



LOGEMENT

La Ville de Marseille mobilisée pour le logement pour tous

Au lendemain de la présentation du 30e rapport de la Fondation pour le logement des défavorisés (ex Fondation Abbé Pierre) qui évalue à 350 000 le nombre de personnes sans domicile et à 4,2 millions le nombre de personnes mal logées en France, la Ville de Marseille souhaite réaffirmer son soutien et sa mobilisation en faveur du logement pour tous. Confrontée à l'ampleur du mal logement, elle déploie une politique ambitieuse et fait du besoin de loger les Marseillaises et Marseillais une grande cause municipale en accompagnant la production de logements, en réhabilitant le parc existant, en régulant le marché des meublés de tourisme, en luttant contre la vacance immobilière, et en apportant son soutien aux plus précaires grâce à la création de places d'hébergement et au financement d'actions de solidarité.

La Ville de Marseille encourage la production de logements abordables et accessibles à tous. Dans un contexte de crise immobilière à l'échelle nationale, la Ville de Marseille a autorisé la construction de 3 350 logements dont 39 % de logements locatifs sociaux. Tandis que la construction de logements a baissé de 33% au niveau national et de 32% au niveau régional ces deux dernières années, Marseille a amorti la crise avec une baisse moindre (15%).

Depuis un an, la Ville a accordé des aides pour la production de 400 logements et apporté des garanties d'emprunt pour 620 logements en 2024. 30 millions d'euros ont notamment été engagés pour la période 2024-2029, en faveur de la production de logements sociaux. De surcroît, la Ville de Marseille soutient le déploiement d'une vraie politique foncière qui passe par un positionnement dès que cela est possible en faveur de la production de logements abordables dès lors qu'une déclaration d'intention d'aliéner est déposée et le permet.

La Ville de Marseille mobilise également tous les leviers à sa disposition pour lutter contre l'habitat indigne : exercice plein et entier des pouvoirs de police spéciale du Maire pour la mise en sécurité des logements ; mise en œuvre de travaux d'office ; contribution aux actions incitatives et coercitives mises en place par la SPLA-IN AMP et vente de biens municipaux à celle-ci ; interventions dans les grandes copropriétés en difficulté. Depuis 2020, elle agit aussi en se portant partie civile aux côtés des victimes de l'habitat indigne, pour encourager la condamnation de marchands de sommeil. Avec déjà 6 affaires correctionnelles ayant abouti à la condamnation de 18 marchands de sommeil, la municipalité intensifie son engagement en 2025 et multiplie les signalements de marchands de sommeil présumés auprès du Parquet.

Elle se mobilise également dans la lutte contre la précarité énergétique avec la mise en place d'un Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME) ainsi que l'expérimentation Territoire Zéro Exclusion Énergétique (TZEE).



Afin de limiter le développement abusif des meublés de tourisme et pour que le marché de la location de courte durée n'empêche pas les Marseillaises et Marseillais de se loger, la Ville avait déjà renforcé sa réglementation de changement d'usage en 2021. En 2024, elle a demandé un durcissement de ce règlement, qui sera mis en place en 2025. Une brigade de contrôle a notamment vu le jour en 2023.

La Ville s'est par ailleurs saisie de la question de la vacance immobilière dès 2022 à l'occasion des États Généraux du Logement et a fait réaliser dans la continuité une étude sur l'état de la vacance par le CEREMA en 2023. Si la vacance longue (plus de 2 ans) du parc privé s'est révélée relativement faible (2,7 % du parc), l'étude révèle surtout le lien fort entre vacance et habitat dégradé. De fait, ce parc vacant est constitué en grande partie d'habitat indigne.

Ces observations confirment le recours aux actions incitatives et coercitives soutenues par la Ville de Marseille pour permettre une remise en location de ces logements. Ainsi, elle a candidaté au programme Zéro Logement Vacant (ZLV) auprès de la Métropole Aix Marseille Provence afin de mieux sensibiliser les propriétaires sur la sortie de leur logement de la vacance. Elle a mis en place et soutient financièrement l'intermédiation locative à hauteur de 1,15 millions d'euros. Elle investit dans la rénovation de son propre patrimoine et a mis en œuvre, en 2024, le dispositif « Habiter Marseille le logement », qui vise à créer 100 à 150 logements sur le foncier privé de la Ville par le biais d'appels à projets, de ventes aux enchères et d'annonces immobilières. Un appel à projets et quatre annonces immobilières ont déjà été publiés. Un deuxième appel à projets devrait être lancé prochainement, ainsi que des ventes aux enchères pour six biens.

La Ville travaille aussi à la détection et l'acquisition de biens en état d'abandon manifeste ou vacants sans maître. La procédure de biens en état d'abandon manifeste a pour but de mettre fin à une situation d'abandon, soit par l'action du propriétaire pour éviter la poursuite de la procédure, soit par l'action de la collectivité qui peut aboutir à une expropriation. Enfin, elle effectue des travaux de sécurisation de son patrimoine dégradé et a créé une mission transversale et un service dédié aux travaux sur ses biens privés.

La Ville de Marseille est engagée, depuis 2020, dans une démarche volontariste et partenariale afin de faire reculer la grande précarité et de mieux répondre aux urgences sociales. Plus de 400 places d'hébergement ont ainsi été créées, très majoritairement en direction de familles avec enfants, par la mobilisation du patrimoine municipal bâti ou foncier. Ces dispositifs s'inscrivent dans le cadre d'une action municipale ambitieuse qui vise à mieux identifier les besoins (Nuits de la Solidarité, Observatoire de la Pauvreté) et à mieux y répondre par l'affectation de nouveaux moyens (Plan de lutte contre la Pauvreté, Pacte local des Solidarités). Cette volonté se traduit également par le renforcement substantiel des moyens humains et financiers dédiés aux services sociaux municipaux et au CCAS qui ont permis de favoriser l'accès aux droits pour tous et de permettre un meilleur accompagnement des personnes.
