

# RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

- 108 -

## **DIRECTION GENERALE ADJOINTE DE L'URBANISME, DU FONCIER ET DU PATRIMOINE - Orientations de la Ville de Marseille sur la politique du logement et la lutte contre l'habitat indigne**

20-36407-DGAUFP

- 0 -

Madame la Maire, sur la proposition de Monsieur l'Adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

La situation concernant le logement à Marseille est hélas bien connue :

- 40 000 logements indignes, selon le rapport Nicol, la Fondation Abbé Pierre, et diverses sources toutes concordantes, soit 9,5% du total des logements du nombre estimé des logements indignes en France Métropolitaine, dont 13,5% de résidences principales,

- un effondrement de la production des logements sociaux, moins de 1 000 en 2019, alors qu'il en faudrait au moins 3 000 nouveaux par an au regard des 42 000 demandes en instance,

- une carence potentielle de la Ville, vis-à-vis des lois SRU et Egalité Citoyenneté, du fait de la surproduction de logements PLS par rapport aux logements PLUS et très sociaux PLAI, qui constituent le besoin réel depuis des années,

- une liste impressionnante de copropriétés en difficulté,

- un hébergement d'urgence notoirement insuffisant.

Mais au-delà de la froideur de ces chiffres et de ces réalités, ce sont à ce jour, près de 4 400 personnes qui ont été évacuées depuis le 5 novembre 2018 :

2 900 personnes environ ont été ou se sont relogées durablement, près de 1 100 personnes sont toujours dans des logements transitoires et 194 ménages (soit 390 personnes) sont actuellement à l'hôtel ou en appart hôtel, faute de solution de retour à leurs domiciles ou de relogements définitifs.

Le drame de la rue d'Aubagne a mis en lumière, de la manière la plus terrible qu'il soit, les insuffisances criantes, les manques d'anticipation, l'absence de vision claire de ce qui se passait et que le rapport Nicol avait dénoncé dès 2015.

Cette situation s'est peu à peu aggravée, depuis une vingtaine d'années dans un contexte économique qui conduit 26% des marseillais sous le seuil de pauvreté, faute d'une volonté politique affirmée de traiter ce sujet avec des moyens à la hauteur des besoins ; les dispositifs censés améliorer les choses restent encore aujourd'hui trop partiels ou insuffisamment coordonnés.

En ce qui concerne le centre-ville, il aura fallu que l'Etat prenne la mesure de la situation. Les réponses qui en ont émanées ont permis d'aider, et de se projeter quelque peu dans l'avenir de certains sites. Mais le mal est plus profond et nécessite des dispositifs plus vastes et plus importants. Il couvre des quartiers entiers de Marseille, touchés par la pauvreté, dont, par exemple, le 3<sup>ème</sup> arrondissement, où 56% de la population est en deçà du seuil de pauvreté selon l'INSEE.

La nouvelle Municipalité a identifié le logement comme grande cause municipale, priorité absolue au côté de celle des écoles.

Cette question doit être abordée de manière méthodique et sur l'ensemble des éléments de la chaîne du parcours résidentiel. Des orientations et propositions de décisions opérationnelles sont présentées ici concernant plus spécifiquement le logement ; l'hébergement (d'urgence en particulier) obéissant lui-même à des processus particuliers.

### **Les orientations en matière de Politique du Logement : l'accès au logement pour tous**

Ce domaine est partagé entre la Ville et la Métropole. L'absence, à ce jour, d'un PLH Métropolitain sur lequel s'appuyer, amène à préciser, dès à présent, les objectifs et mesures que la Ville souhaite prendre.

#### **Favoriser la production de logements sociaux nouveaux**

Quatre objectifs prioritaires sont poursuivis :

- équilibrer l'offre de logement social sur le territoire, en intervenant dans les quartiers les moins bien dotés, ou dans des sites le justifiant particulièrement, même déjà dotés en logement social,

- développer l'offre de logement social en produisant à terme 3 000 nouveaux logements sociaux par an sur la seule Ville de Marseille. La production de ces logements émergera de construction par les organismes bailleurs sociaux, en Maîtrise d'Ouvrage directe, ou d'achat en VEFA auprès des promoteurs. Ils émaneront pour partie des servitudes de mixité sociale, l'intégration dans les dispositions du PLUI sera demandée. Sans attendre les délais de révision, trop longs par rapport à cette urgence, tout projet de construction immobilière de plus de 20 logements sera étudié afin de déterminer s'il serait souhaitable de proposer au promoteur d'y intégrer une part de logements sociaux,

- favoriser le conventionnement de logements existants notamment en centre-ville dans le cadre d'opérations d'acquisition amélioration publiques ou privées, et de baux à réhabilitation,

- promouvoir la construction de logements sociaux qualitatifs sur le territoire : une charte sera proposée aux promoteurs et mise au point avec leurs représentants, afin de déterminer, en amont, les niveaux de qualité et de prix auxquels ils devront céder les logements sociaux aux bailleurs en cas de VEFA, ces données pouvant conditionner certains niveaux d'aides.

#### **Développer les dispositifs d'accession sociale**

Afin de favoriser l'accès à la propriété des marseillais plusieurs actions et outils sont développés :

- encourager la production de logements en PSLA,

- mettre à l'étude, dans les meilleurs délais, de la création d'un Organisme Foncier Solidaire, en vue d'opérations au titre des Baux Réels Solidaires,

- réaliser un bilan des dispositifs en place depuis 2017, favorisant les primo-accédants dans le cadre de l'accèsion à prix maîtrisée (Nouveau Chèque 1<sup>er</sup> Logement) afin de déterminer le devenir de ce dispositif.

### **Mettre en œuvre une politique transparente en matière d'attribution de logement**

#### **social**

Les dispositifs de désignation sur les logements du contingent municipal de logements sociaux sont à mettre à jour car les dispositions actuellement appliquées par la Ville de Marseille sont anciennes. Une réflexion sur la mise à jour de celles-ci a d'ores et déjà été lancée. Elle concerne à la fois les désignations de candidats pour attribution relevant de la Mairie centrale et des Mairies de secteur.

L'ensemble des actions proposées ont pour objectif de mettre en place un dispositif d'attribution de logement sociaux rigoureux et d'une parfaite transparence permettant ainsi des comptes-rendus réguliers de ces attributions auprès des marseillaises et marseillais.

Ils permettront également de préparer les évolutions nécessitées par l'application des textes légaux récents (Cotation, Gestion en flux...).

Le nouveau dispositif en matière d'attribution de logements sociaux sera déployé autour de quelques principes forts :

- la mise en œuvre d'outils permettant l'anonymisation des dossiers de demandes lors de leur présentation en commission,

- l'étude des dispositifs visant à ouvrir à terme au public cette commission, selon des modalités précises ; ouverture rendue possible par l'anonymisation des dossiers,

- la précision des priorités retenues en matière d'attribution, permettant d'aller vers des dispositifs de cotation plus fins,

- l'unicité de commission permettant les propositions de classement des demandes,

- la transversalité des désignations pour attribution entre secteurs au sein de la Ville.

### **Participer de la régulation du marché**

Au-delà de l'enjeu global en matière du développement de l'offre de logement sur le territoire marseillais, des actions seront développées dans deux domaines afin de participer à la régulation du marché immobilier avec:

- la mise en place d'un observatoire des loyers, et la mise en œuvre d'une politique de contrôle et plafonnement éventuel des loyers, telle que la loi le permet,

- le déploiement d'une politique d'observation, et le cas échéant, d'encadrement des locations « AirBNB ».

### **Les orientations en matière de résorption de l'habitat indigne : un engagement et une détermination pleine et entière**

Au-delà de simples questions immobilières, ce sont bien des situations humaines, souvent dramatiques, qui font le quotidien de l'ensemble des acteurs intervenant sur ces sujets. L'habitat indigne est, avant d'être une question de bâtiments, le constat des conditions déplorables dans lesquelles vivent les habitants, locataires, petits propriétaires ou hébergés.

La lutte contre l'habitat indigne, comme la politique du logement, relèvent par essence de compétences partagées entre la Ville et la Métropole.

L'approche de la Ville, en la matière, est de continuer à traiter cette question selon tous ses aspects :

### **Déployer une politique de prévention**

Il s'agira de continuer à identifier les bâtiments présentant des désordres graves (arrêtés de périls, arrêtés de police, ...). Il s'agira également de travailler, en étroite collaboration, avec la Métropole à la mise en place d'un observatoire de copropriétés fragiles, dégradées et de l'habitat indigne. De même, nous développerons la recherche et l'analyse des logements pouvant relever de l'insalubrité, selon les modalités nouvelles édictées par l'ordonnance du 16 septembre 2020.

