancement de nouvelles opérations publiques d'aménagement ces dix dernières années par la Métropole qui en a la compétence, le potentiel de production de logements dans les ZAC existantes est relativement faible. Ce faible niveau de production dans les ZAC invite à préfigurer d'urgence de nouvelles opérations publiques d'aménagement, notamment en accompagnement du prolongement des réseaux structurants de transports en commun, ce que la Ville appelle de ses vœux. La Ville de Marseille soutient le déploiement d'une vraie politique foncière qui passe d'abord par un positionnement systématique et favorable à la production de logements sociaux dès lors qu'une déclaration d'intention d'aliéner est déposée dans un secteur qui le permet.
- La municipalité a déjà mobilisé une partie de son foncier bâti ou non bâti pour permettre la production de logements sociaux ou le développement d'unités d'hébergement à destination de personnes en situation de grande précarité et de femmes victimes de violence. Plusieurs projets de production de logements sont à l'étude sur d'autres fonciers municipaux. Des appels à projets sont envisagés pour sélectionner les opérateurs immobiliers et bailleurs sociaux. Par ailleurs, la Ville appelle de ses vœux la tenue d'une conférence sur le foncier public associant tous les propriétaires publics ou parapublics en vue d'identifier des opportunités de production de logements comprenant une part significative de logements sociaux.

- La Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'État et sept autres partenaires ont affirmé, dans le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) signé en juillet 2019, leur volonté commune de conduire un projet de renouveau ambitieux pour le centre-ville élargi de Marseille. Suite aux engagements pris dans le contrat de PPA, un nouvel outil d'aménagement dédié au projet a vu le jour : la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National – « Aix Marseille-Provence » (SPLA-IN AMP), dont les statuts ont été approuvés par délibération du Conseil de la Métropole en date du 19 décembre 2019. Un projet multi-sites a ainsi été engagé permettant sur 66 adresses identifiées, le développement d'une stratégie de lutte contre l'habitat indigne et la réalisation de logements sociaux (70% en moyenne). Sur les soixante-six adresses identifiées, trente-quatre relèvent du patrimoine de la Ville de Marseille qui les cède au profit de la SPLA-IN AMP, permettant à cette dernière de remplir son engagement.
- La Ville de Marseille continue, à chaque étape de modification du PLUI, d'apporter une contribution favorable à la création de logements y compris sociaux.
- Récemment, la Ville de Marseille a programmé un investissement de 30 millions d'euros pour aider la construction de logements sociaux en re-définissant les paramètres d'aides et en créant un effet "booster" de la production.

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

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

La Ville de Marseille a demandé, dans le cadre de la modification 3 du PLUi, que ce seuil soit généralisé à tous les secteurs de la ville, avec un effort supplémentaire pour les arrondissements les plus carencés (obligation de 35% de logements sociaux à partir de 30 logements)



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

La question de la construction de nouveaux logements sociaux doit en effet s'envisager de façon différenciée suivant les secteurs et arrondissements, c'est tout l'enjeu d'une répartition qui permettra de rééquilibrer le mix de logements et de donner corps à la mixité sociale. Pour y parvenir, la Ville a demandé à ce que le Programme Local de l'habitat (PLH) prévoit des objectifs de production de logements sociaux différenciés par arrondissement :

En chiffres

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

Développer la transparence dans l'attribution des logements

Pour garantir à toutes les Marseillaises et tous les Marseillais l'égalité des chances et promouvoir la mixité sociale dans les quartiers, la Ville de Marseille propose une évolution dans la gestion des logements du contingent municipal. L'objectif principal est d'assurer la transparence et la lisibilité des objectifs municipaux par une priorisation claire des demandeurs de logements sociaux (cotation).

Adoptée en octobre 2021 au Conseil municipal, la Charte de la construction durable a permis de penser les constructions futures de manière harmonieuse, respectueuses du patrimoine bâti et naturel.

Elle est un outil de dialogue avec les porteurs de projets, favorisant les bonnes pratiques (préservation de l'environnement, création d'espaces communs, architecture adaptée, etc...)

02. AMÉLIORER ET PRÉSERVER LE PARC EXISTANT

Si produire des logements de qualité, accessible à tous, dans une ville où la mixité sociale devient une réalité est indispensable, il est également nécessaire de s'assurer que le parc existant permette à toutes les Marseillaises et tous les Marseillais de se loger dignement. La ville de Marseille déploie d'importants moyens pour lutter contre l'habitat indigne et réhabiliter le parc dégradé. Elle s'attache en outre à préserver la fonction d'habitation et l'accessibilité du parc privé par la régulation des meublés de tourisme et travaille à la mise en oeuvre de l'encadrement des loyers.

