



**HAL**  
open science

## Marseille 2018-2019 : de la crise du logement à la crise humanitaire.

Elisabeth Dorier, Julien Dario

### ► To cite this version:

Elisabeth Dorier, Julien Dario. Marseille 2018-2019 : de la crise du logement à la crise humanitaire. : Dossier de cartes commentées en appui au rapport 2019 du Haut Comité au Logement pour les Personnes Défavorisées (HCLPD).. [Rapport de recherche] Haut Comité au Logement pour les Personnes Défavorisées (HCLPD). 2020. hal-03663190

**HAL Id: hal-03663190**

**<https://hal.science/hal-03663190>**

Submitted on 9 May 2022

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Marseille 2018-2019 : de la crise du logement à la crise humanitaire

## Dossier de cartes commentées en appui au rapport 2019 du Haut Comité au Logement pour les Personnes Défavorisées

Elisabeth Dorier et Julien Dario

Aix Marseille Université

Laboratoire Population Environnement Développement UMR 151

Version auteurs, mars 2020

version maquetée HCLPD : [http://www.hclpd.gouv.fr/IMG/pdf/cartographie\\_marseille-2.pdf](http://www.hclpd.gouv.fr/IMG/pdf/cartographie_marseille-2.pdf)



préambule .....	3
introduction .....	4
1. Ségrégation sociale, pauvreté et habitat dégradé en cœur de ville.....	6
2.Fragmentation urbaine et politiques de la ville.....	15
3.Insuffisances de l'offre de logement social .....	20
4. Marseille, 2018-2019, la crise de l'habitat privé dégradé .....	45
Conclusion.....	57
Glossaire.....	58

**référence à mentionner :**

©Elisabeth Dorier et Julien Dario, 2020, *Marseille 2018-2019 : De la crise du logement à la crise humanitaire. Dossier cartographique commenté*, en appui au *Rapport 2019 du Haut Comité au Logement des Personnes Défavorisées*, (HCLPD), Aix Marseille Université, Laboratoire Population Environnement Développement, 58 p.

# préambule

Cet ensemble de cartes et graphiques a été conçu et réalisé dans le cadre d'une démarche universitaire indépendante et de long terme. Cette sélection de cartes est mise à la disposition du Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées (HCPLD), pour accompagner son rapport 2019 sur le mal-logement.

En matière d'information sur le logement social à Marseille, il ne s'agit pas de se substituer aux analyses réalisées par l'AGAM (Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise, et ses *Atlas du parc locatif social*) ou par l'ADIL (Agence départementale d'information sur le logement des Bouches du Rhône et ses *Cahiers de l'Habitat*, éléments de bilan des PLH): elles constituent les références officielles, fiables et incontournables.

En interrogeant différemment les mêmes chiffres-sources, l'objectif est ici de contribuer à une compréhension de la "crise du logement" marseillaise de 2018-2019 replacée dans une problématique sociale et contextualisée par rapport aux politiques urbaines. Les cartes et graphiques présentés ici ont été construits puis commentés à partir de données brutes vérifiées, géolocalisées, traitées selon des critères parfois inhabituels, expliqués en commentaires.

Certaines des données publiques utilisées comme sources sont libres d'accès (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, données locales INSEE, DGI, FiLoSoFi). D'autres données publiques sont obtenues à partir d'une convention d'échange entre l'Université et la Métropole Aix Marseille Provence dans le cadre d'appuis à la recherche à des fins de service public. En contrepartie, les corrections et compléments éventuellement apportés sont ensuite reversés aux organismes sources, afin de contribuer à l'amélioration des données. D'autres données cartographiées ici, enfin résultent d'enquêtes directes des universitaires. Les sources sont indiquées sous chaque carte/graphique.

Les séries de données concernant la géographie des arrêtés de péril ainsi que la crise des évacuations d'habitants à Marseille (novembre 2018-novembre 2019) résultent d'investigations directes. Nous avons mis en place un suivi géolocalisé des arrêtés de périls à partir du site web de la Ville de Marseille, en vérifiant les évolutions et le nombre d'adresses concernées. Entre novembre 2018 et février 2020 ce sont près de 500 immeubles qui ont été évacués. Parallèlement, pour suivre les trajectoires des habitants, une enquête par géolocalisations a été élaborée en lien avec la *Fondation Abbé Pierre, Un centre Ville Pour Tous* ainsi qu'avec les deux permanences bénévoles les plus actives auprès des personnes évacuées (Commission des délogés du *Collectif du 5 novembre* et *Marseille en Colère*). Enfin, entre septembre et mi novembre 2019, nous avons pu traiter des chiffres de suivi détaillés confiés par la "MOUS relogement", dispositif mis en place par l'Etat, la Ville et SOLIHA Provence pour le relogement temporaire des ménages évacués.

Etant donné le caractère technique et complexe de certaines données et cartes, des précautions d'interprétation s'imposent. Ce recueil, relu par le HCLPD n'engage toutefois que ses auteurs, à qui remarques ou contributions à la démarche peuvent être adressées.

# introduction

En novembre 2019, un an après l'effondrement d'immeubles vétustes de la ville de Marseille faisant 8 victimes, puis déclenchant au moins 3000 évacuations d'urgence en quelques semaines, le Haut Comité au Logement des personnes défavorisées a publié un rapport appelé "*Marseille : de la crise au logement à la crise humanitaire*". Ce rapport était illustré de cartes conçues et analysées par des géographes du Laboratoire Population Environnement Développement de l'Université d'Aix-Marseille. Il replaçait cet épisode d'urgence comme la suite logique de la dégradation du parc et de la non-prise en charge de l'habitat populaire, et des besoins des personnes défavorisées.

Le drame de ces effondrements et évacuations a révélé au grand public la situation subie par les populations habitant les logements indignes de cette ville. Des alertes avaient pourtant déjà été données depuis de nombreuses années. Par exemple, en 2015, le rapport Nicol, *La Requalification du parc immobilier privé à Marseille*, signalait la dégradation du parc et des grandes copropriétés. En 2016, dans le cadre du rapport concernant *L'effectivité du droit au Logement opposable*, le Haut Comité pointait déjà du doigt la faible production de logements sociaux ainsi qu'une mobilisation incomplète du parc de logements disponibles pour les ménages les plus défavorisés.

Le présent dossier de cartes, et plus largement ce travail en commun entre universitaires et institutionnels permet d'avoir une approche factuelle et rigoureuse sur les inégalités, les ségrégations urbaines et les carences en logements très sociaux. Il souligne que les effondrements rue d'Aubagne ne relèvent pas de faits divers accidentels, et imprévisibles, mais d'une continuité de défaillances systémiques des dispositifs et des acteurs face à une accentuation de la fragmentation urbaine : recompositions sociales, concentration de la pauvreté dans le centre et les quartiers nord, implantation des logements sociaux aggravant une ségrégation géographique, production insuffisante de logements "très" sociaux adaptés aux revenus des demandeur.se.s, absence de traitement de l'habitat dégradé dans les quartiers populaires, et jusqu'aux difficultés de relogement provisoire des ménages évacués, malgré la mise en place d'un dispositif exceptionnel, du fait du manque de logement social dans le centre ancien.

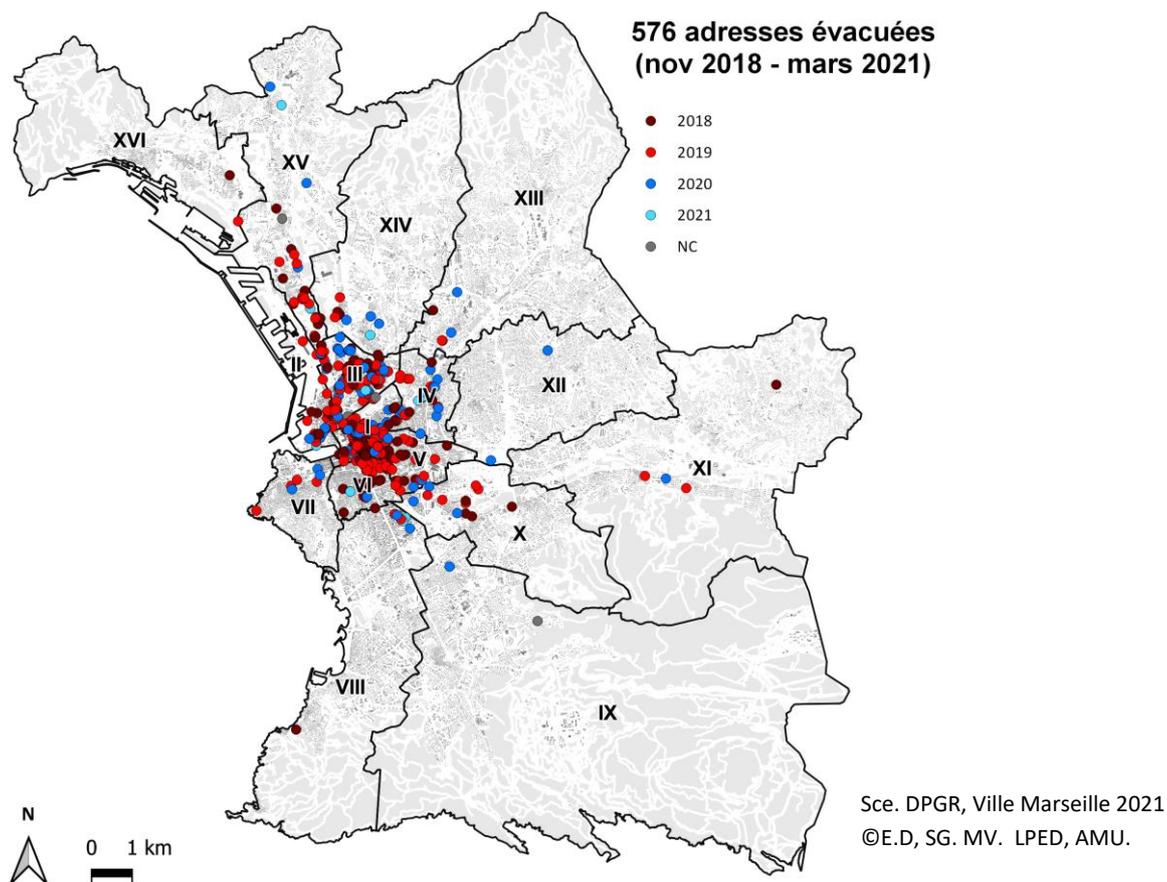
Ce recueil retrace de manière précise et circonstanciée les raisons, évolutions et conséquences de la crise du logement marseillais. Ces cartes permettent de porter un regard nouveau sur l'entrecroisement entre pauvreté, inégalités, ségrégation spatiale, privatisation de l'espace public (résidentialisation), logement dégradé... Elles montrent comment l'évolution de la production du parc social à Marseille, selon les différents niveaux de loyers et types de logement sociaux (très social, social, intermédiaire) peut entretenir ces dynamiques au lieu de les endiguer si elle était répartie au vu des besoins des habitant.e.s.

Il ne s'agit pas de prétendre que rien n'a été fait. Mais la production de logement social, récemment relancée à Marseille, peut elle-même entretenir une dynamique de ségrégation géographique, tout comme des projets d'aménagements n'intégrant pas les quartiers pauvres, la production de logements intermédiaires ne répondant pas à la crise de logement, de grandes opérations d'aménagement n'intégrant pas le traitement des quartiers frappés par l'habitat indigne...

Ce recueil permet aussi une analyse géographique des projets urbains et de la dynamique immobilière, mettant en lumière les priorités de la municipalité et des pouvoirs publics. La volonté stratégique de transformer le tissu urbain marseillais apparaît clairement au regard d'une planification favorisant l'étalement de lotissements sur les franges ville-nature, des priorités dans la délimitation des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de la construction de nouveaux logements sociaux, toujours concentrés dans des zones déjà sur-dotées en terme de taux SRU, de la multiplication des résidences fermées, de la gentrification centrale et périphérique...

Dans ce contexte, les actions publiques se sont prioritairement orientées vers la production de logements destinés aux classes moyennes, dans une recherche de renouvellement urbain et de "mixité sociale" (gentrification du centre, projet d'aménagement tel Euromed ou les ZAC et projets d'éco-quartiers inaboutis) mettant de côté les besoins des personnes en situation précaire, alors que le taux de pauvreté atteint 26% à Marseille.

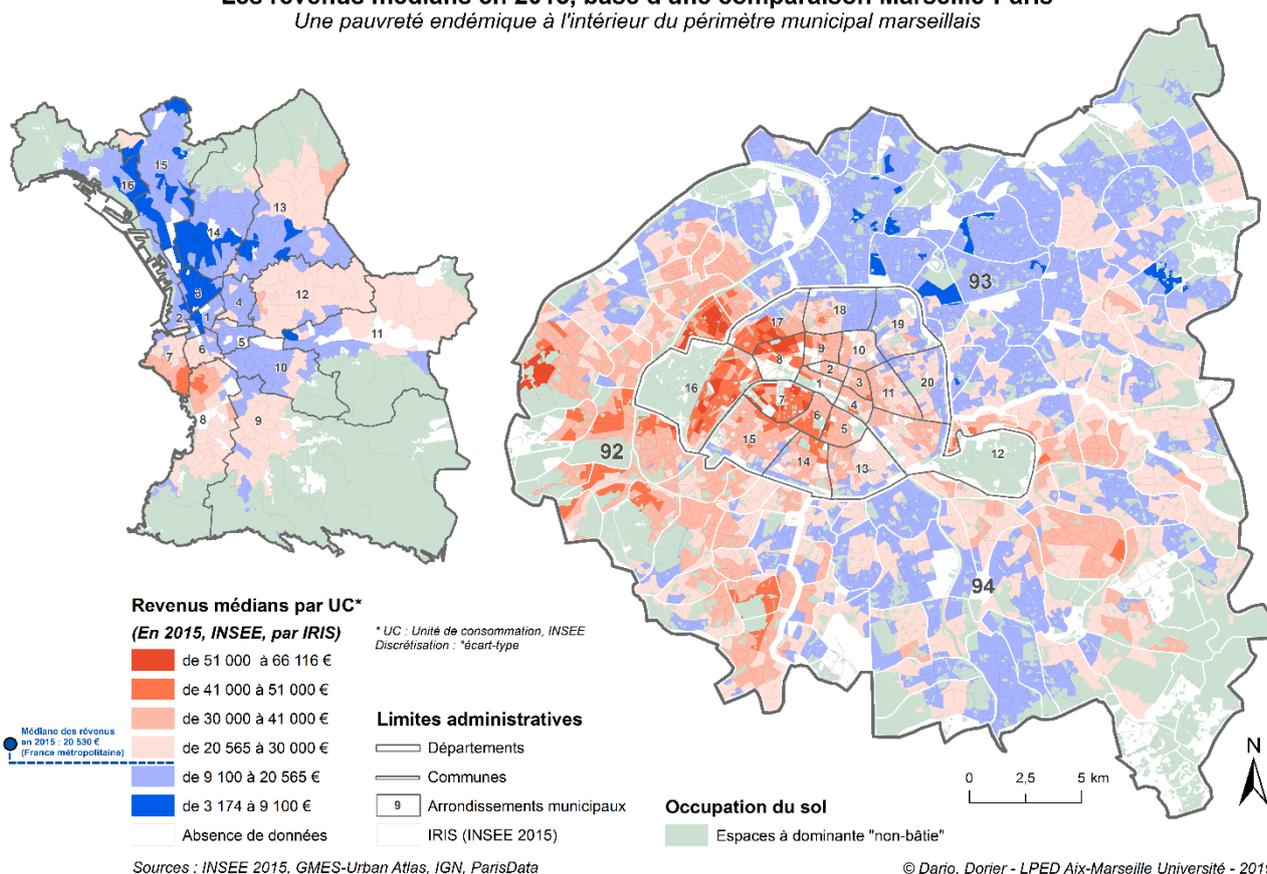
L'émotion suscitée par le drame du 5 novembre 2018 à Marseille a entraîné une importante mobilisation de la société civile. Elle peut permettre de faire émerger des solutions à la mesure de l'ampleur de la crise. C'est pourquoi ce dossier de cartes a pour vocation à consolider et à enrichir les connaissances, dans l'objectif de favoriser la gouvernance partagée entre habitant.e.s et acteurs institutionnels.



# 1. Ségrégation sociale, pauvreté et habitat dégradé en cœur de ville

## Les revenus médians en 2015, base d'une comparaison Marseille-Paris

Une pauvreté endémique à l'intérieur du périmètre municipal marseillais



### Sources

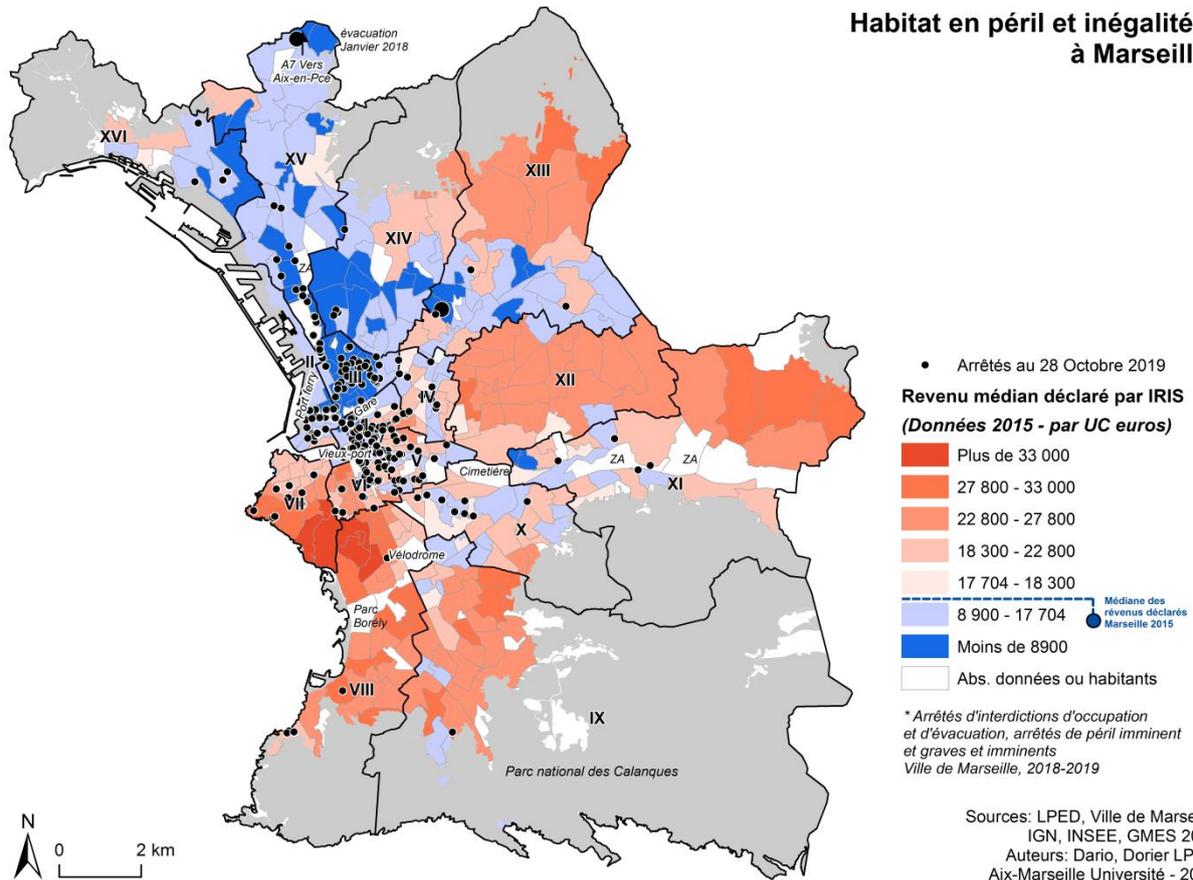
Les statistiques cartographiées ici sont issues du Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) diffusé par l'INSEE pour 2015. Son unité de base est l'IRIS (« Ilot regroupé pour l'information statistique ») d'au moins 1 000 habitants (les personnes vivant en institutions ou sans domicile en sont exclues). Ses données combinent les informations fiscales de la direction générale des Finances publiques (déclaration de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et les données sur les prestations sociales des principaux organismes gestionnaires (Cnaf, Cnav, CCMSA). Ces sources permettent de reconstituer un "revenu déclaré" avant impôts (cartographié ici) et un "revenu disponible" (après paiement des impôts et perception des prestations sociales) qui permet de dessiner la cartographie de la pauvreté (infra).

<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/s1172>

### Commentaire

Le vaste territoire marseillais est une singularité de l'espace français en matière d'inégalités intra-urbaines (1 à 15 environ entre les 10% d'IRIS les plus aisés et les plus défavorisés). La ségrégation selon les revenus dessine une géographie en 3 "secteurs" (principalement Nord, Sud et Est). Les écarts ne s'appréhendent pas aux mêmes échelles de distance qu'entre Paris et ses banlieues, où les quartiers défavorisés sont périphériques et situés à l'extérieur de la ville-centre. A Marseille, la structure urbaine interne est fragmentée. Les clivages sont marqués entre quartiers d'habitat social du Nord et zones résidentielles aisées du littoral sud et Est. Toutefois, on note de forts contrastes internes aux arrondissements (6<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup> et surtout 13<sup>ème</sup>). Si le centre historique, proche du Vieux Port est resté "populaire" (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> arrondissements), il comporte des poches plus aisées et/ou "gentrifiées". Quant au 9<sup>ème</sup> majoritairement aisé, il inclut tout de même de petites enclaves défavorisées (voir zoom ci-dessous).

## Habitat en péril et inégalités à Marseille



### Sources

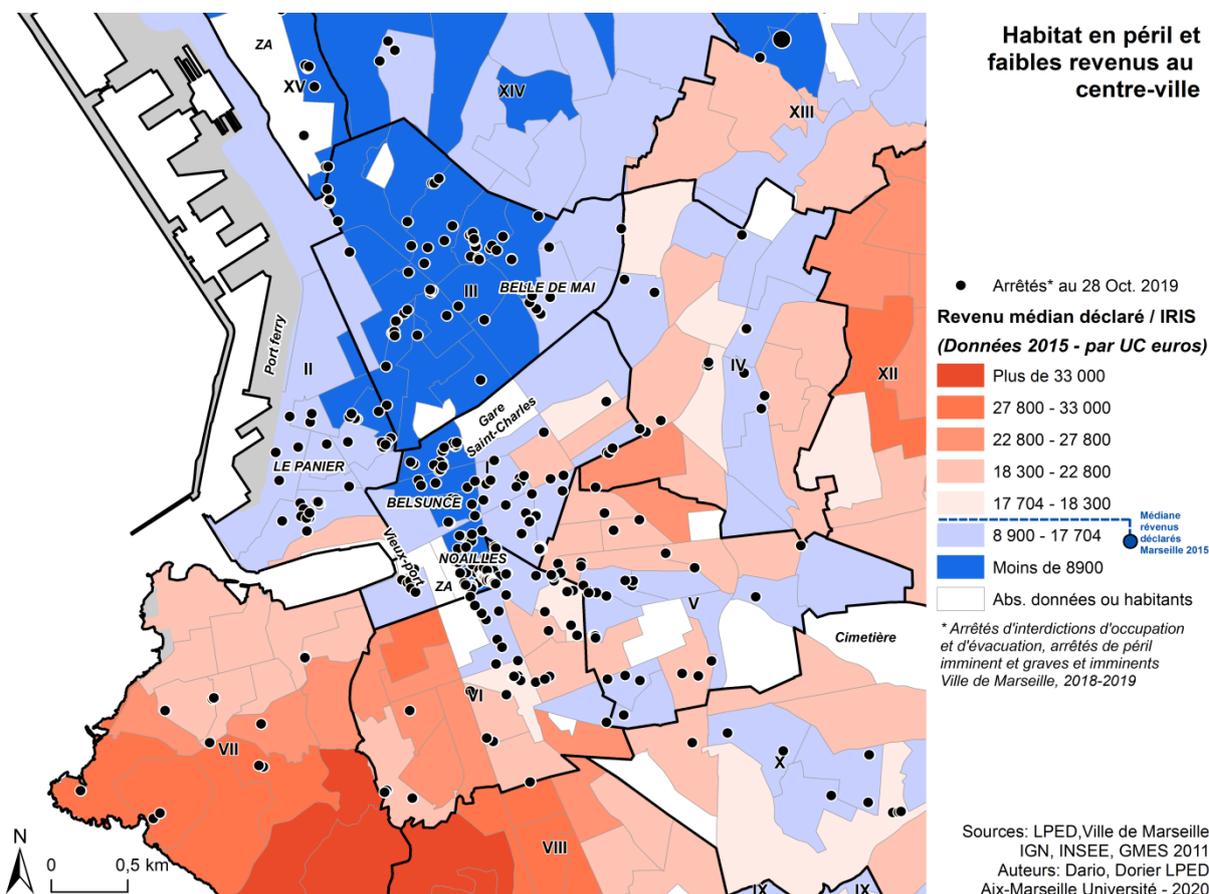
Les statistiques cartographiées ici sont celles des revenus fiscaux déclarés par UC (Unité de consommation) issues du Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) diffusé par l'INSEE pour 2014. La discrétisation diffère de la carte précédente. Le revenu fiscal médian par "IRIS" (îlots regroupés pour l'information statistique, échelon le plus fin des données en France) de Marseille (18 150) est inférieur à la médiane française.

La carte ne montre que l'habitat déclaré en péril imminent. L'inventaire des 413 immeubles touchés entre novembre 2018 et novembre 2019 par un arrêté de péril grave et/ou imminent a été réalisé sur la base des 330 arrêtés mis en ligne par la Ville de Marseille. Chaque arrêté a été analysé de manière à constituer une base de l'ensemble des immeubles concernés (certains arrêtés concernent plusieurs immeubles). Cette carte montre les *périls* (*danger pour la sécurité des occupants*) et non l'*insalubrité* (*danger pour la santé*), faute d'information accessible.

### Commentaire

La quasi-totalité des arrêtés de périls graves et imminents de novembre 2018 à novembre 2019 concernent des immeubles anciens et privés du centre-nord de la ville, dans une diagonale de très faibles revenus. Les logements de ces immeubles aujourd'hui "en péril" ont constitué une rente locative facilitée par la présence massive de personnes défavorisées cherchant à rester au centre-ville. En plus des aides personnelles au logement qui assuraient parfois la régularité de cette rente pour les propriétaires (APL, etc.), des compléments de loyer sont payés par les ménages, souvent en liquide. La mise en place en octobre 2019 d'un "permis de louer" expérimental pour les nouveaux baux et seulement dans certains secteurs du quartier de Noailles constitue un début de réponse, mais encore bien mince.