### **Lutter contre les marchands de sommeil**

En travaillant main dans la main avec les représentants de la justice et en déployant des politiques de prévention pour lutter contre les marchands de sommeil.

### **Protéger les habitants avant tout**

Un immeuble qui menace ruine ou un logement insalubre menace la vie des occupants et nécessite des actions immédiates et déterminées. La « mise à l'abri » des occupants est la première mesure qui guidera ces actions.

La Ville de Marseille envisage, à ce titre, de conserver les prérogatives de pouvoirs de Police, générale et spéciale, liés à ces aspects de sécurité et de lutte contre l'insalubrité. La Ville, conformément à la Loi, mettra en œuvre les travaux d'office que ces situations exigent.

### **Reloger dignement les habitants**

Il s'agira donc, de continuer à se doter de capacités de relogement provisoires, par la poursuite et l'extension des dispositifs actuels mais également par la création d'une véritable filière de création de logements « tiroirs », via des outils capables de les produire et de les gérer dans le temps nécessaire. La Ville de Marseille restera acteur des phases d'urgence et de court terme, au travers des actions de relogement, logements tiroirs par la réorientation stratégique de la SAIEM Marseille Habitat, en qualité de producteur et gestionnaire de ces solutions de relogement. Un encadrement social et psychologique plus poussé sera mis en place, dans le cadre des évacuations consécutives aux constats d'impossibilité d'habiter certains logements. Le relogement des occupants continuera à être effectué dans le cadre de la Charte du relogement, adaptée en fonction du bilan qui sera établi fin 2020 après 18 mois de fonctionnement.

### **Accompagner les locataires et les propriétaires**

En aval, une politique d'assistance, de concertation et d'accompagnement est à développer avec les services de l'Etat, de la Métropole Aix-Marseille Provence et des organismes spécialisés, par le biais des implantations municipales de proximité. L'accès aux droits, l'accompagnement social, mais aussi les possibilités d'aides financières et techniques y seront expliquées ainsi qu'une assistance plus directe au montage des dossiers. (ANAH, aides diverses...). Par ailleurs, un premier bilan détaillé sera effectué avec la Métropole sur le permis de louer, appliqué actuellement dans le secteur de Noailles, et son extension à d'autres secteurs sera mise en place.

L'ensemble de ces mesures, nécessitent aussi l'intervention ou la mise en place d'outils opérationnels particuliers.

L'Etat, la Métropole Aix-Marseille Provence et la Ville de Marseille sont d'ores et déjà partenaires, du Plan Partenarial d'Aménagement, et de son outil opérationnel, la SPLA in, destinés à mettre en place une politique de moyen et long terme sur le centre-ville. La Ville de Marseille prendra toute sa place dans la gouvernance et les orientations stratégiques de ces dispositifs et outils. Une nouvelle mise en cohérence de l'ensemble des partenaires et concessionnaires sur les thématiques d'habitat indigne, public comme privé, devra être recherchée et partagée avec la Métropole Aix-Marseille Provence et l'Etat.

La réflexion pour renforcer l'efficacité et les actions de la Ville en matière de politique de logement et de lutte contre l'habitat indigne, est à mener de façon continue au sein des services municipaux.

Enfin, les acteurs du logement et de la lutte contre l'habitat indigne sont à associer à la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques pré-citées, sous forme d'une instance partenariale de réflexion pour le logement et la lutte contre l'habitat indigne à Marseille

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après et d'approuver les orientations de la Ville de Marseille sur la politique du logement et la lutte contre l'habitat indigne:

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE  
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES  
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

**DELIBERE**

**ARTICLE UNIQUE** Sont approuvées les orientations de la Ville de Marseille sur la politique du logement et la lutte contre l'habitat indigne.

**Vu et présenté pour son enrôlement  
à une séance du Conseil Municipal  
MONSIEUR L'ADJOINT EN CHARGE DE LA  
POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE  
CONTRE L'HABITAT INDIGNE  
Signé : Patrick AMICO**