

LES
RENDEZ-
VOUS
ANNUELS
DU
LOGE-
MENT

DOSSIER DE PRESSE

Jeudi 17 octobre 2024

Hôtel de Ville - Espace muséal Bargemon



VILLE DE
MARSEILLE

SOMMAIRE



Edito du maire

Préambule

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
- > Réhabiliter durablement l'habitat dégradé
- > Agir pour les copropriétés dégradées

Favoriser l'accès au logement pour tous

- > Réguler le marché des meublés de tourisme
- > Encadrer les loyers
- > Produire des logements de qualité et adaptés aux besoins des habitants
- > Accompagner la production de logements



EDITO DU MAIRE

“

C'était il y a deux ans, presque jour pour jour : nous organisons ensemble les Etats-Généraux du logement pour réfléchir aux solutions, aux stratégies, aux engagements qui doivent nécessairement être pris pour collectivement dépasser la crise à laquelle nous faisons face et permettre l'accès de chaque Marseillaise et chaque Marseillais à un logement digne et sain.

Nous avons organisé ces Etats-Généraux pour mettre autour de la table toutes les forces vives, les institutions, les bailleurs, les promoteurs, les associations. Portés par la conviction que l'action ne peut être que collective, nous avons abouti à une feuille de route partagée, signée par la Ville, la Métropole et l'Etat autour de 34 engagements concrets.

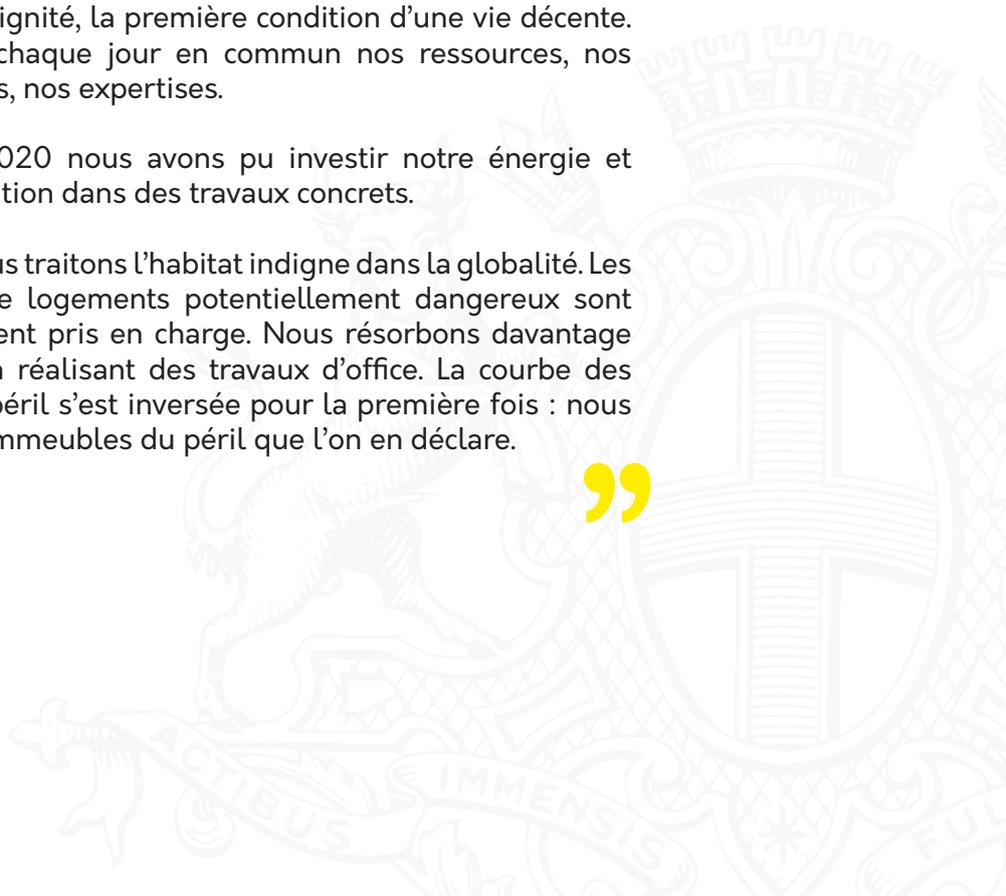
Depuis 3 ans, chaque année nous nous retrouvons pour faire le bilan et continuer d'avancer, tenir ces engagements pour les Marseillais, unir nos forces et les ancrer dans le temps long nécessaire à la politique du logement.