Parmi les évacués, il y a des ménages défavorisés non éligibles à l'aide personnalisée au logement (APL) (situation administrative irrégulière, etc.), ou ignorant leurs droits, qui payaient parfois l'intégralité de leur loyer en liquide, sans bail. En cas d'évacuation décidée suite à un péril, il leur est alors difficile de prouver leur bonne foi et de faire valoir leur droit au relogement.



### Sources

Les statistiques cartographiées ici sont toujours celles des revenus fiscaux déclarés des ménages par UC (Unité de consommation) à l'échelle de l'IRIS, issues du *Fichier localisé social et fiscal* (FiLoSoFi) diffusé par l'INSEE pour 2014.

L'inventaire de ces 413 immeubles concernés entre novembre 2018 et novembre 2019 par un arrêté de péril grave et/ou imminent a été réalisé par le LPED sur la base des 330 arrêtés d'évacuation ou de péril imminent mis en ligne par la Ville de Marseille entre novembre 2018 et octobre 2019. C'est donc juste un aperçu de l'habitat dégradé qui a été signalé, expertisé et déclaré en péril imminent. Chaque arrêté a été analysé de manière à constituer une base de l'ensemble des immeubles concernés (certains arrêtés concernent plusieurs immeubles). Cette carte montre uniquement les *périls* (*danger d'effondrement*) et pas l'*insalubrité* (*danger pour la santé*), faute d'information accessible.

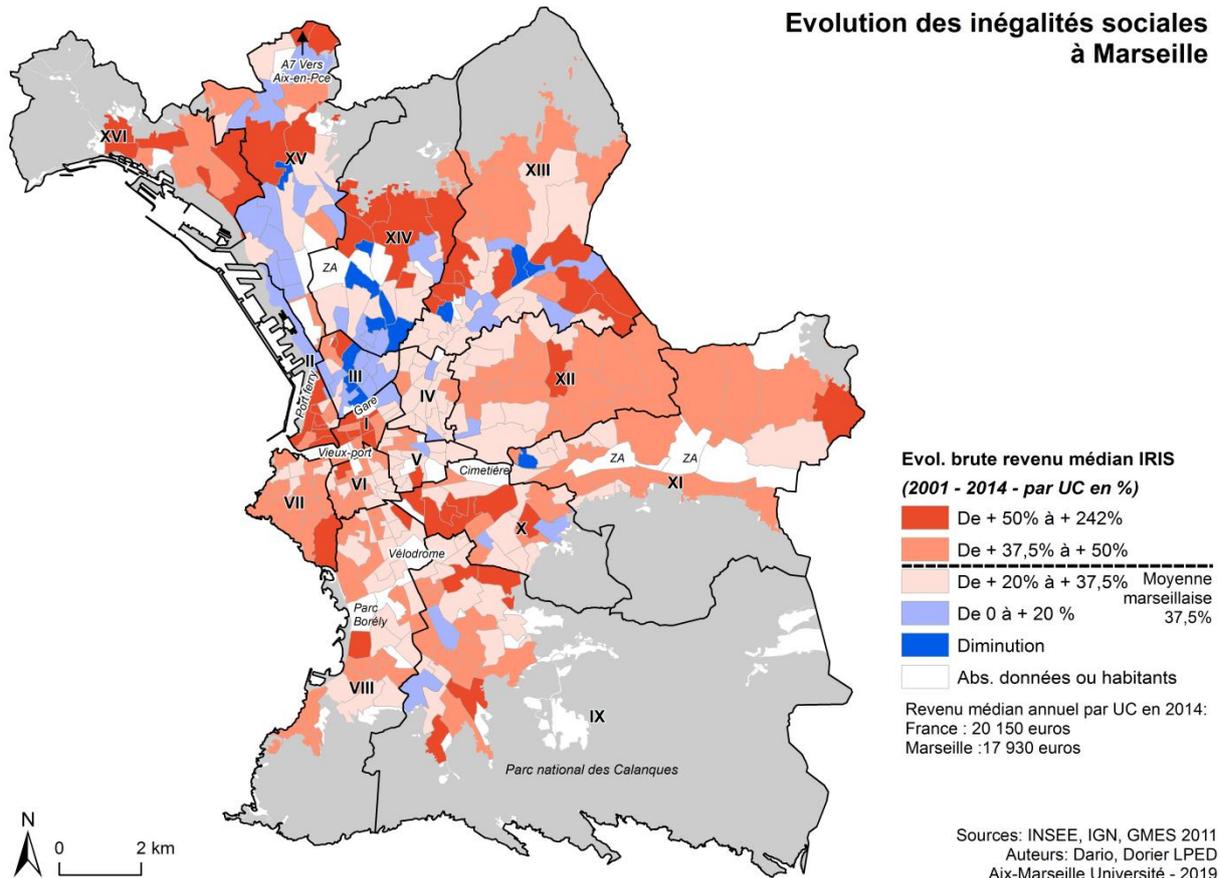
### Commentaire

Ce zoom souligne l'importance de l'habitat en péril associé à la faiblesse des revenus dans le centre-ville ancien de Marseille en 2019. On mesure à quel point, si les quartiers proches du Vieux Port sont restés populaires, c'est dans un contexte d'habitat dégradé. Ce qui ne signifie pas que le loyer (au mètre carré) y soit bon marché, relativement aux prix moyen marseillais (11,70 E le m<sup>2</sup>).

Dans le quartier Noailles, nombre de loyers des petits appartements (T1, T2) d'immeubles dégradés ou en péril, évacués par des ménages en situation sociale précaire et à très faibles revenus, atteignaient 15 à 20 euros le m<sup>2</sup>. Par comparaison, la plupart des loyers marseillais en habitat social se situent entre 5 et 9 euros le m<sup>2</sup> "habitable".

Selon les données de SOLIHA-Provence, un nombre non négligeable des logements évacués pour péril étaient en "sur-occupation", avec de grands ménages défavorisés ou plusieurs petits ménages entassés dans un logement de petite taille.

## Evolution des inégalités sociales à Marseille



### Sources

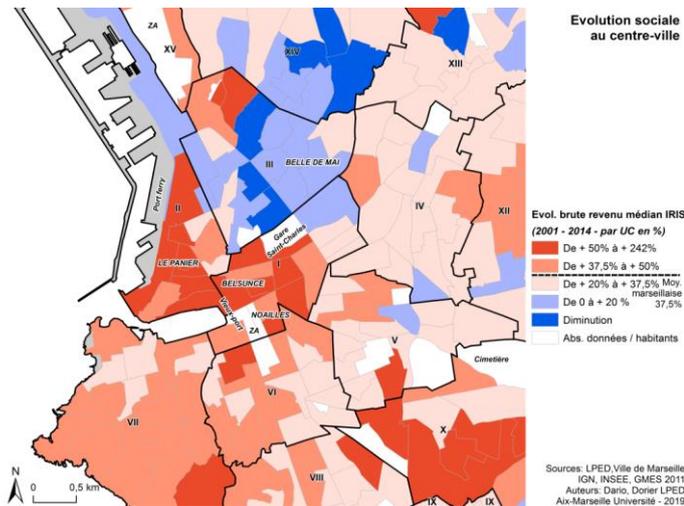
Les statistiques cartographiées ici sont celles de l'évolution des revenus déclarés par les ménages, par UC et à l'échelle des IRIS. Elles sont produites par la DGI (direction générale des impôts) et diffusées par l'INSEE à travers le *Fichier localisé social et fiscal*. Les revenus déclarés sont une première approche des différences sociales, sans indiquer le niveau de vie réel après impôts et transferts sociaux ("revenu disponible").

Par rapport à la hausse moyenne brute communale de 37,5% sur 15 ans en euros courants, la carte compare l'évolution des revenus déclarés par IRIS : bleu si le revenu médian déclaré a diminué ou stagné sur cette période, rose pâle s'il a un peu augmenté, mais moins que la moyenne marseillaise, et rouge si la hausse des revenus déclarés des ménages est supérieure à la moyenne marseillaise.

### Commentaire

La géographie sociale marseillaise évolue sur la période 2001 à 2014. L'hypercentre ancien reste populaire mais commence à se "gentrifier". Le niveau de revenus baisse dans des secteurs du centre nord qui étaient déjà les plus défavorisés: anciens quartiers industriels et ouvriers des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> (St Mauront). Les évolutions sont clivées dans les 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> arrondissements: avec la paupérisation de plusieurs cités HLM et copropriétés dégradées des 11<sup>ème</sup> (Air bel) 13<sup>ème</sup> (le Mail, Parc Corot) et 15<sup>ème</sup> (Kallisté). Mais en périphérie de ces mêmes 13, 14, 15<sup>ème</sup> arrondissements, de fortes hausses des revenus fiscaux déclarés s'expliquent par la reconversion de friches (Corot) et l'ouverture de zones à l'urbanisation (Château Gombert, Ste Marthe). Ce sont surtout des programmes immobiliers neufs pour classes moyennes, sous forme de "copropriétés fermées". Le profil aisé des quartiers Sud se renforce. L'évolution sociale est forte autour de la "porte du parc des calanques" et des rares ensembles HLM du sud du 9<sup>ème</sup> arrondissement (La Cayolle).

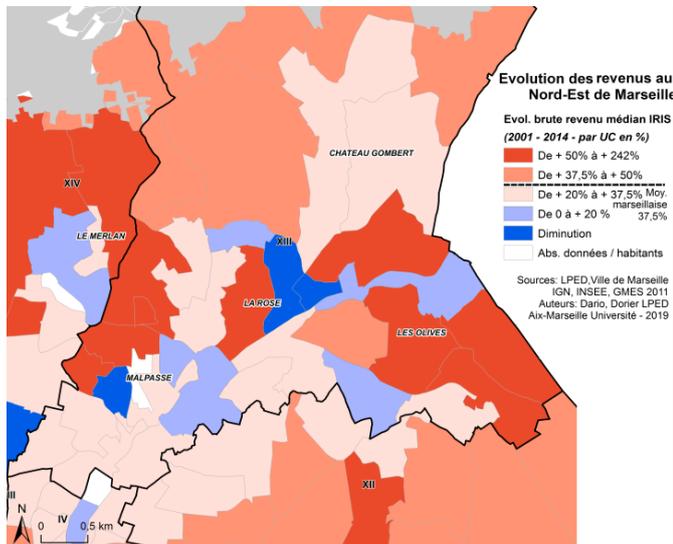
## Zoom sur l'évolution des revenus déclarés dans le centre ville



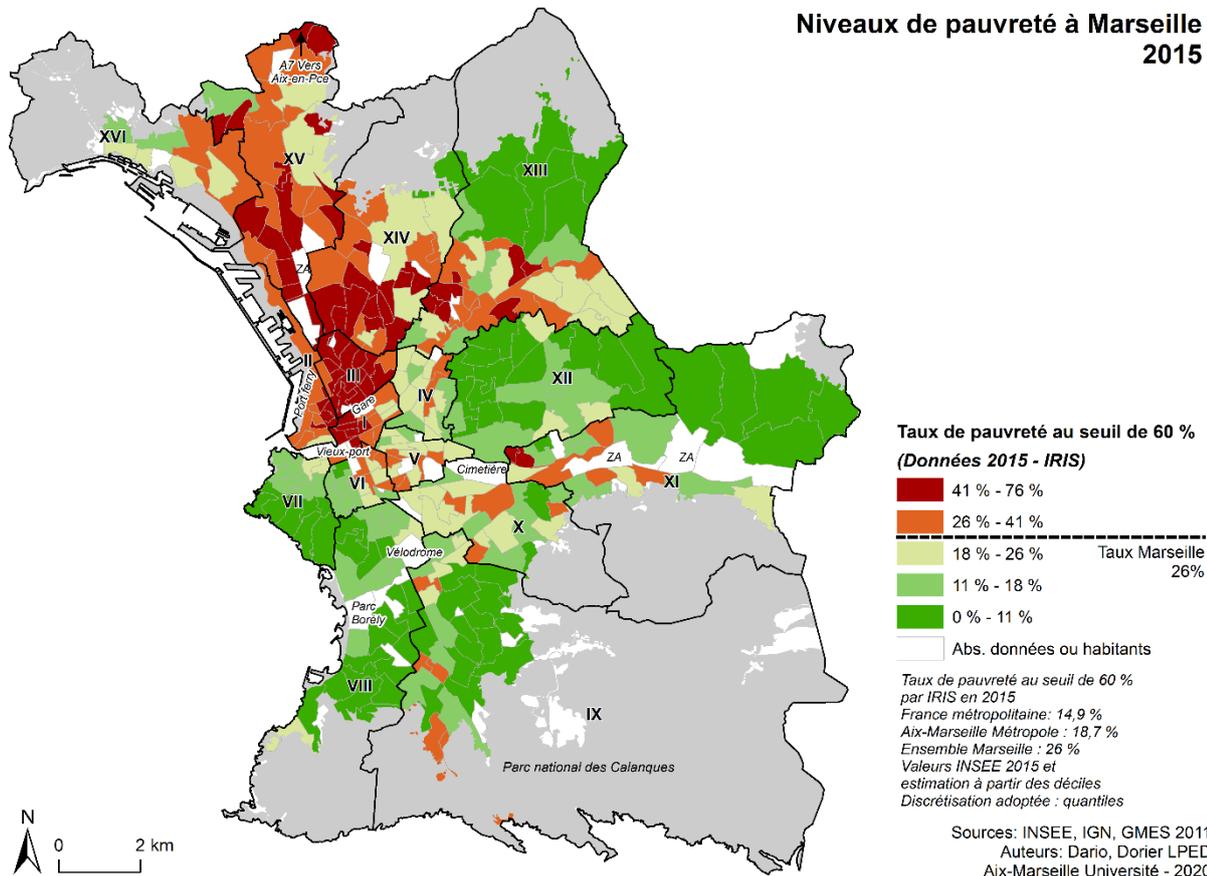
Dans le centre ancien (Panier, Noailles, Belsunce, Réformés, cours Julien), la hausse des revenus supérieure à la moyenne marseillaise traduit une gentrification déjà bien engagée, bien que ces quartiers demeurent majoritairement populaires (Cf. carte page 8).

L'effet d'Euroméditerranée est visible sur le secteur de la Joliette proche du port à ferrys et des docks rénovés. Le changement de profil des résidents de la Rue de la République (axe au nord du Vieux Port) est lié à des reventes massives d'immeubles haussmanniens et leur réhabilitation. La construction d'un tramway a accompagné ces mutations, qui ont entraîné des déplacements d'habitants défavorisés (2004-2007). La crise immobilière des années 2008 a ralenti la mutation prévue. Cette zone se "gentrifie" mais elle demeure socialement mixte. La mobilisation d'associations en soutien à des locataires modestes souhaitant rester au centre-ville, et la mise en location de quelques immeubles réhabilités sous forme de logements sociaux expliquent ce "statut quo" actuel.

## Zoom sur l'évolution des revenus déclarés dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement



En périphérie Nord-Est, le 13<sup>ème</sup> arrondissement, avec ses vastes quartiers de logements sociaux (Malpassé, la Rose) et ses copropriétés dégradées (Corot, le Mail, les Rosiers), connaît des évolutions particulièrement contrastées. Elles sont liées aux nouvelles zones résidentielles périphériques créées autour de la technopole de Château Gombert et du campus universitaire St Jérôme. Entre Malpassé et le Merlan, une importante rénovation urbaine est engagée depuis longtemps (projets PNRU) avec démolitions d'immeubles HLM (les Lauriers, les Cèdres), réhabilitations (les Flamants), diversification de l'offre d'habitat (pour attirer les classes moyennes), déplacement/relogement d'habitants. La construction de résidences sécurisées pour classes moyennes et étudiants transforme peu à peu le secteur Corot/Merlan. L'évacuation récente en urgence (2018) de locataires et occupants sans droits ni titres d'une barre très paupérisée de la copropriété dégradée "Parc Corot" accentuera sans doute ces évolutions.



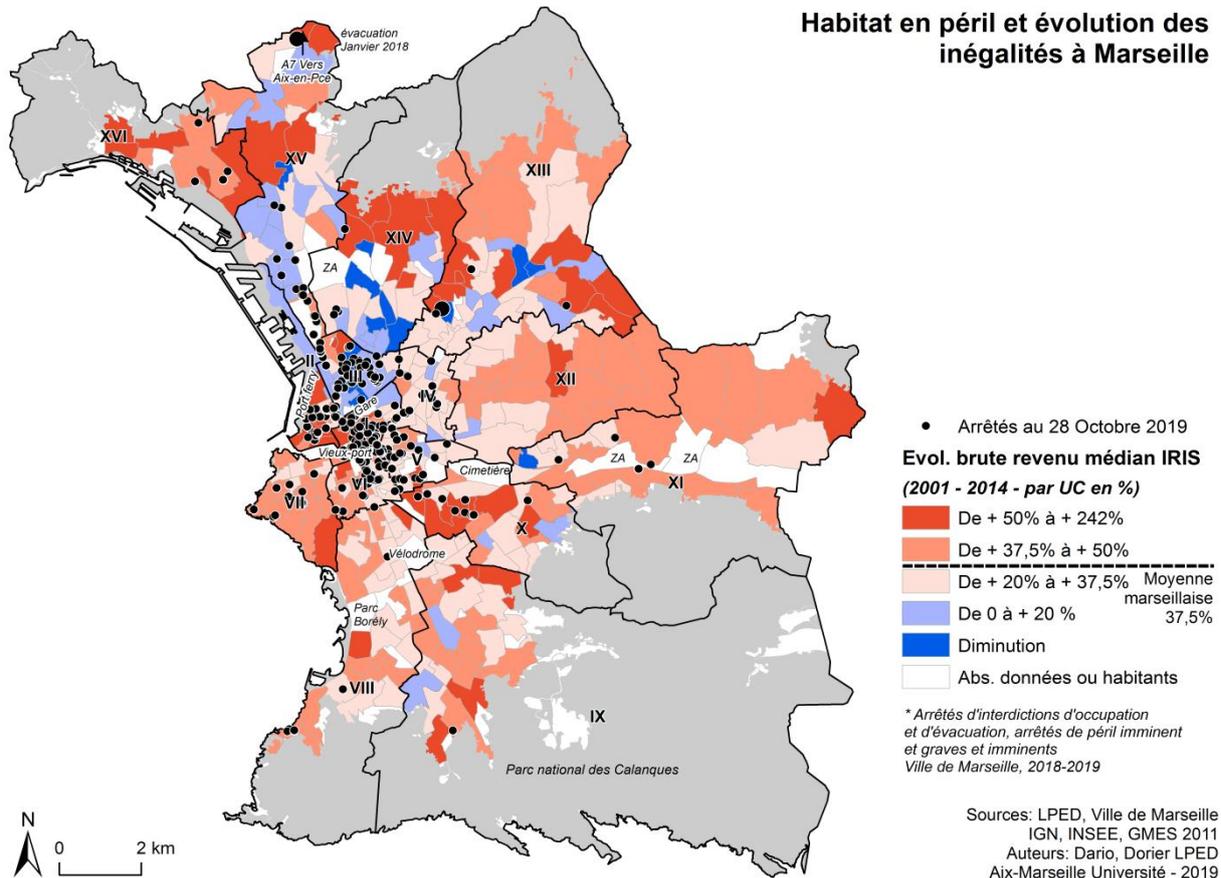
### Sources et définitions

Dans les comparaisons européennes, le seuil de pauvreté est fixé à 60 % du "revenu disponible" médian de la population (revenu après impôts, cotisations sociales et transferts sociaux). En France, ce seuil était de 1015 € mensuels en 2015 pour une personne seule (12180 €/an). Pour tenir compte des économies d'échelle selon la taille des ménages, le niveau de vie est calculé par l'INSEE en divisant le revenu disponible du ménage par son nombre d'unités de consommation (UC) : 1 UC pour le premier adulte, 0,5 UC pour les autres personnes de plus de 14 ans et 0,3 pour les enfants. Selon ce calcul, le seuil de pauvreté pour un couple est de 18270€/an en 2015 et 25578,50€ pour un couple et 2 enfants. Le taux de pauvreté moyen de France métropolitaine était de 14,9 % en 2015. L'INSEE le calcule uniquement dans les IRIS de plus de 1500 personnes (au moins 200 ménages pauvres et autant de ménages au-dessus du seuil). Dans 52 IRIS moins peuplés, l'INSEE ne fournit pas ces calculs. Notre estimation repose sur le seuil de revenu des 10% les plus pauvres. Les IRIS sont classés sur 5 classes de valeurs, par effectifs égaux, autour de la médiane (23%).

### Commentaire

Le taux de pauvreté moyen de Marseille reste élevé avec 26% de personnes "pauvres" (210 000) sur la commune de Marseille. C'est un taux plus élevé que sur Aix-Marseille métropole (18,7%) qui est comparable à l'agglomération Lilloise (18,3%). Derrière cette moyenne communale, il y a de fortes inégalités, avec une concentration de la pauvreté dans certains quartiers : 20% des IRIS marseillais dépassent 41% de personnes "pauvres" parmi les habitants. Les taux les plus élevés s'observent dans les quartiers à dominante de logements sociaux anciens et aux copropriétés dégradées, dont l'hyper-centre à très faible logement social (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> arrondissements). Les personnes pauvres, majoritaires dans les quartiers centraux de Marseille ont peu accès à des logements à loyer modéré. Malgré les aides personnalisées au logement (APL), le loyer altère leur niveau de vie, aggravant leurs difficultés et les poussant vers des situations de sur-occupation des logements. En vert pâle, les IRIS "mixtes", correspondent à la gentrification avancée de quartiers populaires (L'Estaque, 16<sup>ème</sup>), à des ZAC (Sainte Marthe, 14<sup>ème</sup>, Capelette, 10<sup>ème</sup>), à la diversification de l'habitat autour de périmètres de rénovation (St Antoine, Plan d'Aou).

## Habitat en péril et évolution des inégalités à Marseille



### Sources

La carte superpose la géolocalisation des arrêts de périls graves et/ou imminents fin octobre 2019 avec l'évolution des revenus déclarés en euros courants sur la période. Les données cartographiées ici sont celles de l'évolution des revenus fiscaux déclarés des ménages par UC en euros courants, et à l'échelle de l'IRIS. Elles sont issues du fichier de la DGI (direction générale des impôts) pour 2001 et du *Fichier localisé social et fiscal* (FiLoSoFi) des revenus déclarés diffusé par l'INSEE pour 2014.

La comparaison porte sur les données 2014 et non pas sur le dernier millésime disponible (2015) car il y a trop d'IRIS sans information dans celui-ci.

Les points d'arrêts de péril cartographiés correspondent aux 413 immeubles distincts touchés entre novembre 2018 et début novembre 2019 par un arrêté de péril grave et/ou imminent. L'inventaire a été réalisé sur la base des 330 arrêts d'évacuation ou de péril grave et imminent mis en ligne par la Ville de Marseille (certains arrêts concernent plusieurs immeubles).

### Commentaire

Les arrêts de périls et les évacuations qui leur sont liées concernent d'abord des secteurs qui se sont encore paupérisés pendant les 15 dernières années au Centre Nord (Versailles, St Mauron, les Crottes) et au Nord (la Cabucelle).

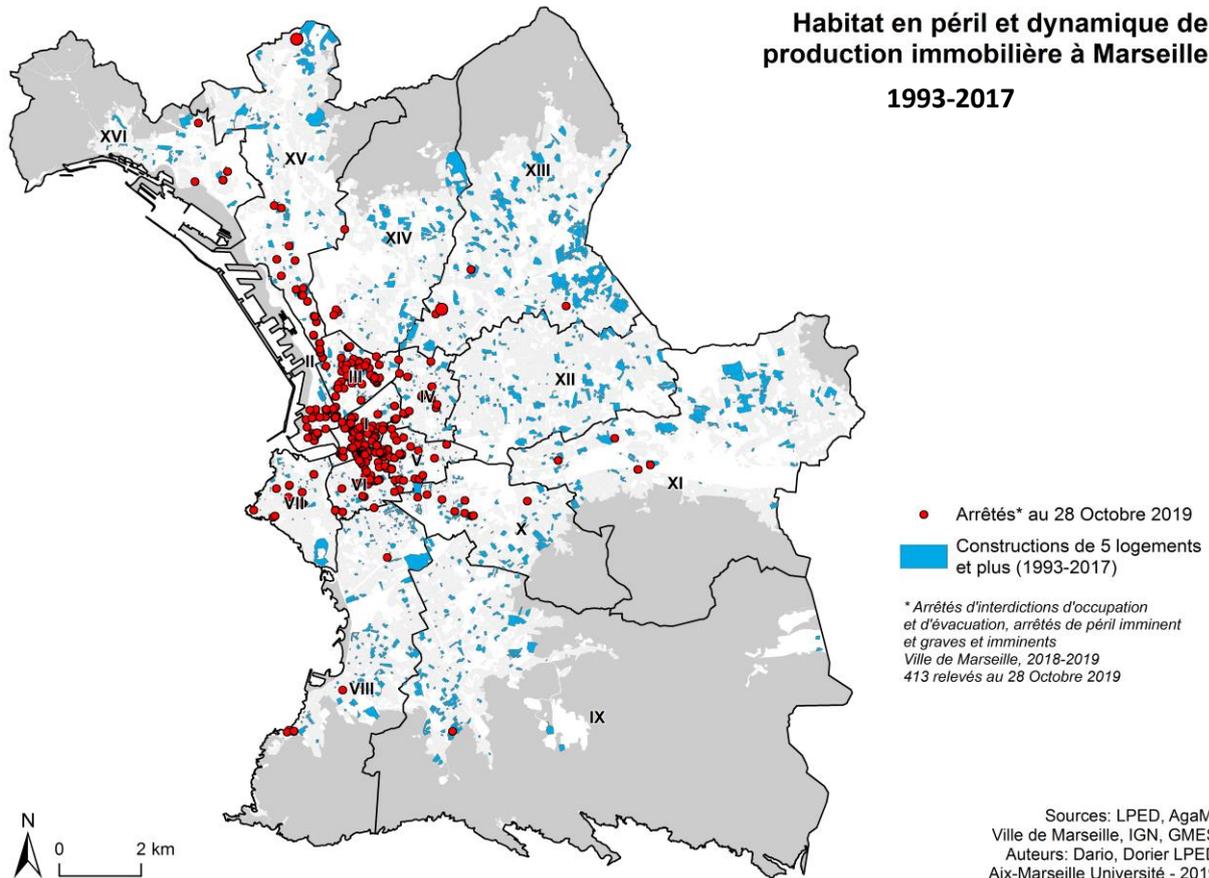
Il y a eu, à ce jour, encore peu d'arrêts de péril imminent au sud du 14<sup>ème</sup> arrondissement où coïncident pourtant aussi un niveau de revenu faible et en baisse avec un habitat privé en mauvais état. On y trouve, notamment des copropriétés identifiées pour leur dégradation (Maison Blanche, où un incendie s'est déclaré l'été 2019). Arrêts de péril imminent et évacuations concernent aussi des secteurs populaires qui connaissent des dynamiques de transformation sociale depuis 15 ans, par arrivée spontanée de nouvelles catégories de ménages : étudiants, artistes, classes moyennes, plutôt jeunes et avec un fort capital culturel, cohabitant avec les plus défavorisés. Cette "gentrification pionnière" concerne le Panier, Noailles près du Vieux Port, une partie de la Belle de Mai. C'est de là que sont partis les mouvements de revendication au relogement des évacués en 2018-2019.