Lutter contre l'habitat indigne

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

La Ville intervient massivement pour protéger les habitants de tout danger grave et imminent concernant l'habitat indigne.

Les services municipaux ont ainsi réalisé, entre le 1er janvier 2021 et le 30 septembre 2023, plus de 4 200 interventions de contrôle. Sur cette même période, plus de 1 000 arrêtés de mise en sécurité ont été pris, ainsi que 297 arrêtés de main-levée, permettant la réintégration des ménages dans leur logement d'origine après travaux de mise en sécurité de leur immeuble.

En cas de défaillance du propriétaire, la Ville de Marseille prend en charge les frais d'hébergement des personnes délogées. Au 30 septembre 2023, ce sont ainsi 1238 personnes (soit 496 ménages) qui sont hébergés par la Ville en substitution de leur propriétaire. Les sommes ainsi engagées font l'objet de recouvrements auprès des propriétaires défaillants.

En moyenne ces 3 dernières années, la Ville a pris en charge l'hébergement de 235 nouveaux ménages par an. Pour autant, ce sont également chaque année 250 ménages qui sortent d'un hébergement Ville pour réintégrer leur logement ou être réintégrés de manière pérenne dans un autre logement.

La Ville de Marseille soutient les associations qui œuvrent aux côtés des plus précaires en proie à des marchands de sommeil. A ce titre, elle a prévu une subvention de 199 000 euros aux associations.

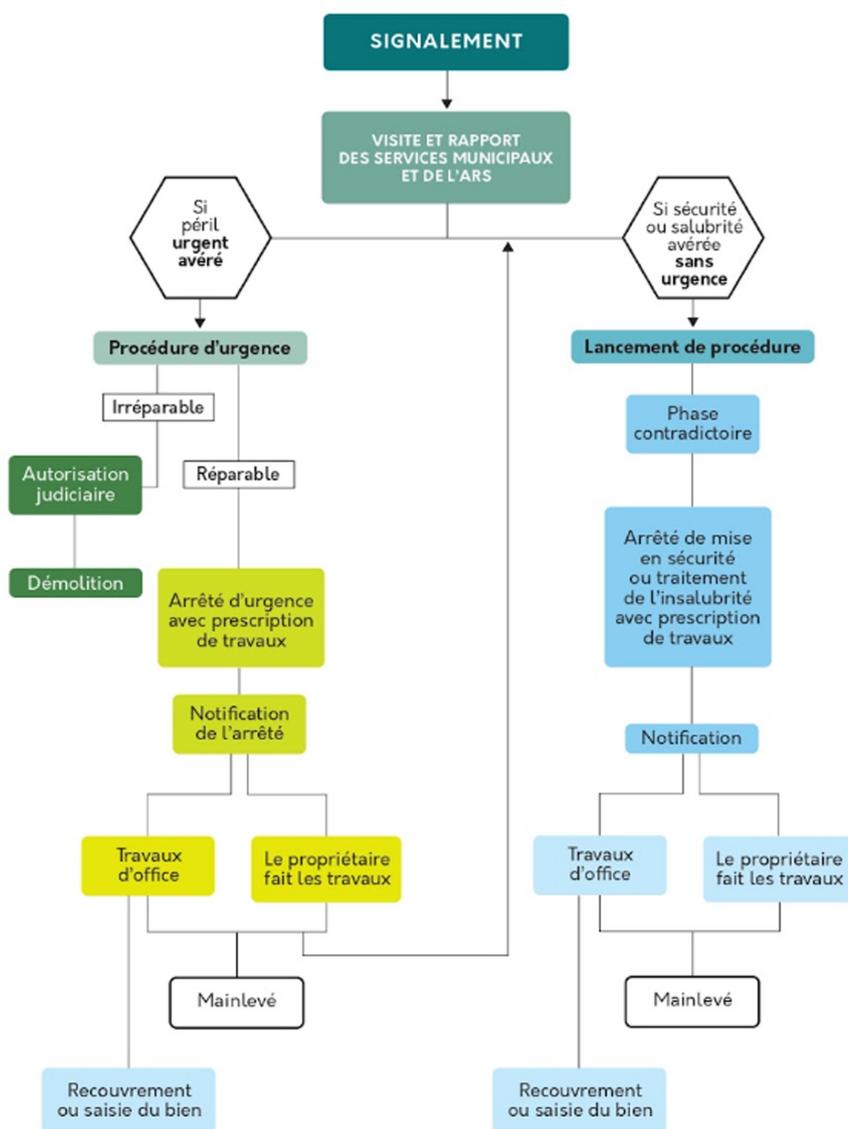
De manière à s'investir à tous les niveaux sur la question du logement, la Ville de Marseille a renforcé ses équipes. Aujourd'hui, une centaine d'agents gèrent les procédures de mise en sécurité des immeubles et traitent les situations d'insalubrité potentielle. Des équipes ont en charge l'hébergement temporaire des familles évacuées, d'autres suivent des travaux d'office ou s'occupent du suivi administratif et du recouvrement des frais auprès des propriétaires.