Le droit au logement est un droit essentiel de l'être humain, la garantie de la dignité, la première condition d'une vie décente. Nous mettons chaque jour en commun nos ressources, nos idées, nos envies, nos expertises.

Ainsi, depuis 2020 nous avons pu investir notre énergie et notre détermination dans des travaux concrets.

Aujourd'hui, nous traitons l'habitat indigne dans la globalité. Les signalements de logements potentiellement dangereux sont systématiquement pris en charge. Nous résorbons davantage les urgences en réalisant des travaux d'office. La courbe des immeubles en péril s'est inversée pour la première fois : nous sortons plus d'immeubles du péril que l'on en déclare.

”



“

Notre ligne ne change pas : nous voulons mettre en sécurité les Marseillais et empêcher les marchands de sommeil de dormir, ce sont des criminels qui profitent de la misère pour en faire une rente. Nous agissons avec la fermeté annoncée, et nous avons signalé plus de 160 propriétaires malveillants ou défaillants au Procureur de la République depuis 2022. 18 marchands de sommeil déjà condamnés depuis 2020. Malgré les récentes évolutions législatives, je continuerai de me battre, pour une véritable loi de lutte contre ces criminels.

Nous usons par ailleurs d'outils réglementaires pour permettre aux Marseillais de se loger de manière durable. Avec la très forte attractivité de Marseille, nous faisons face à une explosion des meublés de tourisme dans certains quartiers. Entre 2022 et 2023, il y a eu une augmentation de 45% de logements meublés touristiques à Marseille. Le développement de notre ville ne doit pas se faire au détriment de ses habitants, de ceux qui y vivent et travaillent. Nous avons déjà durci la règle en 2021, mais nous mettons cette année un nouveau coup de frein en interdisant la location d'une résidence secondaire en meublé de tourisme sans création d'un nouveau logement. Une brigade est en place et contrôlera autant que possible les abus.

Nous accompagnons la production de logements en particulier abordables. Nous cofinançons les projets pour lesquels nous avons investi 30 millions d'euros. Nous continuons de relancer la construction de logements sociaux : 1 600 logements sociaux agréés en 2023, un record depuis 2017.

Il y a un enjeu majeur de rééquilibrage géographique de l'offre de logements et la relance de la production ne pourra se faire sans une volonté forte aussi bien sur notre territoire qu'au niveau national.

Bien sûr il nous reste du travail. Si nous mesurons le chemin parcouru il est donc d'autant plus nécessaire aujourd'hui de resserrer nos forces, d'échanger et adapter notre mode de faire et nos outils. Ces rendez-vous annuels sont essentiels pour suivre et poursuivre cette action ambitieuse.

”



Benoît PAYAN
Maire de Marseille



PRÉAMBULE

Depuis 4 ans, la Ville de Marseille a fait du logement une de ses grandes causes municipales et s'est mise en action pour prendre ce sujet à bras-le-corps. Pour faire face aux fléaux du mal-logement et de l'habitat indigne mais aussi pour répondre aux besoins de logement des Marseillaises et des Marseillais, la Ville de Marseille se donne les moyens en développant des solutions pérennes. Ces rendez-vous annuels du logement permettent sont l'occasion de faire le point sur les avancées réalisées et sur les évolutions possibles.



LOGER DIGNEMENT LES MARSEILLAISES ET LES MARSEILLAIS

1400

nouveaux
arrêtés de mise
en sécurité
depuis 2021

518

arrêtés de
mainlevée
permettant la
sortie des périls
depuis 2020

>LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Pour lutter contre l'habitat indigne et favoriser l'accès au logement pour tous, la Ville de Marseille a créé, dès 2021, la Direction du Logement et de la Lutte contre l'Habitat Indigne, qui compte aujourd'hui plus de 130 postes.

Les services de la Ville interviennent massivement pour protéger les habitants de tout danger grave et imminent lié à l'habitat indigne. Ils prennent en charge de manière systématique les signalements de logements potentiellement dangereux effectués via la plateforme gouvernementale Histologe ou encore via le service municipal Allô Mairie.