## **2.Fragmentation urbaine et politiques de la ville.**

## Habitat en péril et dynamique de production immobilière à Marseille

1993-2017



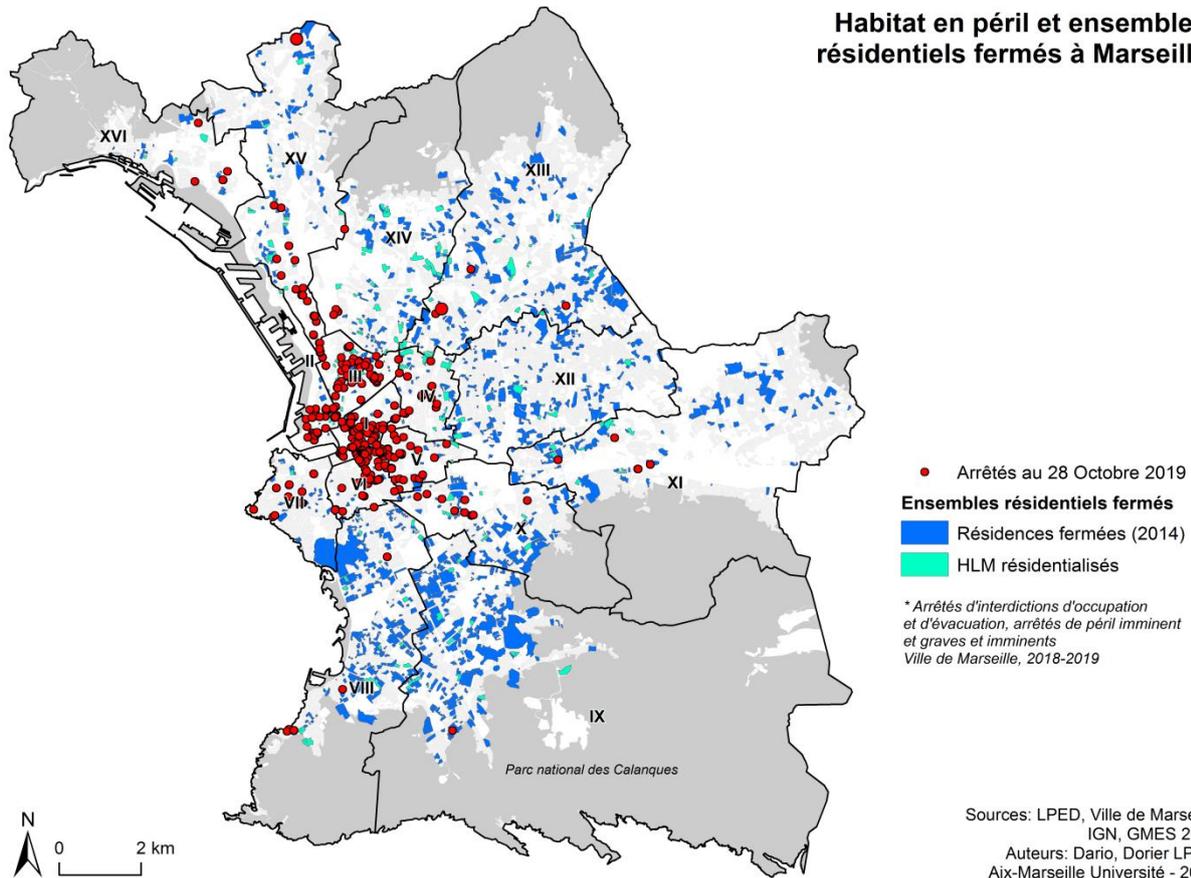
### Sources

Cette carte montre les programmes d'ensembles immobiliers de plus de 5 logements construits et livrés entre 1993 et 2017, qu'ils soient d'origine privée ou publique. Elle ne représente pas la construction diffuse (1 à 5 logements), ni la construction destinée à d'autres usages que l'habitat. Elle est réalisée à partir des listes brutes de "permis de construire réalisés", établies par l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération marseillaise (AGAM) pour le compte de la Ville, puis de la Métropole. Cette donnée appartient à la Métropole qui l'a communiqué au LPED dans le cadre d'une convention. Elle est un outil de travail des collectivités, utilisable à titre purement indicatif. Des rapports publics sont publiés chaque année par l'AGAM à partir de ces données sur les dynamiques de la construction neuve à Marseille. La compilation interannuelle, des rectifications géographiques et la cartographie ont été réalisées par le LPED pour le suivi de la diffusion de résidences fermées à Marseille (contrat avec le PUCA, puis Ville de Marseille).

### Commentaire

On voit ici les dynamiques de production immobilière (publique et privée confondues ici), notamment sur les franges ville/nature, ouvertes à la construction par les remaniements du POS puis du PLU. Ainsi, en matière d'habitat, il y a eu plus d'étalement sur des zones non bâties que de renouvellement ou de densification. On l'observe dans la partie Est du 13<sup>ème</sup> voisine de la commune d'Allauch (Château Gombert, les Olives), dans le nord du 15<sup>ème</sup> arrondissement (Sainte Marthe/ St Jérôme), ainsi qu'à l'entrée du Parc national des Calanques (9<sup>ème</sup>, quartier des "Hauts de Mazargues"). Ici les ensembles d'habitat social (la Soude, la Cayolle) en cours de rénovation et "diversification" sont entourés de nouveaux ensembles résidentiels pour classes moyennes. Pendant ce temps, l'habitat ancien du centre et des « noyaux villageois » populaires s'est dégradé, et c'est là que l'on trouve les immeubles dont l'état de péril grave a été subitement constaté en 2019. La carte confirme le rôle des programmes immobiliers neufs, dans l'évolution de la géographie des revenus et de la géographie sociale à Marseille.

## Habitat en péril et ensembles résidentiels fermés à Marseille



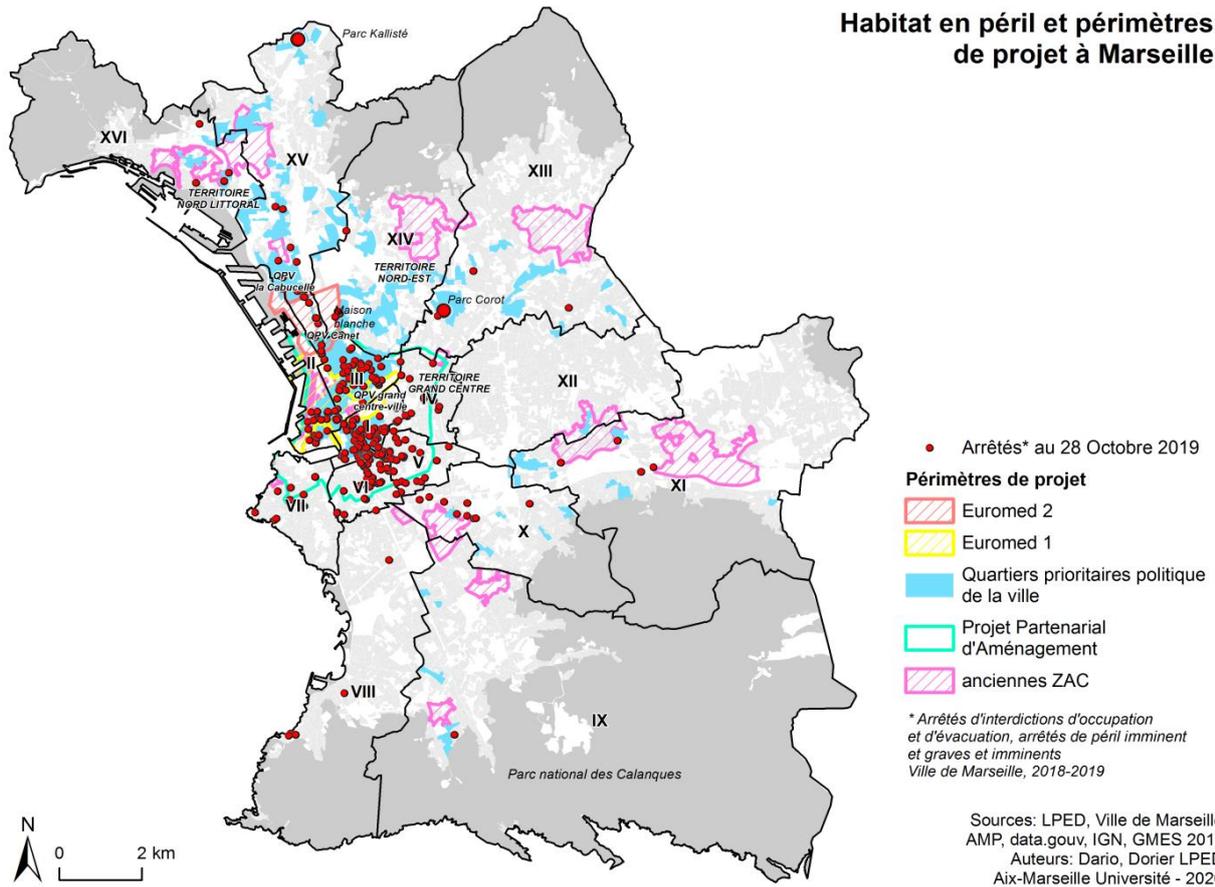
### Sources

La carte superpose la géolocalisation des arrêtés de périls fin octobre 2019 avec le relevé des ensembles résidentiels fermés (enquêtes LPED). Les points d'arrêtés de péril cartographiés correspondent aux 413 immeubles distincts touchés entre novembre 2018 et novembre 2019 par un arrêté de péril grave et/ou imminent. L'inventaire a été réalisé par le LPED sur la base des 330 arrêtés d'évacuation ou de péril grave et imminent mis en ligne par la Ville de Marseille (certains arrêtés concernent plusieurs immeubles). Les ensembles résidentiels fermés ont fait l'objet de plusieurs relevés de terrain empiriques exclusifs (2007-2010, 2013-2014) menés par le LPED et qui ont donné lieu à de nombreuses publications. Ont été considérées comme des résidences fermées dans ces enquêtes tout ensemble de plus de 10 logements dont les parties communes "à ciel ouvert" (voirie, jardins, parkings, équipements sportifs) sont d'un accès restreint et/ou surveillé. On en comptait plus de 1500 à Marseille en 2014. La tendance se poursuit, facilitée par plusieurs évolutions juridiques.

### Commentaire

Cette carte souligne la fermeture résidentielle urbaine, croissante à Marseille, modèle de gestion privée de plus en plus généralisée du sol et des équipements urbains. Cela implique que les habitants vivent dans des conditions non seulement inégales d'un quartier à l'autre, mais cloisonnées localement. On représente ici les copropriétés dotées d'espaces à l'air libre clos de barrières, portails filtrants et autres dispositifs de sécurité. On inclut également ici les ensembles HLM dits « résidentialisés » par les bailleurs dans le cadre de la rénovation, si elle s'accompagne de fermetures. Dans les quartiers aisés on voit se former des grappes de copropriété fermées collées les unes aux autres, mais étanches entre elles. La comparaison avec les arrêtés de péril montre un effet de négatif saisissant entre d'une part un centre historique et portuaire populaire qui se dégrade, et des quartiers du littoral sud ou des bordures du parc des calanques et des collines boisées où le cloisonnement résidentiel privatif se généralise. Ces clôtures enserrant une bonne partie des espaces de nature intra-urbains.

## Habitat en péril et périmètres de projet à Marseille

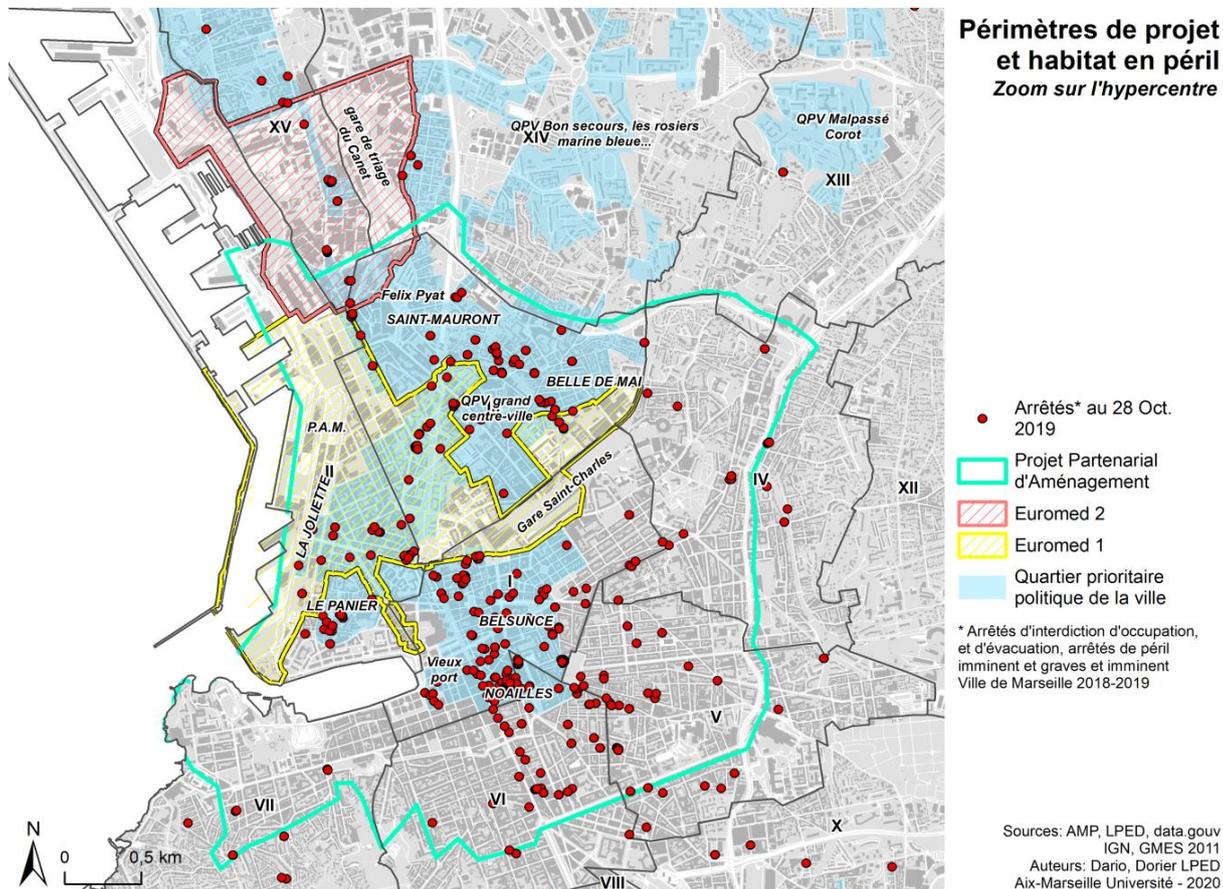


### Sources

La carte présente les principaux périmètres de renouvellement urbain depuis 20 ans. Les ZAC (*Zones d'Aménagement Concerté*) sont des dispositifs permettant à une commune de réaliser des préemptions et de maîtriser le foncier, en lien avec des partenaires immobiliers. L'Etat apporte son appui à travers le *Programme National de Renouvellement Urbain* ou PNRU (co-financement de l'Etat, des collectivités et des bailleurs sociaux) qui pilote des projets dans les quartiers défavorisés, appelés QPV depuis 2014 (Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville). Prioritaires du Contrat de Ville 2015-2020 les QPV bénéficient de rénovation et de "diversification" résidentielle (démolitions de logements sociaux anciens, constructions de logements intermédiaires). Les périmètres *EUROMED* désignent les deux étapes de l'"OIN" (Opération d'intérêt national) dirigé par un Etablissement Public, surtout financé par l'Etat, associant diverses collectivités. Depuis 1995, EUROMED a mené la reconversion des friches industrielles et d'habitat dégradé des zones proches du port.

### Sources

L'action publique ciblée sur certains espaces a laissé faire la dégradation de l'habitat privé ancien du centre. Les secteurs à fortes densités d'immeubles dégradés, subitement déclarés "en péril imminent" en 2019 avaient de longue date été repérés par des études dans certains périmètres d'action publique. Mais les principales ZAC d'habitat mises en œuvre depuis 20 ans à Marseille, avec l'appui des sociétés d'aménagement liées à la ville (Marseille aménagement, SOLEAM) se sont prioritairement vouées à développer une urbanisation "de qualité" sur des friches et franges ville/nature, avec l'appui d'investisseurs, pour attirer dans la commune des classes moyennes et supérieures. Les rénovations de quartiers défavorisés (QPV) ont été incitées par l'Etat (via les PNRU). Le projet EUROMED (2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, sud 15<sup>ème</sup>) a mis l'accent sur des équipements structurants avec objectif d'attractivité économique, avant de lancer des opérations résidentielles pour classes moyennes suivant l'obligation de quotas de logements sociaux. Une partie des immeubles déclarés en péril imminent se situent en lisière d'EUROMED 1 et au cœur d'EUROMED 2.



### Sources

Les périmètres de projets dessinés sur cette carte proviennent de la Métropole (Aix Marseille Provence) et du SIG national de la Politique de la Ville. Non représentée ici, la zone expérimentale pour la mise en œuvre du "permis de louer" adopté en octobre 2019 correspond à certaines rues du quartier Noailles.

Les contours dessinés ici du futur PPA (*Plan Partenarial d'Aménagement*, nouveau dispositif créé par la loi ELAN de 2018) proviennent de sa [fiche de lancement](#) d'octobre 2019. Intitulé *Marseille Horizons*, il prévoit la création d'une *Société publique locale d'aménagement d'intérêt national* (SPLAIN) "experte du traitement de l'habitat privé dégradé".

Elle alliera la Métropole et l'État, via l'*Établissement public d'aménagement EUROMED*, la Ville et les bailleurs sociaux, et prévoit l'intervention d'*Action Logement* pour le relogement des ménages qui seront évacués dans le cadre de ce projet. Ce PPA concerne 1000 hectares et environ 200 000 habitants.

Il ambitionne une action intégrée (lutte contre l'habitat indigne, attractivité et qualité résidentielle, maintien des habitants dans leurs quartiers, restauration du patrimoine bâti, redynamisation économique).

### Commentaires

Les immeubles déclarés en péril courant en 2019 sont situés au sein de périmètres bien identifiés pour leur habitat dégradé. Depuis 25 ans, plusieurs projets (ZPPAUP, PRI, AVAP) avaient inventorié les immeubles fragiles, mais échoué à leur réhabilitation. Ainsi, plusieurs immeubles achetés par la Ville dans le cadre de l'éradication de l'habitat indigne ont continué à se dégrader après leur acquisition, dont le 63 rue d'Aubagne qui s'est effondré. Le centre-ville avait déjà été classé QPV (« *Quartier Prioritaire de la politique de la Ville*») dans le *Contrat de Ville 2015-2020*, copiloté par l'Etat, les diverses collectivités, Ville, métropole, et les bailleurs via le PNRU. A ce titre, trois *Conseils Citoyens* créés en 2015 y représentent légalement les habitants. C'est le seul quartier d'hyper-centre classé QPV en France. Suite aux effondrements, évacuations de masse, quelques mesures ont été prises par les collectivités (petit périmètre expérimental de permis de louer, achat d'immeubles, déconstructions) en attendant le démarrage effectif du *PPA Marseille Horizons*. mais son contenu n'est pas encore précis. Des interrogations restent en suspens sur la concertation entre la SPAIN, les habitants et le rôle des *Conseils Citoyens* dans ce nouveau cadre d'intervention publique.

### 3. Insuffisances de l'offre de logement social

Le taux "SRU" est le rapport entre le nombre de logements sociaux et celui des résidences principales, il est calculé par les services de l'Etat (DDTM 13, Direction Départementale des Territoires et de la Mer Bouches-du-Rhône). Il permet de déterminer les obligations de rattrapage qui s'imposent aux communes en matière de logements sociaux.

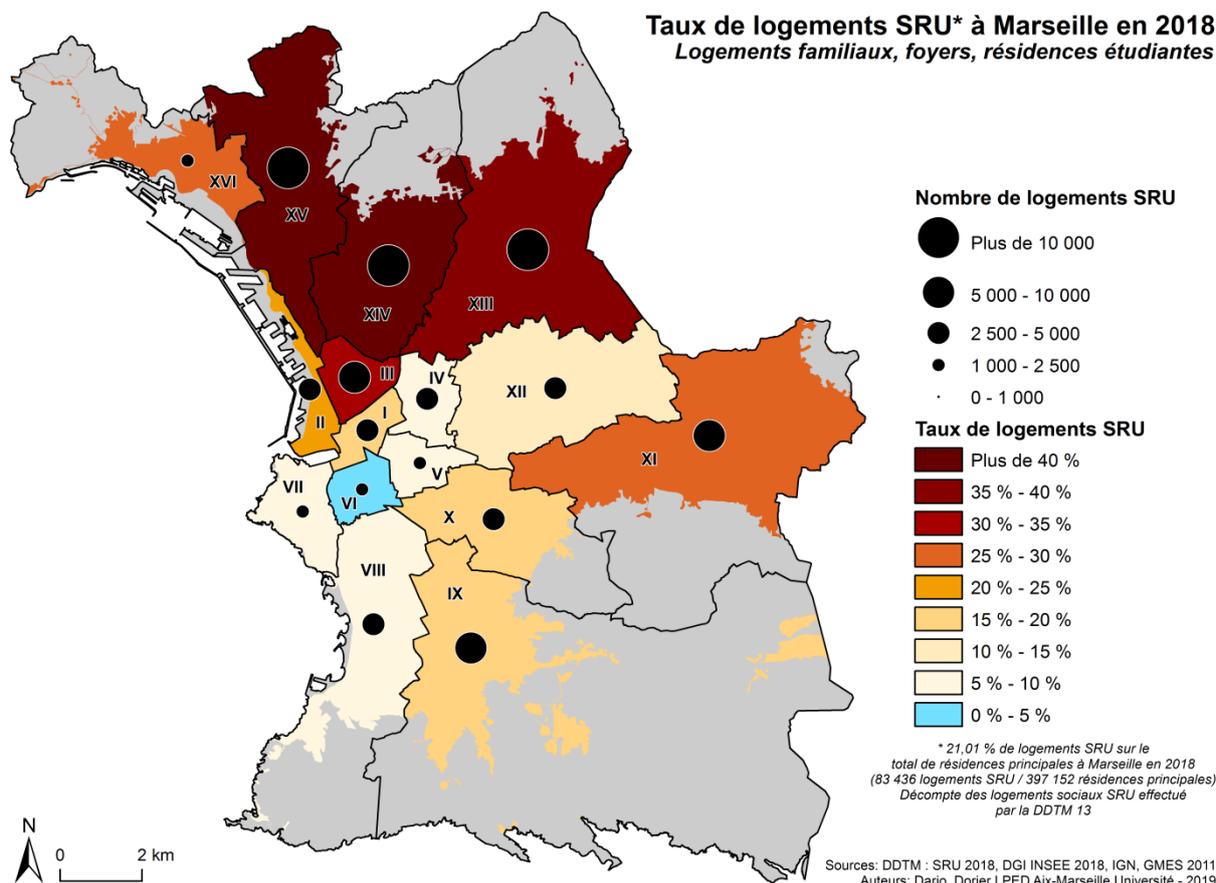
Le seuil de déclenchement de ces obligations dans les communes urbaines concernées, fixé à 20 % en 2000 a été porté à 25 % avec l'adoption de la loi du 18 janvier 2013 "relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social".

Marseille n'atteint pas encore les 25% de logements locatifs sociaux prévus par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) dans les zones urbaines tendues, même si le taux communal progresse lentement : 19% en 2007, 20,6% en 2015, 21% en 2018. Il convient de rapporter ce taux à celui de la pauvreté qui est de 26% dans la commune.



## **3.1 Les déséquilibres territoriaux**

## Taux de logements SRU\* à Marseille en 2018 Logements familiaux, foyers, résidences étudiantes



### Sources

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) prévoyait un taux de 20 % de logements sociaux. Ce taux légal a été porté à 25% en 2014.

Le taux et les statistiques cartographiés ici sont issus de l'inventaire des ensembles de logements dits "SRU" de Marseille en 2018 et des calculs réalisés par La Direction Départementale des Territoires et de la Mer Bouches-du-Rhône (DDTM 13), service de l'Etat rattaché à la Préfecture.

Les logements intégrés par la DDTM dans le calcul du taux SRU d'une commune incluent des logements dits "familiaux" (T1 à plus, loués vides et sans service associé), des foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, des foyers d'accueil d'urgence.

En plus des logements appartenant à des bailleurs sociaux, la base SRU intègre des logements privés, subventionnés et conventionnés pour une location sociale (même si celle-ci a une durée limitée, au terme de laquelle le logement peut à nouveau être loué au prix du marché). En revanche certains types de logements au loyer "intermédiaire" pour classes moyennes, bien que figurant dans le Registre du Parc Locatif Social ou RPLS, sont exclus du calcul de la base SRU (comme les PLI).