Développer les travaux d'office

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

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

Concrètement, à ce jour, plus de 100 immeubles ont été ou sont concernés par des travaux d'office et plus de 100 chantiers ont été achevés.



Renforcer la lutte contre l'insalubrité

La Ville de Marseille intervient en délégation du préfet dans le cadre des procédures d'insalubrité. La municipalité a poursuivi, en 2022, le renfort de ses équipes. **La montée en charge des équipes dans ce domaine est une priorité afin de pouvoir traiter pleinement les signalements.** Le service Hygiène de l'habitat comprend désormais **13 inspecteurs de salubrité** pour la plupart assermentés, ce qui permet de **traiter 100 à 200 nouveaux signalements chaque mois**, désormais issus principalement de la plateforme Histologe. La Ville a par ailleurs accompagné des campagnes de sensibilisation à cet outil de signalement

Au cours des huit premiers mois de l'année 2023, le service a ainsi réalisé 726 mises en demeure dont 94 relevant de l'insalubrité, les autres d'infractions au règlement sanitaire départemental. Sur cette même période, 34 arrêtés d'insalubrité ont été signés par le Préfet et 33 procès-verbaux ont été transmis à l'Officier du Ministère public, tandis que 15 arrêtés de mainlevée ont été pris, après constat d'achèvement des mesures prescrites.

En juin 2023, la Ville de Marseille a signé une convention avec les services de l'État, actant le fait que le Préfet confie aux services de la commune non seulement la préparation des arrêtés d'insalubrité mais aussi leur exécution, en termes de mise à l'abri des occupants et de suivi des travaux, éventuellement réalisés en travaux d'office, ce qui garantit une meilleure efficacité dans le suivi de proximité des procédures.

Par ailleurs, en octobre 2023 a été actée par délibération, la signature d'une convention avec la Caisse d'Allocation Familiale (CAF). A compter du 1er janvier 2024, c'est désormais le service Hygiène de l'habitat de la Ville de Marseille qui se chargera de vérifier les conditions de décence des logements en cas de signalement et pourra ainsi transmettre à la CAF les diagnostics permettant de déclencher la suspension du versement des allocations logement en cas de non décence.

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

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

- **Formation du personnel de la Ville de Marseille** amenés à rentrer dans les logements et du Centre Communal d'Action Sociale potentiellement concernés dans leurs activités par le diagnostic initial ;
- **Sensibilisation à destination du personnel municipal** intervenant dans les écoles afin de leur permettre de détecter la présence de punaises et d'adopter les comportements adéquats selon les situations ;
- **Formation et accompagnement d'associations à but non lucratif** intervenant dans le conseil aux ménages les plus fragiles ;
- **Achat de matériel de désinfection** (appareils vapeur, aspirateur...) pouvant être mis à disposition des associations gratuitement dans le cadre de conventions de prêt ;

- **Déploiement d'une campagne de communication et de prévention** contre les punaises de lit dans les équipements scolaires, sociaux et culturels ;
- **Déploiement d'une campagne d'information** envers les Marseillaises et les Marseillais sur les moyens de prévenir l'introduction de punaises de lit, leur transport et les moyens de lutte, ainsi qu'une communication particulière envers les établissements de tourisme ;
- **Audit, identification et accompagnement d'un réseau d'acteurs compétents** sur les problématiques de punaises de lit ;
- **Contribution de la Ville de Marseille à la collecte de données** permettant une visualisation cartographique des cas d'infestation à travers un observatoire national mis en place par les ministères de la Transition écologique et du Logement ;
- **Contractualisation avec l'Etat**, dans le cadre du Plan d'action interministériel de lutte contre les punaises de lit, permettant d'établir un diagnostic partagé des besoins du territoire et de fixer des objectifs et des moyens de lutte adaptés tout en précisant la répartition des responsabilités entre les services de l'État et les services communaux dans le cadre de leur mission générale de salubrité publique, ainsi que les engagements de chacun.