Pour protéger les occupants de ces logements, la Ville de Marseille accompagne les personnes évacuées et assure, lorsque cela est nécessaire, leur hébergement. Elle se substitue également aux propriétaires défaillants en réalisant des travaux d'office.

2500

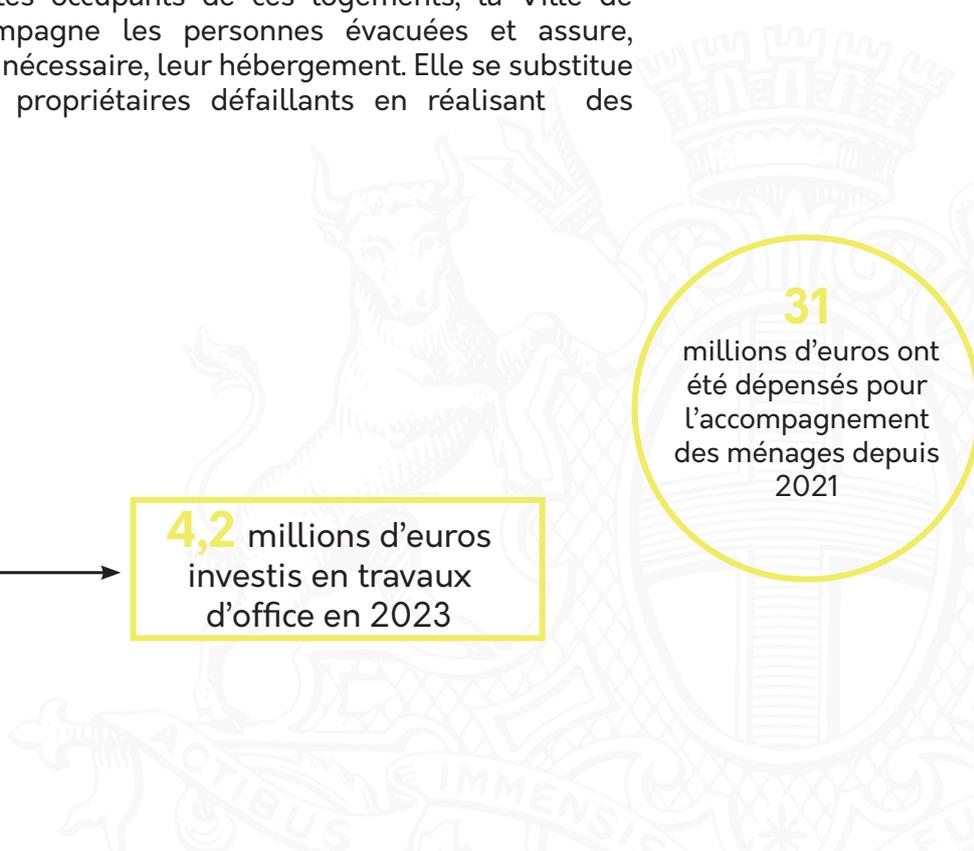
interventions
de contrôle
réalisées en
2023

31

millions d'euros ont
été dépensés pour
l'accompagnement
des ménages depuis
2021

168000 euros
investis en travaux
d'office en 2018

4,2 millions d'euros
investis en travaux
d'office en 2023



> RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ

Afin de mener une action plus cohérente, la Ville a renforcé ses prérogatives en matière de lutte contre l'insalubrité et la non-décence des logements, avec la signature de deux conventions. La première avec l'Etat, en juin 2023, déléguant à la Ville de Marseille, l'exécution des arrêtés d'insalubrité, en termes de mise à l'abri des occupants, de suivi des travaux, et le cas échéant de la réalisation des travaux d'office, ce qui garantit une meilleure efficacité dans le suivi de proximité des procédures.

La seconde, en 2024, avec la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) qui permet aux services municipaux de vérifier les conditions de décence des logements en cas de signalement et transmettre à la CAF les diagnostics permettant de déclencher la suspension du versement des allocations logement en cas de non décence. Ces conventions ont permis d'augmenter les sanctions à l'encontre des propriétaires indécents.