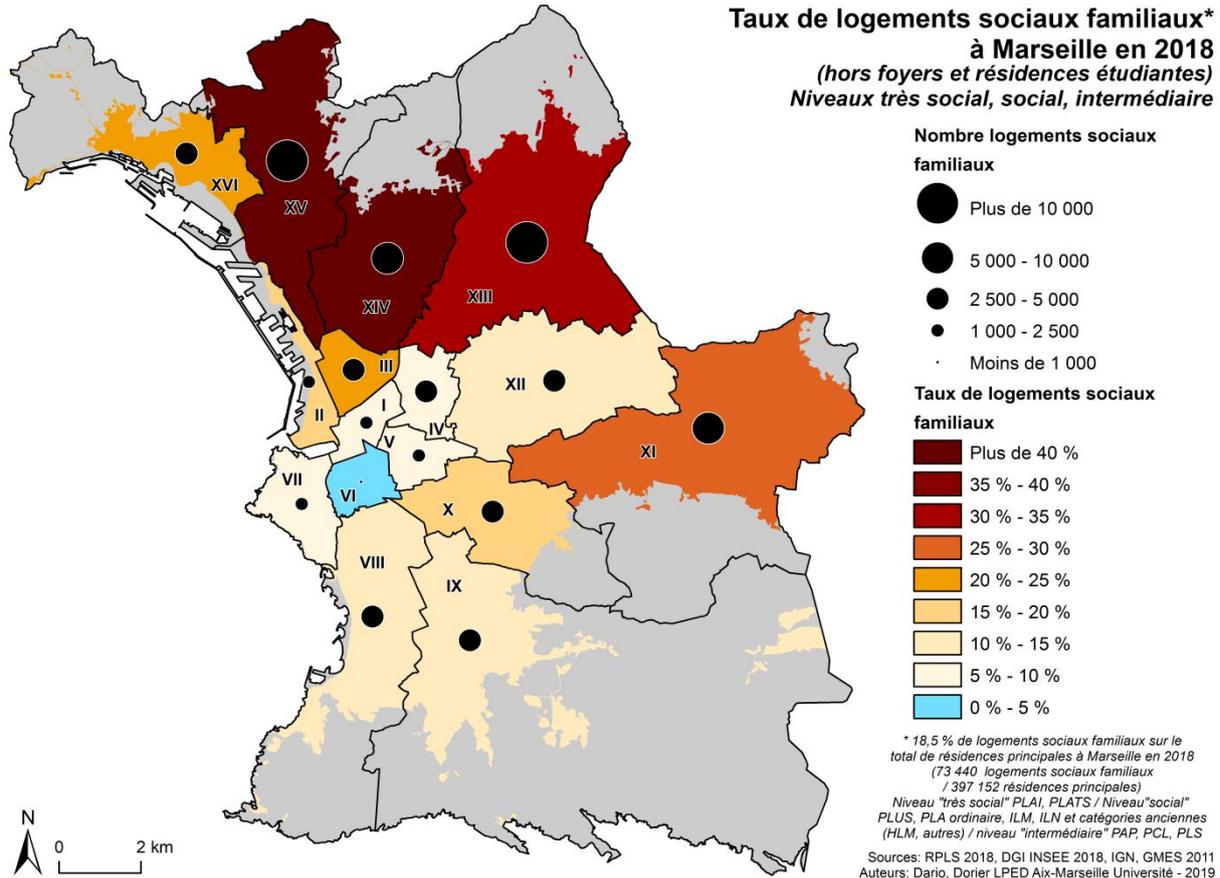
### Commentaire

Le taux SRU communal de 21% en 2018 avec 83 436 logements comptabilisés recouvre de profondes disparités entre arrondissements.

Les écarts de revenus de part et d'autre du centre-ville entre les quartiers sud, est et nord s'expliquent en grande partie par la géographie contrastée de l'offre locative "sociale", historiquement concentrée au Nord. Ces implantations ont durablement configuré cette géographie sociale marseillaise (proximité de quartiers industriels, terrains bon marché disponibles, motifs politiques).

La bourgeoisie marseillaise s'est implantée vers le sud et l'est au fil du 20<sup>ème</sup> siècle (8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup> Ardts). Dans cette partie de la ville, l'urbanisation a ensuite progressé via la construction par lotissements privés, peu régulés, avec de très rares poches d'habitat social. C'est toujours là que se développe majoritairement l'offre résidentielle privée pour catégories supérieures. Le centre historique s'est paupérisé en conservant un habitat majoritairement privé, de rente locative, peu entretenu. Certains quartiers du 1<sup>er</sup> arrondissement, avec plus de 40% de taux de pauvreté, ou du 6<sup>ème</sup> (entre 25 et 40% par endroits), ont toujours des taux d'habitat SRU dérisoires par rapport aux besoins.

**Taux de logements sociaux familiaux\*  
à Marseille en 2018**  
(hors foyers et résidences étudiantes)  
Niveaux très social, social, intermédiaire



**Sources**

Les statistiques cartographiées ici sont issues d'un croisement entre le *Répertoire du Parc locatif social* (RPLS) pour Marseille en 2018 et la *base SRU* qui liste tous les logements entrant dans le calcul des "25%" obligatoires. On n'a conservé dans le calcul que les logements du RPLS considérés dans le décompte SRU, ce qui amène à exclure certains logements "intermédiaires" (PLI). Parmi les logements SRU, on n'a gardé ici que les logements familiaux loués vides et répertoriés au parc social RPLS (T1 et plus sans service associé). Certains types de logements classés dans le taux de 21,1 % "SRU" de 2018 sont ici exclus : foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, foyers d'accueil d'urgence. Le but est de se limiter aux logements dont le caractère social soit pérenne. On a donc exclu aussi les logements privés ayant fait l'objet de conventions révolues, mais qui entrent pendant 5 ans dans le calcul du taux SRU, sans figurer au *Répertoire du Parc locatif social* (RPLS). Les conventions ANAH (retirées ici du calcul) ont orienté utilement, mais temporairement, des logements vers une location sociale: ceux de copropriétés dégradées (la Cravache, Kallisté), du centre ville, et même de certaines résidences fermées aisées (la Rouvière, Allée des Pins).

**Commentaire**

Marseille compte un parc de 73 440 logements à caractère locatif social familial retenus dans le *Répertoire du Parc locatif social* (RPLS) en 2018, ce qui représente 18,5% des résidences principales. Le fait d'avoir choisi de ne pas représenter sur cette carte les logements étudiants (assez nombreux dans le 9<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> arrondissement), les foyers sociaux, certains logements intermédiaires PLI et les conventions ANAH avec des propriétaires privés (environ 700 logements au centre) souligne encore plus la dissymétrie structurelle entre le Nord qui concentre l'essentiel des résidences sociales et le reste de la ville qui en compte peu. La carte souligne les carences de l'offre dans l'hypercentre : ce périmètre est très dépourvu en logement social en dépit de ses taux de pauvreté élevés. Paradoxalement, son classement en QPV y exempte les projets immobiliers des quotas de logement social. Le faible taux de logements sociaux familiaux du 6<sup>ème</sup> arrondissement, qui comporte une partie plutôt aisée et une autre plus défavorisée, peut en partie s'expliquer par un parc immobilier d'immeubles bourgeois du 19<sup>ème</sup> siècle, où une partie des résidences principales sont également utilisées pour des activités libérales, à proximité de la préfecture, du tribunal et d'administrations.



## 3.2 Chronologie de mise en location du parc de logement « social » de 1995 à 2017

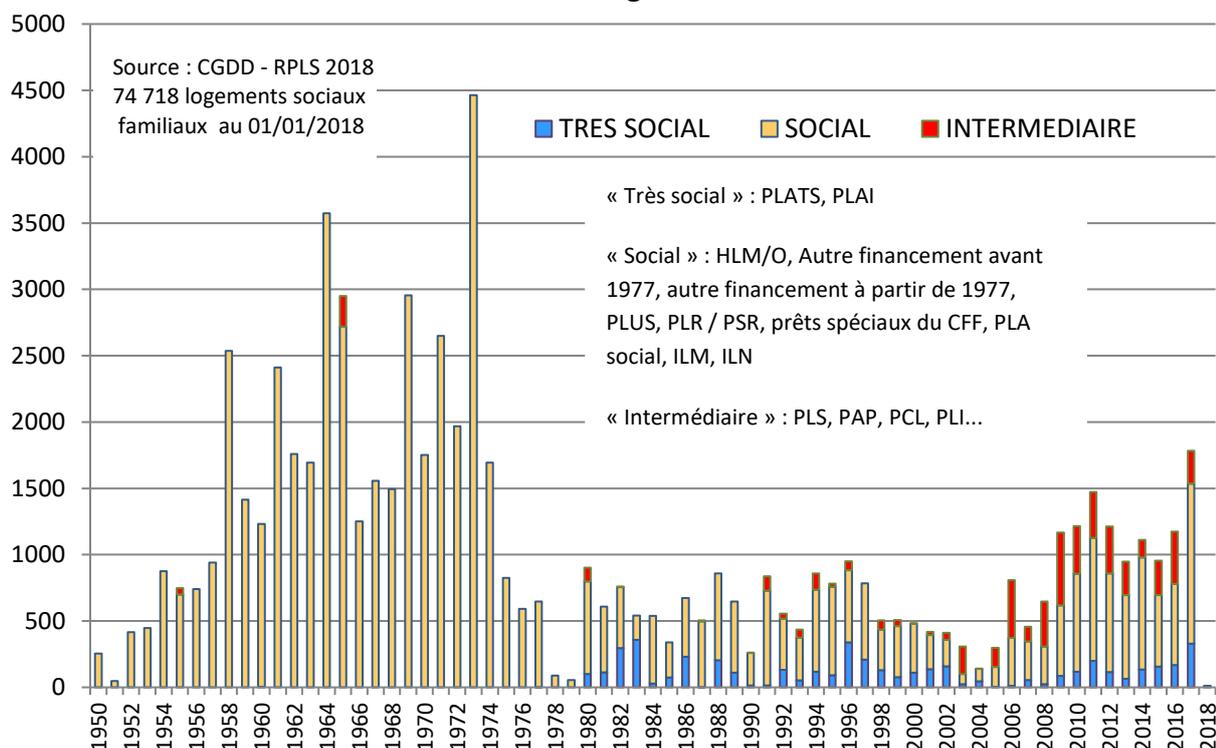
Cette série de graphiques analyse la composition du parc social existant en 2018 par période de mise en location et par montant de loyer au m<sup>2</sup> habitable.

Les catégories de financement de ces logements familiaux (*PLAI, PLS, PLA...*) permettent classiquement d'orienter les niveaux de loyers au mètre carré et des plafonds de ressources pour y accéder (*très social, social, intermédiaire*). Les *Atlas du parc locatif social de l'AGAM* proposent aussi une cartographie par quartier de tous les logements classés comme sociaux par le RPLS, même ceux qui ne sont pas reconnus pour les calculs du taux SRU, comme certains logements "intermédiaires" (PLI).

Nous sommes partis des mêmes sources dans les pages qui suivent, et nous traitons ici de l'ensemble des logements ayant peu ou prou une vocation "sociale" et inventoriés au RPLS 2018, même s'ils ne font pas partie des catégories retenues pour le calcul du taux SRU présentés ci-dessus.

On voit que les niveaux de loyers au mètre carré qui correspondent en théorie, à des "catégories" officielles de financements, sont fortement liés à la date de première mise en location. Nous proposons ces analyses comme base de réflexion sur la géographie de l'offre de logement social à faible niveau de loyer à Marseille.

## Années de mise en location des logements sociaux marseillais

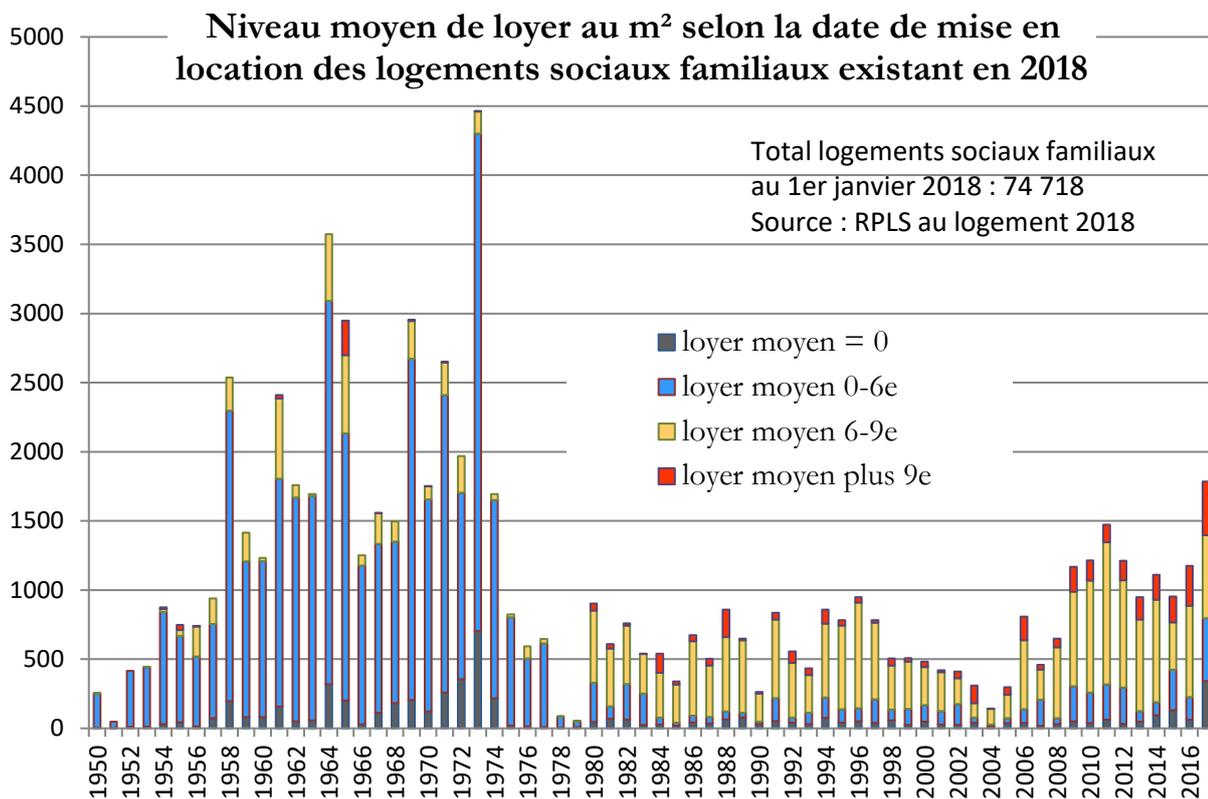


### Sources

Les statistiques cartographiées ici représentent les dates de première mise en location des 74 718 logements sociaux familiaux existants, selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) en 2018. Sont exclus ici certains types de logements classés "SRU" : foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, foyers d'accueil d'urgence. Le « social » se définit par une série de catégories de financements, règles et plafonds d'accession qui ont évolué depuis les années 50... Les catégories actuellement retenues comme « très social », *PLATS*, *PLAI* (Prêt locatif aidé d'intégration), sont réservés aux personnes de moins de 11 500 € de revenu fiscal (16 000 pour un ménage). Les *PLAI* doivent au moins atteindre 30 % du parc social locatif. La loi garantit la diversité des logements locatifs sociaux par des objectifs de quotas et de rattrapage notifiés aux communes par période triennale. Mais l'ancienneté détermine souvent les niveaux de loyers au m<sup>2</sup>. Ces catégories ont donc leurs limites, et les anciens logements de type HLM/O, fréquemment dégradés, sont souvent moins chers que les loyers en *PLAI*. Certaines catégories de logements « intermédiaires » inventoriés dans le RPLS ne sont pas considérés comme « sociaux » au sens de la loi SRU (trop chers). Le fait qu'ils soient compris dans une base comme le RPLS, dédiée au recensement du logement « social » peut poser question.

### Commentaire

La majeure partie du parc de logements sociaux est construite au moment de la reconstruction d'après guerre. Comme partout en France, la mise en location baisse à partir de 1977, date de fin de l' "aide à la pierre", et d'un changement de stratégie pour l'aide au logement des ménages modestes. Le lancement des allocations personnalisées au logement (APL) permet de se loger dans le secteur privé comme dans le social, et s'associe à une multiplication de modes de financements ciblés selon la vocation des logements sociaux qui continuent à être construits. A partir du milieu des années 1970, dans des volumes en baisse, plusieurs catégories de logements sociaux apparaissent. Le « très social » (*PLAI*, *PLATS*), soumis à des conditions de faibles ressources, présente des cours faibles et fluctuants, avec un creux entre 2003 et 2008. Sa proportion augmente depuis 2013 sans atteindre à Marseille le quota attendu par la loi. Les niveaux « intermédiaires », avec des plafonds de ressources peu contraignants, destinés à la "mixité sociale", d'abord marginaux, progressent nettement depuis 2006. Si la production de logements sociaux familiaux est en reprise depuis le milieu des années 2000, elle n'est pas suffisamment adaptée aux besoins spécifiques d'une ville à fort taux de pauvreté.



#### Sources

Ce graphique analyse la composition du parc locatif social familial existant à Marseille en 2018 par période de mise en location et par montant de loyer au m<sup>2</sup> habitable. La date retenue est celle de la première mise en location.

Selon l'Observatoire départemental des loyers (Fnaim, ADIL, 2019), le loyer médian du parc privé à Marseille est estimé à 11,9 €/m<sup>2</sup>, avec des écarts selon la taille, l'âge du logement. Les plus fortes amplitudes au m<sup>2</sup> sont relevées dans l'hyper-centre.

Les statistiques représentées ici proviennent du Répertoire du parc locatif social (RPLS) 2018. Sont ici exclus les foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, les foyers d'accueil d'urgence. On a confondu ici l'ensemble des catégories de financement, et simplement classé les 74718 logements sociaux familiaux par niveau de loyer au m<sup>2</sup> habitable.

Trois niveaux de loyers sociaux sont retenus : plus de 9€ le m<sup>2</sup> (intermédiaire, *rouge*), 6 à 9€ le m<sup>2</sup> (social "moyen", *orange*), moins de 6€ le m<sup>2</sup> (très social), et une sous-classe représentant les très bas loyers (0-5€, *bleu*). S'ajoutent pour information les 8% de logements sans référence de prix (loyer = 0, en gris). Ce sont majoritairement des logements temporairement neutralisés, en zones de rénovation, en "vacance PNRU".

#### Commentaire

Une grande partie des logements sociaux actuels ont été mis en location des années 50 jusqu'au milieu des années 1970 (1977 : fin de l'aide à la pierre). Environ 1/4 seulement des logements sociaux familiaux actuels ont été mis en location depuis 1995.

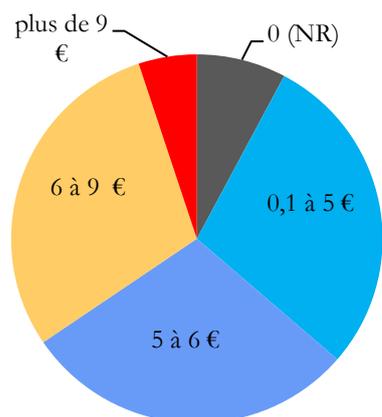
L'essentiel du logement social « à faible loyer » actuel (moins de 5 et 6 euros le m<sup>2</sup>, couleurs bleue et rose) est issu de la période 1950/1977.

A partir de 1977, l'aide individuelle au logement prend le relais, permettant aux plus modestes de se loger aussi dans le parc privé.

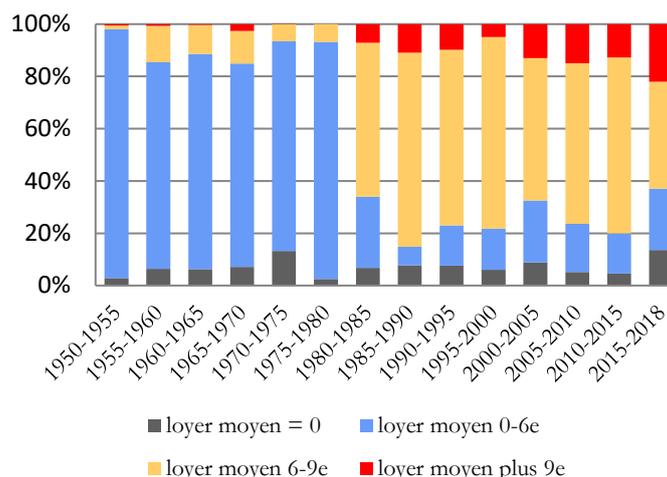
Le nombre de logements sociaux mis en location baisse alors en volume, s'améliore en qualité et change de nature (comme le montre le graphique ci-contre). Les prix au m<sup>2</sup> s'élèvent de 6 à 9 € (orange).

Les offres de logements à 9 € le m<sup>2</sup> voire plus de 9 € le m<sup>2</sup> (rouge) sont davantage présentes dans la diversification en cours. Si la production de logements sociaux est en reprise depuis le milieu des années 2000, elle n'est pas suffisamment adaptée aux besoins spécifiques d'une ville à fort taux de pauvreté.

### loyer moyen des logements sociaux marseillais par m2 habitable



### répartition des loyer actuels au m² selon périodes de mise en location



#### Sources

Les graphiques montrent le niveau de loyer au mètre carré habitable des logements recensés comme "sociaux" en 2018 par le RPLS (graphique de gauche), et selon l'année de leur première mise en location (graphique de droite).

On considère ici les 74 718 logements "familiaux" loués vides (T1 ou plus sans service associé). Sont exclus les foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, foyers d'accueil d'urgence. Parmi les plus bas loyers, deux niveaux sont ici différenciés: les moins de 5 euros (28,5% du total) et ceux qui tendent vers le niveau médian des logements *très sociaux* récents (29,5 % de loyers entre 5 et 6 € / m²). Ces deux niveaux seront cartographiés dans les pages suivantes.

Les niveaux de loyers « moyens » du parc social marseillais, entre 6 et 9 € /m² représentent 29,4% du total. Les loyers "intermédiaires" (plus de 9 euros) représentés en rouge, 5% du total. S'ajoutent pour information les 8% de logements sans référence de prix (loyer = 0, en gris). Ce sont majoritairement des logements temporairement neutralisés, en zones de rénovation, en "vacance PNRU".

#### Commentaire

Les logements anciennement mis en location sont ceux dont les loyers sont actuellement les plus bas (moins de 6 euros). Les logements mis en location à partir du début des années 1980 dépassent généralement les 6 € /m².

Depuis les années 1990, les logements à très faible loyers sont très minoritaires. La moitié des loyers des logements *PLAI et PLATS* spécialement conçus et réservés aux plus modestes se situent dans la tranche des loyers supérieurs à 6 € /m².

On voit apparaître les logements de loyers supérieurs à 9 € le m2. Ils sont créés pour remplir un "chaînon" manquant dans le logement des classes moyennes n'ayant pas accès aux logements sociaux classiques. Une partie d'entre eux ne sont pas retenus par l'Etat dans le calcul SRU, car trop chers. Face aux carences, cette part croissante de mise en location de logements de loyer "intermédiaire" pose la question des priorités.

## 3.3 Répartition de l'offre de logements à très bas loyers

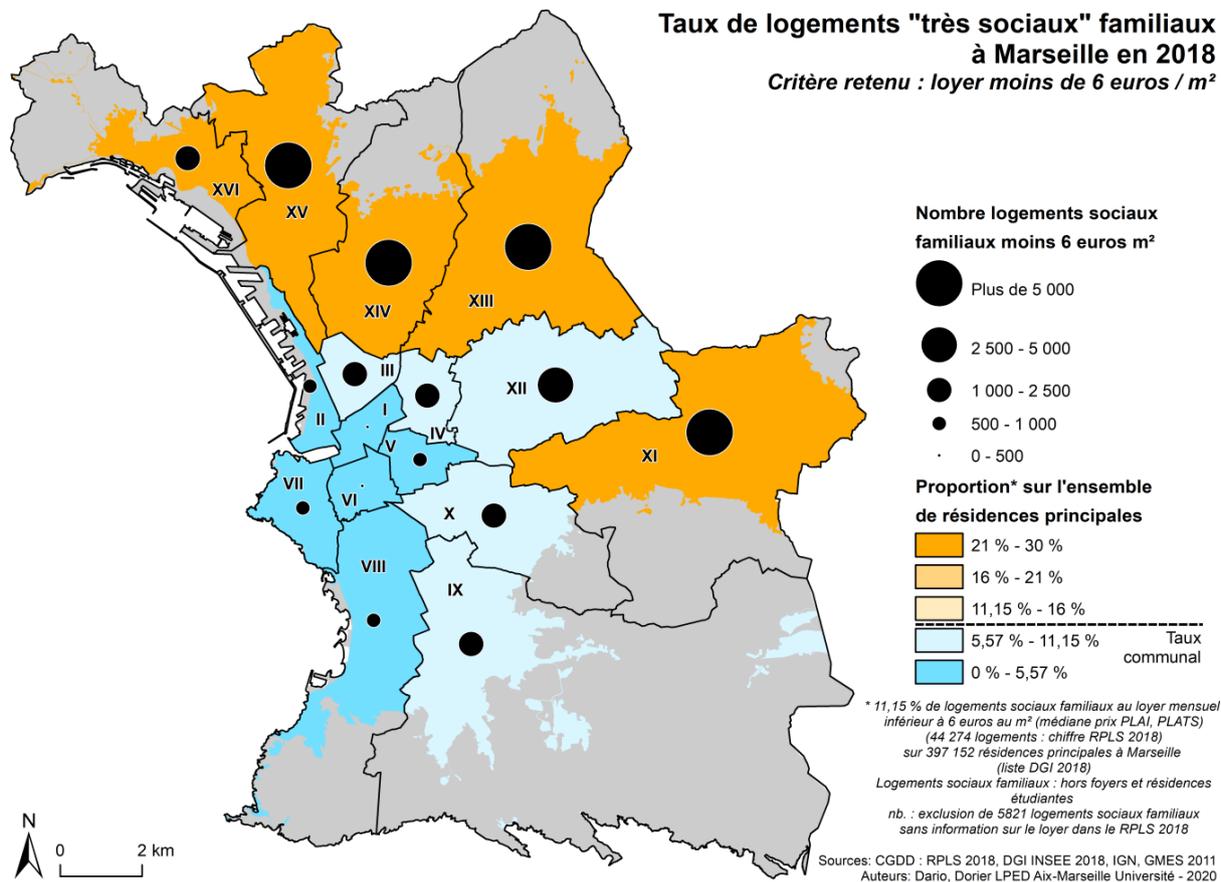
L'offre à très bas loyers représentée ici est d'abord celle de tous les logements HLM anciens à moins de 5 et 6 Euros le m<sup>2</sup> (critère de niveau de loyer). Certains loyers extrêmement bas peuvent correspondre à des ensembles HLM anciens subissant des travaux de longue durée entraînant des préjudices d'usage pour les locataires.

L'offre de logements de type PLAI PLATS, spécialement conçus pour les ménages très défavorisés, et soumis à plafonds de revenus doit, quant à elle, correspondre à des critères d'habitabilité.

Les 5 821 logement sociaux sans information sur le loyer, mentionnés comme loyer = 0 dans le RPLS ont été exclus de toutes les cartes de ce recueil afin de ne pas biaiser la donnée. Il s'agit majoritairement de logements temporairement neutralisés, en zones de rénovation, ou en "vacance PNRU".

## Taux de logements "très sociaux" familiaux à Marseille en 2018

Critère retenu : loyer moins de 6 euros / m<sup>2</sup>



### Sources

Les statistiques cartographiées ici proviennent du *Répertoire du parc locatif social (RPLS) 2018*. Parmi les logements sociaux, on a gardé ici les logements "familiaux" loués vides (T1 et plus sans service associé). Sont ici exclus les foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, les foyers d'accueil d'urgence.