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

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

La Ville de Marseille a engagé un travail d'ampleur avec l'État afin de trouver des moyens inédits pour construire la ville de demain et rénover les logements dégradés. Première étape d'une action plus globale, la municipalité agit concrètement en faveur de l'amélioration de la qualité de vie des Marseillaises et des Marseillais. 14 sites sont concernés par un programme.

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



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

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

Suite aux Etats Généraux du Logement des 28 et 29 novembre 2022, à la demande de la Ville de Marseille, l'Etat s'est engagé à déployer un dispositif massif spécial et dérogatoire pour permettre d'accélérer les interventions publiques sur les copropriétés dégradées du territoire marseillais, de type ORCOD-IN.

Cet engagement pris, a donné lieu à un rapport de faisabilité de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (IGEDD) remis au ministre, puis aux Collectivités, dont la Ville, en juin 2023. Ce rapport esquisse une stratégie d'intervention différenciée, avec la mise en place d'un Programme d'intervention d'Intérêt National sur 13 ensembles immobiliers du territoire métropolitain (dont 10 à Marseille), intégrant le lancement de quatre études de préfiguration d'ORCOD IN sur 5 sites présentant un besoin d'investissement public exceptionnel et une mobilisation massive de l'Etat dans ses prérogatives : Bel Horizon I et II, les Rosiers/Super Belvédère, la Maurelette, Consolat et l'ensemble immobilier du Mail (Grand Mail, Mail G, Gardian).

Les propositions de ce rapport sont l'objet de discussions entre la Ville, la Métropole et l'Etat, dans la période actuelle, portant sur le périmètre de mise en oeuvre que la Ville souhaite voir s'élargir, la gouvernance, les modalités de déploiement et les moyens financiers alloués aux dispositifs d'ORCOD IN et du Programme d'intervention d'Intérêt National.

L'attention de la Ville de Marseille est forte sur ce patrimoine dégradé qui concentre en générale de nombreuses difficultés.

Collaborer avec les acteurs institutionnels au sein de la SPLAIN

En 2020, la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLA-IN), dont la Ville de Marseille, la Métropole et l'Etat sont actionnaires, a été créée pour porter des actions déterminantes en faveur de la lutte contre l'Habitat indigne et dégradé sur le périmètre de 1 000 hectares dans le centre-ville de Marseille.

La SPLA-IN a premièrement concerné 4 îlots démonstrateurs :

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

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

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

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

En complément de son intervention sur ces 4 îlots démonstrateurs, la SPLA-IN se voit aussi confier une action de **restructuration lourde sur un ensemble de 66 immeubles, représentant environ 300 logements dont la Ville de Marseille, la Métropole et l'Etat sont propriétaires** (34 immeubles pour la seule Ville de Marseille, actés par délibération le 4 novembre 2022).

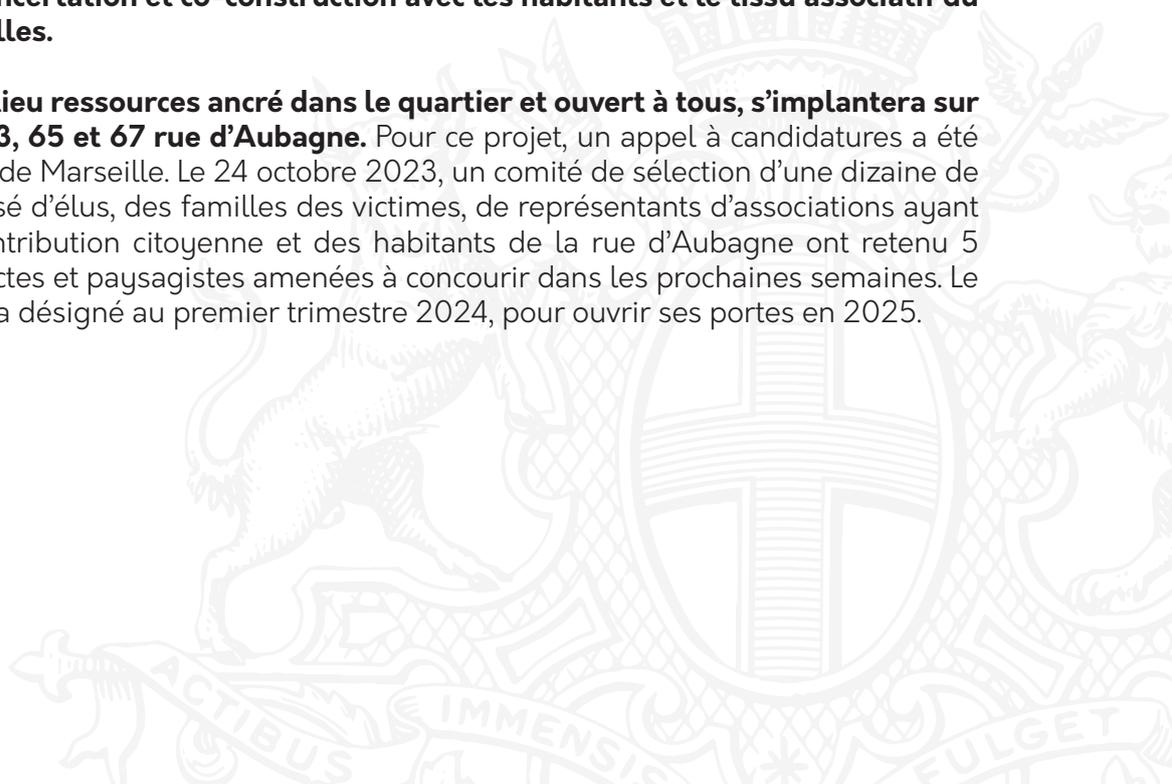
Cumulées, ces interventions représentent donc la **requalification de plus de 500 immeubles, dont 180 en portage public et restructuration lourde. Ils représenteront près de 700 logements et seront, à 70% consacrés à la création de logements locatifs sociaux et très sociaux.**

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a notamment validé son soutien à ce premier programme d'action, **avec une subvention prévisionnelle de près de 120 M€.** La dépense globale est estimée à 260 M€ hors taxe.

Construire l'avenir de Noailles en concertation avec les habitants et les associations

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

La création d'un lieu ressources ancré dans le quartier et ouvert à tous, s'implantera sur une partie des 63, 65 et 67 rue d'Aubagne. Pour ce projet, un appel à candidatures a été lancé par la Ville de Marseille. Le 24 octobre 2023, un comité de sélection d'une dizaine de membres composé d'élus, des familles des victimes, de représentants d'associations ayant participé à la contribution citoyenne et des habitants de la rue d'Aubagne ont retenu 5 équipes d'architectes et paysagistes amenées à concourir dans les prochaines semaines. Le projet lauréat sera désigné au premier trimestre 2024, pour ouvrir ses portes en 2025.



Encadrement des loyers et parcours résidentiels

Dans un contexte de forte inflation, d'une hausse continue des niveaux de loyers à la relocation, déconnectée des ressources de nombre des ménages locataires 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 pour répondre aux difficultés d'accès au logement sur le territoire marseillais**. En effet, la Ville de Marseille souhaite garantir l'accès à un logement à un prix abordable pour les Marseillaises et les Marseillais.

Lors des Etats Généraux du Logement, les 28 et 29 novembre 2022, organisés à l'initiative de la Ville de Marseille, l'État, la Métropole Aix-Marseille Provence et la Ville de Marseille se sont accordés sur un engagement dédié à l'encadrement des loyers afin de répondre aux urgences et créer les outils pour avancer dans la résolution de la crise du logement à Marseille.

L'Agence Départementale d'Information sur le logement des Bouches-du-Rhône (ADIL13) possède depuis 2019 l'agrément officiel d'Observatoire Local des Loyers (OLL), cet observatoire étant financé à ce jour par l'État et par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La Ville a validé, lors du conseil municipal d'octobre 2023, le co-financement (avec l'État) de la sur-collecte des données par cet observatoire concernant les biens loués dans le parc privé en gestion directe (objectif de 1900 références pour la ville de Marseille, contre 700 dans le cadre de l'OLL).

Cette sur-collecte est déclenchée au dernier trimestre 2023 pour permettre la fixation des loyers de référence à la fin du 1er semestre 2024, et ainsi rendre opérationnel le dispositif dès 2024 si l'Etat donne son accord. La Ville est en effet dans l'attente de la parution du décret ministériel approuvant l'expérimentation de l'encadrement des loyers à l'échelle de la ville de Marseille et de l'approbation du Programme Local de l'Habitat Métropolitain.

Encadrer la location saisonnière

Pour pallier l'augmentation du phénomène de location saisonnière, la Ville de Marseille a voté en Conseil municipal le 21 mai 2021 une délibération qui permet d'encadrer la pratique des locations de meublés tourisme. Cette décision vise à limiter l'impact financier pour les habitants dans certaines zones où le marché immobilier s'est déconnecté de la réalité, notamment dans certains quartiers très touchés par la location touristique ou saisonnière.

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

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

Depuis la mise en place de cette nouvelle réglementation plus limitative et moins permissive, on constate que si le nombre de demandes de changement d'usage est en constante augmentation, le nombre d'autorisations délivrées est en forte baisse, de 95% d'autorisations accordées en 2020 à 15% en 2023.

En juillet 2023, un travail d'observation a également permis l'identification de plus de 1500 annonces frauduleuses. Sur cette base, il a été demandé à l'ensemble des plateformes de supprimer chacune de ces annonces et la Ville entend poursuivre la démarche autant que de besoin.

Pour renforcer son action de contrôle, la Ville de Marseille, lors du conseil municipal du 20 octobre 2023, a fait voter une délibération mettant en œuvre, dès octobre 2023, un plan d'actions autour de principes structurants :

- Poursuivre l'identification des meublés de tourisme, veiller à la responsabilité des plateformes et développer un observatoire des meublés de tourisme.
- Créer une brigade de contrôle afin de s'assurer du bon suivi des demandes de suppression auprès des plateformes et détecter les annonces frauduleuses ou n'ayant pas respecté le règlement en vigueur.

Protéger la fonction d'habitation

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

Les principales modifications qui ont été apportées à la réglementation :

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

O3. ACCOMPAGNER LES HABITANTS

Accompagner toutes les personnes délogées

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

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

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

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

Elle a pu traiter ainsi de manière collégiale et à l'issue d'un examen concerté des situations, 87 dossiers individuels, dont une majorité de familles qui ont pu être accompagnées vers un parcours de relogement définitif car la réintégration de leur logement d'origine était particulièrement problématique. 28 ménages sont d'ores et déjà sortis du dispositif, pour la plupart pour un relogement définitif.



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

Depuis plus de 3 ans, la Ville de Marseille s'est engagée dans une démarche volontariste et partenariale afin de faire reculer la grande précarité, avec pour priorité, d'apporter des réponses adaptées aux urgences sociales vécues par ses habitants.

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

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

Marseille est la première commune de France à s'engager dans cette politique volontariste avec l'Etat. Dotée d'un budget de 1,4 million d'euros en 2022 et 1,7 million d'euros en 2023, cette convention se décline à partir d'un plan d'action qui vise notamment à améliorer l'accès aux droits et l'accompagnement des personnes les plus vulnérables.

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

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

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

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

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

20 juin 2022 - Inauguration du centre "Entr'elles" d'hébergement et d'accompagnement social.

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

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

31 août 2021 - Les équipes du Samu Social accueillent, au sein des nouvelles douches municipales, situées au 4, rue Berton (5e), les personnes les plus démunies du lundi au vendredi, de 8h00 à 13h00. Des kits d'hygiène et un vestiaire solidaire y sont mis à disposition.

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

Ou encore :

- Le doublement des subventions aux associations de solidarité
- Le renforcement des moyens humains et financiers du Centre Communal d'Action Sociale afin de mieux accompagner les publics les plus fragiles et de favoriser l'accès aux droits pour tous.
- La signature d'un Contrat Territorial d'Accueil et d'Intégration pour améliorer l'accueil et l'accompagnement des primo-arrivants

Une participation active de la Ville à la démarche « Logement d'abord », qui vise à favoriser l'accès des personnes sans abri au logement :

- Lancement de travaux partenariaux visant à mieux documenter les besoins des personnes sans abri ou vivant en squat ;
- Renforcement du dispositif marseillais de traitement des impayés et de prévention des expulsions locatives porté par l'ADIL à l'ensemble de la Ville et montée en puissance du CCAS sur l'accompagnement des ménages en situation d'impayés ;
- Formation des agent.es des services sociaux et des opérateurs ASELL et MASP à la démarche logement d'abord ;
- Mobilisation accrue du contingent municipal de logements sociaux au profit des ménages sans logement

Une mise en œuvre accélérée du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme

La Ville de Marseille a été retenue en 2021 comme territoire de mise en œuvre accélérée du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) via une candidature conjointe avec la Métropole Aix-Marseille Provence.

Ce plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) a proposé une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans-domicile face au constat d'un sans-abrisme persistant en France et d'une saturation toujours croissante des dispositifs d'hébergement d'urgence dans les territoires.

En 2022 les crédits octroyés à la Ville dans le cadre de l'AMI LDA ont participé à la réalisation de la seconde Nuit de la Solidarité, opération de dénombrement des personnes en situation de rue organisée le 26 janvier 2023. La mobilisation de près de 1000 bénévoles et le concours du Samu social et des associations ont ainsi permis pour cette seconde édition de parcourir la quasi-totalité du territoire marseillais, les plages et parcs du centre-ville. 453 personnes ont été rencontrées et interrogées sur leur parcours et leurs besoins.

Le soutien de l'AMI LDA à l'élaboration d'une meilleure connaissance des besoins et des parcours des personnes vivant en squat à Marseille a également permis le démarrage d'une étude qualitative sur le sujet. Cette étude ItinéraireS et Situations de vie en squat à Marseille se poursuit en 2023, avec l'ambition de développer une connaissance quantitative via un échantillon représentatif de 800 personnes vivant en squat à Marseille.

En outre, l'AMI LDA a permis, en 2022, l'extension du dispositif marseillais de traitement des impayés et de prévention des expulsions locatives à l'ensemble de la Ville avec 514 nouveaux ménages suivis, 65 situations individuelles examinées en commission partenariale et la formation de 82 agents des services sociaux institutionnels et des opérateurs ASELL et MASP.

Dans le cadre de l'annonce du second plan quinquennal national pour le logement d'Abord (2023-2027) annoncé par le Ministre du Logement, l'engagement de la Ville de Marseille pour la mise en œuvre accélérée de cette politique, à l'instar des autres collectivités territoriales françaises, a été salué et conforté.

La nouvelle convention 2023-2027, voté lors du conseil municipal du 20 octobre 2023, a pour objet de préciser cette nouvelle feuille de route comprenant d'une part des objectifs partagés de résultats et de moyens et d'autre part les actions et mesures à mettre en œuvre dans le cadre des 5 volets d'action suivants :

1. Produire et mobiliser des solutions de logements abordables et adaptées pour les ménages en situation de précarité (parc social & privé, habitat ordinaire et en résidence) ;
2. Faciliter l'accès au logement des ménages sans-domicile ;
3. Mieux accompagner les personnes et prévenir les ruptures notamment des jeunes en difficulté ;
4. Développer et partager la connaissance sur la demande et les besoins des publics concernés ;
5. Favoriser la mobilisation de l'ensemble des acteurs du territoire dans la mise en œuvre de la politique Logement d'Abord.

La lutte contre la précarité énergétique

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

Pour faire face à cette urgence sociale, la Ville de Marseille a mis en place deux axes de travail :

1- la création d'un Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME).

Le programme SLIME a pour objectifs d'apporter une aide sociale, technique, psychologique à des ménages en très grande précarité énergétique en face à des graves difficultés à assumer leurs dépenses d'énergie. Il consiste à procéder à des visites de ménages, afin :

- de diagnostiquer les problématiques liés au logement proprement dit (types d'installation, niveau d'isolation au niveau du logement proprement dit ainsi qu'au niveau de l'immeuble, ...),
- d'analyser la situation financière et sociale du ménage,
- de préconiser des actions de comportement pour limiter les consommations énergétiques inutiles,
- de fournir de petits équipements pour réduire les consommations, (ampoules basses consommations, multiprises...)
- de préconiser des petits travaux au niveau du logement (isolation, ..) ou, de remplacement d'équipements de chauffage moins énergivores
- d'orienter les ménages vers des dispositifs d'aides sociales ou financières
- de conseiller et d'orienter les propriétaires vers des dispositifs de rénovation de l'habitat
- de transmettre les dossiers vers des organismes dont les actions pourraient être complémentaires à celles du SLIME

Pour mener à bien ce projet, la Ville de Marseille a lancé au printemps 2023 un appel à projet afin de sélectionner les structures aptes à accomplir les missions du SLIME et leur attribuer une enveloppe de subventions de 280 000 euros.

Lancé opérationnellement à la fin de l'été, ce projet SLIME sera reconduit pour les années 2024, 2025 avec un montant de subvention de 400 000 euros par an.

2- la réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Territoire Zéro Exclusion Énergétique »

La Ville de Marseille a déposé sa candidature à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Association Stop Exclusion Énergétique et dénommé « Territoire Zéro Exclusion Énergétique » (TZEE) au mois de juin dernier. Ce dispositif innovant a pour but d'inciter les propriétaires, modestes et très modestes, occupants des logements en précarité énergétique à rénover ceux-ci, en les accompagnant dans les diagnostics, les prescriptions techniques, le suivi des travaux, et le montage du dossier pour l'obtention de financements.

Cet accompagnement complet est assuré grâce à un nouveau métier, l'« ensemblier solidaire », dont le projet « Territoire Zéro Exclusion Énergétique » souhaite promouvoir son rôle déterminant. C'est pourquoi, dans le cadre de ce dispositif, un programme de formation spécifique lui est destiné. Le dispositif permettra d'identifier les « ensembliers solidaires » existants, à en former d'autres, à les labelliser et ainsi constituer un processus opérationnel fiable autour des autres acteurs du territoire, qu'il faudra également mobiliser, avec leurs connaissances et compétences propres sur leurs problématiques sectorielles.

Par ailleurs, le TZEE a un caractère expérimental, qu'il faudra tout d'abord éprouver sur un territoire bien déterminé, avec un objectif affiché de traiter 280 logements en trois ans, mais qui devra in-fine déboucher sur un processus concret, pragmatique, consolidé, qu'il sera possible ensuite d'étendre, progressivement mais inexorablement, sur d'autres territoires. Son approche est pragmatique, au plus près des considérations locales de situation d'un quartier, de sa morphologie, des situations très diverses rencontrées : logements individuels ou collectifs, typologie de leurs propriétaires (niveau financier : moyen, modeste, très modeste), statut juridique (mono-propriété, copropriété,...). Elle l'est également dans l'attention qui sera portée à la constitution d'un tissu d'entreprises spécialisées dans la rénovation énergétique et à leur labellisation.

Le 10 juillet 2023, Stop Exclusion Énergétique a officiellement annoncé que la Ville de Marseille était retenue pour mettre en place ce dispositif et a donc sollicité celle-ci afin de signer la charte d'engagement qui porte sur les principes et les objectifs du « Territoire Zéro Exclusion Énergétique », à savoir :

- Faire de l'exclusion énergétique une grande cause du territoire ;
- Massifier la rénovation globale, performante et écologique de l'habitat des personnes en situation de grande précarité énergétique ;
- S'appuyer sur un portage politique reposant sur une gouvernance locale multi-acteurs ;
- Informer, communiquer et sensibiliser sur l'importance de la lutte contre la précarité énergétique ;
- Encourager la montée en compétence via le déploiement de formations spécifiques à la lutte contre l'exclusion énergétique ;
- Déployer la méthodologie et le parcours d'accompagnement de bout en bout vers la rénovation globale, performante et durable ;

- Être proactif dans la recherche de solutions de financement ;
- Contribuer activement à l'identification des foyers en grande précarité énergétique.
- S'engager à simplifier les politiques et actions publiques, ainsi que leur accès pour les bénéficiaires ;
- Partager les retours d'expérience, capitaliser sur les acquis et être un ambassadeur de la lutte contre la précarité énergétique.

A l'issue d'une analyse fine des caractéristiques de différents quartiers de Marseille, sur leur pourcentage élevé de propriétaires occupants, de part de logements en précarité énergétique et de part de propriétaires modestes, le territoire retenu pour mettre en œuvre le projet TZEE est le quartier administratif des Chartreux. A l'issue des trois ans d'expérimentation et de consolidation du processus opérationnel, un bilan sera réalisé afin d'étendre à d'autres quartiers les modalités qui auront été établies.

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

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



Combattre les marchands de sommeil

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

Le Maire de Marseille, a proposé, au gouvernement, un projet de loi pour renforcer la lutte contre les marchands de sommeil. Ce projet vise à faire reconnaître le délit de "marchand de sommeil" et à renforcer les sanctions pénales à leurs encontre. Il s'articule autour de trois axes principaux :

- la création du délit de marchand de sommeil, qui facilite la reconnaissance, les méfaits et leur condamnation
- le renforcement des peines correspondantes (jusqu'à 10 ans d'emprisonnement, 700 000 euros d'amende et 30 ans d'interdiction d'acquérir un bien immobilier)
- la création d'un fichier national des marchands de sommeil identifiés, permettant la coopération des organes de lutte contre l'habitat indigne

SIGNALEMENTS DES MARCHANDS DE SOMMEIL AU PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE

Depuis le début de l'année 2021, près de 150 contrevenants ont été signalés au Procureur de la République et 39 astreintes administratives ont été prononcées contre des propriétaires défaillants, principalement pour dénoncer le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits dans les arrêtés de police spéciale du Maire.

CONTACTS

Mail : presse@marseille.fr

Tel. : 04 91 14 64 63

Portable : 06 32 28 93 71