160

contrevenants
signalés par la
Ville au parquet
depuis 2020

46

astreintes
administratives
prononcées contre
les propriétaires
défaillants depuis
2020

> 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 réalisant des signalements au Procureur de la République, en se constituant partie civile dans plusieurs affaires, en proposant au Gouvernement une évolution de la loi sur les marchands de sommeil. En 2024, elle 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).

6

affaires
correctionnelles où
la Ville s'est portée
partie civile et qui ont
toutes donné lieu à des
condamnations pénales,

4 autres en cours devant
la juridiction

18

marchands
de sommeil
condamnés
depuis 2020

> RÉHABILITER DURABLEMENT L'HABITAT DÉGRADÉ

La Métropole Aix-Marseille-Provence, l'État et la Ville de Marseille ont créé, fin 2019, la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLA-IN) Aix-Marseille Provence. Intervenant dans le cadre du projet partenarial d'aménagement, la SPLA-IN agit sur 5 îlots prioritaires, représentant un volume de 500 immeubles et 2 500 logements, afin de réhabiliter durablement l'ensemble des biens immobiliers et de leur cadre de vie. Les premiers travaux de réhabilitation des 16 immeubles déjà acquis par la SPLA-IN débiteront d'ici la fin de l'année 2024.

Par ailleurs, des dispositifs pour inciter et accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur logement ont été mis en place, à travers 3 opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) couvrant le périmètre d'action de la SPLA-IN, qui seront lancées au 1er janvier 2025.

Près de **70**
immeubles acquis
par la SPLA-IN, sur
182 acquisitions
prévues

34
immeubles du
centre-ville issus du
patrimoine dégradé de
la Ville cédés à la
SPLA-IN pour être
rénovés et transformés
en logements sociaux

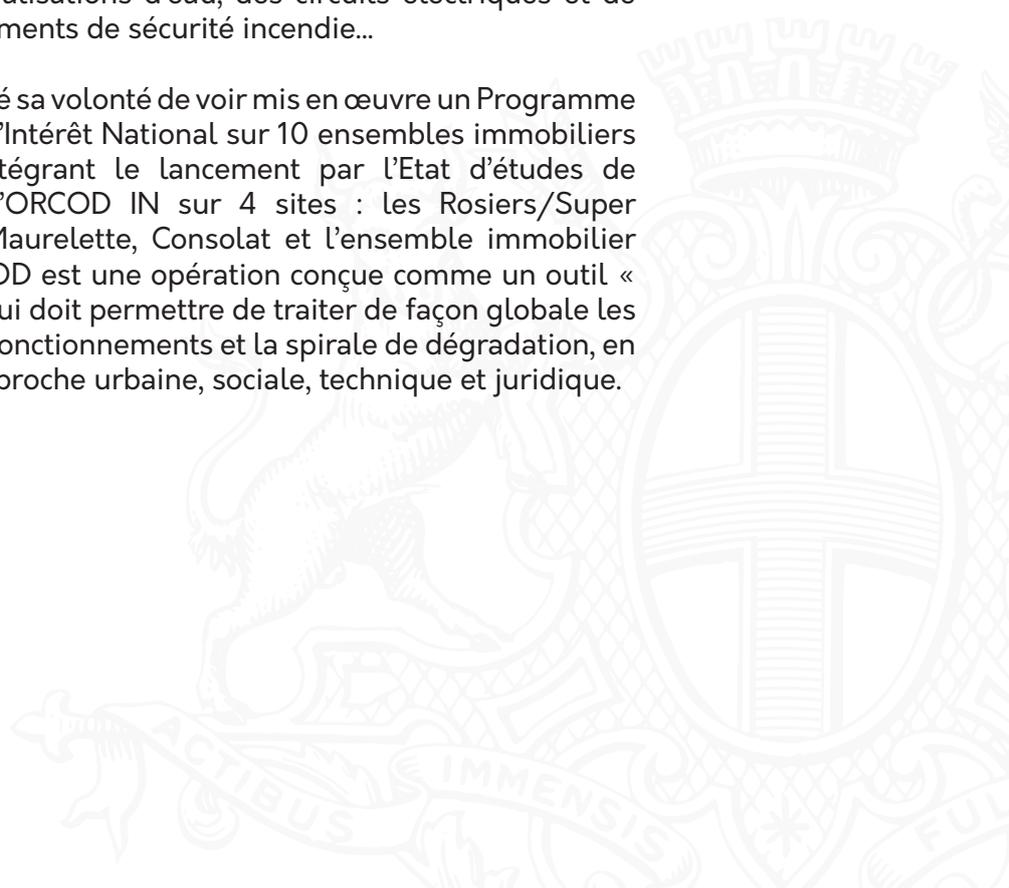
> AGIR POUR LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

La Ville de Marseille a adopté un budget de 11 millions d'euros dédié au redressement des copropriétés dégradées pour la période 2022-2026. Des dispositifs de redressement sont engagés sur 9 ensembles, auxquels la Ville de Marseille contribue financièrement et techniquement :

- Des plans de sauvegarde (PDS) sont en phase de mise en œuvre sur 3 ensembles : Kalliste, Parc Bellevue et Parc Corot. 7 autres sont en phase d'élaboration (Maurelette, Consolat, Est-Marseillais, Grand Mail, Mail G)
- Une opération programmée d'amélioration de l'habitat spécifique aux copropriétés dégradées (OPAH-CD) est en cours de mise en œuvre sur le Gardian.
- La copropriété Maison Blanche fait actuellement l'objet d'un processus d'acquisition-amélioration.

La Ville a contribué au financement et à la mise en œuvre de travaux urgents dans plusieurs copropriétés (Maurelette, Consolat, Grand Mail), concernant par exemple la mise en sécurité des façades, le changement des ascenseurs, la remise en état des canalisations d'eau, des circuits électriques et de gaz, des équipements de sécurité incendie...

La Ville a appuyé sa volonté de voir mis en œuvre un Programme d'intervention d'Intérêt National sur 10 ensembles immobiliers à Marseille, intégrant le lancement par l'Etat d'études de préfiguration d'ORCOD IN sur 4 sites : les Rosiers/Super Belvédère, la Maurelette, Consolat et l'ensemble immobilier du Mail. L'ORCOD est une opération conçue comme un outil « ensemblier », qui doit permettre de traiter de façon globale les causes des dysfonctionnements et la spirale de dégradation, en incluant une approche urbaine, sociale, technique et juridique.



FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR 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 2023, représentant une augmentation de 45 % depuis 2022. 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 a adopté, dès 2021, un nouveau règlement. Ce dernier rend obligatoire :

- La demande de changement d'usage pour toute location d'un meublé de tourisme hors résidence principale
- Un observatoire des meublés de tourisme a également été créé afin de suivre l'évolution du phénomène.

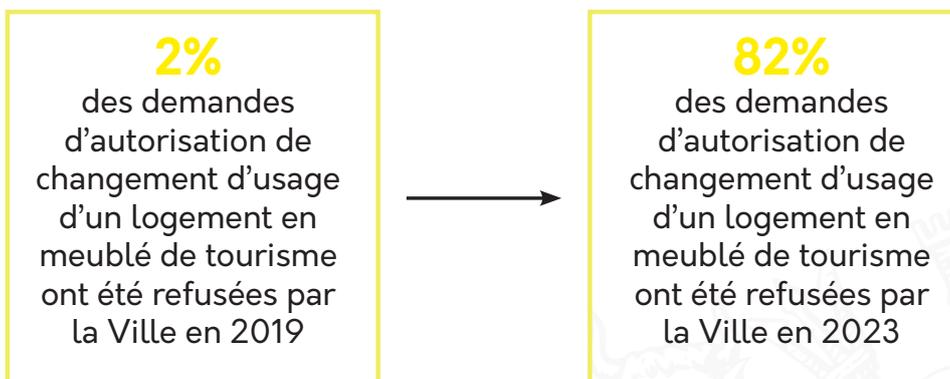
70%
des propriétaires
de meublés
en résidence
secondaire ne sont
pas Marseillais

En 2022, la Ville a
demandé à Airbnb
le retrait de
1450
annonces
non-conformes

330
propriétaires de
meublés de tourisme
en infraction sont mis
en demeure tous les
deux mois depuis
2024

Ces premières mesures ont été renforcées en 2023 avec la création d'une brigade de contrôle qui s'assure du bon suivi des demandes de suppression des annonces non conformes auprès des plateformes et détecte les annonces frauduleuses ou n'ayant pas respecté le règlement en vigueur. In fine, le travail de la brigade permettra également la constitution de dossiers d'infractions pour poursuivre les contrevenants devant le tribunal judiciaire.

Enfin, le maire de Marseille, Benoît Payan, a annoncé, début octobre 2024, l'interdiction pour les propriétaires de résidences secondaires de placer celles-ci en location saisonnière sans compensation par la mise en location de longue durée d'un logement. Cette mesure vise à rétablir un meilleur accès au logement pour les Marseillaises et les Marseillais en renforçant la régulation des locations saisonnières, dans le cadre des moyens d'action permis par la loi.



“ Je vais interdire à des gens dont la résidence secondaire devrait servir à de la location normale pour-que tout le monde puisse se loger, de mettre leur logement en AirBnB. Ils ne pourront le faire qu'à une condition : racheter un logement et le mettre en location normale La vie tranquille de ceux qui empêchent les Marseillaises et les Marseillais de se loger, c'est terminé. Je Vais aller au bout du bout de la loi. Il y aura à Marseille la réglementation la plus stricte et la plus forte de France.

”

Benoît Payan



> ENCADRER LES LOYERS POUR PRÉSERVER L'ACCESSIBILITÉ AU PARC IMMOBILIER

Dans un contexte de forte inflation, d'une hausse continue des niveaux de loyers à la relocation, déconnectée des ressources de nombreux 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. Depuis 2023, la Ville finance à hauteur de 40000 euros la sur-collecte des références de loyers réalisée par l'ADIL, étape préalable à la mise en œuvre de l'encadrement.

Aujourd'hui, la Ville est toujours 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. Aussi, le maire de Marseille, Benoît Payan, a écrit à la nouvelle ministre du Logement et de la Rénovation urbaine, Valérie Létard, afin de lui présenter les enjeux de la situation marseillaise et lui demander l'approbation rapide de la mise en place de ce dispositif sur le territoire municipal.



> PRODUIRE DES LOGEMENTS DE QUALITÉ ET ADAPTÉS AUX BESOINS DES HABITANTS

Dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain, approuvé en février 2024, la Ville de Marseille a présenté à la Métropole un ensemble de propositions ambitieuses 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 a souhaité que le PLH incarne un véritable changement de paradigme en termes de développement urbain. Elle a d'ailleurs fixé un objectif de production de 4500 logements par an à Marseille dont 2300 logements abordables avec un enjeu majeur de rééquilibrage géographique de l'offre de logements. La signature du contrat de mixité sociale, en juillet 2024, par la Ville, la Métropole, l'Etat, l'EPF régional et l'association régionale des bailleurs sociaux vient amplifier la montée en charge progressive de la production de logements abordables.

Objectif de production,
à Marseille, de

4500

Logements par an
dont 2300 logements
abordables



3500

logements autorisés
en 2023 dont **37%**
de logements
abordables

1600

logements
sociaux agréés en
2023, un record
depuis 2017

> ACCOMPAGNER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

La Ville de Marseille a amorti la crise de la production de logements, 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. Elle s'appuie sur divers outils :

- Le PLUi que la Ville de Marseille a fait modifier en portant à 30% l'obligation de produire des logements sociaux dans les opérations nouvelles
- Une veille active pour préempter et permettre la production de logements
- Le lancement d'un premier appel à projet pour la mobilisation du patrimoine municipal en vue de produire des logements abordables
- Le régime municipal d'aides au logement social qui a été renforcé et adapté afin de soutenir financièrement la production de logements familiaux, les opérations de reconstitution de l'offre ANRU et les opérations d'acquisition-amélioration. 30 millions d'euros ont été engagés pour la période 2024-2029 en faveur du logement social et de l'intermédiation locative, pour loger dignement des personnes modestes dans le parc privé

400

logements co-financés
par la Ville pour un
budget de 4,3 millions
d'euros, depuis la mise
en place du nouveau
régime d'aides en
octobre 2023

CONTACT

Ville de Marseille
Service presse

presse@marseille.fr

Tel : 04 91 14 64 63 / 06 32 28 93 71