On a retenu ici un critère concret pour la vie des personnes défavorisées : le loyer au "*mètre carré habitable*". Le seuil de 6€ correspond à la moitié du loyer moyen marseillais (11,7 €) et à la médiane des prix des logements conçus pour être "très sociaux" depuis 1990 tel les PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), réservés aux personnes isolées de moins de 11 500 € de revenu fiscal, 16 000 € pour un ménage, et répondant à des normes d'habitabilité contrôlées.

Cependant, la plupart des logements sociaux de moins de 6 € le m<sup>2</sup> existants et cartographiés ne sont pas des "PLAI", mais des logements anciennement mis en location (et très majoritairement construits avant 1977), ce qui explique leur faible loyer.

### Commentaire

Sur l'ensemble des résidences principales à Marseille, 11,15% sont des logements locatifs sociaux avec un loyer inférieur à 6 € le mètre carré, pour un taux de pauvreté de 26%. Ils représentent 59% du parc social marseillais.

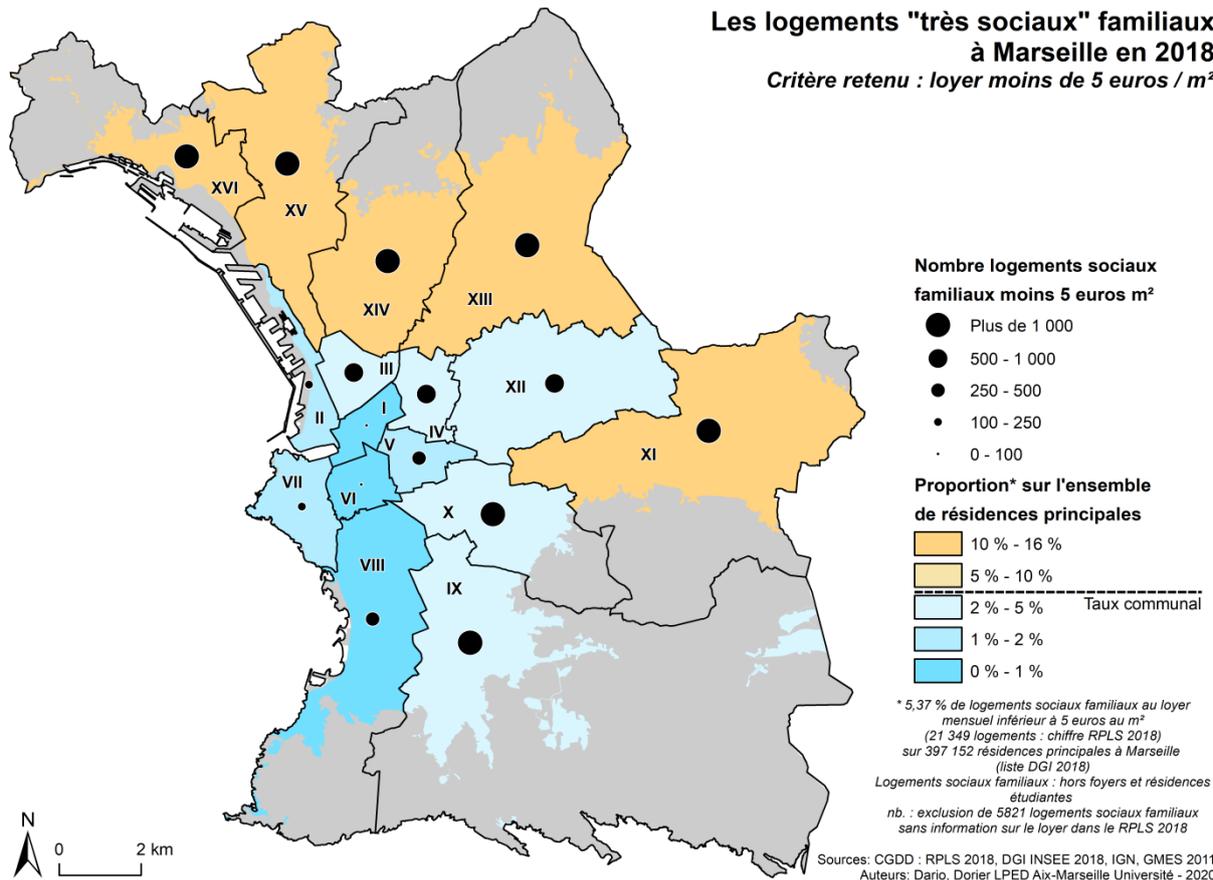
Comme le montrait la chronologie ce sont en majorité des logements sociaux anciens (location avant 1977) et en minorité à des logements conçus plus récemment pour être "très sociaux" de type PLAI, PLATS.

La géographie de cette offre à bas loyer explique largement la concentration historique des ménages défavorisés au Nord et à l'Est de la ville. L'offre de logements "très sociaux" de loyer inférieur à 6 € le m<sup>2</sup> est infime non seulement dans les quartiers aisés du sud, mais aussi dans les secteurs les plus pauvres du centre-ville (Noailles, Belsunce, Versailles) et les zones de renouvellement urbain (EUROMED).

Bien que les taux de pauvreté soient très élevés dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> arrondissements, il n'y a toujours, en 2018, qu'une offre marginale de logement adapté aux besoins de niveau de loyer des ménages les plus modestes.

## Les logements "très sociaux" familiaux à Marseille en 2018

Critère retenu : loyer moins de 5 euros / m<sup>2</sup>



### Sources

Les statistiques cartographiées ici sont issues du Répertoire du parc locatif social pour Marseille en 2018. Parmi les logements sociaux, on a gardé ici les logements "familiaux" loués vides (T1 et plus sans service associé) les moins chers.

Sont ici exclus les foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, les foyers d'accueil d'urgence.

On a exclu du calcul et de toutes les cartes de ce recueil les 5 821 logements sociaux sans information sur le loyer, mentionnés comme loyer = 0 dans le RPLS, afin de ne pas biaiser la donnée.

Ce seuil de 5 € le mètre carré habitable a été retenu de manière "raisonnée" (en complément du seuil à 6 € précédemment cartographié) il correspond à presque 30% des Logements sociaux marseillais. Le loyer moyen (toutes catégories confondues) est estimé à 11,70 € par mètre carré à Marseille.

### Commentaire

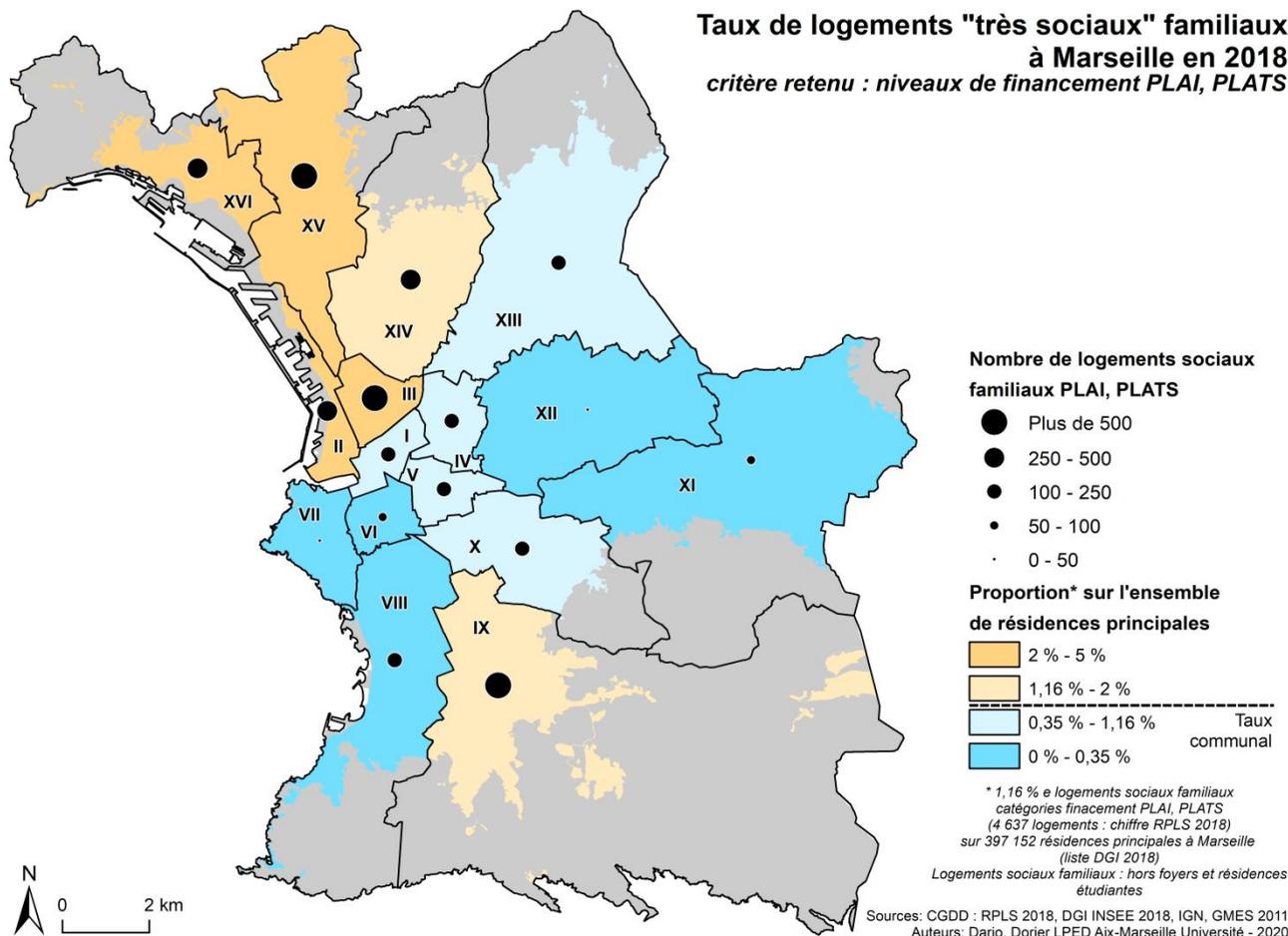
Sur l'ensemble des 39 7152 résidences principales à Marseille, 5,37% ont des loyers inférieurs à 5 € le mètre carré, ce qui représente 28,5% du parc social marseillais, que l'on peut ainsi qualifier de "très social". Ces prix sont liés au statut des logements (HLM/O), mais surtout à leur ancienneté qui, parfois, s'accompagne d'une vétusté des immeubles et d'un besoin de rénovation.

La géographie de cette offre d'habitat explique largement la concentration de ménages très défavorisés au Nord de la ville et à l'Est (Air Bel, vallée de l'Huveaune).

On remarque la faiblesse extrême de l'offre de ces logements de loyer inférieur à 5 € le m<sup>2</sup> dans les quartiers du sud, mais aussi au centre-ville (moins de 1%) et dans les périmètres de renouvellement urbain EUROMED 1 et 2 (moins de 2%). Bien que les taux de pauvreté soient élevés dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> 3<sup>ème</sup> arrondissements, il n'y a toujours, en 2018, qu'une offre marginale de logement social adapté aux besoins des ménages très modestes en terme de niveau de loyer, mais aussi de type des logements.

## Taux de logements "très sociaux" familiaux à Marseille en 2018

critère retenu : niveaux de financement PLAI, PLATS



### Sources

Les statistiques cartographiées ici sont issues du Répertoire du parc locatif social pour Marseille en 2018. Parmi les logements sociaux, on a gardé les logements "familiaux" loués vides (T1 et plus sans service associé). Sont ici exclus les foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, les foyers d'accueil d'urgence.

On a cartographié ici les logements répondant aux critères officiels de financement, de loyers et de normes pour être « très sociaux », construits depuis les années 1990 : le PLAI (*prêt locatif aidé d'intégration*) et le PLATS (*Prêt Locatif Aidé Très Social*). Ils sont réservés aux personnes de moins de 11 500 euros de revenu fiscal (16 000 pour un ménage).

Ces catégories correspondent à des logements récents bénéficiant des dernières normes en matière de construction mais au prix encadré. Le prix moyen de ces logements « très sociaux » se situe autour des 6 € le m<sup>2</sup> (la moitié seulement de ces logements ont des loyers inférieurs à 6 € le m<sup>2</sup>,) généralement plus élevé que des catégories anciennes "banales" de type HLM/O (avant 1977) qui concentrent l'essentiel de l'habitat social dégradé et/ou en rénovation.

### Commentaire

Sur l'ensemble des 397 152 résidences principales à Marseille, 5,37% sont des logements qui ont été intentionnellement conçus comme "très sociaux" depuis les années 1990, à travers des financements publics spécifiques (PLAI, PLATS - cf. *chronologie*).

Pour compenser un taux global de logements SRU insuffisant, la commune s'est engagée à renforcer son parc PLAI. Ce renforcement est encadré par la loi SRU modifiée en 2013, à l'échelle de la commune. La géographie de cette offre récente d'habitat officiellement "très social" familial (cartographiée plus bas) traduit donc les politiques de répartition du logement social entre quartiers de Marseille depuis 20 ans.

En 2018, on remarque néanmoins la faiblesse extrême de l'offre de ces logements statutairement "très sociaux" récents dans les quartiers aisés du Sud et de l'Est mais aussi au centre-ville (moins de 0,35 % des résidences principales, quelques unités de logements seulement). Si certains périmètres de renouvellement urbain et notamment EUROMED 1 et 2 commencent à en être pourvus, cela ne suffit pas à rééquilibrer l'offre.

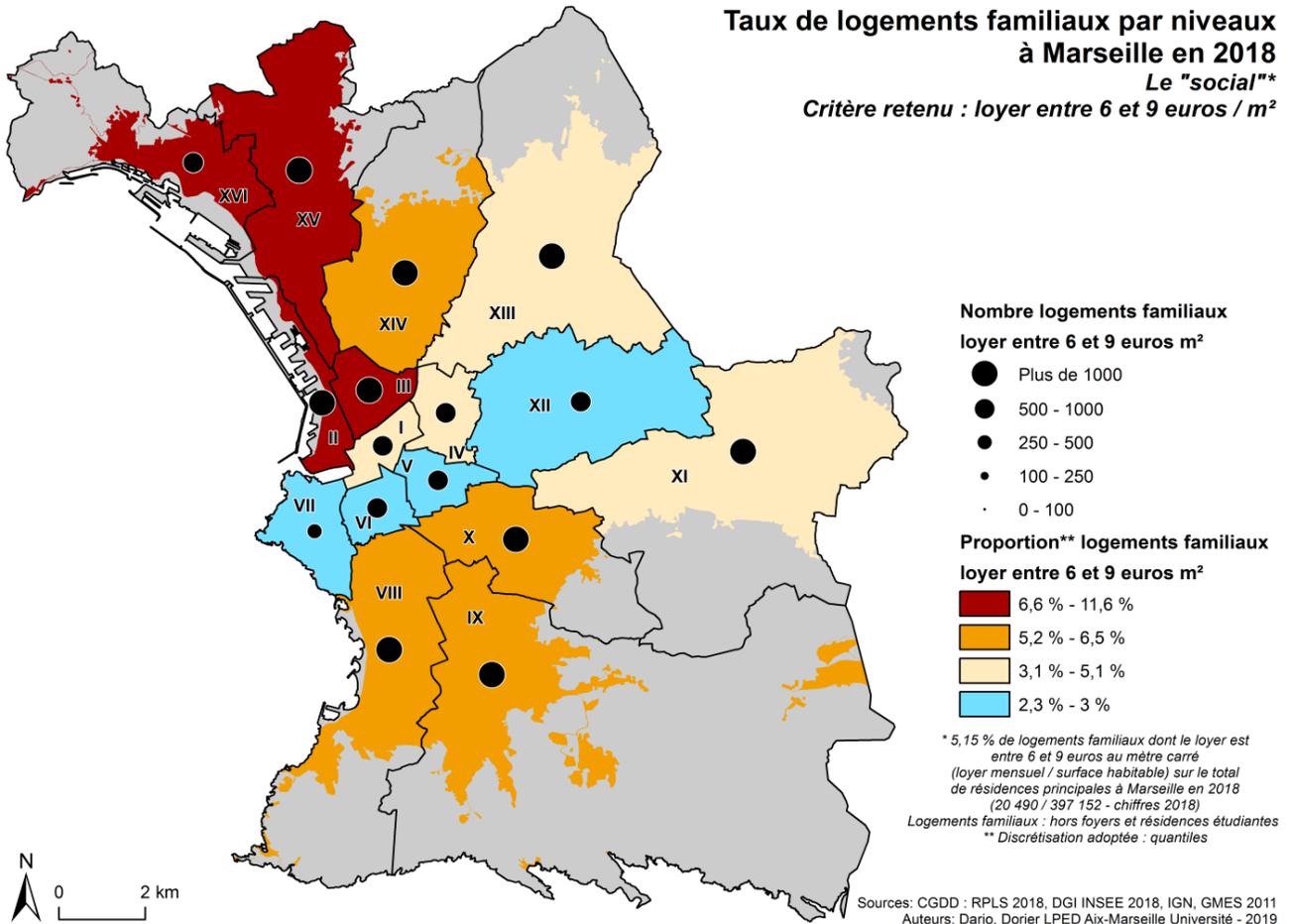
### 3.3 Les logements sociaux de loyer moyen et intermédiaire

- Logements sociaux au loyer de 6 à 9 euros le m<sup>2</sup> ("sociaux")
- Logements "sociaux" au loyer supérieur à 9 euros le m<sup>2</sup> ("*intermédiaires*"), conçus pour les ménages de classes moyennes, et destinés à favoriser la mixité sociale.

## Taux de logements familiaux par niveaux à Marseille en 2018

Le "social"<sup>\*\*</sup>

Critère retenu : loyer entre 6 et 9 euros / m<sup>2</sup>



### Sources

Les statistiques cartographiées ici sont issues du Répertoire du parc locatif social pour Marseille en 2018. Parmi les logements sociaux, on a gardé les logements "familiaux" loués vides (T1 et plus sans service associé).

Sont ici exclus les foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, les foyers d'accueil d'urgence. On a retenu ici les loyers au "mètre carré habitable" supérieurs au seuil de 6€ (qui correspond à la moitié du loyer moyen marseillais, 11,7 €) et inférieurs à 9 €.

On a exclu du calcul et de toutes les cartes de ce recueil les 5821 logements sociaux sans information sur le loyer, mentionnés comme loyer = 0 dans le RPLS, afin de ne pas biaiser la donnée. Il s'agit très majoritairement de logements temporairement neutralisés, en zones de rénovation, en "vacance PNRU".

### Commentaire

Sur l'ensemble des 397 152 résidences principales à Marseille, 5,15 % ont des loyers "sociaux moyens" de 6 à 9 € le m<sup>2</sup>.

Les écarts entre quartiers nord (6,6 à 11,6%) et sud (5,2 à 6,5%) sont toujours marqués, mais de moindre amplitude que pour les très bas loyers. Cela peut s'expliquer par l'âge de ces logements, construits plus récemment, aux normes de confort et loyers un peu plus élevés.

Certains périmètres de renouvellement urbain et notamment EUROMED 1 et 2 et les nouveaux ensembles du 3<sup>ème</sup> arrondissement en sont "relativement" pourvus.

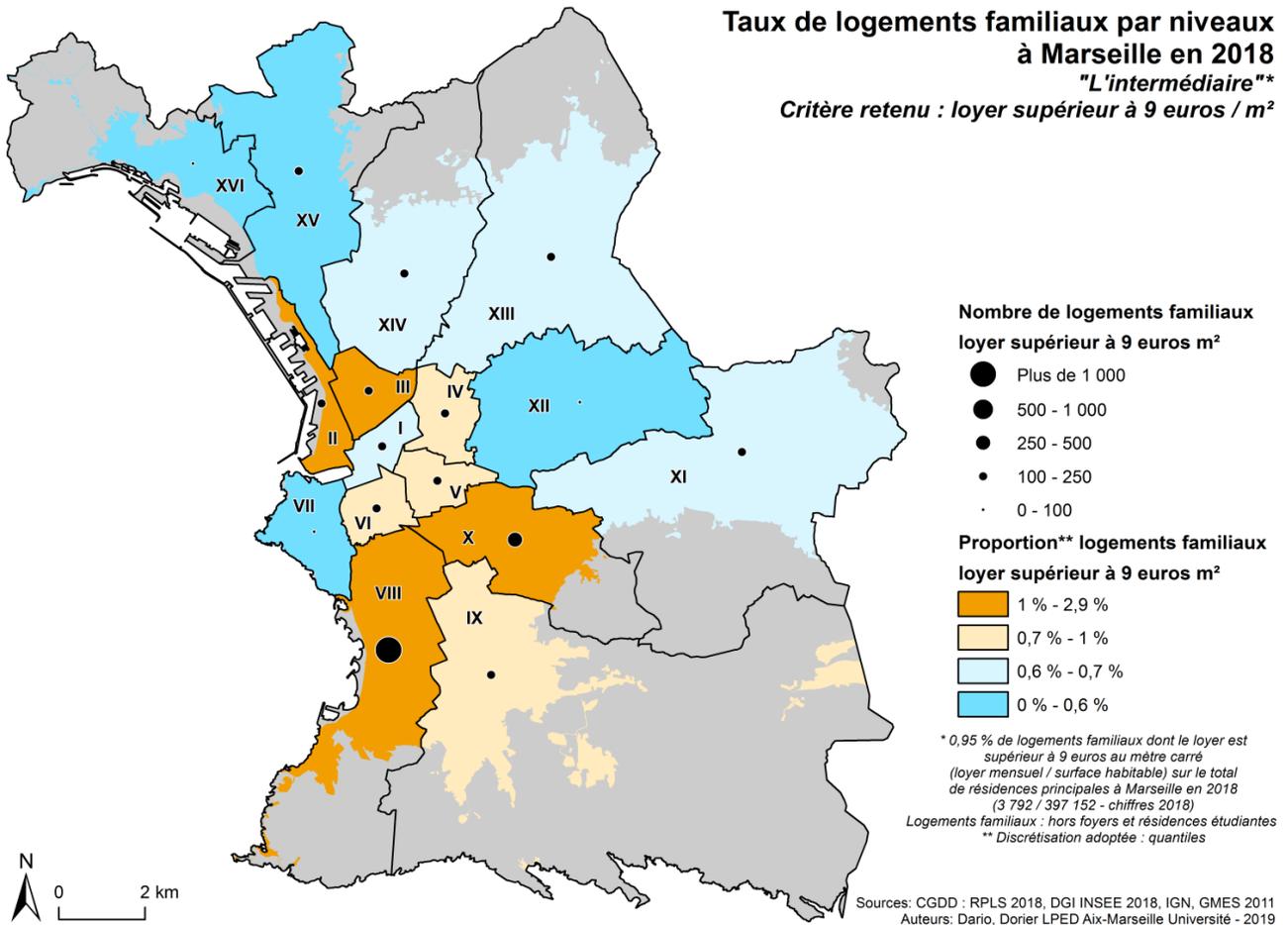
Les taux (moins de 3%) sont particulièrement faibles dans une diagonale qui englobe le centre-ville.

La carte n'indique toujours que l'offre sans indiquer le niveau de revenus des occupants.

## Taux de logements familiaux par niveaux à Marseille en 2018

"L'intermédiaire"

Critère retenu : loyer supérieur à 9 euros / m<sup>2</sup>



### Sources

Les statistiques cartographiées ici sont issues du Répertoire du parc locatif social pour Marseille en 2018. Parmi les logements sociaux, on a gardé les logements "familiaux" loués vides (T1 et plus sans service associé). Sont ici exclus les foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, les foyers d'accueil d'urgence.

On a retenu ici les loyers au "mètre carré habitable" supérieurs au seuil de 9 € et inférieurs à 11 €. Rappelons que le loyer médian du parc privé marseillais est de 11,9 €.

### Commentaire

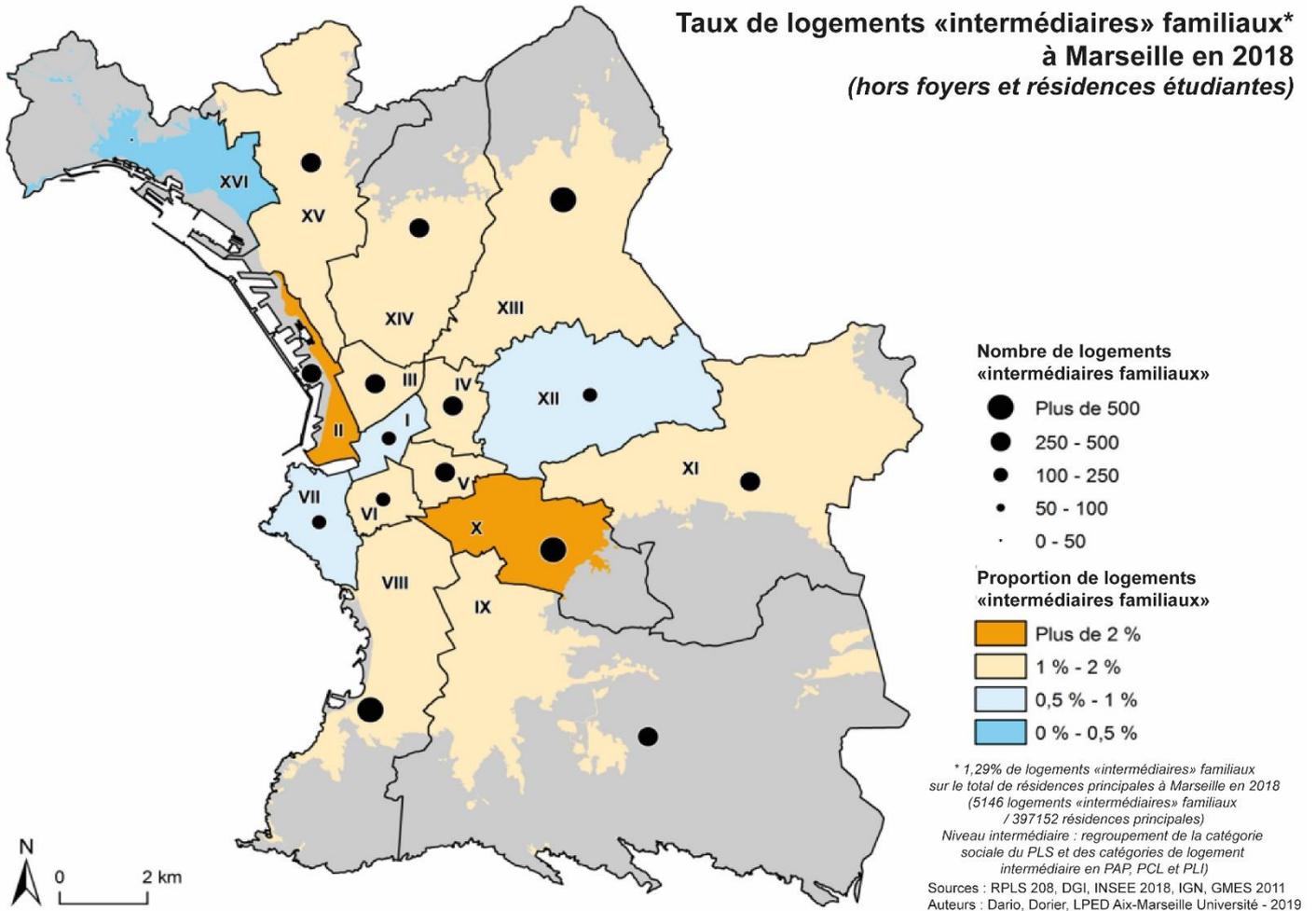
Sur l'ensemble des 397 152 résidences principales à Marseille, 0,95 % ont des loyers de 9 à 11 € le m<sup>2</sup> que l'on peut considérer comme le logement "intermédiaire" au sens large.

Les écarts entre quartiers nord et sud s'inversent pour ces 3 792 logements sociaux aux loyers plus proches du marché.

Comme on le voit dans les cartes chronologiques de ce dossier, ils représentent une bonne part de la création récente de logement dit "social" dans des arrondissements peu pourvus, comme le 8<sup>ème</sup>, et une part majoritaire dans les périmètres de renouvellement urbain récent des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> arrondissements (EUROMED), ainsi que dans le 10<sup>ème</sup> (ZAC).

Cependant, la moitié d'entre eux ne sont pas comptabilisés dans le calcul SRU car leur niveau de prix ne les rend pas pas accessibles aux ménages modestes.

## Taux de logements «intermédiaires» familiaux\* à Marseille en 2018 (hors foyers et résidences étudiantes)



### Sources

Les statistiques cartographiées ici sont issues du Répertoire du parc locatif social pour Marseille en 2018. Parmi les logements sociaux, on a gardé les logements "familiaux" loués vides (T1 et plus sans service associé). Sont ici exclus les foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, les foyers d'accueil d'urgence.

On a cartographié ici les logements répondant aux critères officiels de financement, de loyers et de normes pour être «intermédiaires», construits depuis les années 1990 : Ces logements sont vus comme le chaînon manquant pour des ménages modestes mais au-dessus du plafond permettant d'accéder au logement social classique, et un parc privé aux prix plus élevés.

Le plafond de revenu est plus large que le PLAI (très social) ou le PLUS (social) puisqu'il s'élève à 27 000 euros pour une personne seule et 36 000 pour un ménage de deux personnes. Ces logements s'adressent donc potentiellement à des classes moyennes. Pour cette raison, certains de ces logements sont répertoriés dans le RPLS mais pas dans le décompte SRU (financements PLI).

### Commentaire

L'ensemble des 5 146 logements sociaux classés comme «intermédiaires» (du fait de leur statut et des seuils de revenus permettant d'y accéder) représentent une part faible du logement total à Marseille (1,29%) mais légèrement plus importante que le très social (PLAI, PLATS : 1,16%).

Leur répartition est assez homogène à la différence du "très social" plus polarisé, ce qui correspond à leur vocation qui est d'améliorer la mixité sociale dans les deux sens (dans les zones de rénovation très défavorisées, dans les zones plus aisées, déficitaires en logement social).

Proportionnellement moins nombreux dans les quartiers nord, les logements intermédiaires se trouvent dans les périmètres de renouvellement urbain récent des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> arrondissements (EUROMED), dans le 10<sup>ème</sup> (ZAC Capelette). Le PLS représente ainsi l'essentiel de la création de logement social dans le 8<sup>ème</sup>, comme on le voit aussi plus loin, dans les cartes chronologiques.

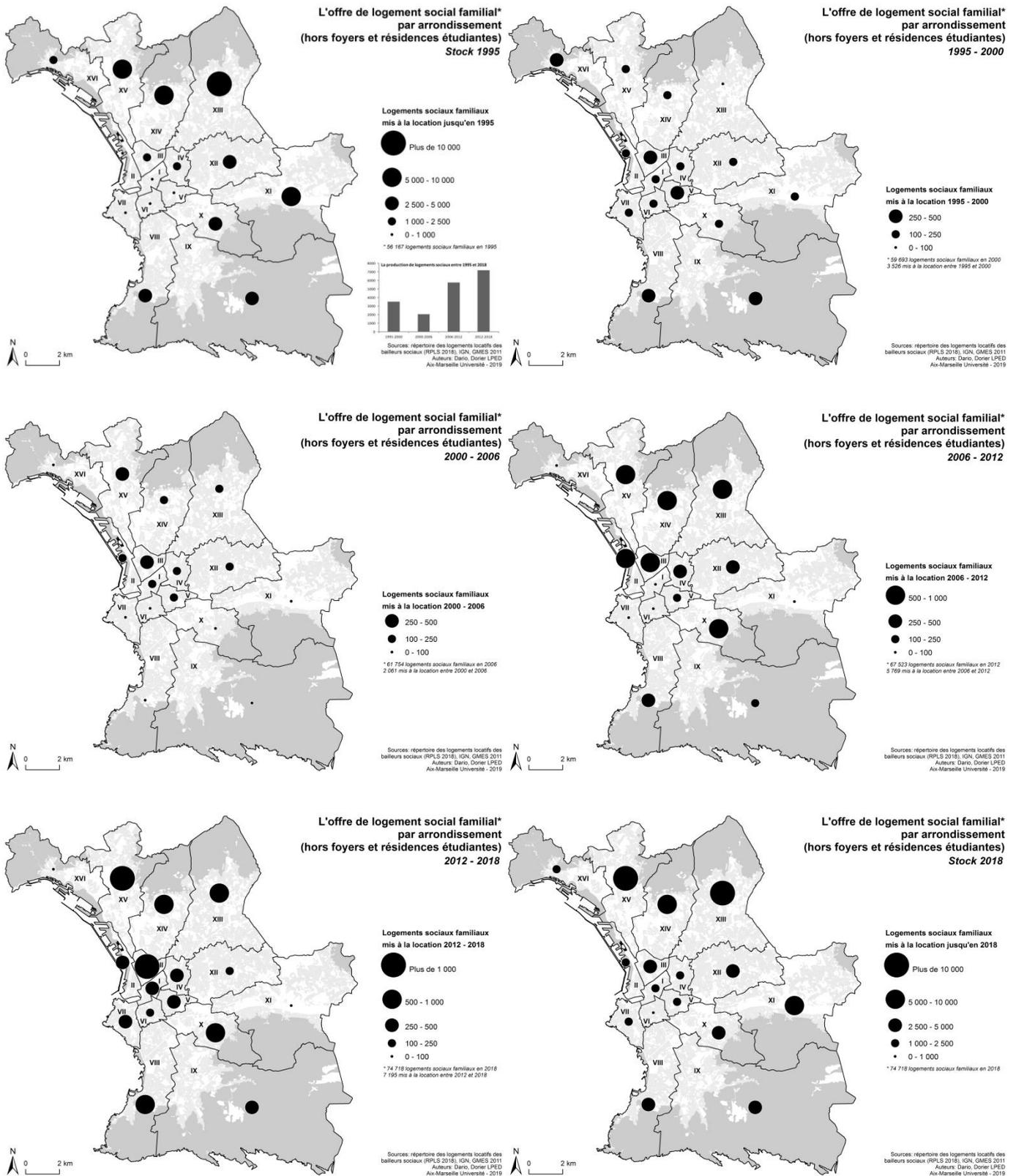
## 3.4 Les espaces de mise en location du logement « social » familial depuis 1995

Les cartes suivantes montrent les évolutions entre 1995 et 2018. A partir du stock de logements sociaux existants en 1995, quelles ont été les politiques d'implantation, selon les catégories de logements sociaux ? Ces stratégies ont-elles permis de rééquilibrer les écarts constatés entre centre-ville, quartiers nord et quartiers sud ?

Les séquences temporelles choisies dans les séries de cartes suivantes correspondent à des temps forts pour les politiques de l'habitat à Marseille:

- 1995 : début du projet Euroméditerranée. Election de J.C. Gaudin.
- 2000 : création de la communauté urbaine Marseille-Provence Métropole (MPM) et révision du Plan d'Occupation des Sols.
- 2006-2012 et 2012-2018 : périodes des deux PLH (Programmes Locaux de l'Habitat). Elaborés pour renforcer et répartir les efforts en matière de logement social entre les communes.
- 2016 : création d'Aix-Marseille Provence Métropole (AMP)
- 2019: le vote du nouveau PLH (Programme Local de l'habitat) 2020-2026, d'Aix-Marseille Métropole est repoussé en 2020.
- 2019: enquête publique sur le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal)

# Les espaces de mise en location du logement social « familial » depuis 1995 (toutes catégories)



## Sources

Les statistiques cartographiées ici sont issues du Répertoire du parc locatif social (RPLS) pour Marseille en 2018.

Parmi les logements sociaux, on a gardé ici la totalité des logements "familiaux" loués vides (T1 et plus sans service associé). Sont donc exclus ici des types de logements qui sont classés "SRU" : foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, les foyers d'accueil d'urgence.

Les "catégories de financement" de la construction de ces logements familiaux (PLAI, PLUS, PLS...) sont liés aux catégories sociales ciblées. Elles permettent de définir des niveaux différenciés de loyers au mètre carré et des plafonds de ressources pour y accéder (très social, social, intermédiaire). Cette information est cartographiée par immeuble et quartier dans les *Atlas du parc locatif social* de l'AGAM (Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise), publications de référence en la matière. Le dernier a été publié en 2017 avec des sources de 2015.

La date de "première mise en location" représentée ici est potentiellement distincte de l'année de construction (un logement pouvant être construit à un instant donné, rentré dans le patrimoine du bailleur à un autre puis mis en location encore à un autre).

Les périodes choisies pour cette série de cartes (1995-2000-2006-2012-2018) correspondent à des temps forts pour l'observation des politiques d'habitat (1995 : élection de Jean-Claude Gaudin à la mairie de Marseille, 2000 : révision du POS, puis 2006, 2012 et 2018 bornes des PLH successifs).

En haut à gauche la première carte indique la répartition du "stock" 1995. En bas à droite la dernière carte (2018) indique le terme de la dynamique, avec la répartition des logements très sociaux en 2018.

## Commentaire

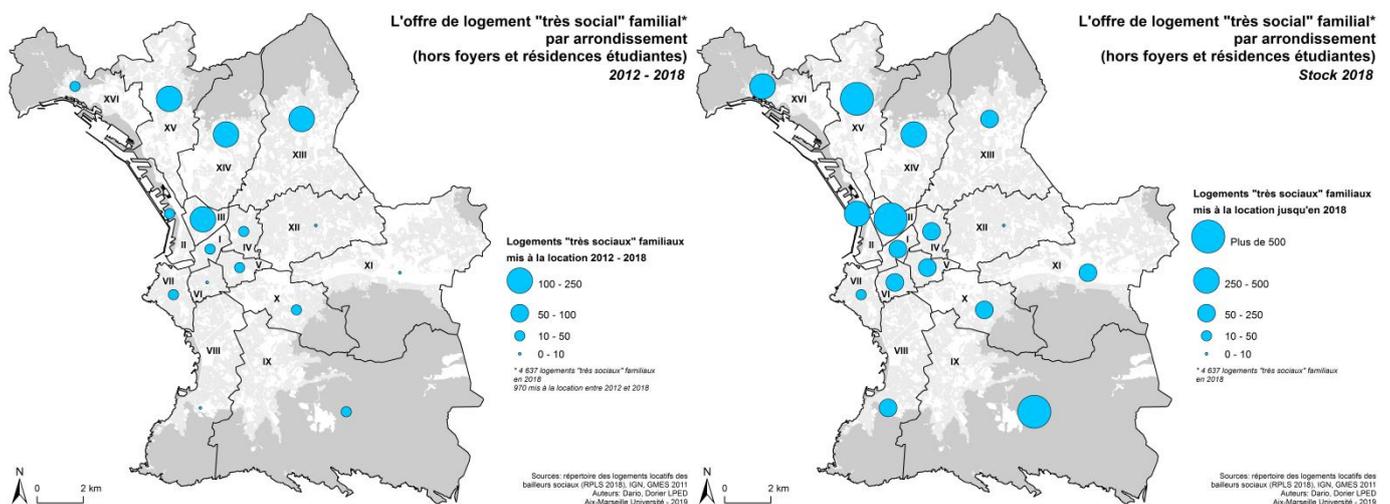
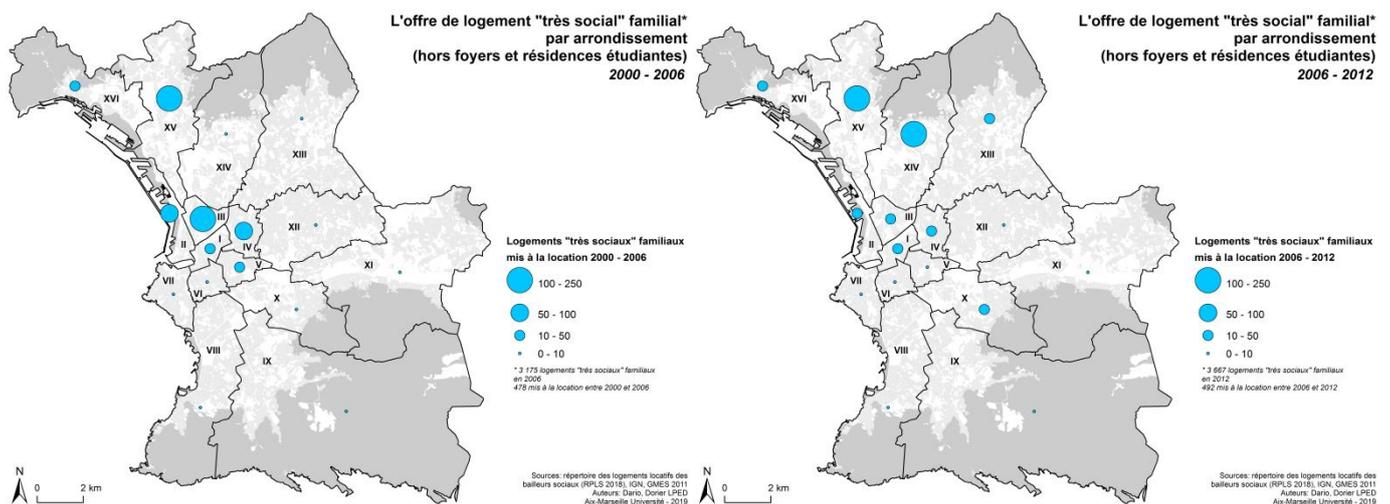
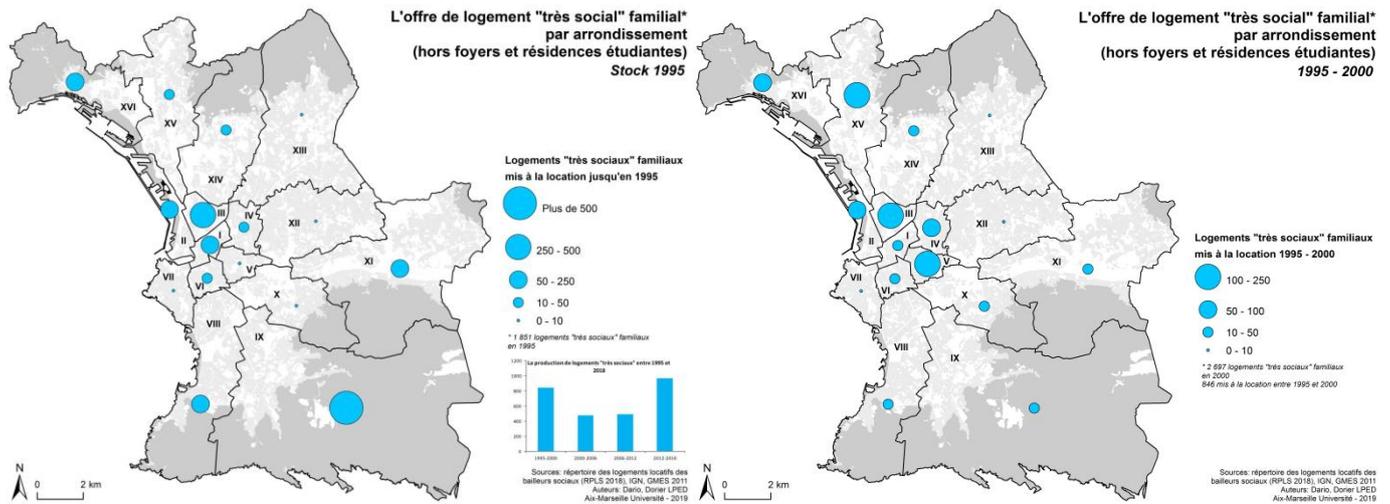
La première carte du « stock » de logements sociaux existant en 1995 permet d'observer l'héritage de 56 167 logements sociaux préexistants par arrondissement : d'importants parcs dans le Nord mais aussi dans l'Est (vallée de l'Huveaune), beaucoup moins le Sud et peu dans le centre.

La chronologie montre la distribution des 18 551 mises en location (806 par an en moyenne, avec des fluctuations) visibles dans les graphiques précédents. Après une période de faible mise en location entre 1995 et 2006, les mises en location repartent ensuite à la hausse. Mais comme le montrent ces cartes, cette dynamique ne concerne pas uniformément la ville de Marseille, et il n'y a pas de rééquilibres entre quartiers.

Certains secteurs ne sont que peu ou pas investis. Par exemple l'Est (11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissement) ou le 7<sup>ème</sup> arrondissement correspondent à des périmètres aisés voire très aisés. L'hypercentre, en dépit de taux de pauvreté importants (notamment dans le 1<sup>er</sup> arrondissement) présente des chiffres de mise en location très faibles depuis 1995.

Les plus forts volumes de mises en location récentes de logements sociaux familiaux s'observent dans certains périmètres de projet (Euromed, notamment dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement), mais surtout dans des parties Nord de la ville qui étaient déjà les plus fortement dotées en logement sociaux, renforçant ainsi les contrastes marseillais (13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> arrondissement).

# Dynamiques de mise en location du logement de type « très social » depuis 1995. Financements spécifiques PLAI - PLATS



## Sources

Les statistiques cartographiées ici sont issues du Répertoire du parc locatif social (RPLS) pour Marseille en 2018.

Parmi les logements sociaux, on a gardé ici les logements "familiaux" loués vides (T1 et plus sans service associé). Sont donc exclus ici des types de logements qui sont classés "SRU" : foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, les foyers d'accueil d'urgence.

Les catégories de financement de ces logements familiaux (PLAI, PLUS, PLS...) permettent de distinguer des modes de financements de leur construction, des niveaux de loyers au mètre carré, des plafonds de ressources pour y accéder (très social, social, intermédiaire).

Nous avons ici conservé les logements en PLAI et PLATS qui correspondent au « très social » récent (ces catégories existent le milieu des années 1990)

L'information est cartographiée par immeuble et quartier dans les *Atlas du parc locatif social* de l'AGAM, le dernier ayant été publié en 2017 avec des sources de 2015.

Le critère de la première mise en location est potentiellement distinct de l'année de construction : un logement peut être construit à une date, rentré dans le patrimoine du bailleur à une autre, puis "mis en location" plus tard.

Les périodes choisies pour cette série de cartes (1995-2000-2006-2012-2018) correspondent à des temps forts pour l'observation des politiques d'habitat (1995 : élection de Jean-Claude Gaudin à la mairie de Marseille ; Euromed ; 2000 : révision du POS ; 2006, 2012 et 2018 bornes des PLH successifs).

## Commentaire

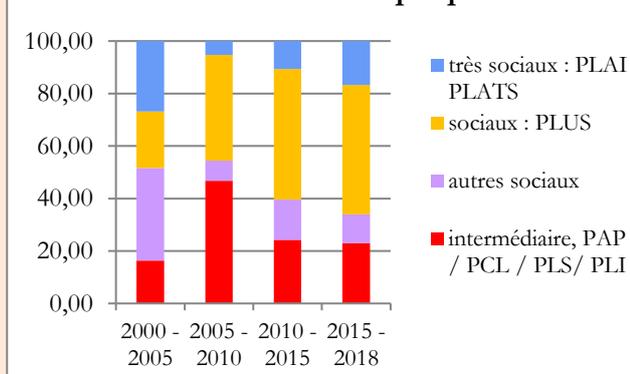
Cette série de cartes montre la chronologie des 2 786 mises en location de logements « très sociaux » (PLAI, PLATS), réservés aux plus modestes, qui représentent seulement 15% des mises en locations depuis 1995. Il s'agit de logements bon marché (médiane des loyers à 6€).

Les volumes restent modestes (environ 120 par an avec des fluctuations) et les mises en location demeurent principalement concentrées dans les quartiers du centre-nord (3<sup>ème</sup>) et du nord (13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup>), qui étaient déjà fortement dotés en logements sociaux à faible niveau de loyer (parc social ancien hérité, parfois dégradé). Cette évolution, créant une concentration géographique de ce type de logement social, est très nette pour la période 2006-2018.

La mise en location de nouveaux logements "très sociaux" de type PLAI ou PLATS est nulle à insignifiante dans les quartiers aisés du sud (7<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>) et de l'Est (11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup>). On note cependant un très léger rattrapage récent (2012-2018) dans le centre ancien.

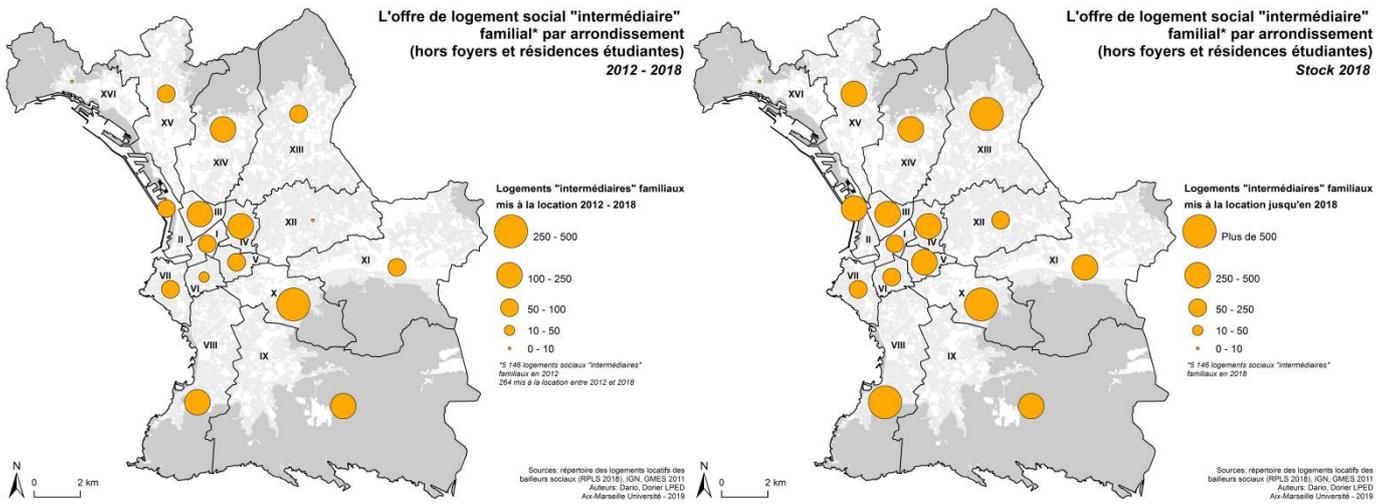
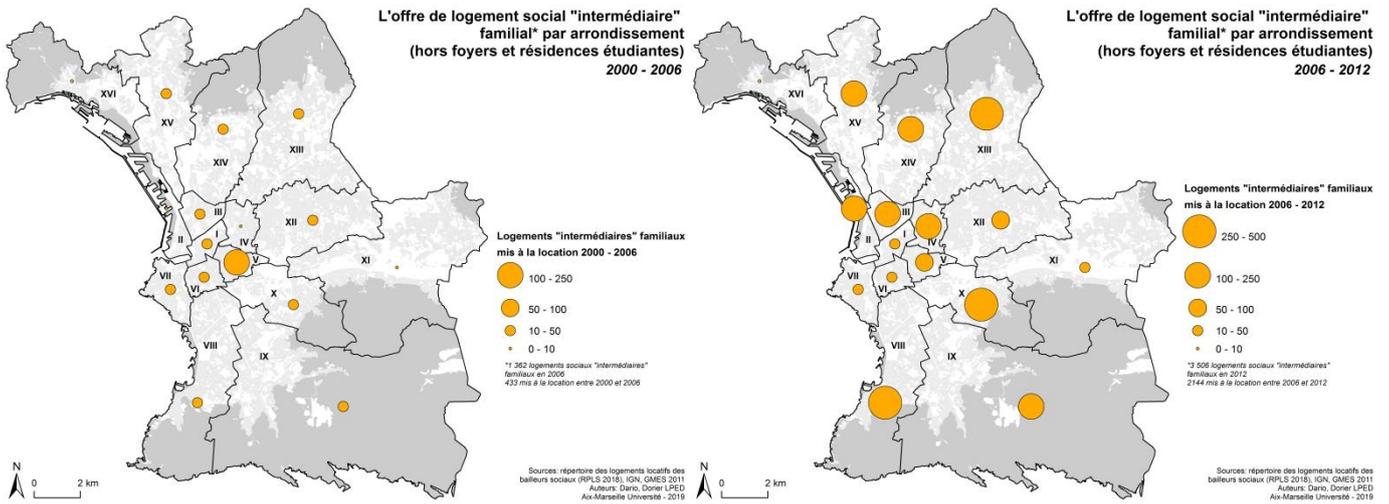
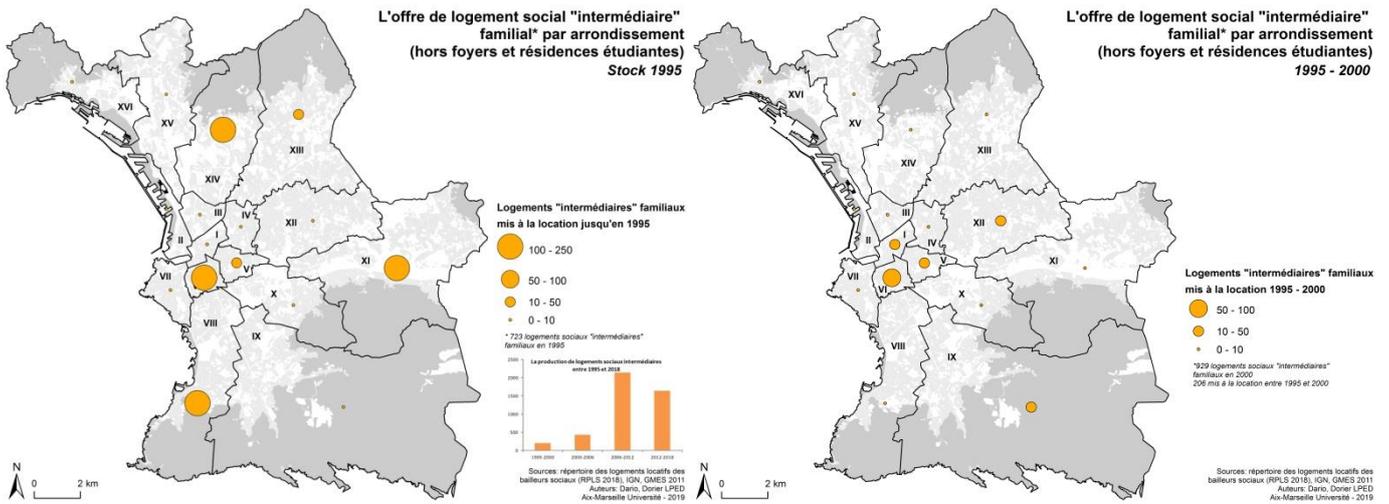
Dans l'ensemble, les politiques d'implantation du logement "très social" depuis 1995 ont renforcé les polarisations existantes à Marseille.

% de mises en location par période



La loi impose des quotas de logements "très sociaux" de type PLUS- PLAI aux communes carencées. Ces quotas s'appliquent à toute opération immobilière hors des Quartiers de la Politique de la Ville où une diversification de l'habitat est recherchée. A Marseille, leur proportion globale dans la production a un peu augmenté lors des 10 dernières années, atteignant 54,4% entre 2010 et 2015, puis années 65% de 2015 à 2018 (sur un total de près de 10000 logements sociaux mis en location à cette période). mais la part des PLAI/PLATS reste faible. Les cartes nous montrent aussi que ces nouveaux logements "très sociaux" sont toujours implantés dans les quartiers les plus pauvres, sans créer de nouvelles mixités de l'habitat.

# Dynamiques de mise en location de logements de type « intermédiaire » depuis 1995. Financements PAP, PCL, PLI, PLS



## Sources

Les statistiques cartographiées ici sont issues du Répertoire du parc locatif social (RPLS) pour Marseille en 2018. Parmi les logements sociaux, on a gardé ici les logements "familiaux" loués vides (T1 et plus sans service associé). Sont donc exclus ici des types de logements qui sont classés "SRU" : foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, les foyers d'accueil d'urgence.

Les catégories de financement des logements familiaux permettent de distinguer des niveaux de loyers au mètre carré, des plafonds de ressources pour y accéder.

Nous avons ici conservé les logements en PAP, PCL, PLI, PLS qui correspondent à « l'intermédiaire », bien que certaines de ces catégories ne soient pas retenues dans le décompte SRU (PLI).

En haut à gauche la première carte indique la répartition du "stock" 1995. En bas à droite la dernière carte (2018) indique le terme de la dynamique, avec la répartition des logements très sociaux en 2018.

Les périodes choisies pour cette série de cartes (1995-2000-2006-2012-2018) correspondent à des temps forts pour l'observation des politiques d'habitat (1995 : élection de Jean-Claude Gaudin à la mairie de Marseille, 2000 : révision du POS, puis 2006, 2012 et 2018 bornes des PLH successifs)

## Commentaire

Cette série de cartes sur la chronologie de mise en location des 4422 logements « intermédiaires » créés entre 1995 et 2018. Leur prix au m<sup>2</sup> est le plus élevé parmi les logements "sociaux" (plus de 9€ le m<sup>2</sup>).

Ils représentent 23% des logements sociaux mis en location entre 1995 et 2018, la plupart après 2006.

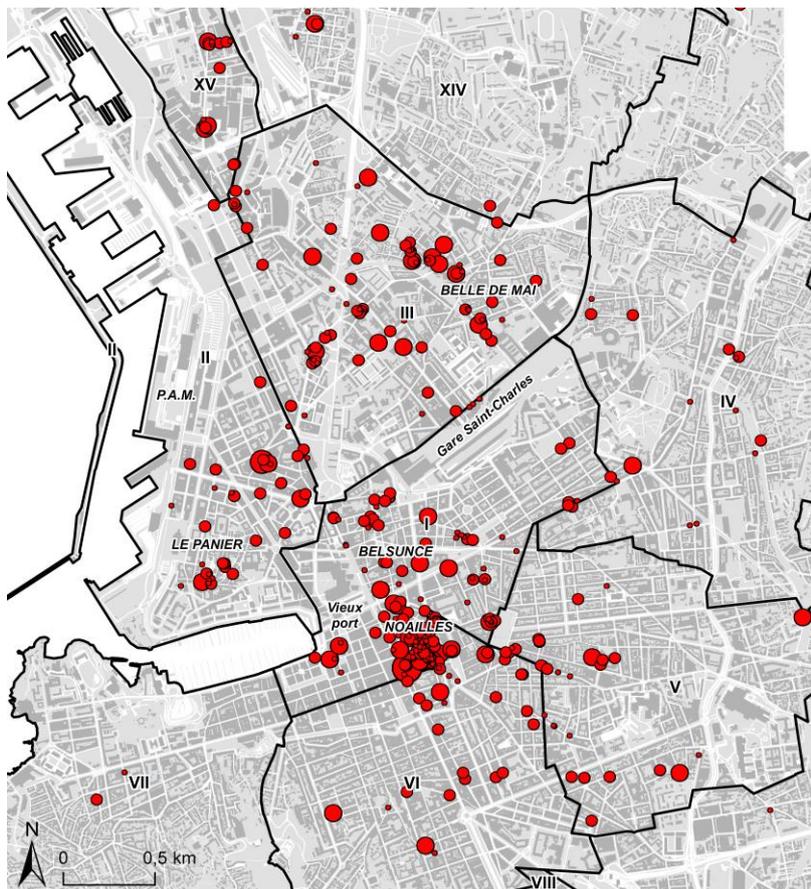
La répartition spatiale est diversifiée, surtout si l'on compare avec les cartes du logement « très social ». Si le « très social » n'est développé que dans les quartiers nord, « l'intermédiaire » est produit dans presque tous les secteurs, notamment au centre et dans les quartiers sud.

Dans certains arrondissements comme le 6<sup>ème</sup> ou le 7<sup>ème</sup>, au départ fort peu pourvus en logements sociaux, le peu qui est mis en location correspond à ces catégories, non accessibles aux plus modestes, et avec des plafonds de loyer généralement peu contraignants pour y accéder.

## 4. Marseille, 2018-2019, la crise de l'habitat privé dégradé

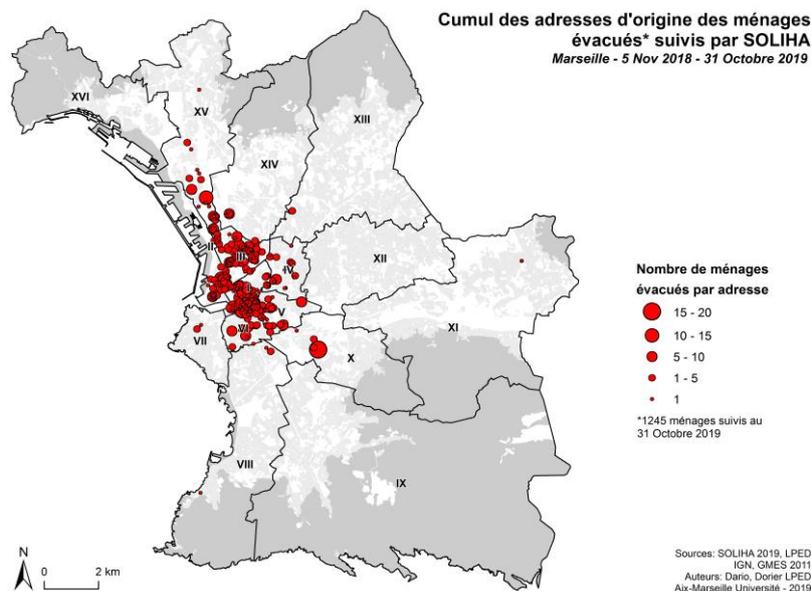
## 4.1 arrêtés de périls et évacuations

L'effondrement des deux immeubles vétustes au centre-ville de Marseille faisant huit victimes le 5 Novembre 2018, déclenche l'évacuation immédiate de tout un périmètre de sécurité, rue d'Aubagne, dans le quartier Noailles. Une vague de signalements et d'expertises d'immeubles très dégradés du centre-ville, relayée par les médias, aboutit à plusieurs centaines d'arrêtés de périls imminents, accompagnés de l'évacuation en urgence de 413 immeubles jusqu'à début novembre 2019. Le processus se poursuit : en février 2020, ce sont 497 immeubles qui ont été évacués en urgence pour une durée plus ou moins longue. Dans bien des cas, leur vétusté était connue et avait déjà été signalée. En une année (nov-2018 à nov 2019), les évacuations ont concerné, officiellement, 1245 ménages et environ 3000 personnes prises en charge. Le chiffre serait sans doute plus élevé si l'on comptait aussi les personnes n'ayant pu faire valoir le droit à un relogement provisoire (hébergés, colocataires, personnes sans bail légal, en situation administrative précaire etc.).



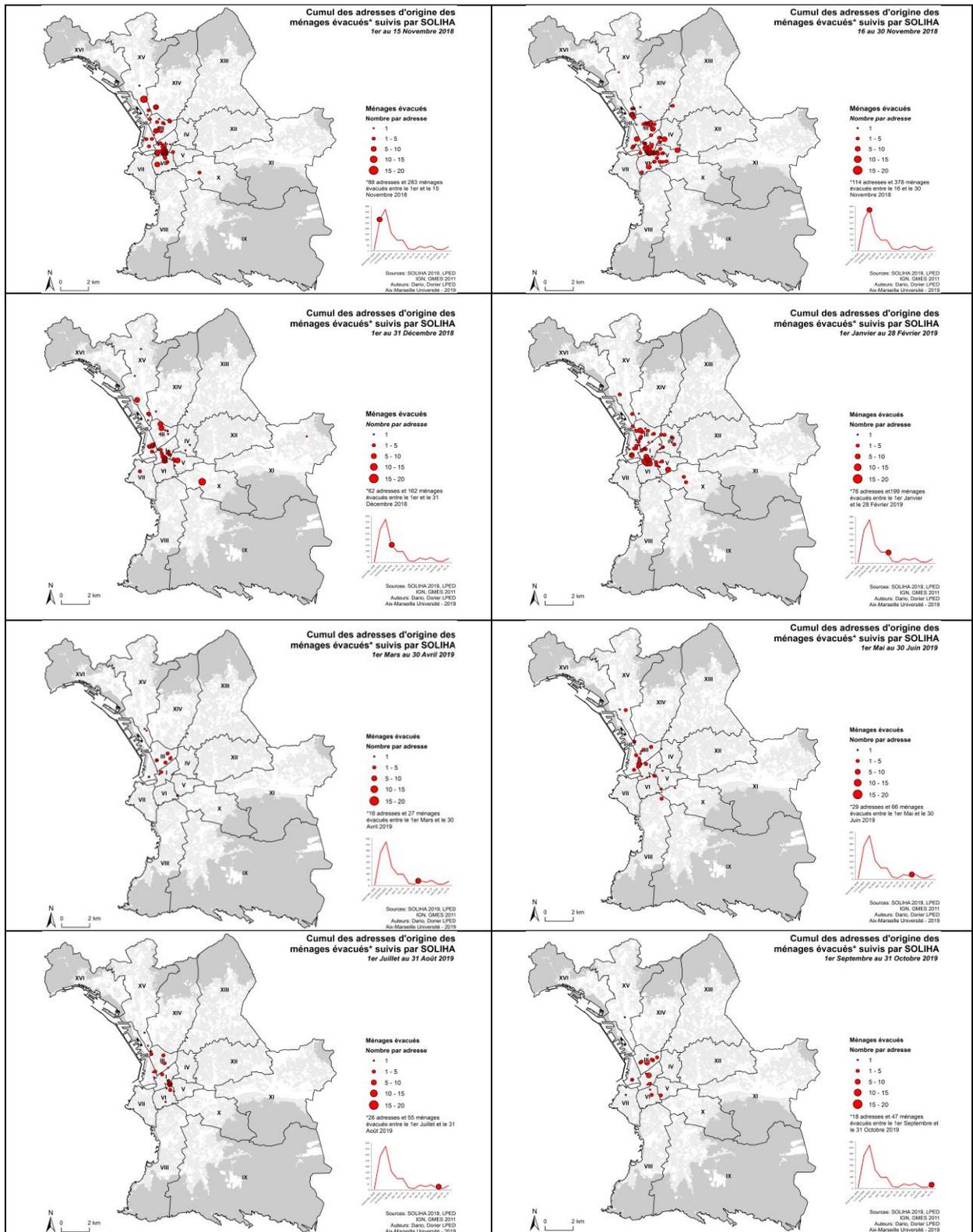
Les cercles proportionnels représentent ici le nombre de ménages évacués de chaque adresse, selon les chiffres officiels du relogement provisoire qui est supervisé conjointement par la Ville et l'Etat à travers un opérateur privé, SOLIHA Provence.

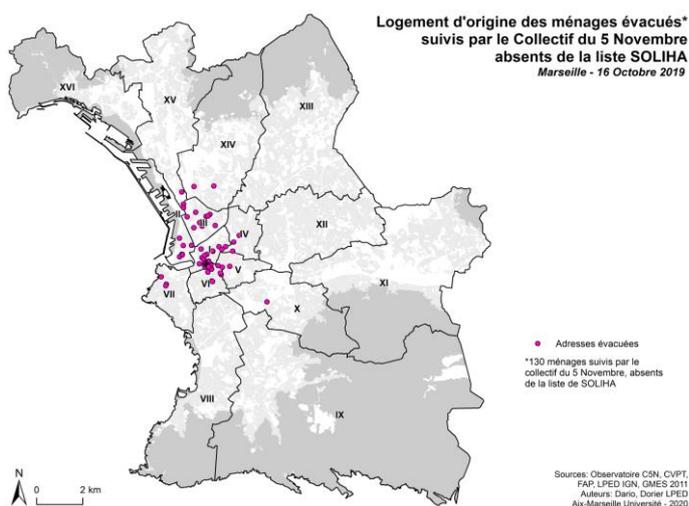
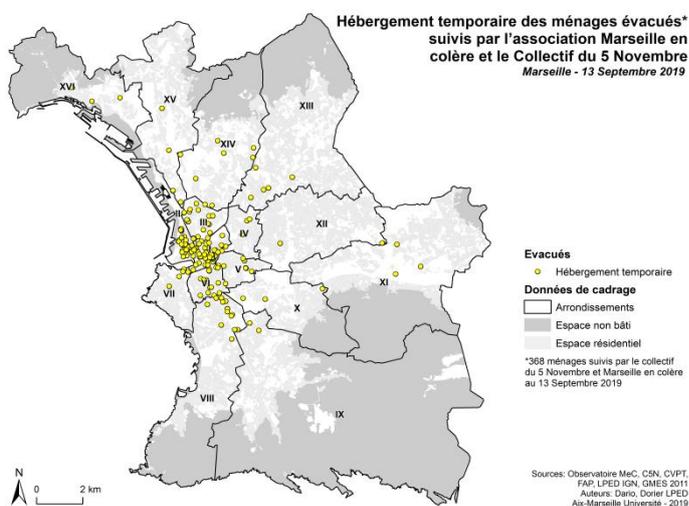
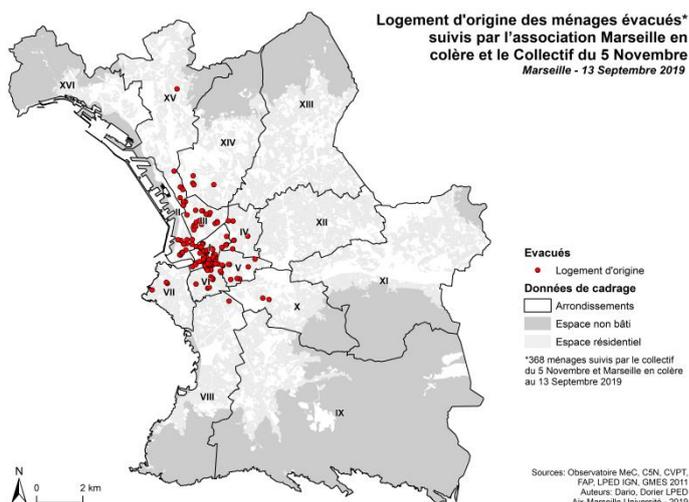
Le quartier populaire, cosmopolite, très commerçant de Noailles est le plus touché autour du périmètre évacué de manière préventive près de l'épicentre du drame, rue d'Aubagne. Il se situe près du Vieux port, avec de forts enjeux de renouvellement. Tout comme Belsunce et le Panier, ce quartier a vu se succéder divers plans qui ont laissé subsister un habitat dégradé peuplé de ménages très modestes. Moins médiatisés, La Belle de mai et plusieurs quartiers du 3ème ont été fortement touchés.



A partir de Noailles, les signalements, expertises et évacuations gagnent tout le grand centre-ville nord (Versailles, la Belle de mai, la Joliette), puis, au-delà, dessinent un axe qui mène vers les parties anciennes des quartiers nord en voie de renouvellement (anciens quartiers ouvriers « taudifiés » qui jouxtent des friches industrielles) en suivant la lisière du périmètre Euroméditerranée.

Les cartes de la page suivante permettent de suivre la périodisation plus détaillée. Pendant l'été et l'automne 2019, des immeubles situés autour de "la Plaine" (place Jaurès) secteur en fin de rénovation par la SOLEAM, sont à leur tour évacués pour péril imminent.





## Sources

L'information présentée ici est issue d'un travail collaboratif entre le LPED et plusieurs collectifs et associations qui accompagnent les démarches des ménages évacués depuis le 5 Novembre 2018 (*Collectif du 5 Novembre, Marseille en colère, la Fondation Abbé Pierre*, ainsi que l'association *Un Centre-Ville Pour Tous*).

On comptait mi septembre 2019, environ 500 ménages référencés et suivis par ces associations.

Moins complet que l'information officielle, ce suivi par la société civile permet néanmoins d'estimer certains aspects méconnus ou non diffusés dans les statistiques de suivi officielles : les lieux d'hébergements d'urgence (hôtels, appart'hôtels), où certains ménages restent bloqués des mois durant en attendant réintégration ou relogement. Les associations et collectifs effectuent un travail d'accompagnement de ces personnes en attente. Cette veille se poursuit en 2020 au sein des associations.

Une partie des ménages évacués échappe aux inventaires officiels, mais pas aux associations. En sept. 2019, la Commission des délogés du *Collectif du 5 novembre* avait recensé 130 ménages ne figurant pas dans la base officielle. D'autres associations, comme *Marseille en colère*, suivent également des ménages non éligibles à un relogement (absence de bail, hébergés, situation précaire, colocataires non déclarés ...), ou qui n'ont pas souhaité se déclarer. L'impact humain et social des évacuations est sans doute sous-estimé officiellement.

Seules les adresses officiellement reconnues comme "évacuées" sont cartographiées ici.

## 4.2 Défis et limites du relogement temporaire

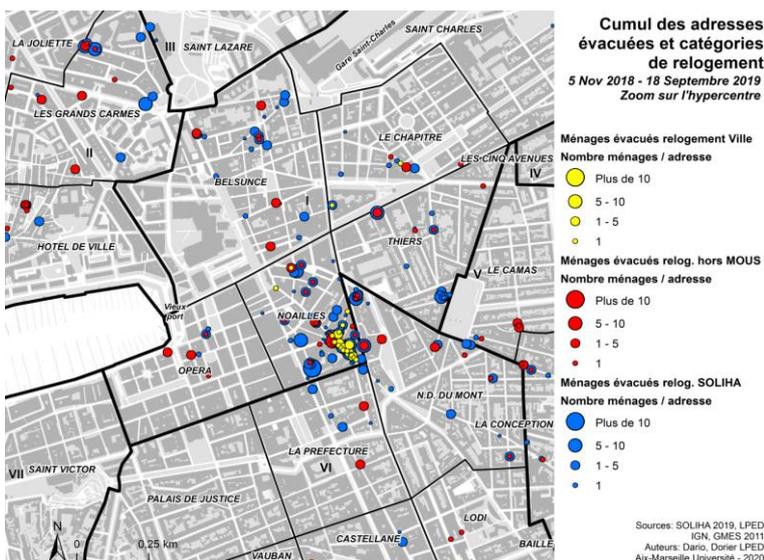
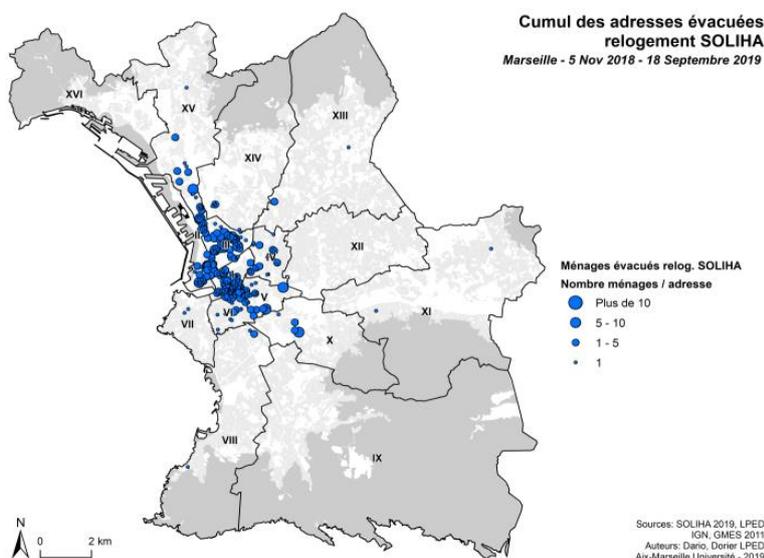
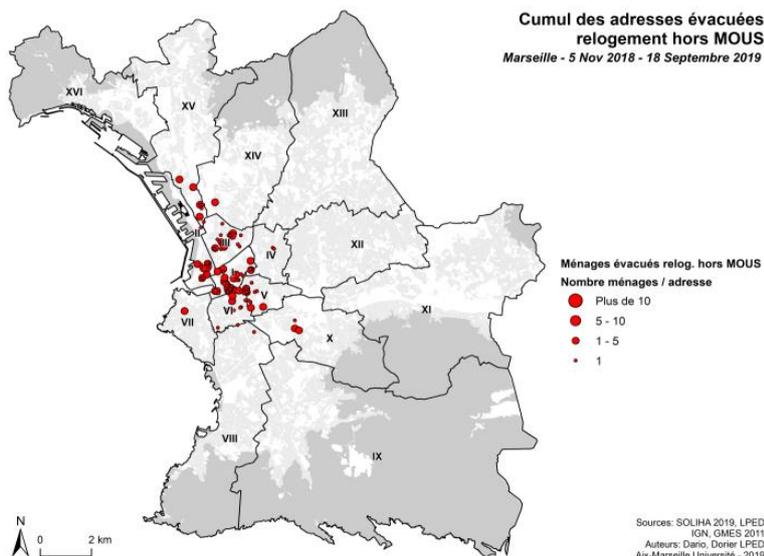
Un dispositif spécial a été mis en place ici pour traiter l'urgence, associant l'Etat et la Ville, qui financent deux opérateurs sous contrat pour prendre en charge les personnes évacuées à Marseille : *France Horizon* pour l'accueil des publics et *Soliba-Provence* pour assurer le relogement provisoire des ménages considérés comme éligibles. Leurs actions sont articulées par un Comité de pilotage qui inclut aussi des bailleurs sociaux.

Les données relatives à l'accueil de l'ensemble des évacués n'ont pas été diffusées. Les cartes suivantes illustrent l'activité du seul dispositif de relogement. Ces données ont été communiquées au LPED entre fin septembre et mi-novembre 2019 par *SOLIBA Provence*, opérateur du relogement temporaire avec l'accord de la Préfecture et de la Ville. Elles permettent de vérifier l'application du principe de non-éloignement du lieu de domicile d'origine pour le relogement temporaire (principe de la "charte du relogement"). La transmission de ces données s'est interrompue mi-novembre 2019.

Une partie des relogements sont directement pris en charge par la Ville de manière définitive : leurs lieux ne sont pas communiqués, ce qui ne permet pas de vérifier le principe de non-éloignement du lieu de domicile d'origine, tel que prévu dans la Charte du relogement signée par l'Etat, la Ville et un collectif d'associations.

Avec la démolition programmée en 2020 d'une dizaine d'immeubles dégradés du centre-ville et la rénovation lourde d'une dizaine d'immeubles appartenant à la Ville, il est probable que certains relogements temporaires deviennent définitifs. Il est important de savoir où ils s'effectuèrent, compte tenu des carences en logements sociaux dans les zones de départ des évacués.

De son côté, le nouveau projet de PPA (Plan Partenarial d'Aménagement) *Marseille Horizons* adopté en octobre 2019 pour 15 ans, prévoit explicitement des délogements et relogements temporaires ou définitifs qui mériteraient d'être également suivis et géolocalisés en concertation entre pouvoirs publics et habitants, au minimum via les Conseils Citoyens.



Une partie des ménages éligibles au relogement temporaire et suivis par Soliha ont trouvé dès le départ des solutions directement avec leur propriétaire, ou *via* des réseaux familiaux ou amicaux. Ils étaient 186 (377 personnes) dans ce cas en novembre 2019, qui ont demandé à ne pas être relogés temporairement dans le cadre de la MOUS.

La carte montre ici leurs adresses d'origine. Mais leurs adresses de relogements temporaires ou définitifs ne sont pas communiquées

Des "conventions d'occupation temporaire" sont proposées par la MOUS *relogement\** aux ménages évacués éligibles, tant que leur logement d'origine n'est pas réintégré. Fin septembre 2019, 514 logements sont sélectionnés (baux conclus avec bailleur, équipement du logement, accompagnement du ménage à l'installation), 547 au 14 novembre. Quelques-uns de ces baux ont ensuite été transférés à certains ménages, ainsi relogés de manière définitive, avec un bail à leur nom et à leur frais. D'autres transferts de baux sont envisagés. *\*cartes pages suivantes*

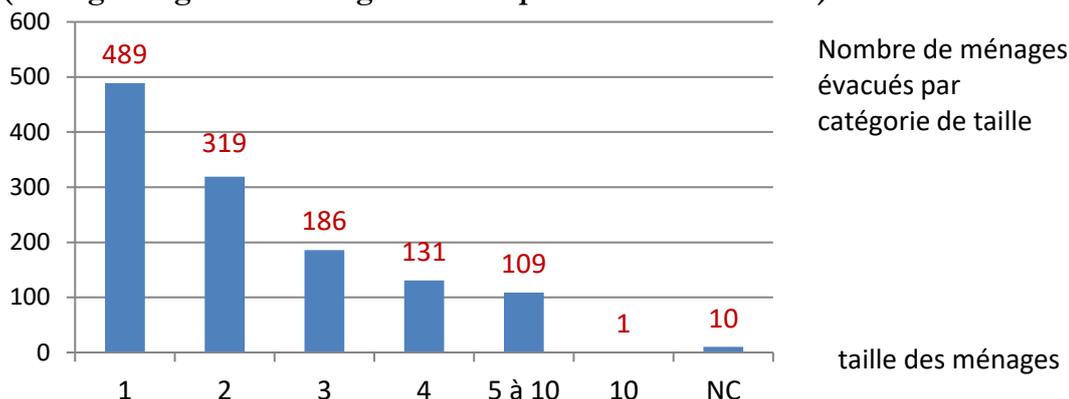
Dès le début 2019, la Ville a commencé à reloger "en direct" et de manière définitive des ménages évacués, principalement ceux provenant du haut de la rue d'Aubagne. Dans ce secteur instable des immeubles sont acquis par la Métropole pour rénovation. Le relogement définitif signifie que ces ménages deviennent titulaires d'un bail et paient un loyer. Mais les adresses de relogement direct des 64 ménages concernés mi-novembre 2019 ne figurent pas dans les rapports de suivi de la charte du relogement.

## 4.3 Etapes de la MOUS relogement

1. Identification par l'opérateur par SOLIHA Provence des typologies de ménages évacués et de leurs besoins et priorités en matière de relogement (taille des ménages, contraintes de handicap, etc.)
2. Propositions de logements temporaires par des bailleurs privés ou bailleurs sociaux (logements sociaux sur contingent réservataire Ville et Etat)
3. Filtrage de l'offre par SOLIHA Provence, selon des critères de quartiers et d'adaptation aux besoins des ménages évacués. Sélection et signature d'un bail entre SOLIHA et bailleurs
4. Propositions aux ménages, visites, acceptation/refus par les ménages (jusqu'à 3 refus possibles)
5. Attribution effective du logement au ménage en fonction des priorités (ménages prioritaires, avec jeunes enfants, malades, selon date d'évacuation, etc.), et signature d'une « convention d'occupation temporaire » entre le ménage et SOLIHA. Le loyer est pris en charge par MOUS relogement pendant le temps de l'évacuation. Cette convention prend fin dès lors qu'une "mainlevée d'arrêté de péril" est prononcée.

Mis en place le 10 décembre 2018, ce mode de fonctionnement pour gérer au fur et à mesure les évacuations d'urgence est toujours en fonctionnement en février 2020, après renouvellement du contrat de SOLIHA Provence.

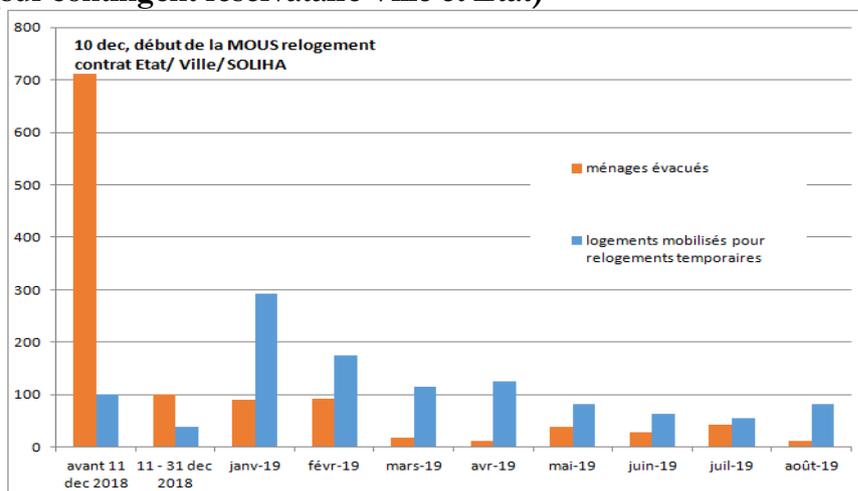
## 1. Besoins de logements disponibles adaptés à la taille de 1 245 ménages évacués (ménages éligibles au relogement temporaire au 31 oct. 2019)



Cette information ne concerne que les ménages éligibles au relogement : locataires titulaires de baux et quelques rares propriétaires occupants. Ne figurent pas ici les anciens "hébergés" ou "occupants sans droit ni titre", et donc certainement les plus précaires. Néanmoins, la typologie des ménages évacués à reloger est révélatrice de profils de ménages défavorisés du centre-ville. Les types de famille suivantes sont surreprésentées :

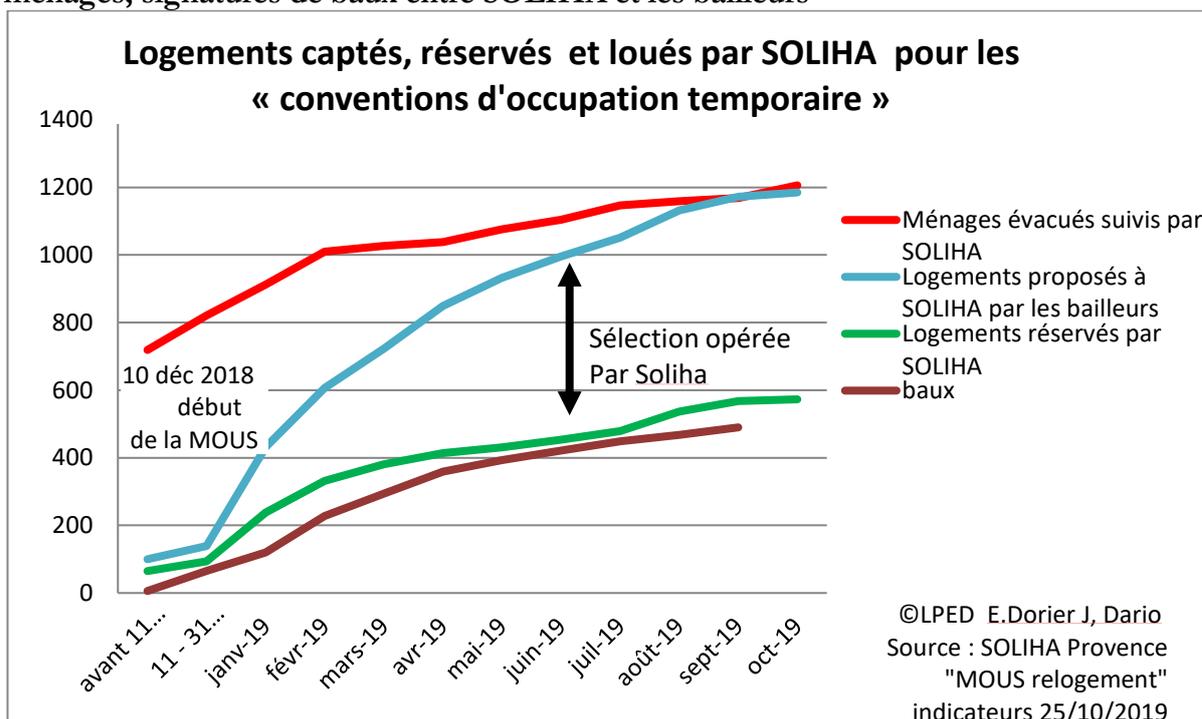
- Personnes isolées surreprésentées : jeunes, mais aussi âgées pauvres, parfois handicapées et malades avec des difficultés à se déplacer.
- Familles monoparentales en situation très précaire, avec jeunes enfants scolarisés.
- Grands ménages qui étaient en sur-occupation dans le parc privé (occupaient des logements exigus) et nécessitent de grands logements (T4 et plus) pour un relogement digne sous responsabilité publique.

## 2. Propositions de logements temporaires par des bailleurs privés ou bailleurs sociaux (sur contingent réservataire Ville et Etat)



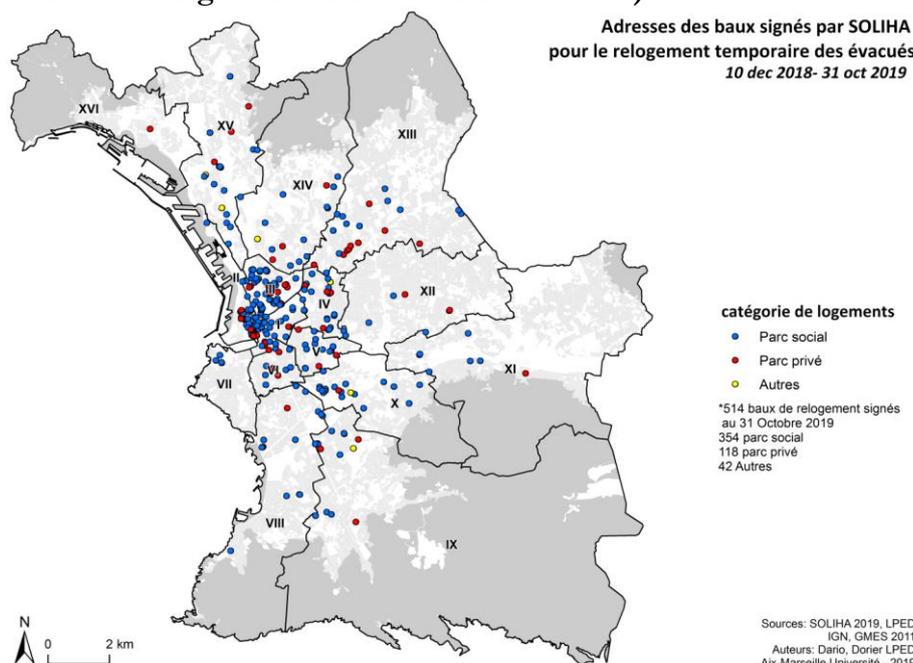
Au début, la Ville ne dispose que d'une centaine de logements pour plusieurs centaines de ménages évacués. SOLIHA Provence est missionnée par la MOUS pour sélectionner des logements sociaux sur le contingent réservataire de l'Etat et de la ville, complété par un appel au secteur privé en fonction des besoins. En une année, plus d'un millier de logements ont fini par lui être proposés par les bailleurs sociaux (majoritairement) et des privés ont été sollicités, comme rue de la République.

### 3. Filtrage par SOLIHA selon critères de quartiers et d'adaptation aux besoins des ménages, signatures de baux entre SOLIHA et les bailleurs



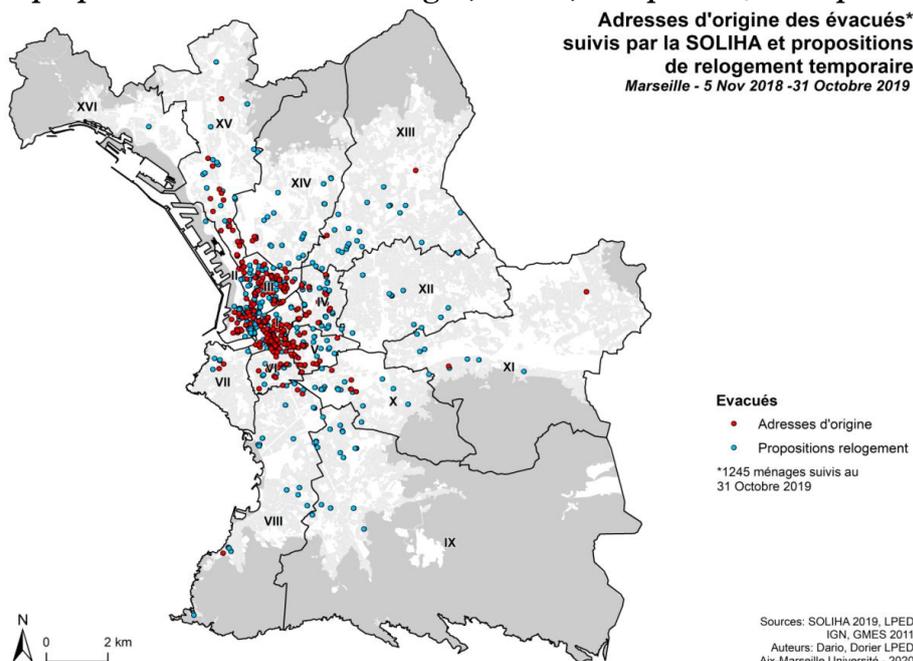
SOLIHA Provence, réalise une sélection au cas par cas, portant sur la distance par rapport au logement d'origine, et l'adéquation des logements temporaires aux besoins liés à la diversité des situations familiales ou de l'état de santé des évacués.e.s (familles nombreuses, fratries d'adultes, personnes âgées isolées, malades, familles monoparentales).

### 4. Adresses connues des baux signés entre SOLIHA et types de bailleurs (514 adresses connues pour 547 baux signés entre déc. 2018 et nov. 2019)



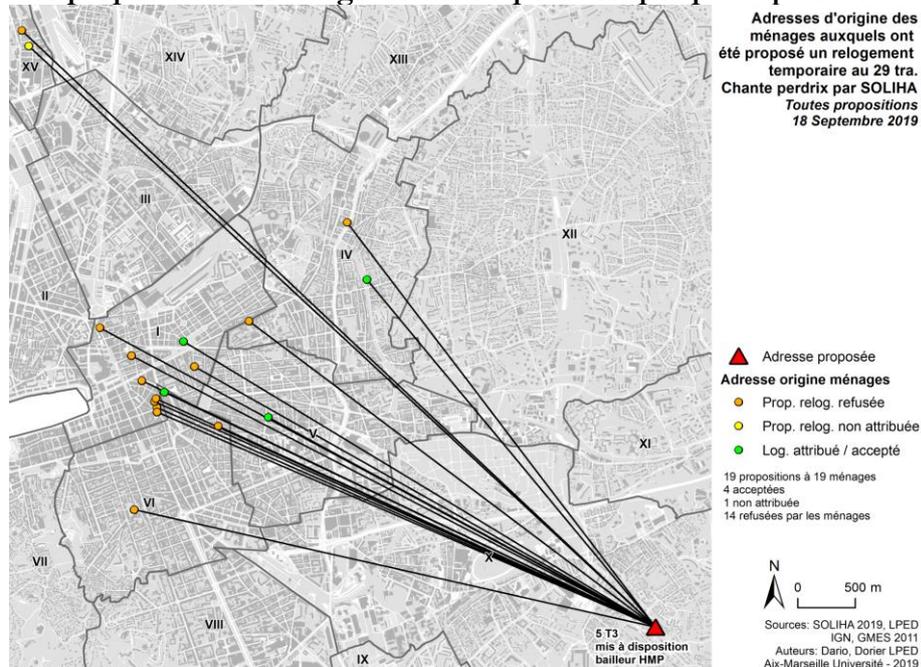
La plupart des propositions émanent de bailleurs sociaux, mais le relogement bute sur leur manque à proximité des quartiers où vivaient les ménages évacués. D'où l'appel au secteur privé, relativement coûteux. La Collectivité effectue l'avance, le propriétaire doit financer.

## 5. propositions faites aux ménages, visites, acceptation/refus par les ménages



Plusieurs propositions ont été faites à chaque ménage, libre d'accepter ou de refuser jusqu'à 3 propositions. Les mêmes logements ont parfois été proposés à plusieurs ménages, certains prioritaires, tandis que d'autres n'ont pu obtenir l'attribution qu'ils avaient acceptée. Les propositions excentrées trouvent difficilement preneurs : quitte à rester dans le provisoire et sans bail direct, nombre de familles ont voulu rester proches de leur quartier d'origine (avec la proximité des écoles, du cadre social et/ou des lieux de travail).

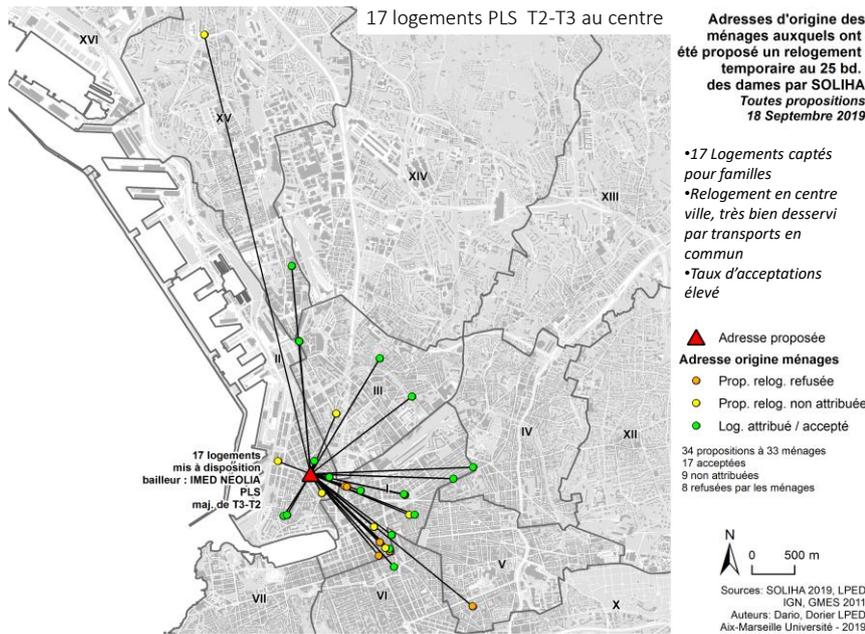
### Des propositions de relogements temporaires périphériques



Il a fallu ici proposer à 14 ménages évacués pour que les 5 propositions de relogements en T3 « très sociaux » familiaux, situés dans un ensemble périphérique trouvent preneurs.

En points verts les adresses d'origine des ménages qui ont accepté. En marron ceux qui ont refusé.

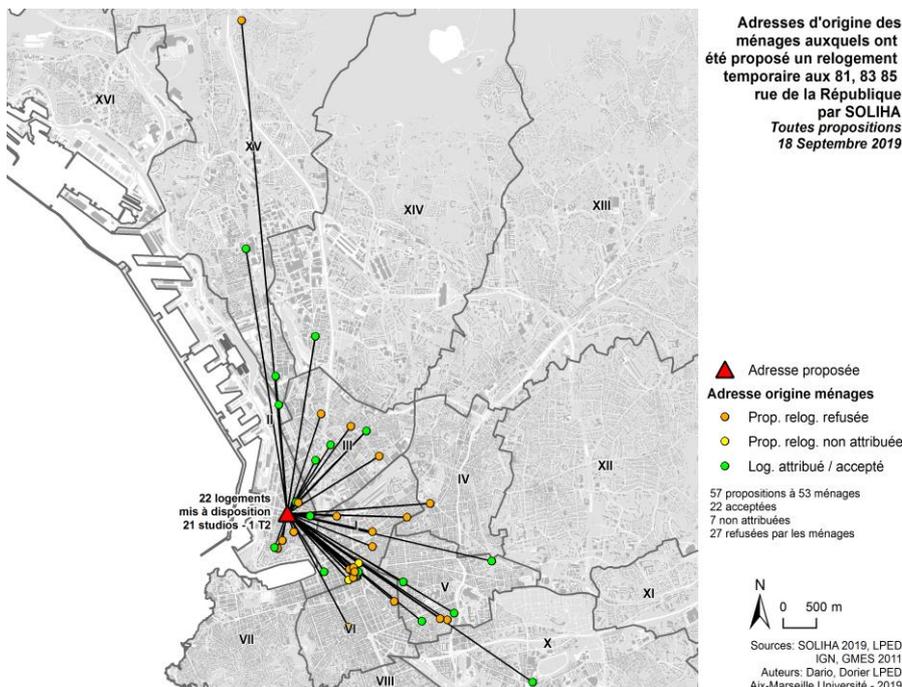
## Des propositions de relogements temporaires centraux



17 logements "intermédiaires" situés dans un immeuble haussmannien récemment réhabilité ont été proposés à 34 ménages évacués. 8 ont refusé (orange), mais 9 ménages ayant accepté ont été déboutés face à d'autres prioritaires (jaune). En vert les adresses d'origine des ménages relogés.

A noter que l'immeuble mitoyen, qui venait à peine d'être réhabilité pour un bailleur social (en logement SRU "intermédiaire") a été en partie évacué pour péril imminent.

Certains relogements temporaires de ménages évacués se sont réalisés vers des logements tout récemment réhabilités et mis en location au centre-ville. Ici dans le périmètre de l'OPAH de la rue de la République, il s'agit de logements intermédiaires ou de studios pour étudiants (ces derniers au prix d'environ 20€ le m2). Cela pose clairement la question de l'intérêt qu'il y aurait à créer des logements SRU bon marché lors des réhabilitations de l'hypercentre, et de profiter des réhabilitations entamées pour créer du logement très social. Plusieurs immeubles haussmanniens récemment réhabilités autour de la rue de la République et échouant à se vendre ont fini par être transférés à des usages de location sociale sous diverses modalités, parfois provisoires. Mais les logements SRU ainsi créés ne sont pas conçus pour les ménages les plus modestes, c'est l'urgence de la crise des évacuations qui les conduit ici temporairement.



21 studios et un T2 privés (non SRU) pour étudiants mis en location dans le patrimoine haussmannien privé récemment réhabilité de la rue de la République, vides au moment des évacuations.

Suite aux pressions d'associations, ils ont été affectés au relogement des évacués sur intervention ministérielle.

Leur niveau de loyer est celui du marché. Il y a eu 27 refus lié à la petite taille de ces meublés. Cela pose encore la question des choix en matière des récentes réhabilitations du centre ancien.

# Conclusion

Ce dossier rassemble une partie de la cartographie et des analyses produites par le LPED sur les problématiques de fragmentation et d'inégalités à Marseille. Nous avons ciblé ici deux aspects, particulièrement développés au cours des derniers mois : formes et répartition du logement social et crise des évacuations d'immeubles en péril, faisant suite au drame de la rue d'Aubagne du 5 Novembre 2018, dans un contexte d'inégalités socio-spatiales qui s'accroissent.

Bien qu'elles puissent être abordées de façon dissociée, les deux thématiques sont entièrement liées. Marseille réunit certes à elle seule plus de la moitié du logement social d'Aix-Marseille Métropole (92 communes) mais les besoins en la matière sont loin d'être satisfaits. Le niveau de pauvreté de la ville (26%) reste sensiblement supérieur à la moyenne nationale, régionale et à celle de l'agglomération. Le manque global de logements sociaux, et surtout "très sociaux" (11, 15% de logements sociaux de loyers inférieurs à 6 euros le m<sup>2</sup> par rapport à l'ensemble des résidences principales, 16,30% inférieurs à 9 euros le m<sup>2</sup> par rapport à l'ensemble des résidences principales) contraint une part importante des ménages en situation précaire à se diriger vers le parc privé dégradé.

C'est ce qui alimente un marché parallèle et une « taudification » très visible dans le centre ancien, y compris d'ailleurs dans des quartiers anciens considérés comme plus bourgeois (6, 7 8<sup>ème</sup>) où la mise sur le marché de la location de logements indécents vient de défrayer la chronique. Le contrôle du logement indigne ne peut cependant s'exercer qu'au prix d'une offre sociale suffisante pour les habitants qui en ont besoin.

Or les logements dits « sociaux » récemment ouverts à la location dans la zone centrale ne répondent pas nécessairement aux besoins des ménages modestes (rapport qualité/prix, taille adaptée en fonction de la composition familiale...). Au centre-ville, beaucoup sont des conventionnements temporaires (ANAH ou autres financements). Au bout de quelques années, selon la pression immobilière, ces logements conventionnés temporairement ont de fortes chances de revenir sur le marché privé, avec un prix plus élevé qu'auparavant en raison de leur réhabilitation.

L'insuffisance de l'offre locative "très sociale" dans le centre de Marseille a déjà entravé l'engagement pris de reloger les ménages évacués à proximité de leur ancien lieu d'habitation dans le cadre de la "Charte du relogement" signée entre pouvoirs publics et associations. Elle risque aussi de gêner le relogement de proximité dans le cadre du nouveau projet de rénovation annoncé pour les 15 prochaines années dans le centre ville marseillais.

Un arbitrage des priorités doit être opéré entre l'urgence de relogement des évacués d'immeubles vétustes du centre marseillais, celle des ménages issus des périmètres en cours de rénovation, tout en assurant le droit commun. Pour autant, les ménages évacués les plus modestes ne constituent pas un « flux » de demandes supplémentaires : certains sont déjà inscrits de longue date sur les listes d'attente de logements sociaux, et d'autres sont de futurs demandeurs du fait du renchérissement probable du centre-ville. La crise révèle donc un contexte de défaillance systémique et chronique. Elle risque aussi d'aggraver une situation d'accès difficile des ménages les plus pauvres, mais extérieurs aux zones évacuées, à un logement abordable.

Une relance volontariste de l'action municipale et métropolitaine paraît urgente pour créer et pérenniser une offre de logement social pour les plus modestes, et qui soit répartie sur l'ensemble du territoire, entre les arrondissements marseillais et entre Marseille et les communes voisines. C'est tout l'objet du Programme Local de l'Habitat, dont la métropole est garante et dont le vote a été reporté, ainsi que du Plan Local l'Urbanisme Intercommunal en cours d'adoption. Il devrait constituer un outil de déségrégation au sein de la métropole et entre arrondissements marseillais.

# Glossaire

ADIL : Agence départementale d'information sur le logement

AGAM : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise

APL : Aide personnalisée au logement

AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

CCMAS : Caisse centrale de la mutualité sociale agricole

CNAF : Caisse nationale des allocations familiales

CNAV : Caisse nationale d'assurance vieillesse

DDTM : direction départementale des territoires et de la mer

DGI : Direction générale des impôts

FiLoSoFi : Fichier localisé social et fiscal

HCLPD : Haut Comité au logement pour les personnes défavorisées

HLM : Habitation à loyer modéré

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

IRIS : Ilot regroupé pour l'information statistique

LPED : Laboratoire Population Economie et Développement

MOUS : Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

PLH : Programme local de l'habitat

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

PLI : Prêt locatif intermédiaire destiné à favoriser l'investissement locatif pour à des foyers dont les revenus sont trop élevés pour bénéficier d'une HLM, mais trop faibles pour le marché "classique.

PLATS : Prêt locatif aidé très social

PPA : Plan partenarial d'aménagement

PRI : Périmètre de restauration immobilière

QPV : Quartiers prioritaires « politique de la ville »

RPLS : Répertoire du parc locatif social

SPLAIN : Société publique locale d'aménagement d'intérêt national

SRU : (Loi relative à) Solidarité et renouvellement urbain

UC : Unité de consommation

ZAC : Zone d'aménagement concerté

ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager