

MARSEILLE

À DE LA CRISE DU LOGEMENT UNE CRISE HUMANITAIRE



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

MARSEILLE

De la crise du logement à une crise humanitaire

DOSSIER DE CARTES COMMENTÉES
EN APPUI AU RAPPORT 2019 DU HAUT COMITÉ
POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

HAUT COMITÉ POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

ELISABETH DORIER ET JULIEN DARIO
LABORATOIRE POPULATION ENVIRONNEMENT DÉVELOPPEMENT,
UMR 151

Sommaire

PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE	7
INTRODUCTION	8
I: SÉGRÉGATION SOCIALE, PAUVRETÉ ET HABITAT DÉGRADÉ EN CŒUR DE VILLE	11
II: FRAGMENTATIONS URBAINES ET POLITIQUES DE LA VILLE	27
III: INSUFFISANCES DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL	37
3.1 Les déséquilibres territoriaux	39
3.2 Chronologie de mise en location du parc de logement « social » de 1995 à 2017	45
3.3 Répartition de l'offre de logements à très bas loyers	53
3.4 Les logements sociaux de loyers moyens et intermédiaires	61
3.5 Les espaces de mises en location du logement « social » familial depuis 1995	69
IV: MARSEILLE, 2018-2019, LA CRISE DE L'HABITAT PRIVÉ DÉGRADÉ	83
4.1 Évacuations	85
4.2 Défis et limites du relogement temporaire	95
4.3 Etapes de la MOUS relogement	99
CONCLUSION	108
GLOSSAIRE	111

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 méthodologique



et 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 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 (Préfecture, Soliha...), afin de contribuer à l'amélioration des données. D'autres données cartographiées ici, résultent enfin d'enquêtes directes d'universitaires. Les sources sont indiquées sous chaque carte et 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. Un suivi géolocalisé des arrêtés de périls a été mis en place 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, près de 500 immeubles ont été évacués.

Parallèlement, pour suivre les trajectoires des habitants, une enquête par géolocalisation 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 la préfecture de Marseille, la Ville et SOLIHA Provence pour le relogement temporaire des ménages évacués.

Compte tenu de la technicité et de la complexité de certaines données et cartes, des précautions d'interprétation s'imposent. Ce recueil, relu par le HCPLD n'engage que ses auteurs, à qui remarques ou contributions peuvent être adressées.

Introduction

En novembre 2019, un an après l'effondrement d'immeubles vétustes dans la ville de Marseille faisant 8 victimes, et déclenchant au moins 3 000 évacuations d'urgences en quelques semaines, le Haut Comité pour le Logement des personnes défavorisées a publié un rapport intitulé *Marseille : de la crise du logement à une 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 dans la continuité de la dégradation du parc et de la non-prise en charge de l'habitat populaire ainsi que des besoins des personnes défavorisées.

Le drame de ces effondrements et évacuations a révélé au grand public la situation subie par les habitants des logements indignes de cette ville. Des alertes avaient pourtant déjà été données depuis de nombreuses années. 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, résultant plus largement du travail commun entre universitaires et institutionnels permet d'appréhender une approche factuelle et rigoureuse des inégalités, des ségrégations urbaines et des carences en logements très sociaux. Le travail suivant tend à souligner que les effondrements rue d'Aubagne ne relèvent pas de faits divers accidentels et imprévisibles.

La continuité de défaillances systémiques des dispositifs et des acteurs a laissé de nombreuses marques dans la ville visibles à travers ces cartes : l'accentuation de la fragmentation urbaine, de concentration de la pauvreté dans le centre et les quartiers nord, d'implantation des logements sociaux aggravant une ségrégation géographique, de production insuffisante de logements " très " sociaux adaptés aux revenus des demandeur.se.s, d'absence de traitement de l'habitat dégradé dans les quartiers populaires, et, jusqu'aux difficultés de relogement provisoire des ménages évacués du fait du manque de logement social dans le centre ancien (malgré la mise en place d'un dispositif exceptionnel)...

Ce recueil retrace de manière précise et circonstanciée les raisons, les évolutions et les conséquences de la crise du logement marseillaise. Ces cartes permettent de porter un regard renouvelé sur l'enchevêtrement entre pauvreté, inégalités, ségrégation spatiale, privatisation de l'espace public, résidentialisation, et logement dégradé à Marseille. Elles illustrent l'évolution de la production du parc social à Marseille, selon les différents niveaux de loyers et types de logements sociaux (très social, social, intermédiaire). Elles démontrent à quel point la localisation de la production du parc social (toujours concentrée dans des zones déjà sur-dotées en terme de taux SRU) peut entretenir des dynamiques de gentrification et de relégation géographique des plus pauvres, au lieu de lutter contre.

Il ne s'agit pas de prétendre que rien n'a été fait. Mais la production de logements sociaux, récemment engagée à Marseille, semble encore entretenir une dynamique de ségrégation spatiale. Il en est de même des projets d'aménagements qui n'intègrent pas les quartiers les plus pauvres, ou de la production de logements intermédiaires qui ne répond pas à la crise du logement. Enfin, certaines grandes opérations d'aménagement n'intègrent toujours pas le traitement des quartiers frappés par l'indignité de l'habitat.

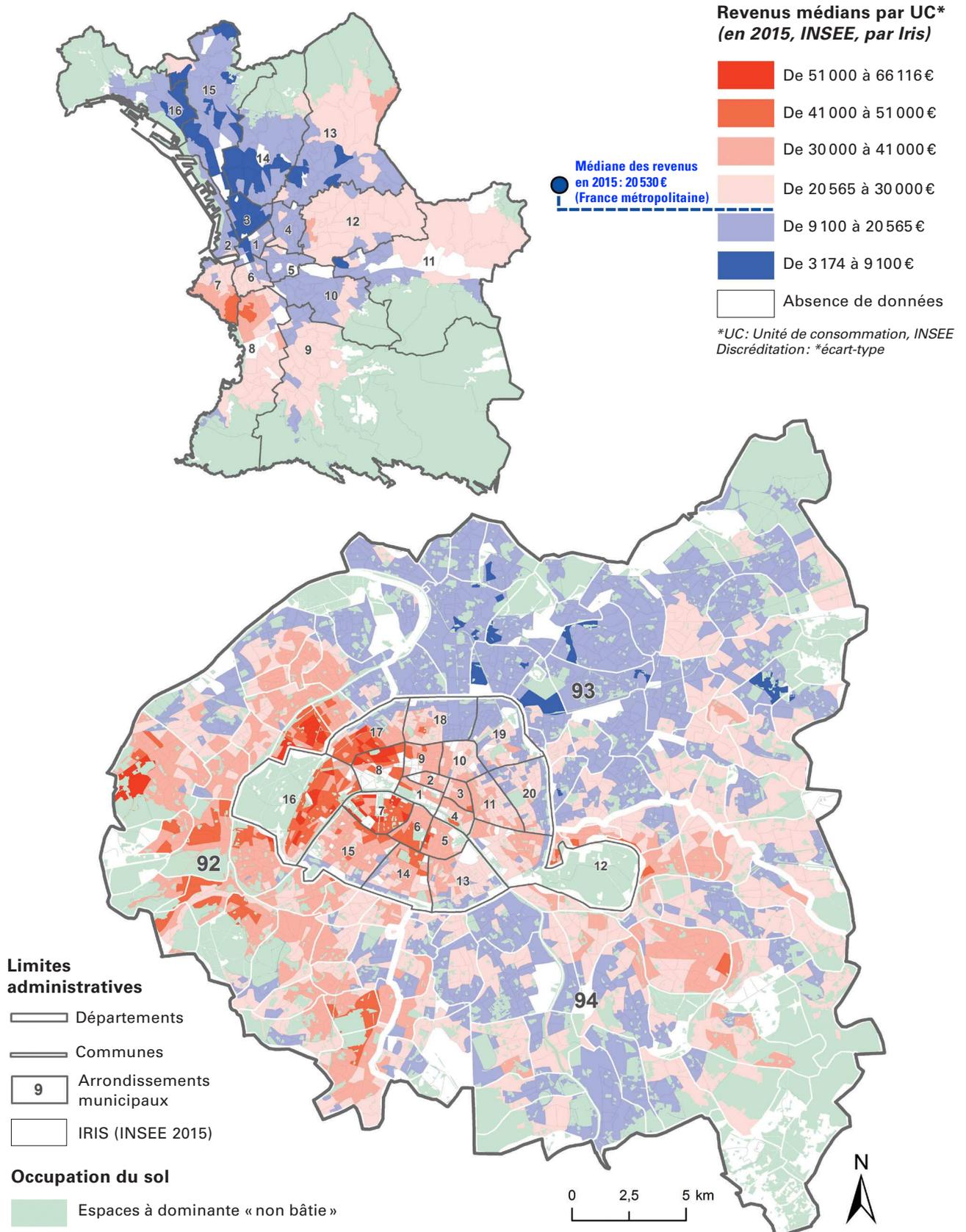
Ce recueil s'inscrit également dans une analyse géographique des projets urbains et de la dynamique immobilière, aux fins de mettre en lumière les priorités de la municipalité et des pouvoirs publics. La volonté stratégique de transformer le tissu urbain marseillais, apparaît au regard d'une planification de multiplicités de changements : l'étalement de lotissements sur les franges ville-nature, les priorités dans la délimitation des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), la construction de nouveaux logements sociaux, de la multiplication des résidences fermées, de la gentrification centrale et périphérique...

Dans ce contexte, les actions publiques se sont orientées en priorité vers la production de logements destinés aux classes moyennes. Correspondant à une recherche de renouvellement urbain et de « mixité sociale » imposés, les stratégies locales ont accélérées la gentrification du centre-ville (exemples du projet d'aménagement *Euromed* ou des ZAC et projets d'éco-quartiers inaboutis), tout en 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. Une telle mobilisation pourrait permettre de faire émerger des solutions à la hauteur de l'ampleur de la crise. Le dossier suivant a ainsi pour vocation de consolider et d'enrichir les connaissances sur l'habitat marseillais, dans l'objectif de favoriser une gouvernance partagée entre habitant.e.s et acteurs institutionnels.

CHAPITRE I

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*

COMMENTAIRES

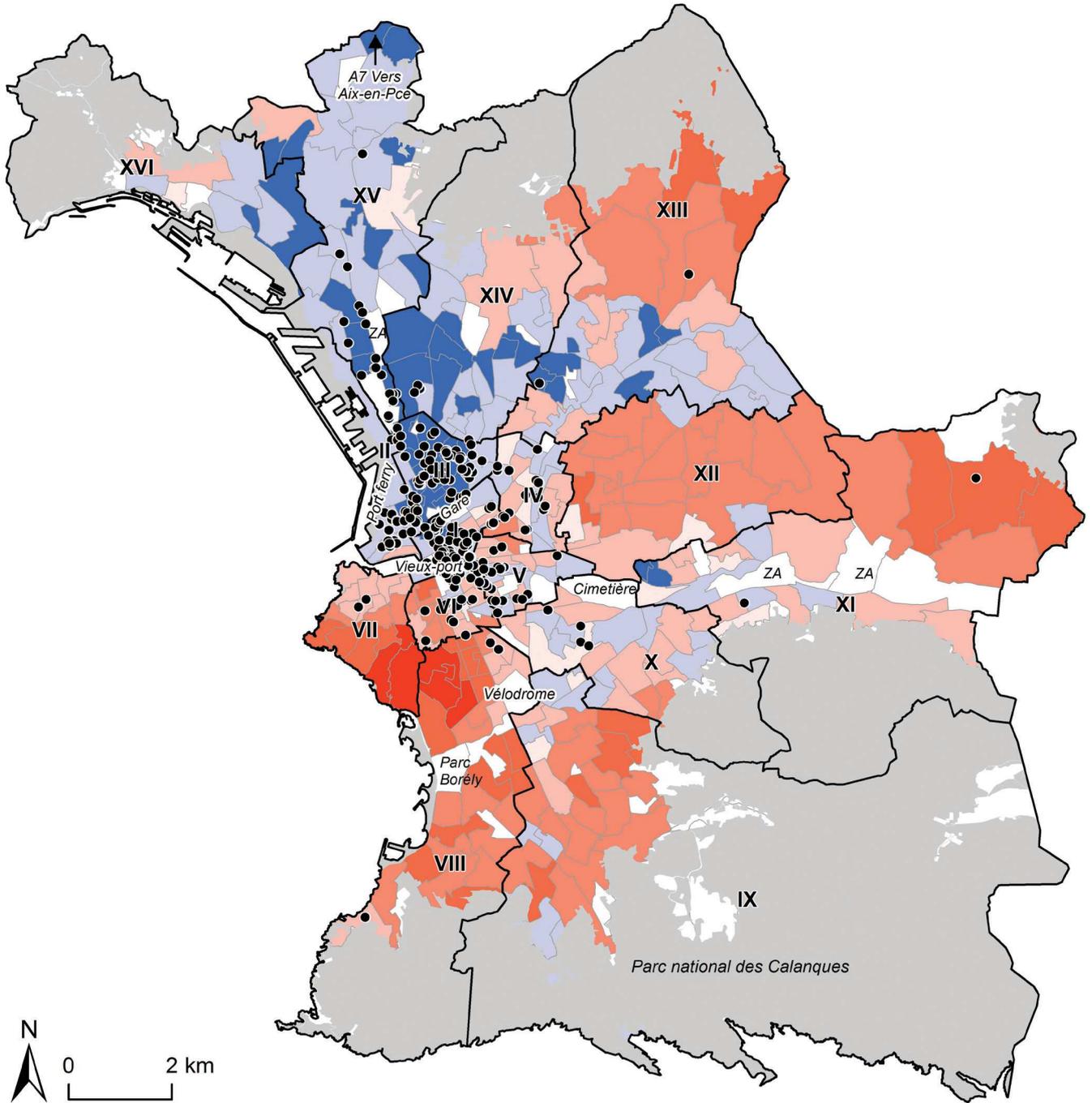
Le vaste territoire marseillais est une singularité de l'espace français en matière d'inégalités intra-urbaines (1 à 15 environ entre les 10 % d'IRIS les plus aisés et les plus défavorisés). La ségrégation selon les revenus dessine une géographie en 3 « secteurs » (principalement Nord, Sud et Est). Les écarts ne s'appréhendent pas aux mêmes échelles de distance qu'entre

SOURCES

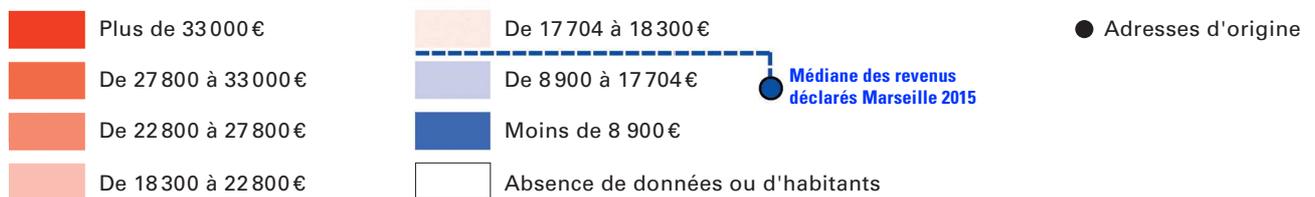
Les statistiques cartographiées ici sont issues du Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) diffusé par l'INSEE pour 2015. Son unité de base est l'IRIS (*Ilot regroupé pour l'information statistique*) d'au moins 1 000 habitants (les personnes vivant en institutions ou sans domicile en sont exclues). 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*).

source :
www.insee.fr/fr/metadonnees/source/s1172

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^e, 9^e, 11^e et surtout 13^e). Si le centre historique, proche du Vieux Port est resté « populaire » (1^{er}, 2^e, 3^e arrondissements), il comporte des poches plus aisées et/ou « gentrifiées ». Quant au 9^e majoritairement aisé, il inclut tout de même de petites enclaves défavorisées (*voir zoom ci-dessous*).



Revenu médian déclaré par IRIS
(Données 2015, par UC euros)



SOURCES : SOLIHA 2019, LPED, IGN, INSEE, GMES 2011

© DARIO, DORIER - LPED AIX-MARSEILLE UNIVERSITÉ - 2020

◁ REVENU MÉDIAN ET ADRESSE D'ORIGINE DES MÉNAGES ÉVACUÉS* SUIVIS PAR SOLIHA

COMMENTAIRES

La quasi-totalité des arrêtés de péril grave et imminent de novembre 2018 à novembre 2019 concernent des immeubles anciens et privés du centre-nord de la ville, correspondant à une diagonale de très faibles revenus. Les logements de ces immeubles aujourd'hui «en péril» ont constitué

SOURCES

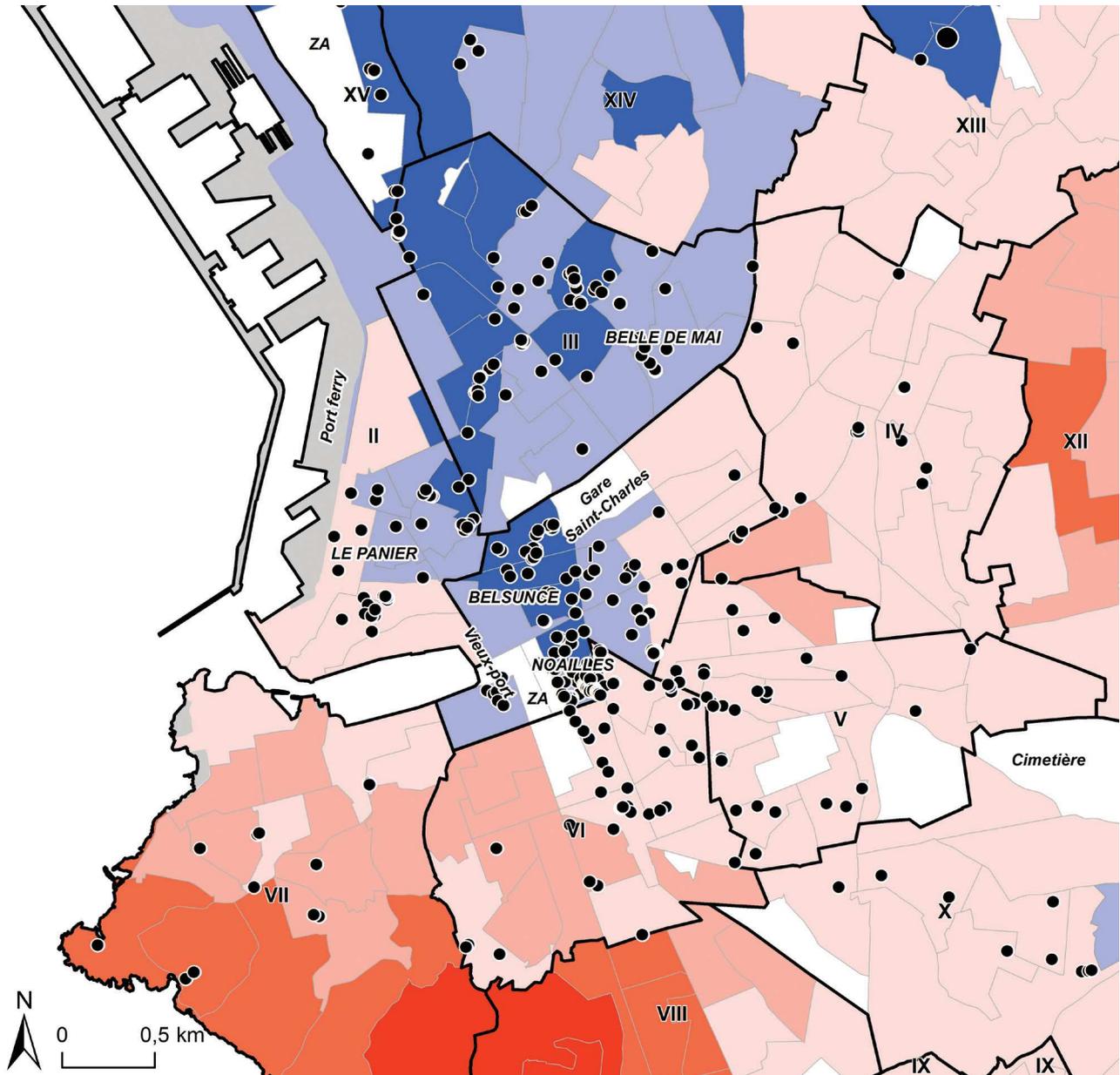
Les statistiques cartographiées ici sont celles des revenus fiscaux déclarés par UC (Unité de consommation) issues du *Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi)* diffusé par l'INSEE pour 2014. La discrétisation diffère de la carte précédente. Le revenu fiscal médian par IRIS (Ilots regroupés pour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

La carte ne présente que l'habitat déclaré en situation de 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.

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 assurent parfois la régularité de cette rente pour les propriétaires, des compléments de loyer sont payés souvent en espèces par les ménages. 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 encore bien mince. Parmi les personnes évacuées, il y a des ménages défavorisés non éligibles à l'aide personnalisée au logement (APL) (situation administrative irrégulière, etc.), ou qui ignorent leurs droits et payaient parfois l'intégralité de leur loyer en espèces, sans bail. En cas d'évacuation faisant suite à un arrêté de péril, il leur est difficile de prouver leur bonne foi et de faire valoir leur droit au relogement.

*1 245 ménages suivis au 31 octobre 2019



**Revenu médian déclaré par IRIS
(Données 2015, par UC euros)**



● Arrêtés au 28 octobre 2019
(Arrêtés d'interdictions d'occupation et d'évacuation, arrêtés de péril imminent et graves et imminents Ville de Marseille, 2018-2019)

◁ HABITATS EN PÉRIL ET FAIBLES REVENUS AU CENTRE-VILLE

COMMENTAIRES

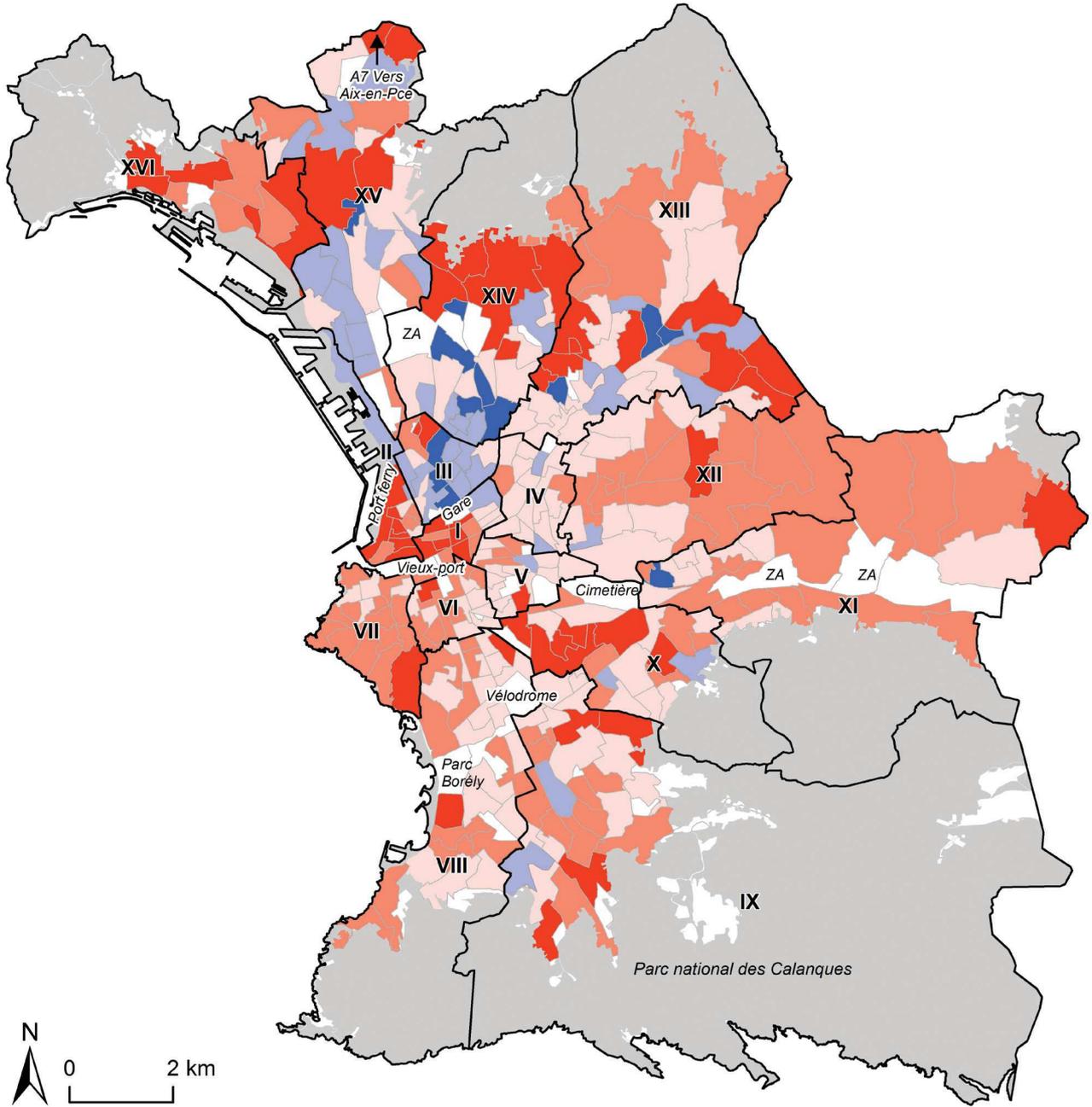
Cette analyse souligne l'importance de l'habitat en péril associé à la faiblesse des revenus dans le centre-ville ancien de Marseille en 2019. Elle permet de mesurer à quel point, les quartiers proches du Vieux Port sont restés populaires, dans un contexte d'habitat dégradé.

SOURCES

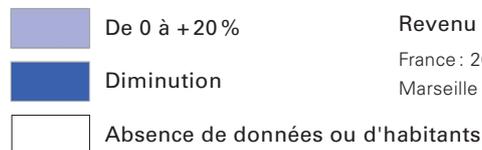
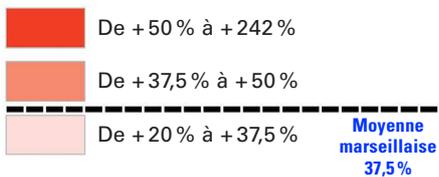
Les statistiques cartographiées ici sont toujours celles des revenus fiscaux déclarés des ménages par UC (Unité de consommation) à l'échelle de l'IRIS, issues du *Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi)* diffusé par l'INSEE pour 2014.

L'inventaire des 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 publiés en ligne par la Ville de Marseille entre novembre 2018 et octobre 2019. Il s'agit donc uniquement d'un aperçu de l'habitat dégradé qui a été signalé, expertisé et déclaré en situation de 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.

Ce qui ne signifie pas que les loyers (au mètre carré) y soient bon marché, relativement aux prix moyen des loyers marseillais (11,70 € le m²). Dans le quartier Noailles, de nombreux loyers de petits appartements (T1, T2) d'immeubles dégradés ou en péril, évacués par des ménages en situation de précarité sociale et à très faibles revenus, atteignaient 15 à 20 € le m². Par comparaison, la plupart des loyers marseillais en habitat social se situent entre 5 et 9 € le m² « habitable ». Selon les données de SOLIHA-Provence, un nombre non négligeable des logements en situation de péril évacués étaient en « sur-occupation », avec des ménages défavorisés de grande taille ou plusieurs petits ménages entassés dans un logement de petite taille.



**Évolution brute revenu médian IRIS
(2001-2014, par UC en %)**



Revenu médian annuel par UC en 2014 :

France : 20 150 euros
Marseille : 17 930 euros

◁ ÉVOLUTION DES INÉGALITÉS SOCIALE À MARSEILLE

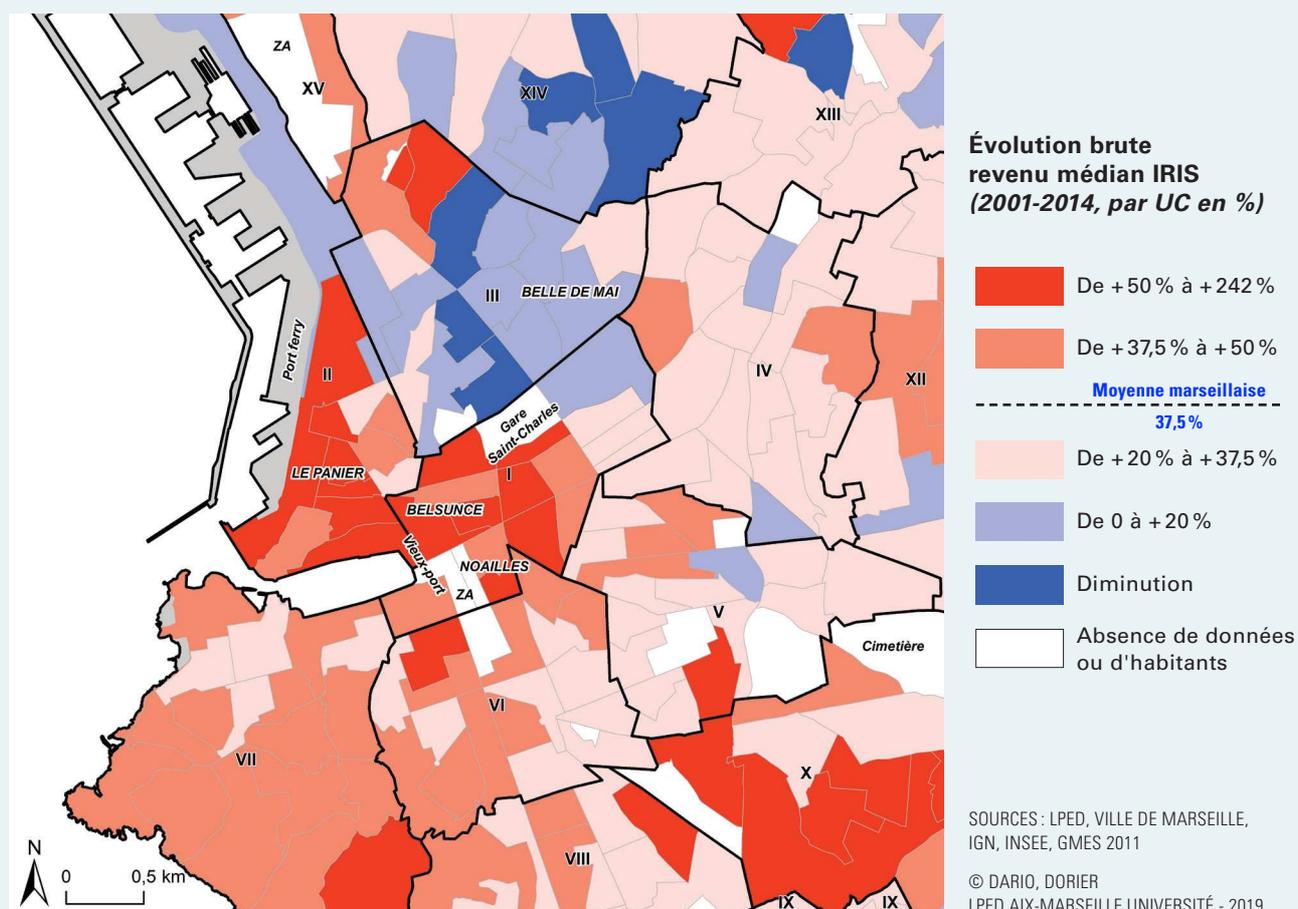
COMMENTAIRES

La géographie sociale marseillaise évolue sur la période 2001 à 2014. L'hyper centre 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^e, 3^e arrondissements (St Mauront). Les évolutions sont clivées dans les 13^e, 14^e et 15^e arrondissements : avec la paupérisation de plusieurs cités HLM et copropriétés dégradées des 11^e (Air bel), 13^e (le Mail, Parc Corot) et 15^e (Kallisté) arrondissements. Toutefois en périphérie des 13^e, 14^e et 15^e arrondissements, de fortes hausses de 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 les 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 autour des rares ensembles HLM du sud du 9^e arrondissement (La Cayolle).

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 constituent 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.

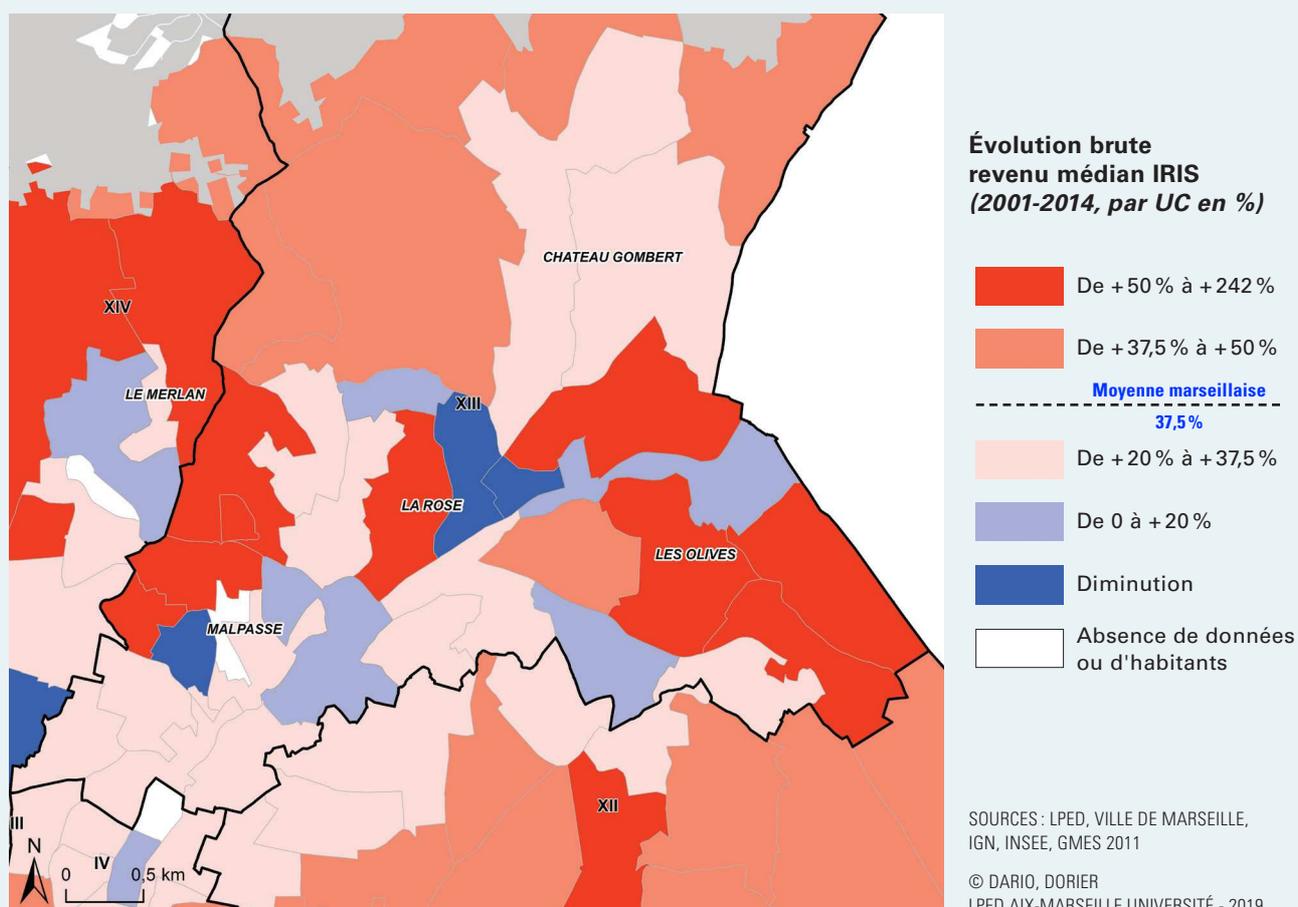
ZOOM SUR L'ÉVOLUTION DES REVENUS DÉCLARÉS DANS LE CENTRE-VILLE



△ ÉVOLUTION DES REVENUS AU CENTRE-VILLE

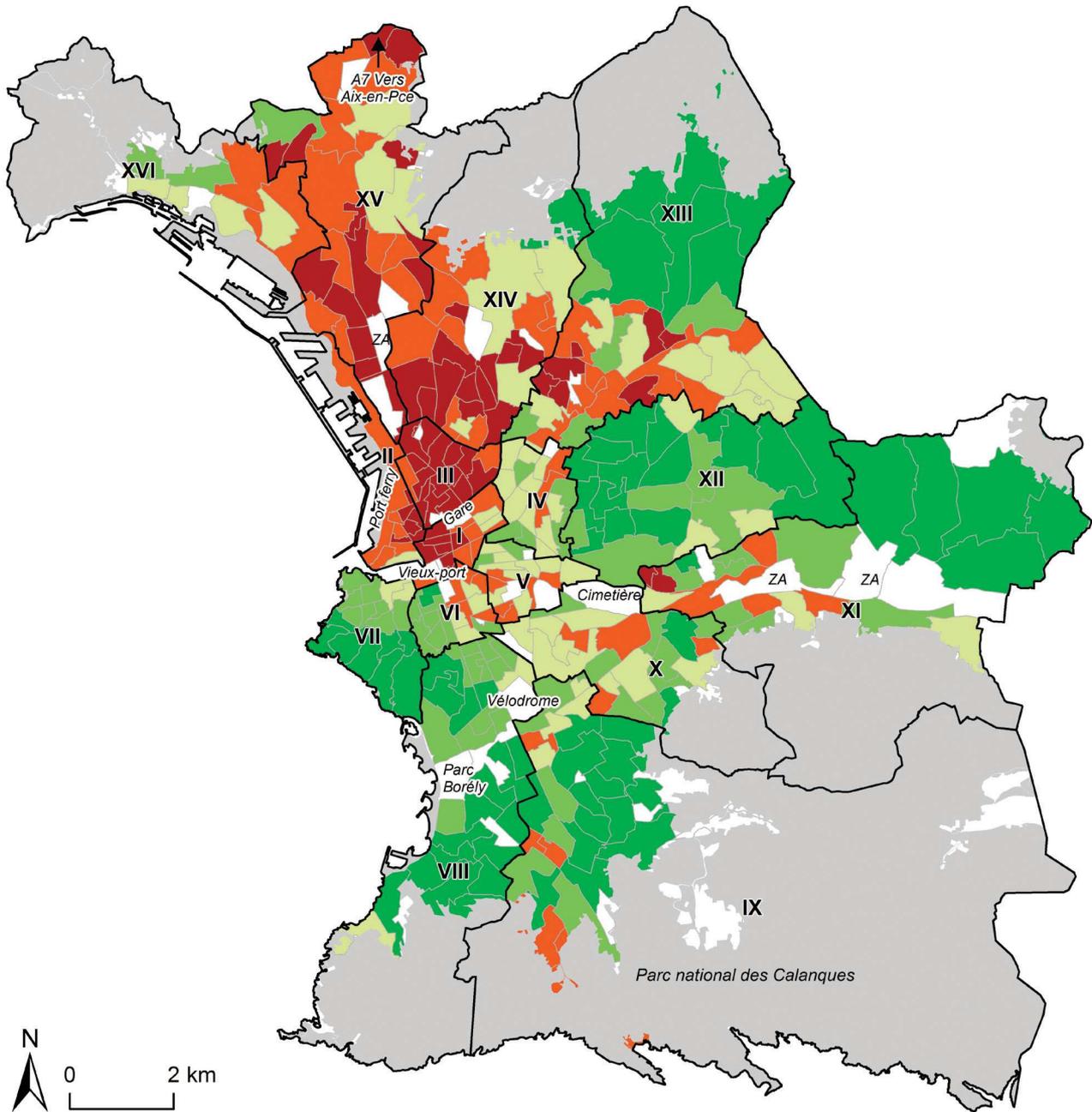
Dans le centre ancien (Panier, Noailles, Belsunce, Réformés, cours Julien) la hausse des revenus, supérieure à la moyenne marseillaise, traduit une gentrification déjà bien engagée, bien que ces quartiers demeurent majoritairement populaires (Cf. carte page 8). L'effet d'Euroméditerranée est visible 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 aux reventes massives d'immeubles haussmanniens et à 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 vers un quartier aisé. Ce ralentissement contribue à ce que la zone se «gentrifie» mais en demeurant socialement mixte. La mobilisation d'associations en soutien aux locataires les plus modestes qui souhaitent rester au centre-ville, et la mise en location de quelques immeubles réhabilités sous forme de logements sociaux expliquent le *statut quo* actuel.

ZOOM SUR L'ÉVOLUTION DES REVENUS DÉCLARÉS DANS LE 13^E ARRONDISSEMENT

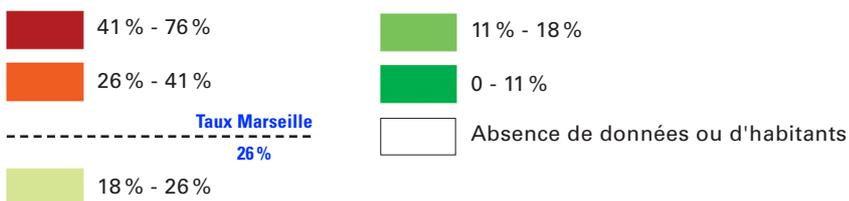


△ ÉVOLUTION DES REVENUS AU NORD-EST DE MARSEILLE

En périphérie Nord-Est, le 13^e arrondissement composé de vastes quartiers de logements sociaux (Malpassé, la Rose) et de 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. La récente évacuation d'urgence (2018) de locataires et occupants sans droits ni titres d'une barre d'immeuble très paupérisée de la copropriété dégradée « Parc Corot » a sans doute accentué ces évolutions.



**Taux de pauvreté au seuil de 60 %
(Données 2015 - IRIS)**



**Taux de pauvreté au seuil de 60%
par IRIS en 2015 :**

France métropolitaine : 14,9 %
Aix-Marseille Métropole : 18,7 %
Ensemble Marseille : 26 %
Valeurs INSEE 2015
et estimation à partir des déciles
Discretion adoptée : quantiles

◁ NIVEAUX DE PAUVRETÉ À MARSEILLE EN 2015

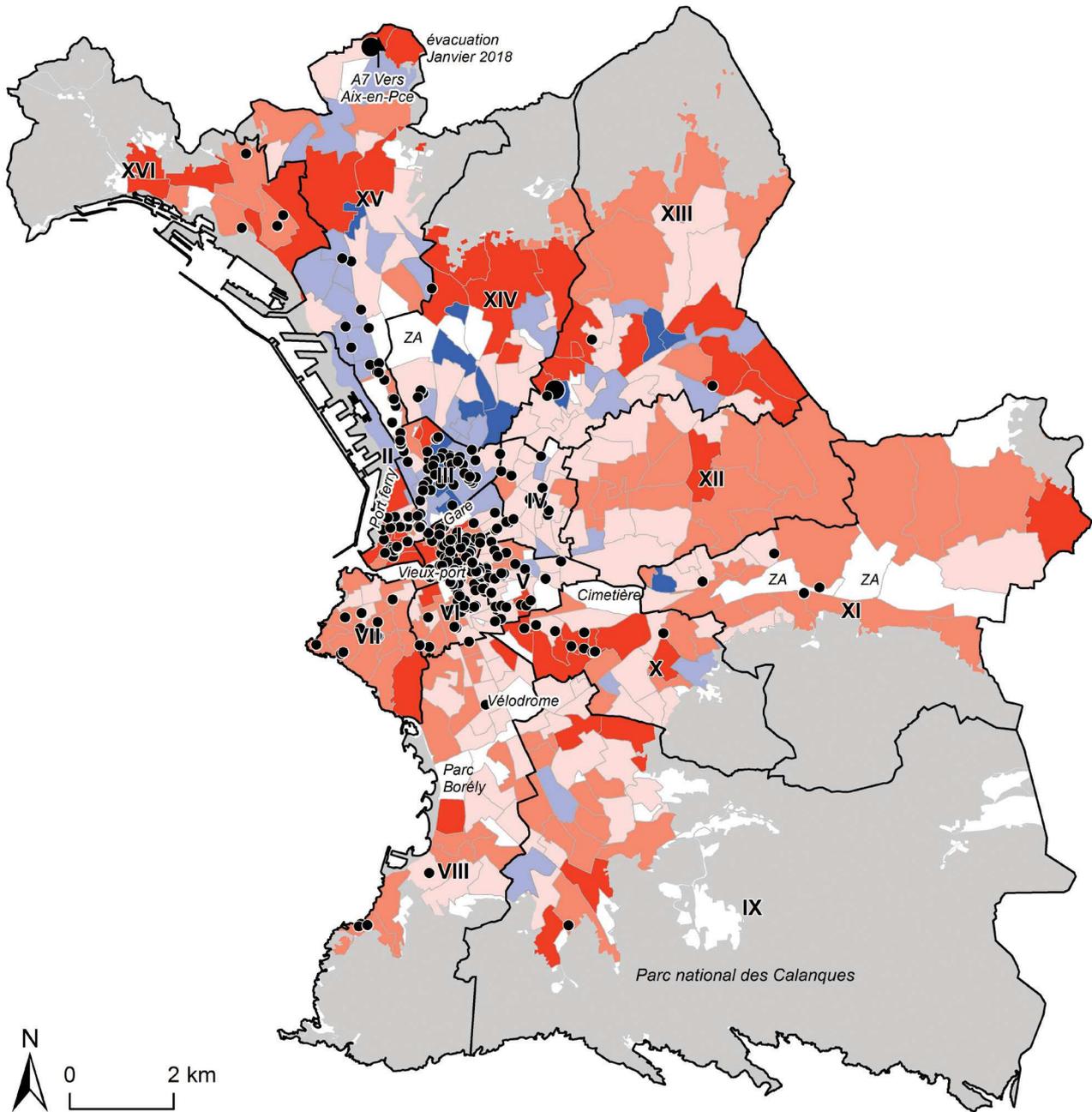
COMMENTAIRES

Le taux de pauvreté moyen de Marseille reste élevé avec 26% de personnes «pauvres» (210000) sur la commune de Marseille. C'est un taux plus élevé que sur Aix-Marseille métropole (18,7%) qui est comparable à l'agglomération

SOURCES

Dans les comparaisons européennes, le seuil de pauvreté est fixé à 60 % du « *revenu disponible* » médian de la population (revenus imposés, cotisations sociales et transferts sociaux). En France, ce seuil était de 1 015 € mensuels en 2015 pour une personne seule (12 180 €/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 pour les autres membres de plus de 14 ans et 0,3 pour les enfants. Selon ce calcul, le seuil de pauvreté pour un couple est de 18 270 €/an en 2015 et 25 578,50 € 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 1 500 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 revenus des 10 % les plus pauvres. Les IRIS sont classés selon 5 classes de valeurs, par effectifs égaux, autour de la médiane (23 %).

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 dominantes de logements sociaux anciens et aux copropriétés dégradées, dont l'hypercentre à très faible logement social (1^{er}, 2^e et 3^e arrondissements). Les personnes pauvres, majoritaires dans les quartiers centraux de Marseille ont peu accès aux logements à loyers modérés. Malgré les aides personnalisées au logement (APL), le loyer altère leur niveau de vie, aggrave leurs difficultés et les poussent dans des situation de sur-occupation. En vert pâle, les IRIS «mixtes», correspondent à la gentrification avancée de quartiers populaires (L'Estaque, 16^e), aux ZAC (Sainte Marthe, 14^e, Capelette, 10^e) et à la diversification de l'habitat autour de périmètres de rénovation (St Antoine, Plan d'Aou).



**Évolution brute revenu médian IRIS
(2001 - 2014 - par UC en %)**



● Arrêtés au 28 octobre 2019
(Arrêtés d'interdictions d'occupation et d'évacuation, arrêtés de péril imminent et graves et imminents Ville de Marseille, 2018-2019)

◁ HABITATS EN PÉRIL ET ÉVOLUTION DES INÉGALITÉS À MARSEILLE

COMMENTAIRES

Les arrêtés de péril et les évacuations qui y sont rattachées 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'arrêtés de péril imminent

SOURCES

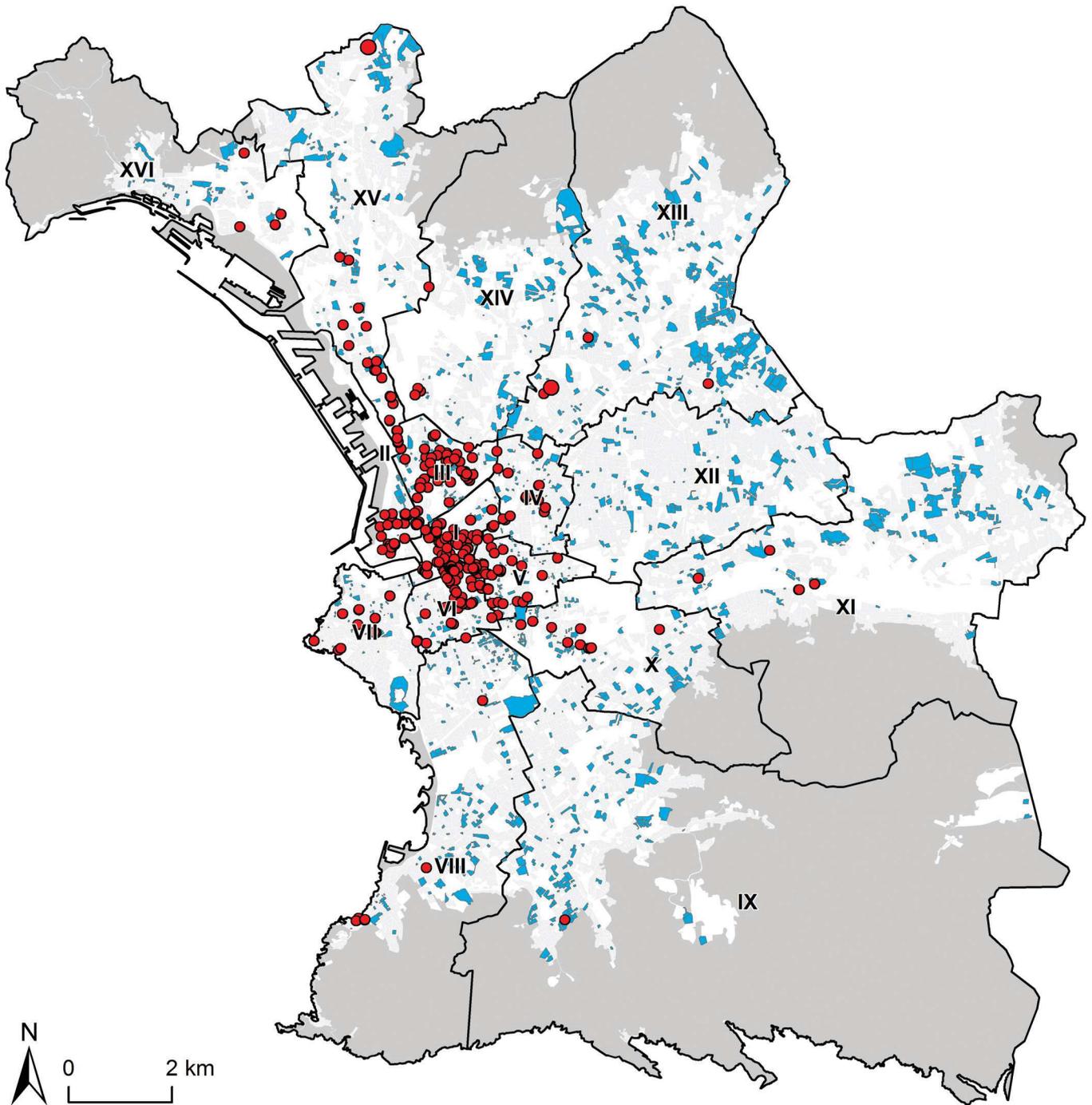
La carte superpose la géolocalisation des arrêtés de péril grave et/ou imminent fin octobre 2019 avec l'évolution des revenus déclarés en euros durant cette période. Les données cartographiées ici sont celles de l'évolution des revenus fiscaux des ménages par UC en euros courants, et à l'échelle de l'IRIS. Elles sont issues du fichier de la DGI (direction générale des impôts) pour 2001 et du *Fichier localisé social et fiscal* (FiLo-SoFi) des revenus déclarés diffusé par l'INSEE pour 2014.

La comparaison porte sur les données 2014 et pas sur le dernier millésime disponible (2015) car le nombre d'IRIS sans information est trop important. Les points d'arrêtés 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 arrêtés d'évacuation ou de péril grave et imminent mis en ligne par la Ville de Marseille (certains arrêtés concernent plusieurs immeubles).

au sud du 14^e arrondissement où coïncident pourtant faibles revenus, baisses des revenus et habitats privés en mauvais état. On y trouve, notamment des copropriétés identifiées pour leurs dégradations (Maison Blanche). Arrêtés de péril imminent et évacuations concernant aussi des secteurs majoritairement populaires, mais 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 revendications du relogement des évacués en 2018-2019.

CHAPITRE II

Fragmentations urbaines et politiques de la ville



● Arrêtés au 28 octobre 2019
 (Arrêtés d'interdictions d'occupation
 et d'évacuation, arrêtés de péril
 imminent et graves et imminents
 Ville de Marseille, 2018-2019
 413 relevés au 28 octobre 2019)

■ Constructions de 5 logements
 et plus (1993-2017)

◁ HABITAT EN PÉRIL ET DYNAMIQUE DES PRODUCTIONS IMMOBILIÈRES À MARSEILLE

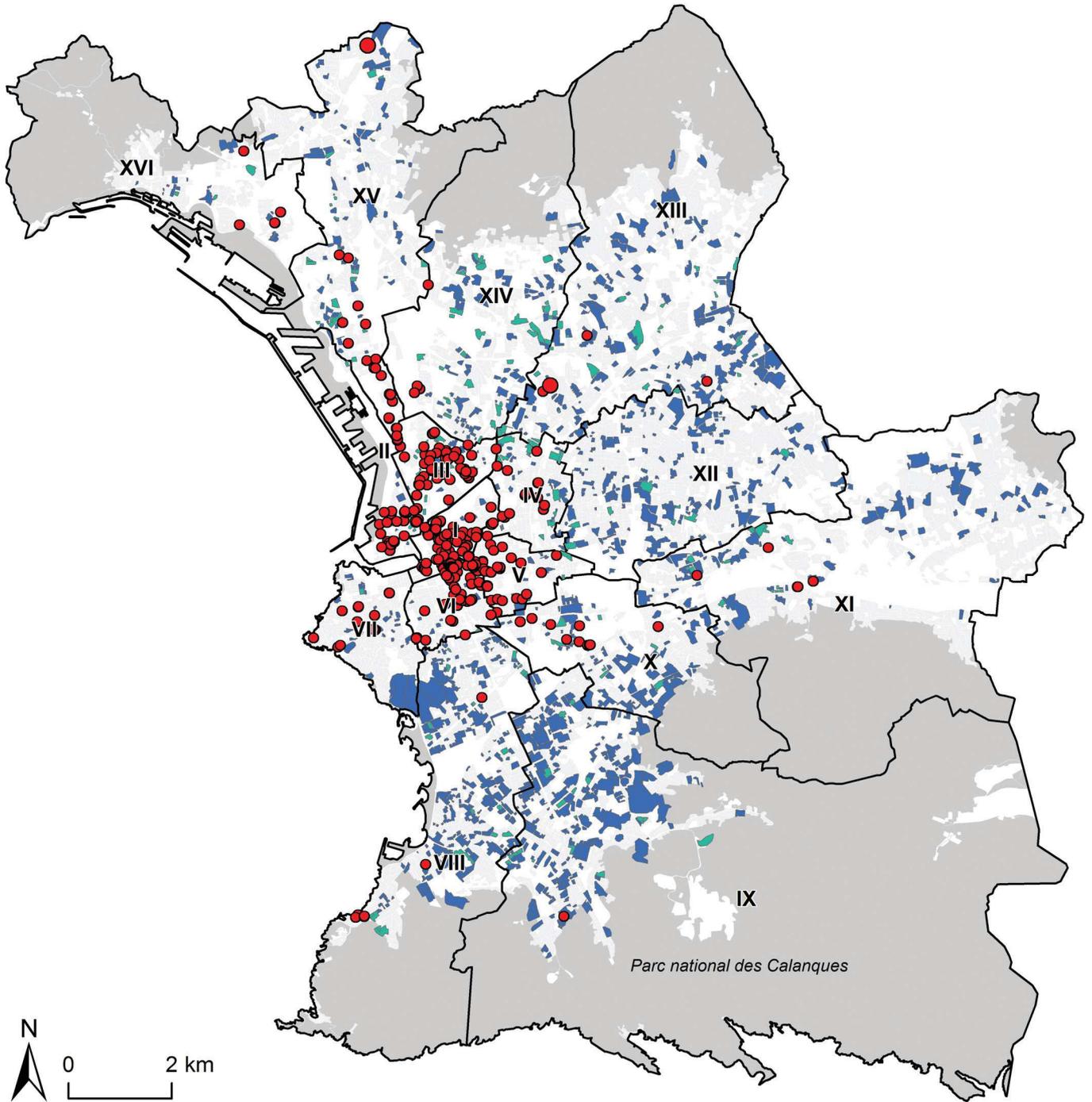
COMMENTAIRES

On voit ici la dynamique de production immobilière (publique et privée confondues ici), notamment sur des 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 que de renouvellement ou de densification.

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).

On l'observe dans la partie Est du 13^e arrondissement, voisine de la commune d'Allauch (Château Gombert, les Olives), dans le nord du 15^e arrondissement (Ste Marthe/St Jérôme), ainsi qu'à l'entrée du Parc national des Calanques (9^e arrondissement, quartier des « Hauts de Mazargues »). Ici les ensembles d'habitats sociaux (la Soude, la Cayolle) en cours de rénovation et de « 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. On y 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.



● Arrêtés au 28 octobre 2019
 (Arrêtés d'interdictions d'occupation
 et d'évacuation, arrêtés de péril
 imminent et graves et imminents
 Ville de Marseille, 2018-2019)

Ensembles résidentiels fermés
 ■ Résidences fermées (2014)
 ■ HLM Résidentialisées

◁ HABITAT EN PÉRIL ET ENSEMBLES RÉSIDENTIELS FERMÉS À MARSEILLE

COMMENTAIRES

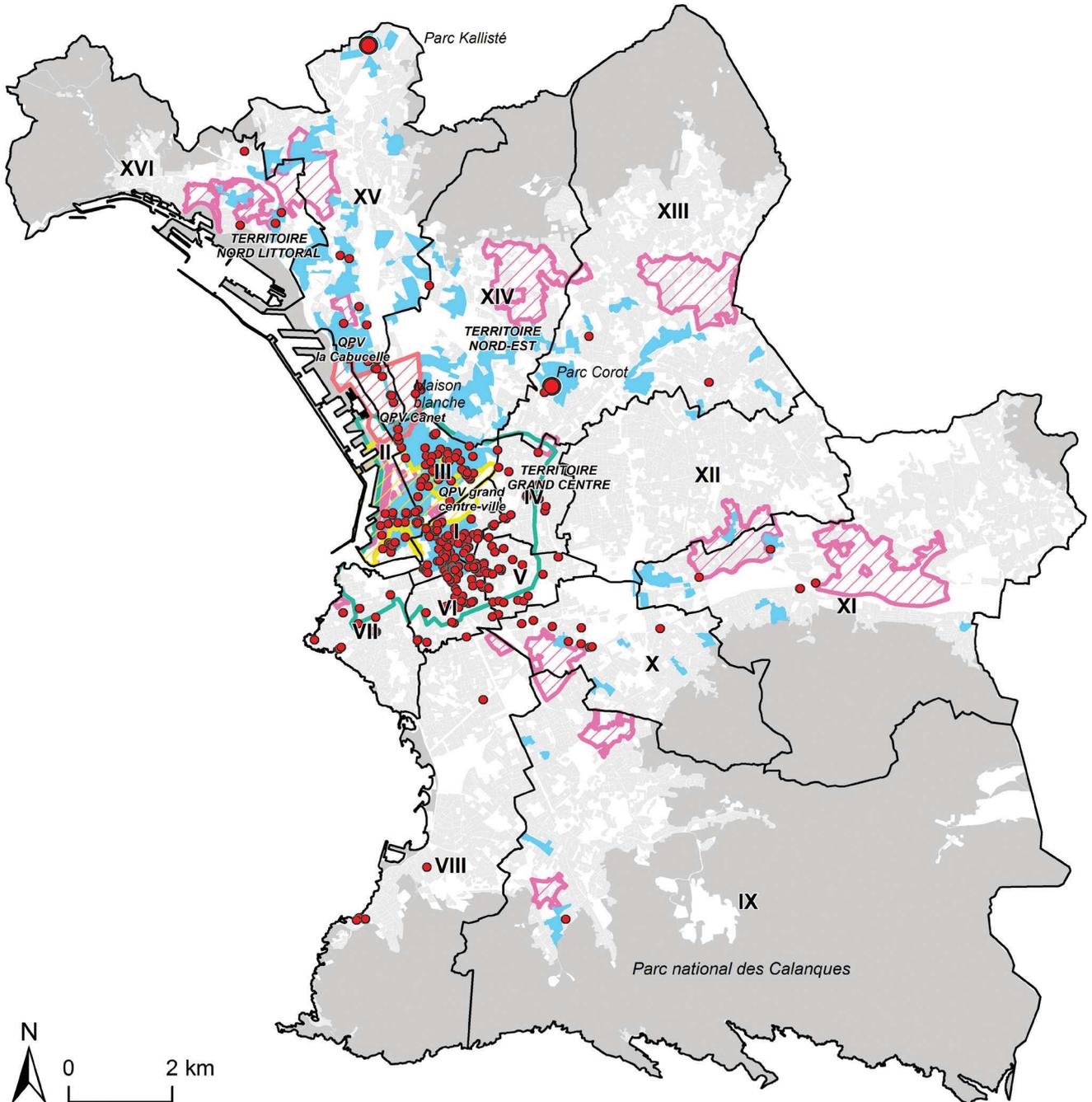
Cette carte souligne la fermeture résidentielle urbaine croissante à Marseille, modèle de gestion privée de plus en plus généralisée du sol et des équipements urbains. Cela implique que les habitants vivent dans des conditions non seulement inégales d'un quartier à l'autre, mais cloisonnées localement. Sont ainsi

SOURCES

La carte superpose la géolocalisation des arrêtés de péril 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 1 500 à Marseille en 2014. La tendance se poursuit, facilitée par plusieurs évolutions juridiques.

représentées les copropriétés dotées d'espaces à l'air libre clos de barrières, les 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 la rénovation s'accompagne de fermetures. Dans les quartiers aisés on voit se former des grappes de copropriétés 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.



● Arrêtés au 28 octobre 2019
 (Arrêtés d'interdictions d'occupation et d'évacuation, arrêtés de péril imminent et graves et imminents Ville de Marseille, 2018-2019)

Périmètres de projet

-  Euromed 2
-  Euromed 1
-  Quartiers prioritaires politiques de la ville
-  Projet Partenarial d'Aménagement
-  Anciennes ZAC

◁ HABITAT EN PÉRIL ET PÉRIMÈTRES DE PROJET À MARSEILLE

COMMENTAIRES

L'action publique ciblée sur certains espaces n'a pas permis d'empêcher la dégradation de l'habitat privé et ancien du centre-ville.

Les secteurs à forte densité d'immeubles dégradés, subitement déclarés « en péril imminent » en 2019 avaient été repérés par des études correspondant au

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, avec les collectivités et les 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 rénovations et de « diversifications » résidentielles (démolitions de logements sociaux anciens, constructions de logements intermédiaires). Les périmètres *Euro-med* désignent les deux étapes de « l'OIN » (Opération d'intérêt national) dirigées par un Etablissement Public, surtout financé par l'Etat, associant diverses collectivités. Depuis 1995, *Euro-med* a mené la reconversion des friches industrielles et d'habitats dégradés des zones proches du port.

périmètre de l'action publique. Mais les principales ZAC d'habitats mises en œuvre depuis 20 ans à Marseille, avec l'appui des sociétés d'aménagement liées à la ville (Marseille aménagement, SOLEAM) ont prioritairement développé 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 amorcées par les services publics (via les PNRU). Le projet *Euro-med* (2^e, 3^e, sud 15^e arrondissements) a mis l'accent sur des équipements structurants avec objectifs 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'*Euro-med* 1 et au cœur d'*Euro-med* 2.



● Arrêtés au 28 octobre 2019

(Arrêtés d'interdictions d'occupation et d'évacuation, arrêtés de péril imminent et graves et imminents Ville de Marseille, 2018-2019)

- Projet Partenarial d'Aménagement
- Euromed 2
- Euromed 1
- Quartiers prioritaires politique de la ville

◁ PÉRIMÈTRES DE PROJET ET HABITAT EN PÉRIL (zoom sur l'hypercentre)

COMMENTAIRES

Les immeubles déclarés en péril ordinaire en 2019 sont situés au sein de périmètres bien identifiés pour leurs habitats dégradés. 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

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 ».

La Métropole et l'État se coordonnent, via l'Établissement public d'aménagement Euromed avec la Ville de Marseille 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 1 000 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).

cadre de l'éradication de l'habitat indigne ont continué à se dégrader après leur acquisition, dont l'immeuble situé au 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 collectivités, la Ville, la métropole, et les bailleurs via le PNRU. A ce titre, trois *Conseils Citoyens* créés en 2015 représentent légalement les habitants. C'est le seul quartier d'hyper-centre classé QPV en France. Suite aux effondrements, évacuations de masse, et besoins d'interventions exceptionnelles des collectivités (petit périmètre expérimental de permis de louer, achat d'immeubles, déconstructions), le contenu du PPA Marseille Horizons n'est pas encore précis. Des interrogations restent néanmoins en suspens sur la concertation avec les habitants et les *Conseils Citoyens* dans ce nouveau cadre d'intervention public.

*Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager ; Périmètre de restauration immobilière ; Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

CHAPITRE III

Insuffisances de l'offre de logement social

L

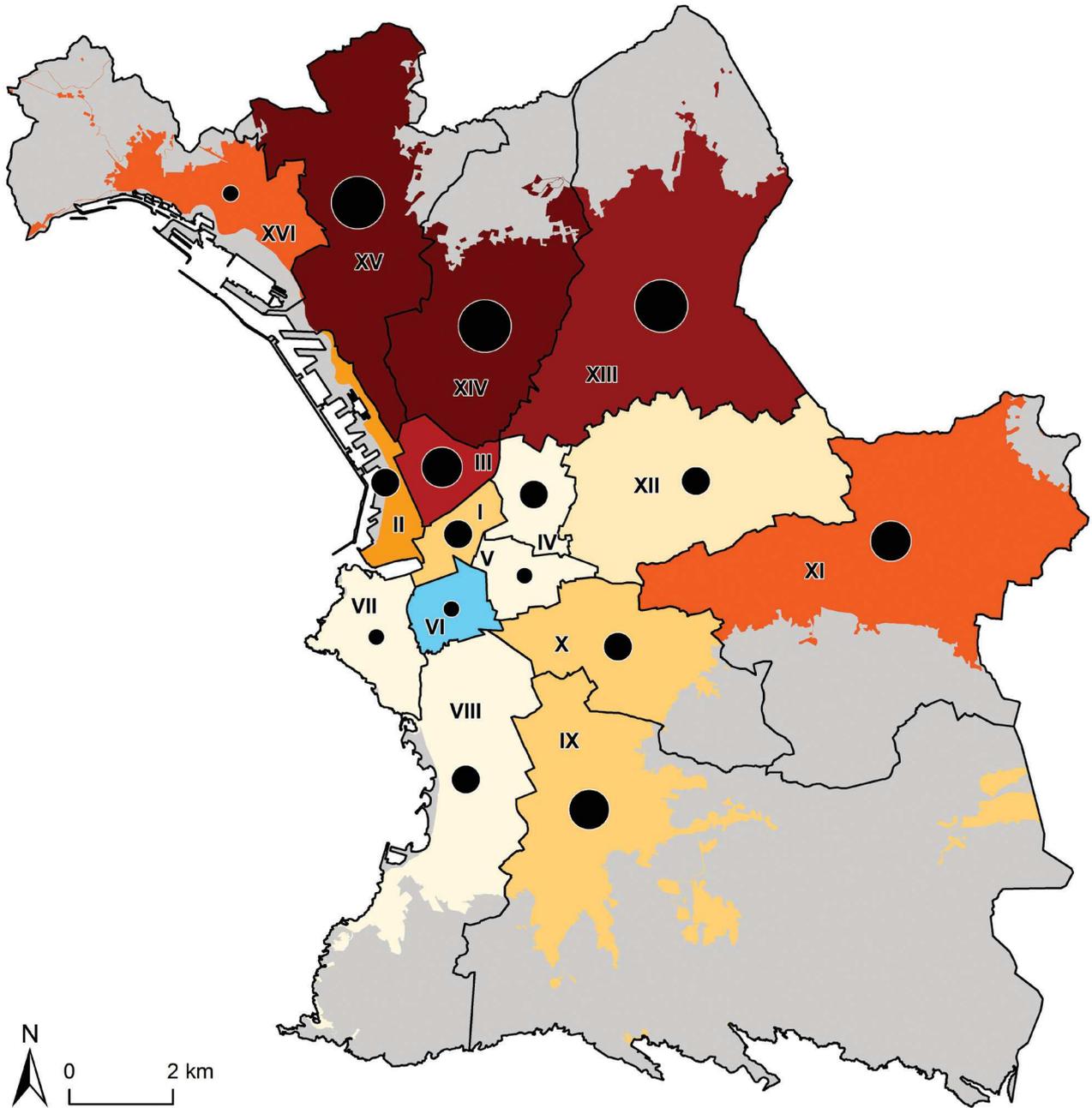
Le taux « SRU » est le rapport entre le nombre de logements sociaux et celui des résidences principales, il est calculé par les services de l'Etat (DDTM 13, Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône). Il permet de déterminer les obligations de rattrapage qui s'imposent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

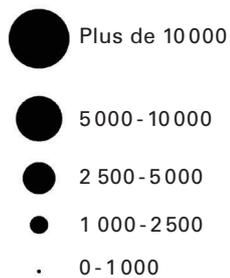
Marseille n'atteint pas encore les 25 % de logements locatifs sociaux prévus par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) dans les zones urbaines tendues, même si le taux communal progresse lentement : **19 % en 2007, 20,6 % en 2015, 21 % en 2018**. Il convient de rapporter ce taux à celui de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

3.1

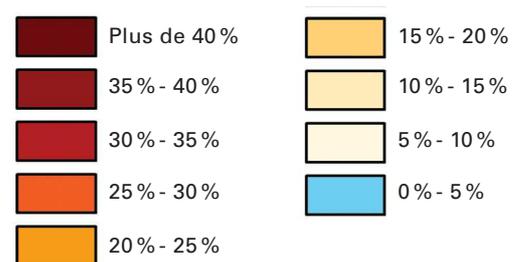
LES DÉSÉQUILIBRES TERRITORIAUX



Nombre de logements SRU



Taux de logements SRU



SOURCES : DDTM : SRU 2018, DGI INSEE 2018, IGN, GMES 2011

© DARIO, DORIER - LPED AIX-MARSEILLE UNIVERSITÉ - 2019

◁ TAUX DE LOGEMENTS SRU* À MARSEILLE EN 2018

Logements familiaux, foyers, résidences étudiantes

COMMENTAIRES

Le taux SRU communal de 21 % en 2018 avec 83 436 logements comptabilisés recouvre de profondes disparités entre arrondissements qui traduisent une ségrégation sociale bien ancrée. Les écarts de revenus de part et d'autre du centre-ville entre les quartiers sud, est et nord s'expliquent par la géographie contrastée

SOURCES

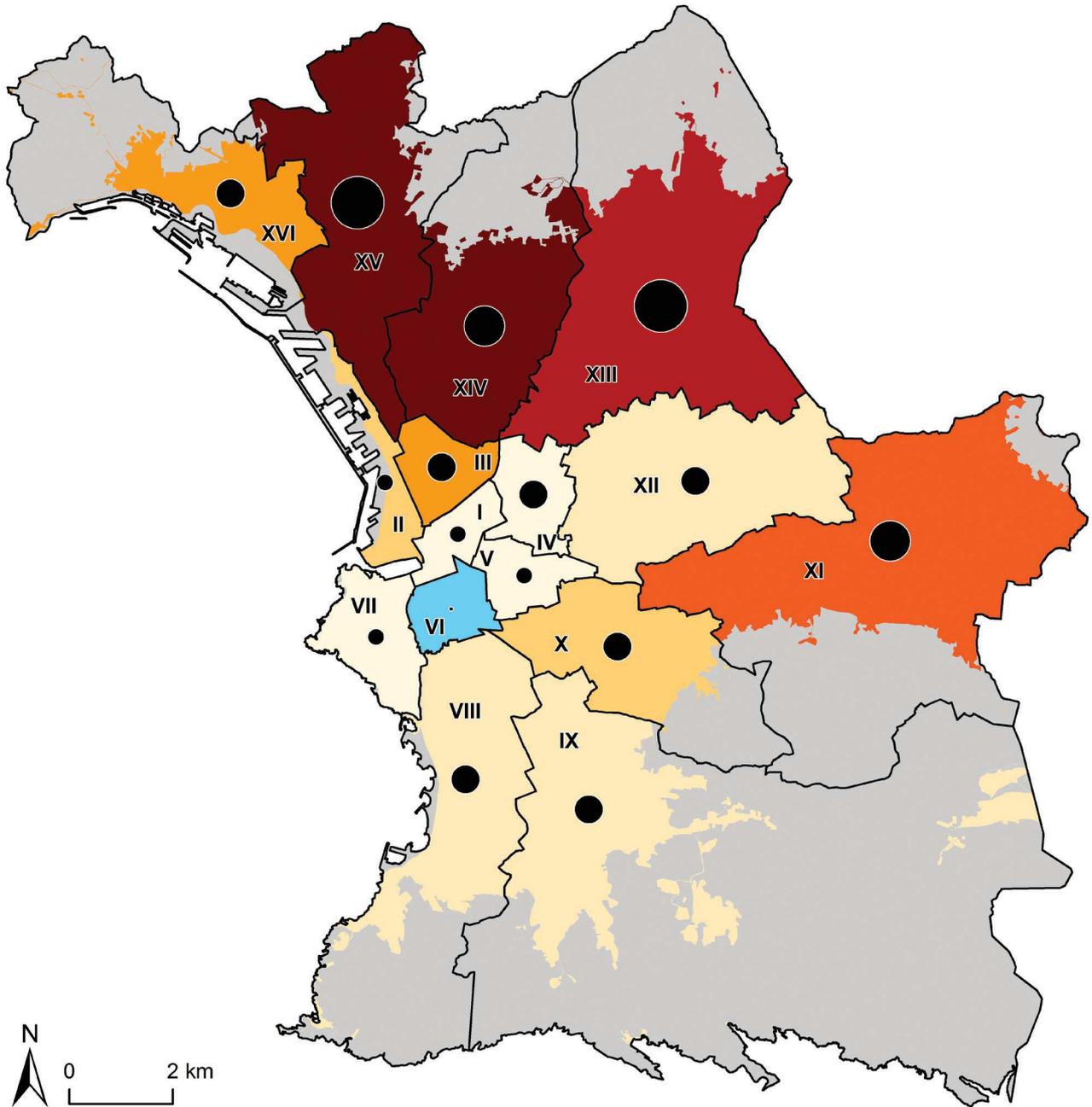
La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) prévoyait un taux de 20 % de logements sociaux. Ce taux légal a été porté à 25 % en 2014.

Le taux et les statistiques cartographiés ici sont issus de l'inventaire des ensembles de logements dits « SRU » de la ville de Marseille en 2018 et des calculs réalisés par La Direction Départementale des Territoires et de la Mer Bouches-du-Rhône (DDTM 13), services de l'Etat rattachés à la Préfecture. Les logements intégrés par la DDTM dans le calcul du taux SRU d'une commune comprend des logements dits « familiaux » (de type 1 à plus, loués vides et sans service associé), des foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants et des foyers d'accueil d'urgence.

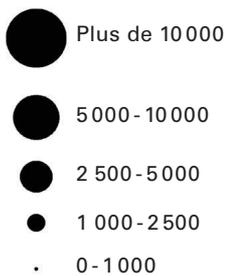
En plus des logements appartenant à des bailleurs sociaux, la base SRU intègre des logements privés, subventionnés et conventionnés pour une location sociale (même si celle-ci a une durée limitée, au terme de laquelle le logement peut à nouveau être loué au prix du marché). En revanche certains types de logements au loyer « intermédiaire » pour des 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).

de l'offre locative « sociale », historiquement concentrée au Nord. Ces implantations ont durablement configuré la géographie sociale marseillaise (proximité de quartiers industriels, terrains bon marché disponibles, motifs politiques). Les classes marseillaises les plus aisées se sont implantées vers le sud et l'est au fil du 20^e siècle (8^e, 9^e, 12^e arrondissements). Dans cette partie de la ville, l'urbanisation a ensuite progressé via la construction peu régulée de lotissements privés, avec de très rares poches d'habitats sociaux. C'est toujours là que se développe majoritairement l'offre résidentielle du parc privé correspondant aux catégories supérieures. Le centre historique s'est paupérisé en conservant un habitat majoritairement privé, de rente locative, peu entretenu. Certains quartiers du 1^{er} arrondissement présentent plus de 40% de taux de pauvreté, ou du 6^e (entre 25 et 40% par endroits), ont toujours des taux d'habitats SRU dérisoires par rapport aux besoins.

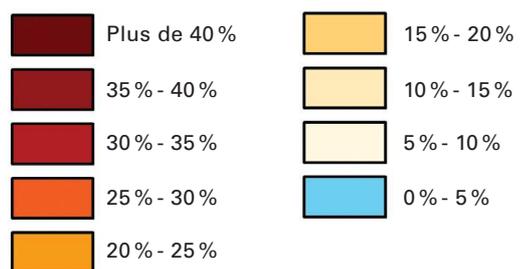
*21,01 % de logements SRU sur le total de résidences principales à Marseille en 2018 (83 436 logements SRU / 397 152 résidences principales)
Décompte des logements sociaux SRU effectué par la DDTM 13



Nombre de logements sociaux familiaux



Taux de logements sociaux familiaux



SOURCES : RPLS 2018, DGI INSEE 2018, IGN, GMES 2011

© DARIO, DORIER - LPED AIX-MARSEILLE UNIVERSITÉ - 2019

◁ TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX FAMILIAUX* À MARSEILLE EN 2018 *Hors foyers et résidences étudiantes (Niveaux très social, social, intermédiaire)*

COMMENTAIRES

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^e et 13^e arrondissement), les foyers sociaux, certains logements intermédiaires PLI et les conventions ANAH avec des propriétaires privés (environ 700 logements au centre) souligne davantage encore la dissymétrie structurelle entre le

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 répertoriant les logements entrant dans le calcul du taux SRU de 25%. Certains logements dits « intermédiaires » mais ne relevant pas du parc social (PLI) en sont donc exclus. Parmi les logements comptabilisés dans le taux SRU, seuls sont représentés ici les logements familiaux loués vides et répertoriés au parc social RPLS (T1 et plus sans service associé). De fait, certains types de logements classés dans le taux SRU de 21,1% de 2018 ne sont pas représentés : foyers et/ou résidences pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, foyers d'accueil d'urgence. Les logements privés ayant fait l'objet de réhabilitations par des fonds ANAH sont comptabilisés pendant 5 ans à compter de la date de fin de la convention. 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).

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, ralentissant la production de logement à niveau de loyer adapté aux besoins des habitants. Le faible taux de logements sociaux familiaux du 6^e arrondissement, comportant une partie plutôt aisée et une autre plus défavorisée, peut en partie s'expliquer par un parc immobilier d'immeubles bourgeois du 19^e siècle, où une partie des résidences principales sont également utilisées pour des activités libérales, à proximité de la préfecture, du tribunal et d'administrations.

**18,5% de logements sociaux familiaux sur le total de résidences principales à Marseille en 2018 (73 440 logements sociaux familiaux / 397 152 résidences principales)
Niveau « très social » PLAI, PLATS / Niveau « social » PLUS, PLA ordinaire, ILM, ILN et catégories anciennes (HLM, autres) / niveau « intermédiaire » PAP, PCL, PLS*

3.2

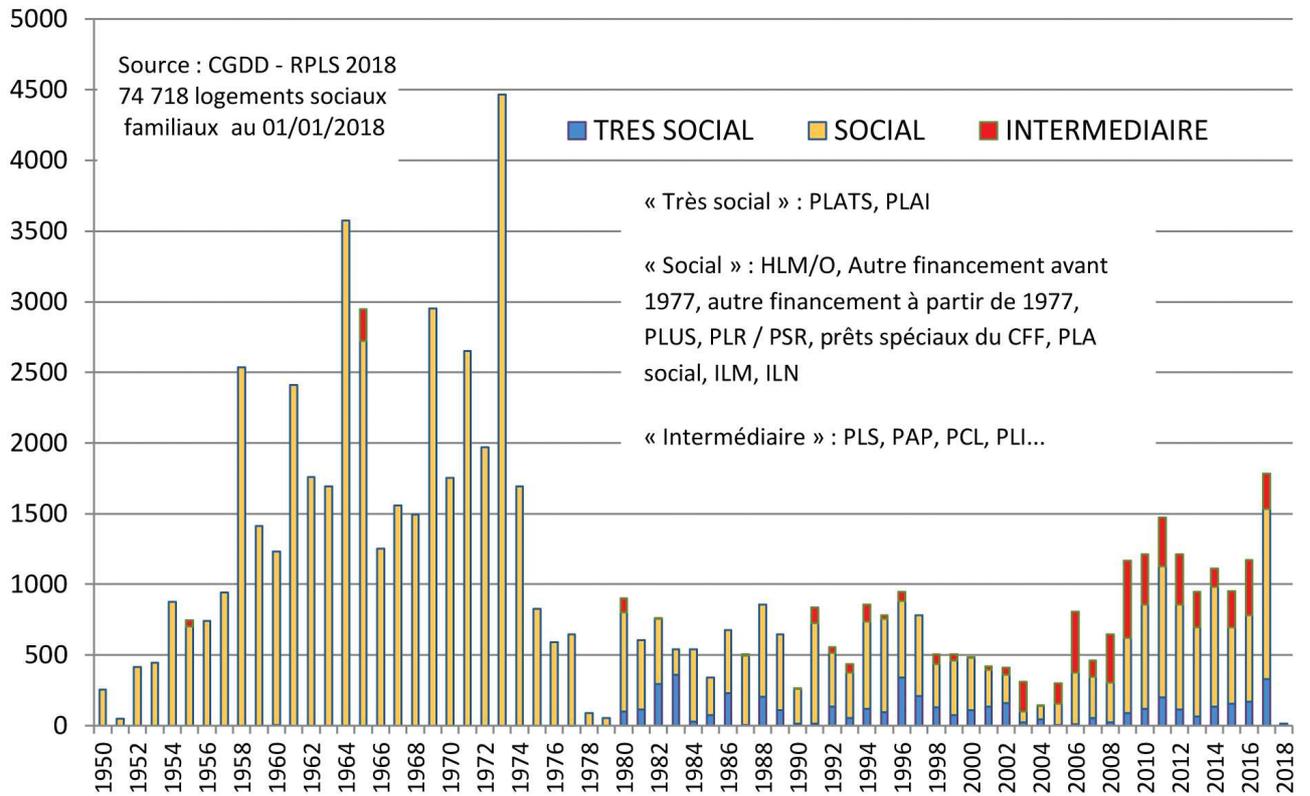
CHRONOLOGIE DE MISE EN LOCATION DU PARC DE LOGEMENT « SOCIAL » DE 1995 À 2017



ette série de graphiques analyse la composition du parc social existant en 2018 par période de mise en location et par montant de loyer au m² habitable.

Les catégories de financement de ces logements familiaux (PLAI, PLUS, PLS...) 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). L'analyse suivante est similaire et nous traiterons de l'ensemble des logements ayant vocation « sociale », 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 logements sociaux à faibles niveaux de loyers à Marseille.



◁ ANNÉES DE MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS SOCIAUX FAMILIAUX MARSEILLAIS

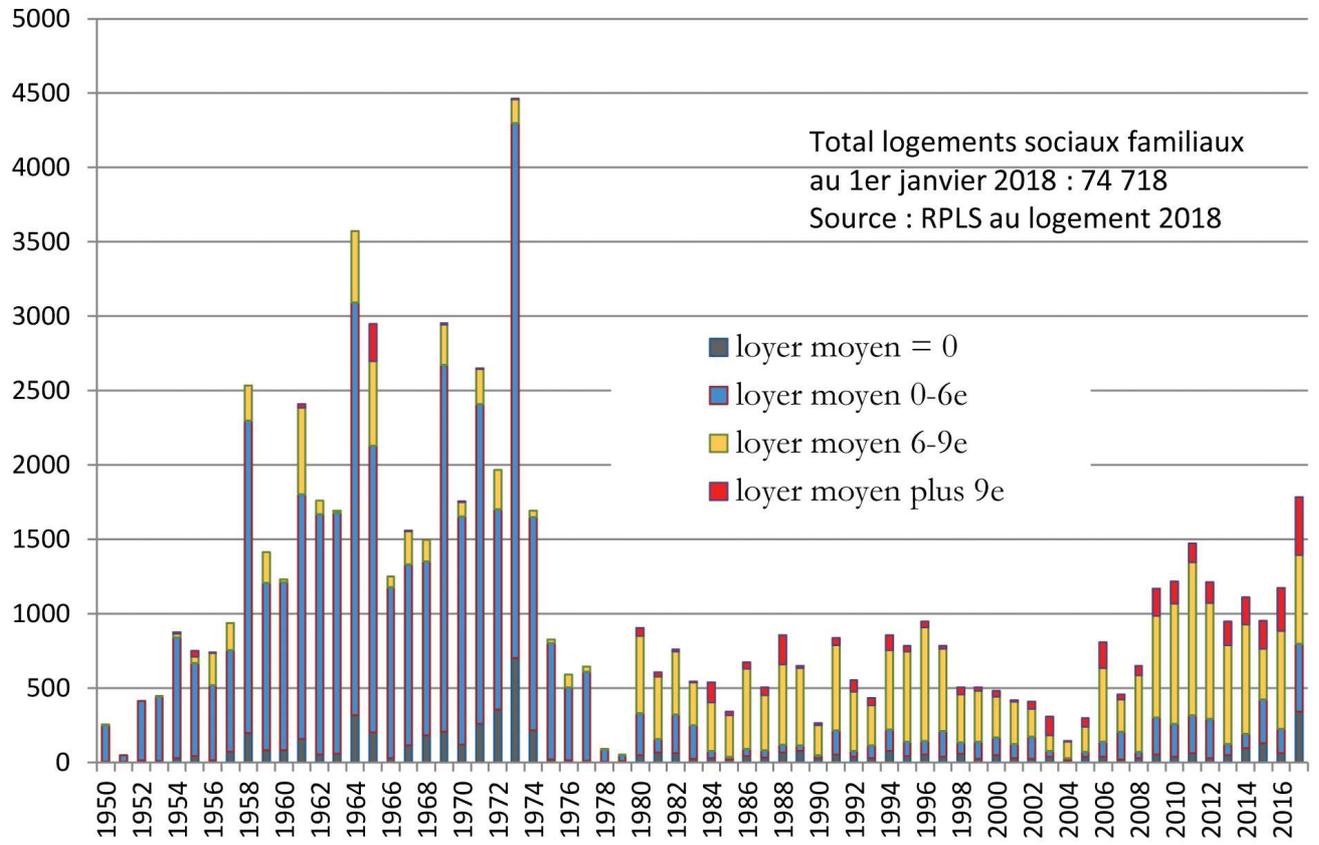
COMMENTAIRES

La majeure partie du parc de logements sociaux est construite à l'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 du changement de stratégie pour l'aide au logement des ménages modestes. Le lancement des allocations personnalisées au logement (APL) permet

SOURCES

Les statistiques cartographiées 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'accessions qui ont évolué depuis les années 50. Les catégories actuellement retenues comme « très social », PLATS, PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration), sont réservées aux personnes disposant 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 rattrapages notifiés aux communes par périodes triennales. Mais l'ancienneté détermine souvent les niveaux de loyers au m². 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 sont trop chers pour être considérés comme « sociaux » au sens de la loi SRU. Le fait d'intégrer une base comme le RPLS, dédiée au recensement du logement « social » porte à controverses.

de se loger dans le secteur privé comme dans le secteur 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. Les logements « très sociaux » (PLAI, PLATS), soumis à des conditions de faibles ressources, présentent des cours faibles et fluctuants, avec un creux entre 2003 et 2008. Leur 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 contribuer à la « mixité sociale » d'abord marginaux, progressent nettement depuis 2006. Si la production de logements sociaux familiaux est en hausse depuis le milieu des années 2000, elle n'est pas suffisamment adaptée aux besoins spécifiques d'une ville au taux de pauvreté élevé.



◁ NIVEAU MOYEN DE LOYER AU M² SELON LA DATE DE MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS SOCIAUX FAMILIAUX EXISTANT EN 2018

COMMENTAIRES

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

SOURCES

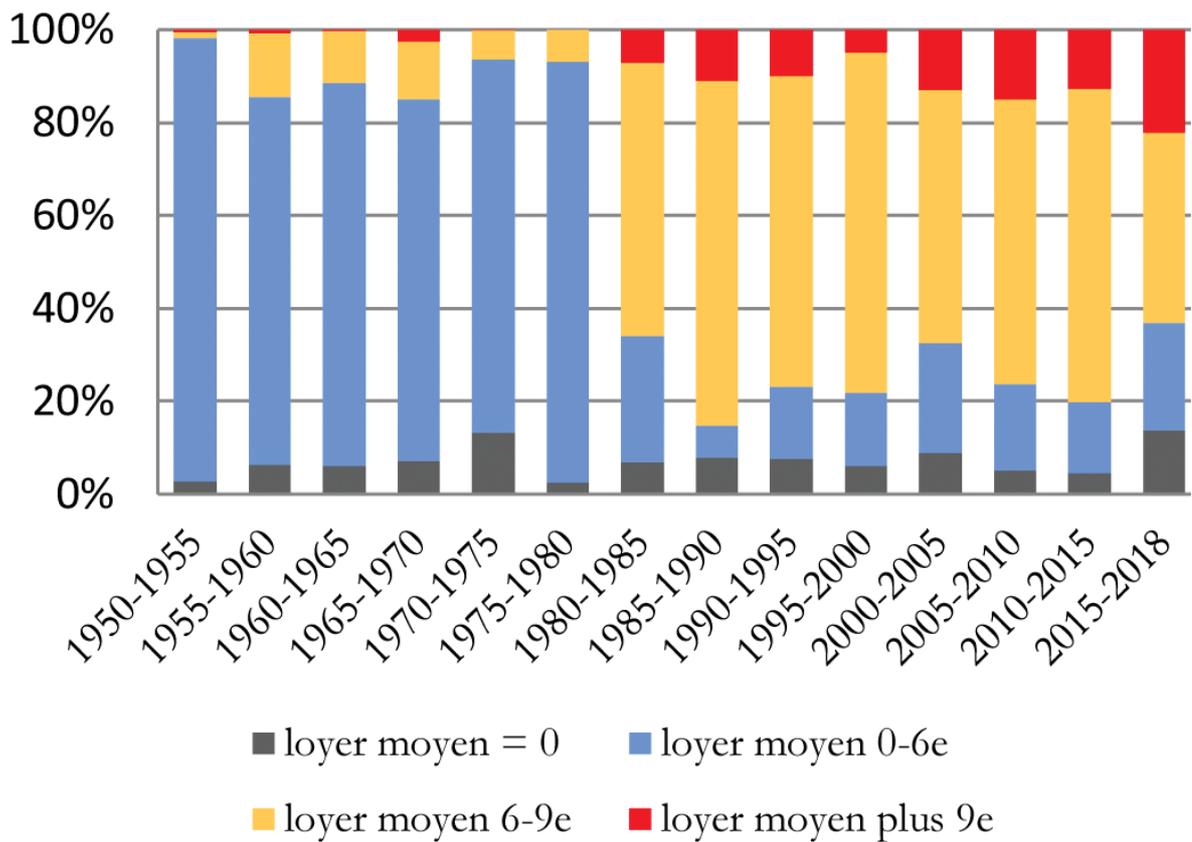
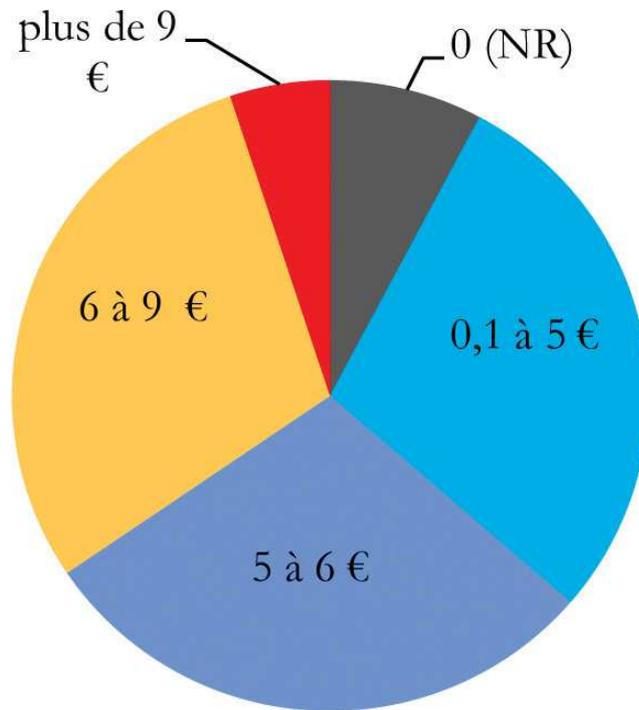
Ce graphique analyse la composition du parc locatif social familial existant à Marseille en 2018 par période de mise en location et par montant de loyer au m² habitable. La date retenue est celle de la première mise en location. Selon l'Observatoire départemental des loyers (Fnaim, ADIL, 2019), le loyer médian du parc privé à Marseille est estimé à 11,9 €/m², avec des écarts selon la taille et l'ancienneté du logement. Les plus fortes amplitudes au m² 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 et les foyers d'accueil d'urgence. On a confondu ici l'ensemble des catégories de financement, et simplement classé les 74 718 logements sociaux familiaux par niveau de loyer au m² habitable.

Trois niveaux de loyers sociaux sont retenus : plus de 9 € le m² (intermédiaire, rouge), 6 à 9 € le m² (social « moyen », orange), moins de 6 € le m² (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».

sociaux familiaux actuels ont été mis en location depuis 1995. L'essentiel du logement social « à faible loyer » actuel (moins de 5 et 6€ le m², 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 m² s'élèvent de 6 à 9 € (orange). Les offres de logements à 9 € le m² voir plus de 9€ le m² (rouge) augmentent dans la diversification en cours. Si la production de logements reprend depuis le milieu des années 2000, elle n'est pas suffisamment adaptée aux besoins spécifiques d'une ville au taux de pauvreté élevé.



◁ LOYER MOYEN DES LOGEMENTS SOCIAUX MARSEILLAIS PAR M² HABITABLE ET RÉPARTITION DES LOYER ACTUELS AU M² SELON LES PÉRIODES DE MISE EN LOCATION

COMMENTAIRES

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

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 € (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 €) 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 ».

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

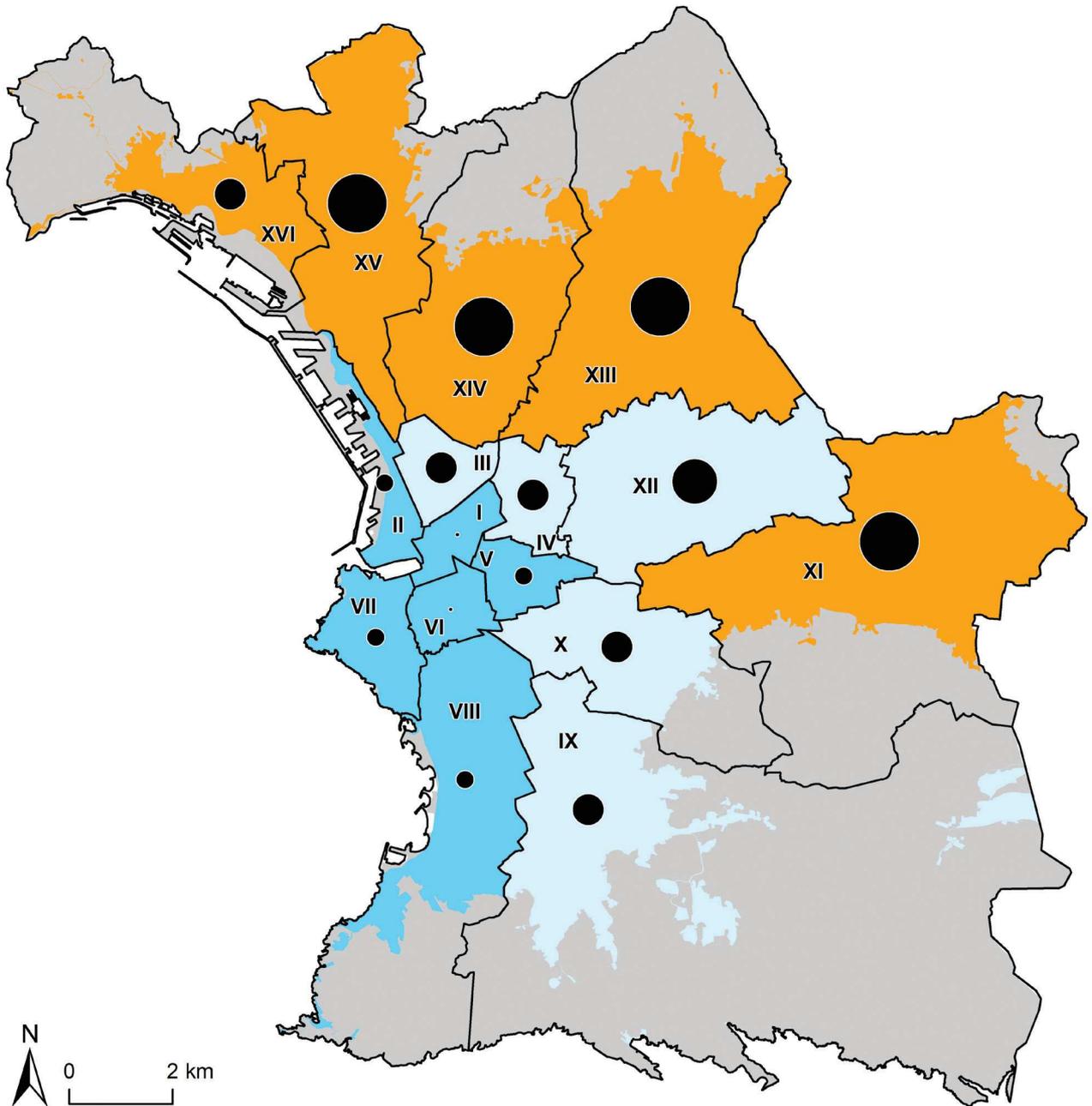
RÉPARTITION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS À TRÈS BAS LOYERS



offre à très bas loyers représentée ici correspond en premier lieu à tous les logements HLM anciens à moins de 5 et 6€ le m² (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.

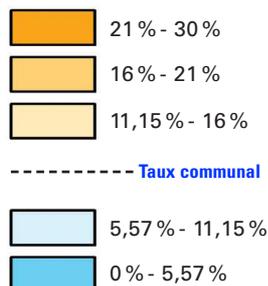
Les 5 821 logements sociaux sans information sur le loyer, mentionnés comme loyer = 0 dans le RPLS ont été exclus de toutes les cartes de ce recueil afin de ne pas biaiser la donnée. Il s'agit majoritairement de logements temporairement neutralisés, en zones de rénovation, ou en «vacance PNRU-».



Nombre de logements sociaux familiaux au loyer de moins de 6€ au m²



Proportion* sur l'ensemble de résidences principales



*11,15 % de logements sociaux familiaux au loyer mensuel inférieur à 6 euros au m² (médiane prix PLAI, PLATS) (44 274 logements : chiffre RPLS 2018) sur 397 152 résidences principales à Marseille (liste DGI 2018)

Logements sociaux familiaux : hors foyers et résidences étudiantes

nb. : exclusion de 5 821 logements sociaux familiaux sans information sur le loyer dans le RPLS 2018

◁ TAUX DE LOGEMENTS « TRÈS SOCIAUX » FAMILIAUX À MARSEILLE EN 2018

Critère retenu: loyer moins de 6 €/m²

COMMENTAIRES

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. Compte tenu de la chronologie, ce sont en

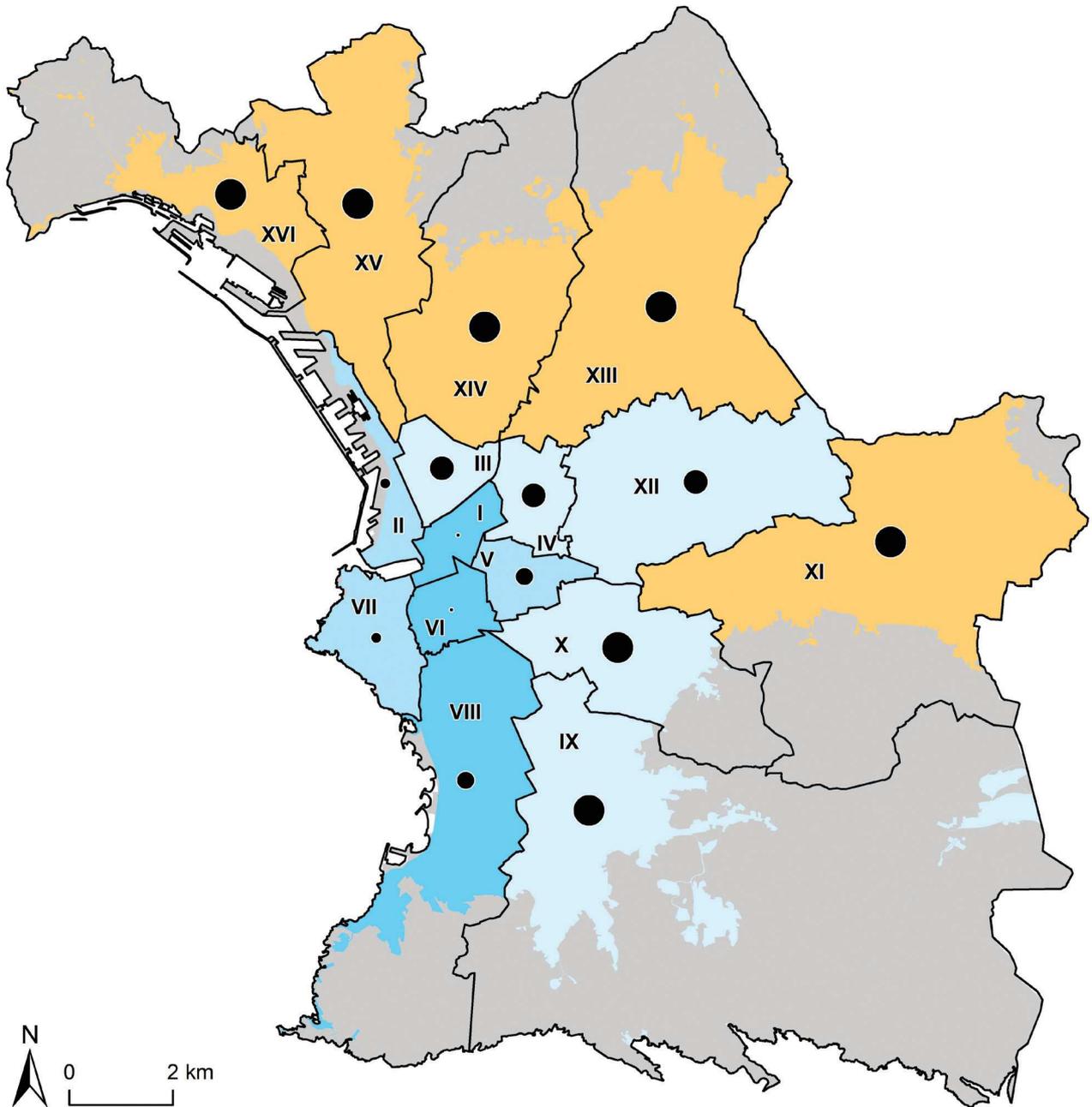
SOURCES

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 et 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 que les PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), réservés aux personnes isolées disposant de moins de 11 500 € de revenu fiscal, 16 000 € pour un ménage, et qui répondent à des normes d'habitabilité contrôlées.

Cependant, la plupart des logements sociaux de moins de 6 € le m² ne sont pas des « PLAI », mais des logements anciennement mis en location (et très majoritairement construits avant 1977), ce qui explique leur faible loyer.

majorité des logements sociaux anciens (location avant 1977) et non pas 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 m² 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^{er}, 2^e, 3^e 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.



Nombre de logements sociaux familiaux au loyer de moins de 5€ au m²

- Plus de 1000
- 500 - 1000
- 250 - 500
- 100 - 250
- 0 - 100

Proportion* sur l'ensemble de résidences principales

- 10% - 16%
- 5% - 10%
- Taux communal
- 2% - 5%
- 1% - 2%
- 0% - 1%

*5,37% de logements sociaux familiaux au loyer mensuel inférieur à 5 euros au m² (21 349 logements: chiffre RPLS 2018) sur 397 152 résidences principales à Marseille (liste DGI 2018)

Logements sociaux familiaux: hors foyers et résidences étudiantes

nb.: exclusion de 5821 logements sociaux familiaux sans information sur le loyer dans le RPLS 2018

◁ LES LOGEMENTS « TRÈS SOCIAUX » FAMILIAUX À MARSEILLE EN 2018 *Critère retenu: loyer moins de 5 €/m²*

COMMENTAIRES

Sur l'ensemble des 397 152 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

SOURCES

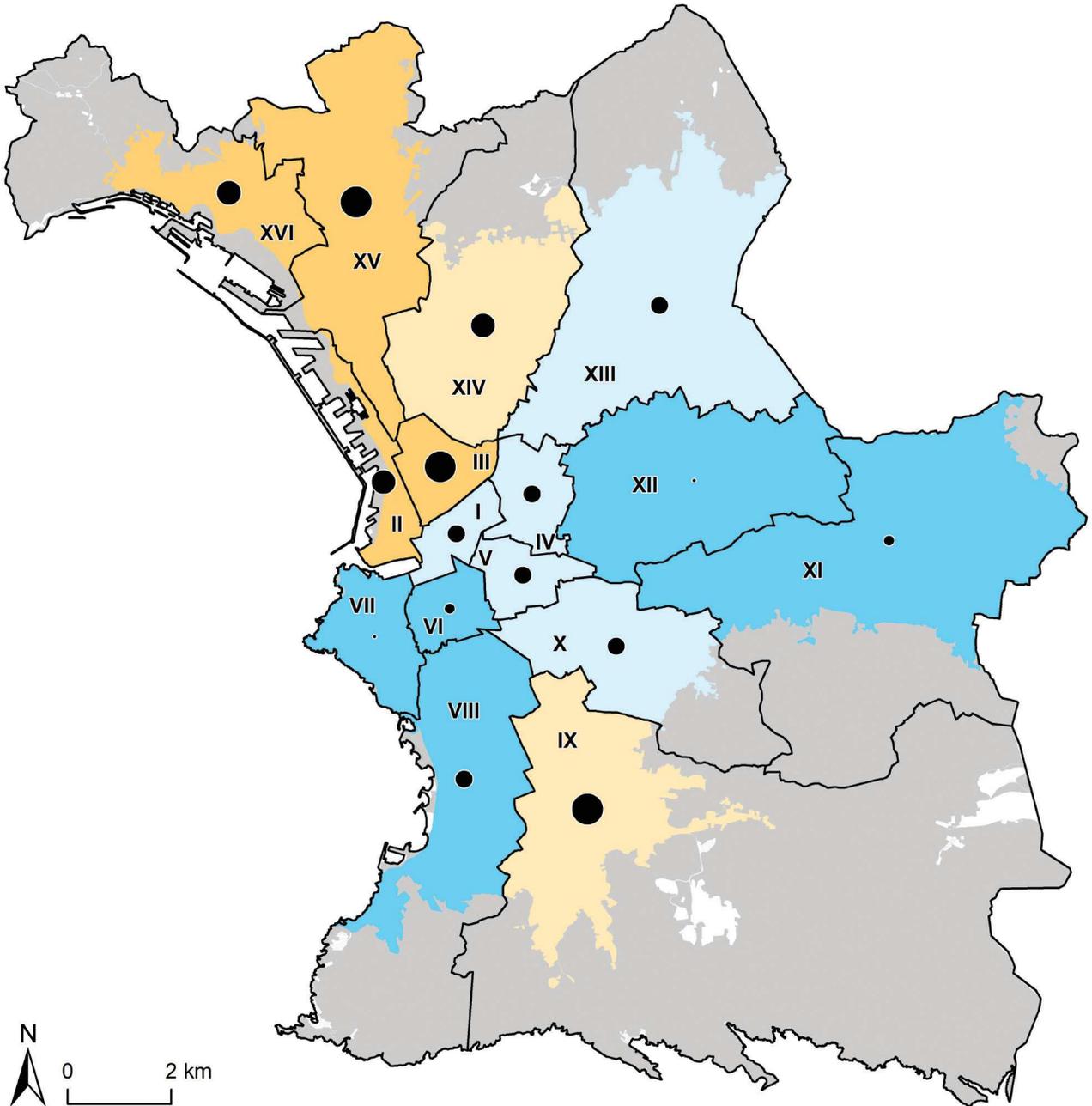
Les statistiques cartographiées ici sont issues du Répertoire du parc locatif social pour Marseille en 2018. Parmi les logements sociaux, on a gardé ici les logements « familiaux » loués vides (T1 et plus sans service associé) les moins chers.

Sont ici exclus les foyers et/ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants et 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 près de 30 % des Logements sociaux marseillais. Le loyer moyen (toutes catégories confondues) est estimé à 11,70 € par mètre carré à Marseille.

et d'un besoin de rénovations. 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 m² 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 %). En 2018, bien que les taux de pauvreté soient élevés dans les 1^{er}, 2^e et 3^e arrondissements, il n'y a toujours qu'une offre marginale de logements sociaux adaptés aux besoins des ménages très modestes en termes de niveau de loyer, mais aussi de type des logements.



Nombre de logements sociaux familiaux PLAI, PLATS

- Plus de 500
- 250 - 500
- 100 - 250
- 50 - 100
- 0 - 50

Proportion* sur l'ensemble de résidences principales

- 2% - 5%
- 1,16% - 2%
- Taux communal
- 0,35% - 1,16%
- 0% - 0,35%

*1,16% de logements sociaux familiaux catégories financement PLAI, PLATS (4637 logements : chiffre RPLS 2018) sur 397 152 résidences principales à Marseille (liste DGI 2018)
Logements sociaux familiaux : hors foyers et résidences étudiantes

◁ TAUX DE LOGEMENTS « TRÈS SOCIAUX » FAMILIAUX À MARSEILLE EN 2018

Critère retenu: niveaux de financement PLAI, PLATS

COMMENTAIRES

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

SOURCES

Les statistiques cartographiées 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 et les foyers d'accueil d'urgence.

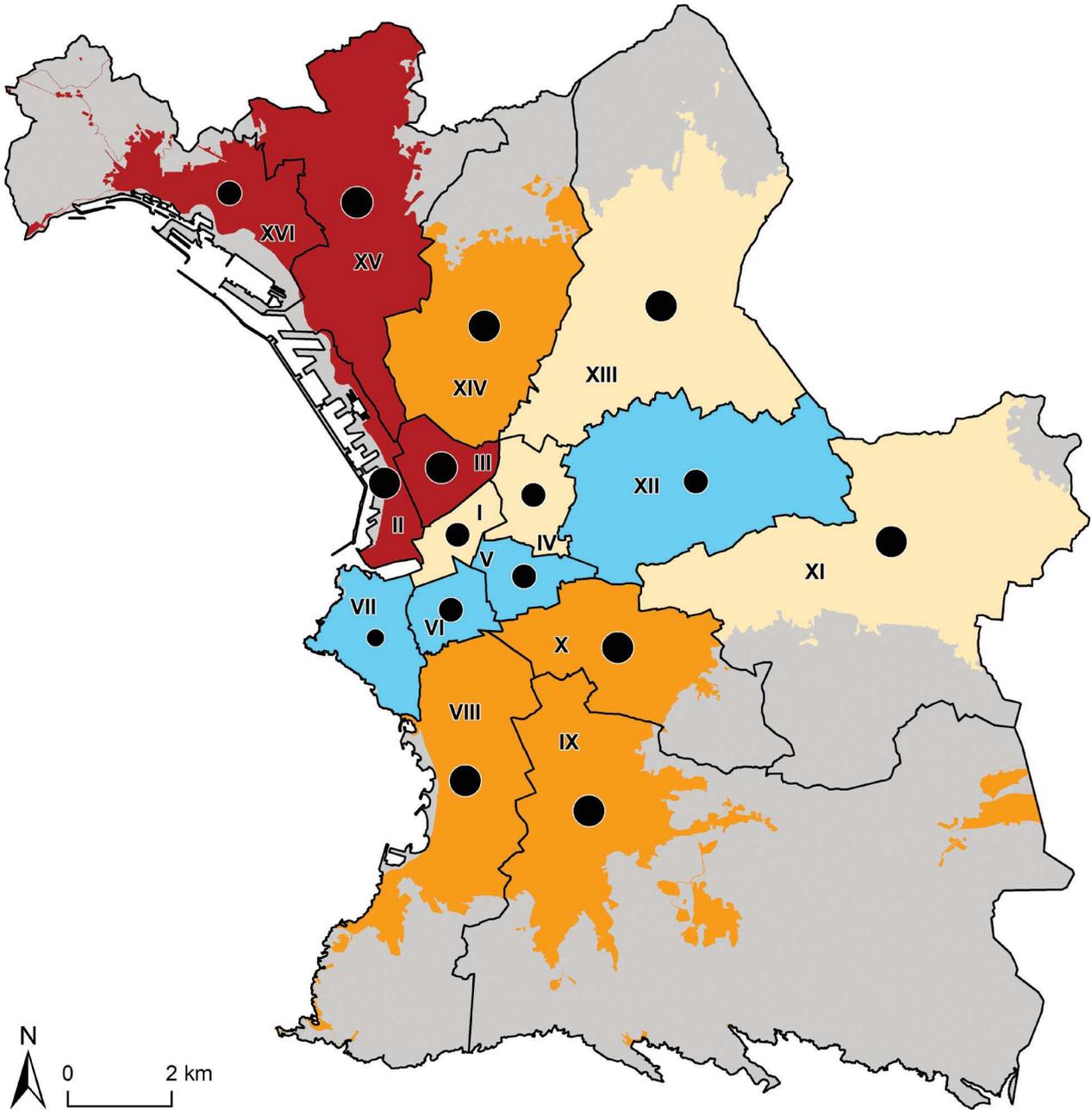
On a cartographié ici les logements répondant aux critères officiels de financement, de loyers et de normes pour être « très sociaux », construits depuis les années 1990 : le PLAI (*prêt locatif aidé d'intégration*) et le PLATS (*Prêt Locatif Aidé Très Social*). Ils sont réservés aux personnes de moins de 11 500 € 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 » est donc généralement plus élevé que des catégories anciennes de type HLM/O (avant 1977) qui concentrent l'essentiel de l'habitat social dégradé et/ou en rénovation.

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 ici, traduit donc les politiques de répartition du logement social entre quartiers de Marseille depuis 20 ans. En 2018, on remarque la faiblesse 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.

3.4

LES LOGEMENTS SOCIAUX DE LOYERS MOYENS ET INTERMÉDIAIRES

- Logements sociaux au loyer de 6 à 9€ le m² («*sociaux*»)
- Logements « sociaux » au loyer supérieur à 9€ le m² («*intermédiaires*»), conçus pour les ménages de classes moyennes, et destinés à favoriser la mixité sociale.



**Nombre de logements familiaux
Loyer entre 6 et 9 euros par m²**

- Plus de 1000
- 500 - 1000
- 250 - 500
- 100 - 250
- 0 - 100

**Proportion de logements familiaux
Loyer entre 6 et 9 euros par m²**

Discretisation adoptée: quantiles

- 6,6% - 11,6%
- 5,2% - 6,5%
- 3,1% - 5,1%
- 2,3% - 3%

◁ TAUX DE LOGEMENTS FAMILIAUX PAR NIVEAUX À MARSEILLE EN 2018

LE « SOCIAL »*

Critère retenu : loyer entre 6 et 9 €/m²

COMMENTAIRES

Sur l'ensemble des 397 152 résidences principales à Marseille, 5,15 % ont des loyers « sociaux moyens » de 6 à 9 € le m². 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^e 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.

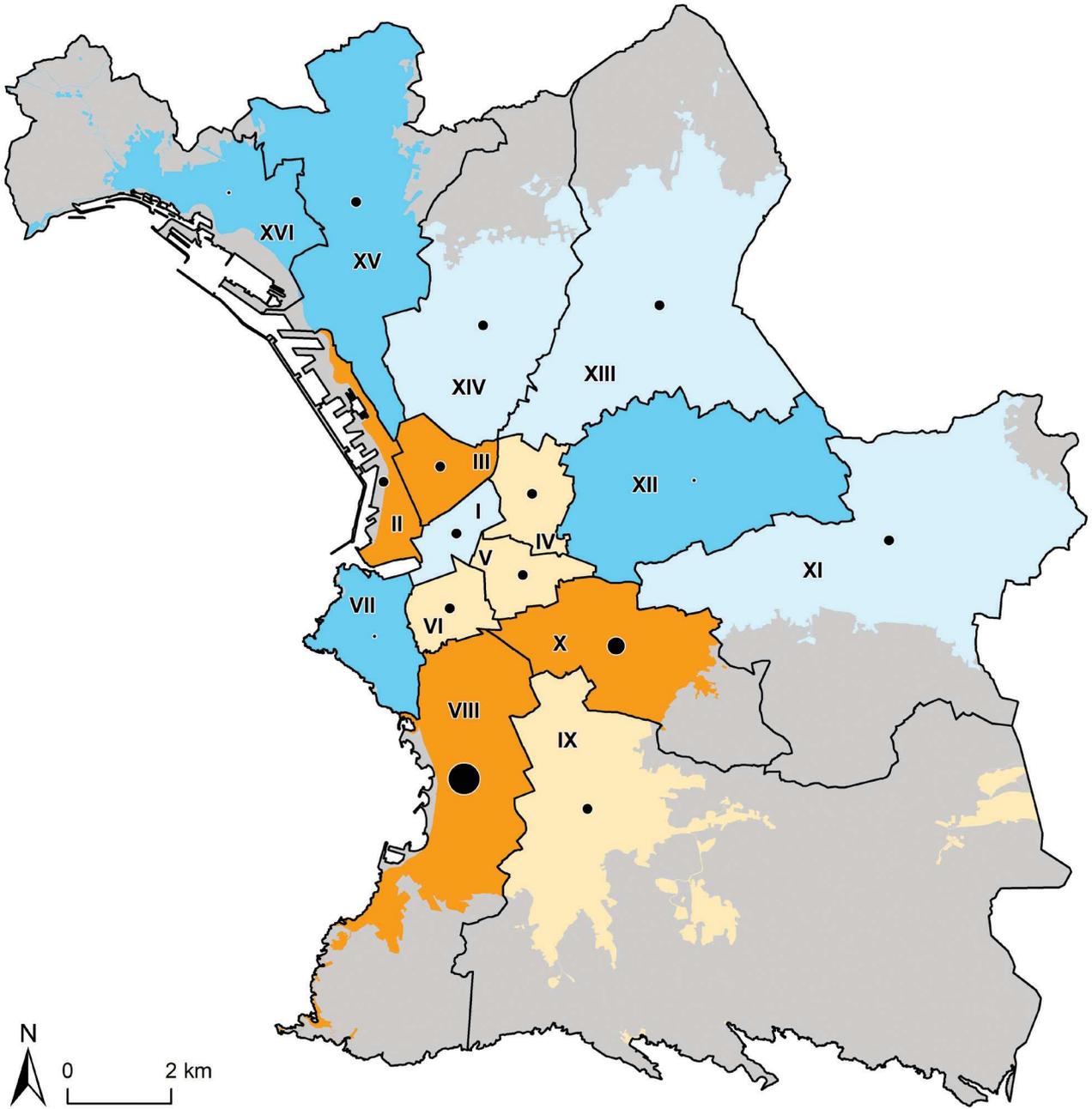
SOURCES

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 5 821 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 ».

*5,15 % de logements familiaux dont le loyer est entre 6 et 9 euros au mètre carré (Loyer mensuel / surface habitable) sur le total de résidences principales à Marseille en 2018 (20 490 / 397 152 - chiffres 2018)
Logements familiaux : hors foyers et résidences étudiantes



**Nombre de logements familiaux
Loyer supérieur à 9 euros par m²**

- Plus de 1000
- 500 - 1000
- 250 - 500
- 100 - 250
- 0 - 100

**Proportion de logements familiaux
Loyer supérieur à 9 euros par m²**

Discrétisation adoptée: quantiles

- 1% - 2,9%
- 0,7% - 1%
- 0,6% - 0,7%
- 0% - 0,6%

◁ TAUX DE LOGEMENTS FAMILIAUX PAR NIVEAUX À MARSEILLE EN 2018

« L'INTERMÉDIAIRE »*

Critère retenu : loyer supérieur à 9 €/m²

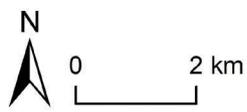
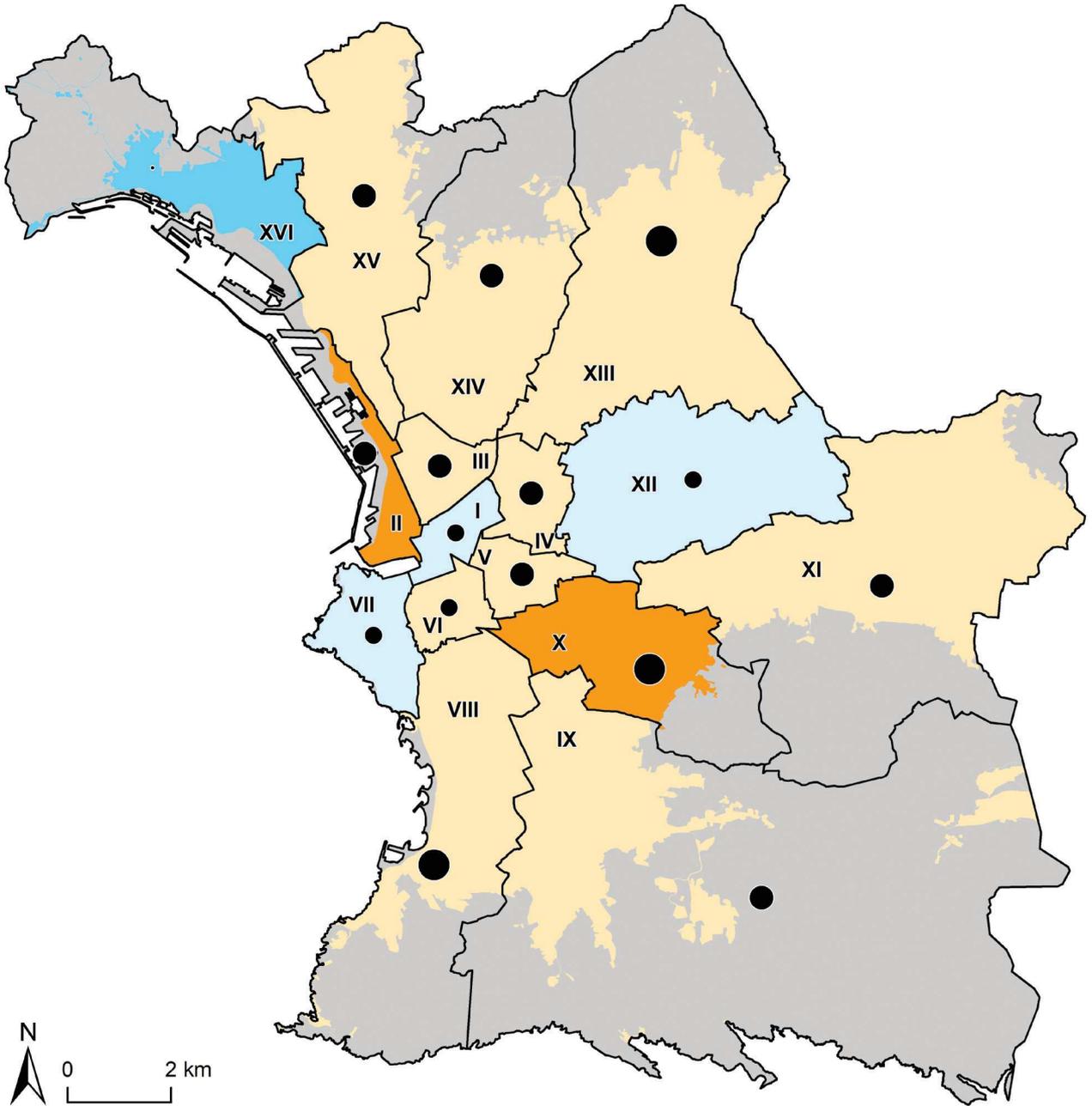
COMMENTAIRES

Sur l'ensemble des 397 152 résidences principales à Marseille, 0,95 % ont des loyers de 9 à 11 € le m² que l'on peut considérer comme le logement « intermédiaire » au sens large. Les écarts de répartition habituellement observés entre quartiers nord et sud s'inversent pour ces 3 792 logements sociaux aux loyers plus proches du marché. Ainsi ces logements se trouvent quasi uniquement dans les quartiers les plus aisés, au contraire des logements « très sociaux ». 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^e, et une part majoritaire dans les périmètres de renouvellement urbain récent des 2^e et 3^e arrondissements (Euromed), ainsi que dans le 10^e (ZAC). Cependant, la moitié d'entre eux ne sont pas comptabilisés dans le calcul SRU car leur niveau de prix ne les rend pas accessibles aux ménages modestes.

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 €.

**0,95 % de logements familiaux dont le loyer est supérieur à 9 euros au mètre carré (Loyer mensuel / surface habitable) sur le total de résidences principales à Marseille en 2018 (3 792 / 397 152 - chiffres 2018)
Logements familiaux : hors foyers et résidences étudiantes*



Nombre de logements sociaux « intermédiaires » familiaux

- Plus de 500
- 250 - 500
- 100 - 250
- 50 - 100
- 0 - 50

Taux de logements sociaux « intermédiaires » familiaux

- Plus de 2 %
- 1 % - 2 %
- 0,5 % - 1 %
- 0 % - 0,5 %

SOURCES : RPLS 2018, DGI INSEE 2018, IGN, GMES 2011

© DARIO, DORIER - LPED AIX-MARSEILLE UNIVERSITÉ - 2019

◁ TAUX DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES FAMILIAUX* À MARSEILLE EN 2018 (Hors foyers et résidences étudiantes)

COMMENTAIRES

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,

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 € 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).

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^e et 3^e arrondissements (*Euromed*), dans le 10^e (ZAC Capelette). Le PLS représente ainsi l'essentiel de la création de logement social dans le 8^e, comme on le voit aussi plus loin, dans les cartes chronologiques.

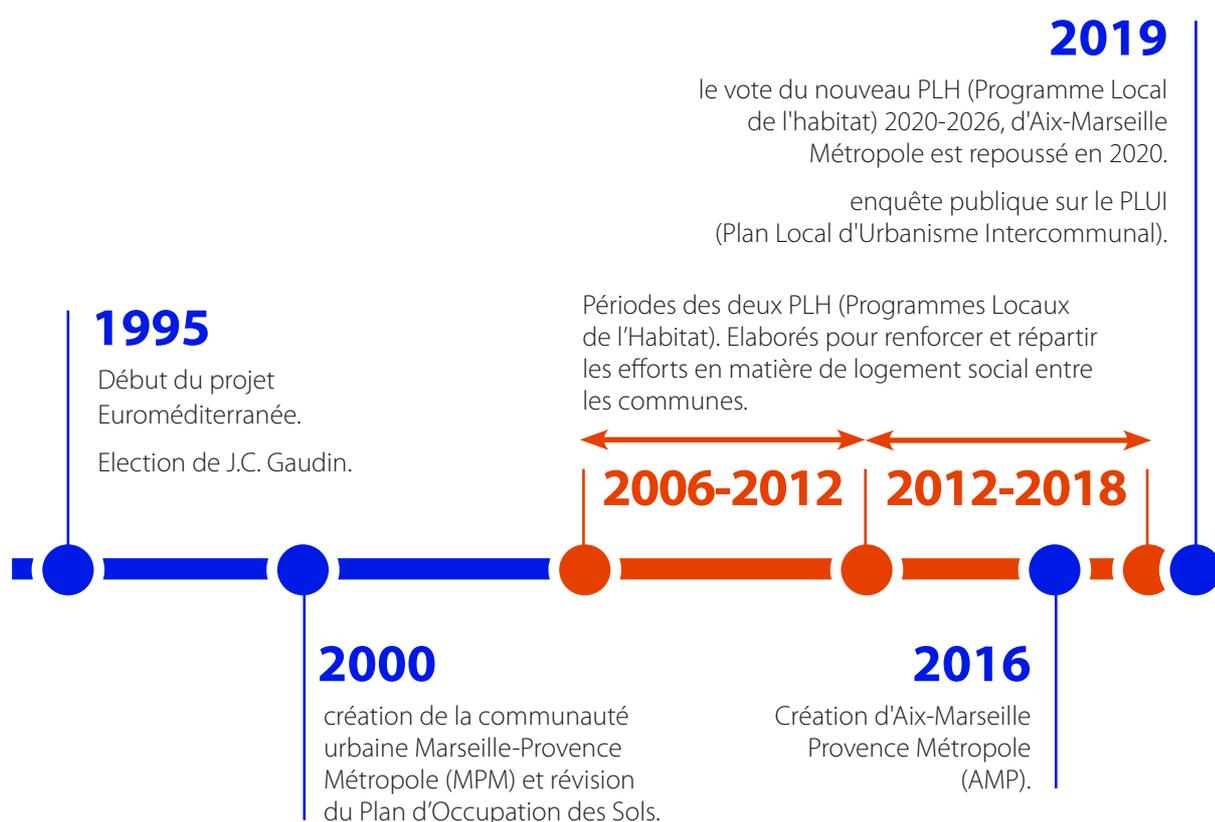
*1,29 % de logements sociaux « intermédiaires » familiaux sur le total de résidences principales à Marseille en 2018
(5 146 logements sociaux « intermédiaires » familiaux / 397 152 résidences principales)
Niveau « intermédiaire » : regroupement des financements PAP, PCL, PLI, PLS

3.5

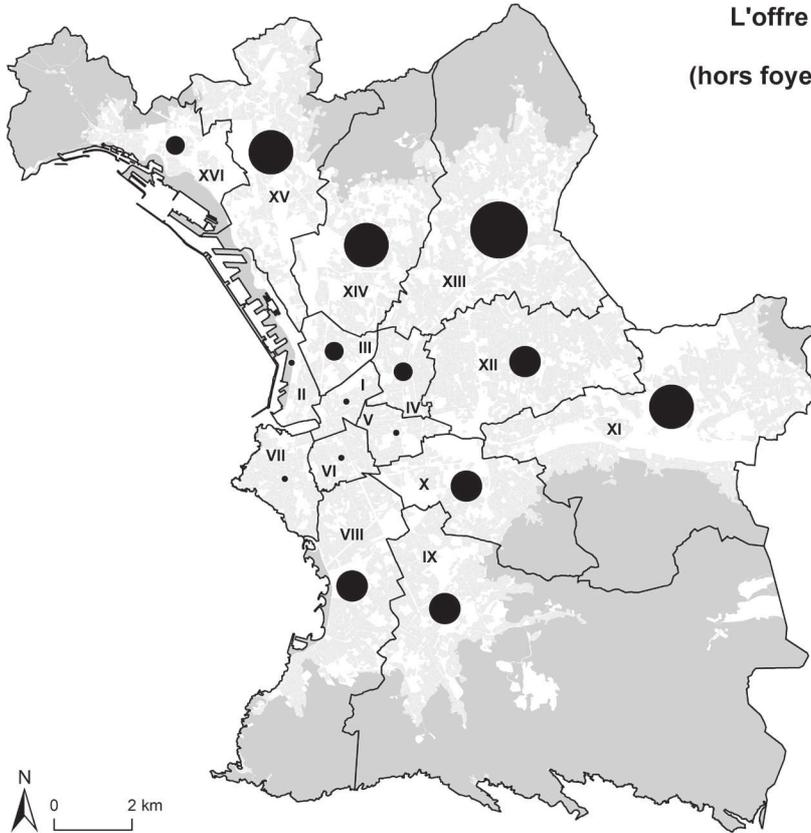
LES ESPACES DE MISES EN LOCATION DU LOGEMENT « SOCIAL » FAMILIAL DEPUIS 1995

Les cartes suivantes montrent les évolutions de la construction du logement social familial 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 ?

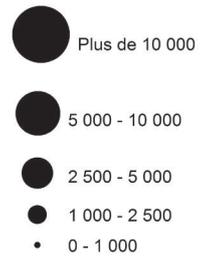
Les séquences temporelles choisies dans les séries de cartes suivantes correspondent à des temps forts pour les politiques de l'habitat à Marseille :



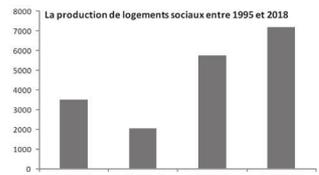
**L'offre de logement social familial*
par arrondissement
(hors foyers et résidences étudiantes)
Stock 1995**



**Logements sociaux familiaux
mis à la location jusqu'en 1995**



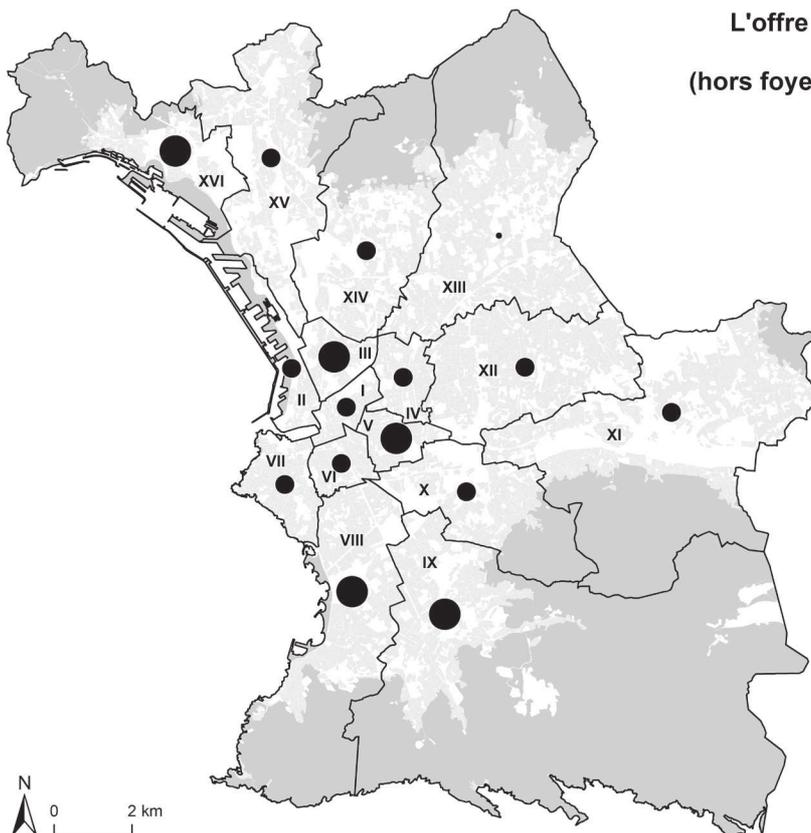
* 56 167 logements sociaux familiaux en 1995



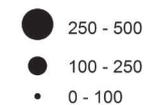
Sources : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS 2018), IGN, GMES 2011
Auteurs : Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019



**L'offre de logement social familial*
par arrondissement
(hors foyers et résidences étudiantes)
1995 - 2000**



**Logements sociaux familiaux
mis à la location 1995 - 2000**

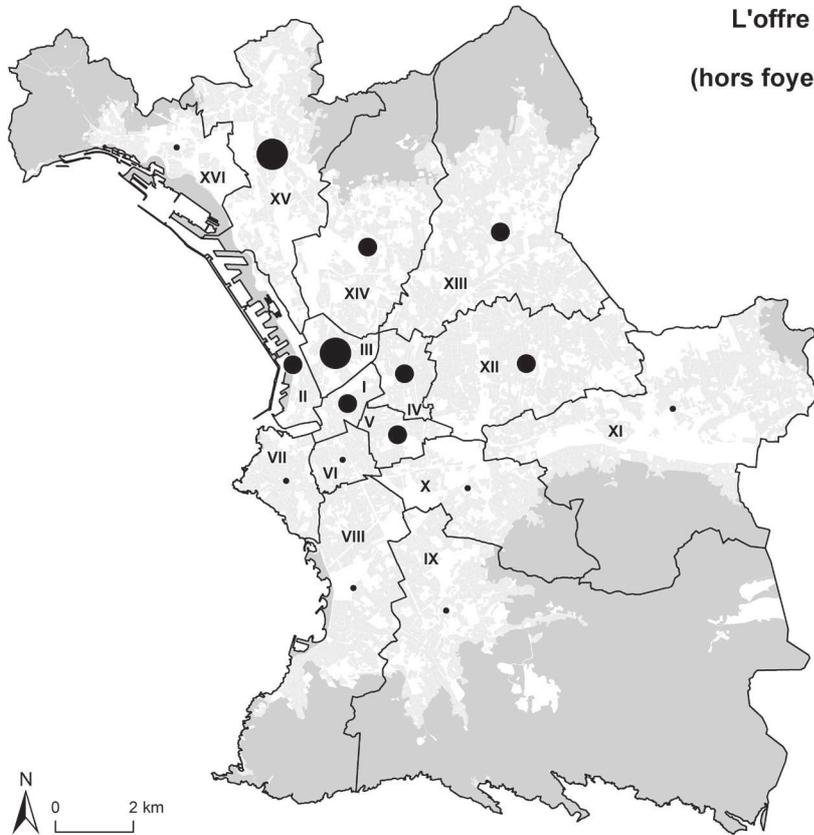


* 59 693 logements sociaux familiaux en 2000
3 526 mis à la location entre 1995 et 2000

Sources : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS 2018), IGN, GMES 2011
Auteurs : Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019



**L'offre de logement social familial*
par arrondissement
(hors foyers et résidences étudiantes)
2000 - 2006**



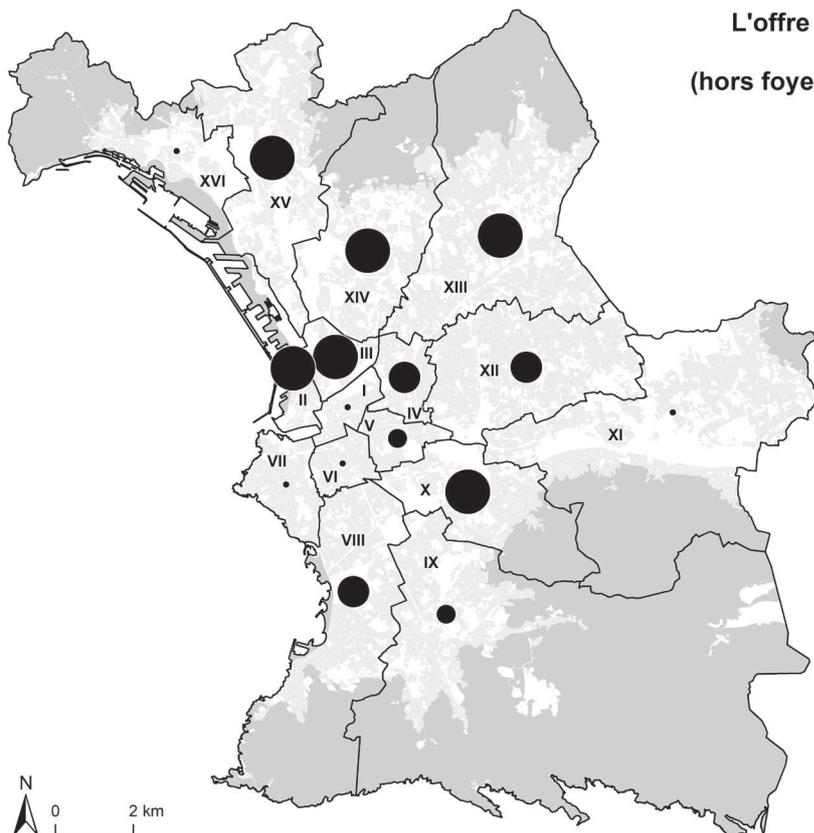
**Logements sociaux familiaux
mis à la location 2000 - 2006**

- 250 - 500
- 100 - 250
- 0 - 100

* 61 754 logements sociaux familiaux en 2006
2 061 mis à la location entre 2000 et 2006

Sources: répertoire des logements locatifs des
bailleurs sociaux (RPLS 2018), IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

**L'offre de logement social familial*
par arrondissement
(hors foyers et résidences étudiantes)
2006 - 2012**



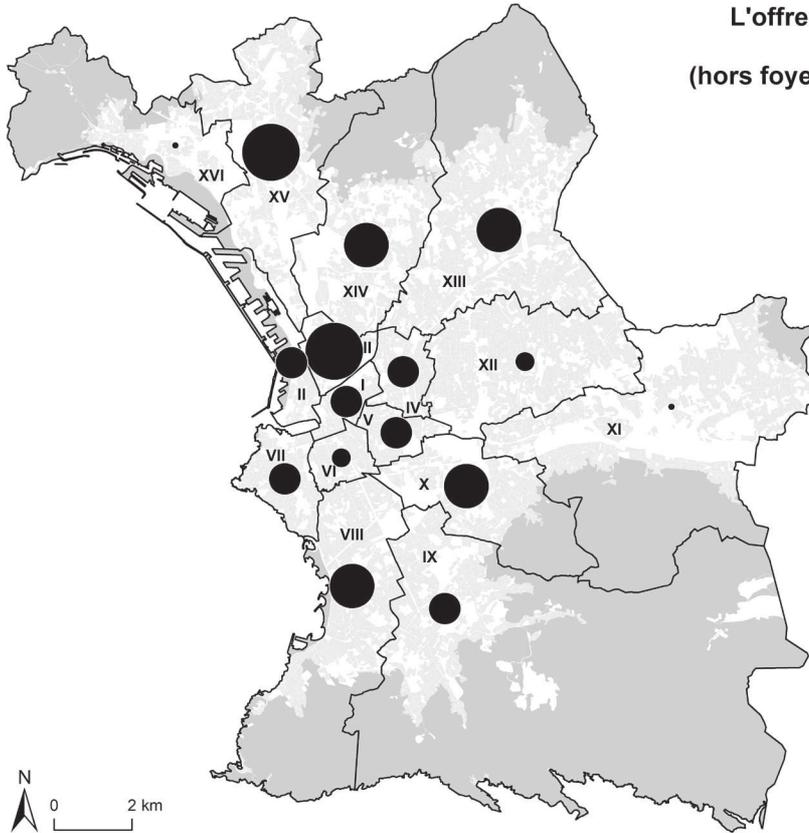
**Logements sociaux familiaux
mis à la location 2006 - 2012**

- 500 - 1 000
- 250 - 500
- 100 - 250
- 0 - 100

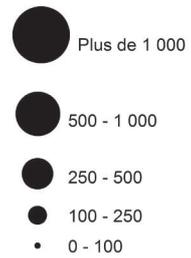
* 67 523 logements sociaux familiaux en 2012
5 769 mis à la location entre 2006 et 2012

Sources: répertoire des logements locatifs des
bailleurs sociaux (RPLS 2018), IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

**L'offre de logement social familial*
par arrondissement
(hors foyers et résidences étudiantes)
2012 - 2018**



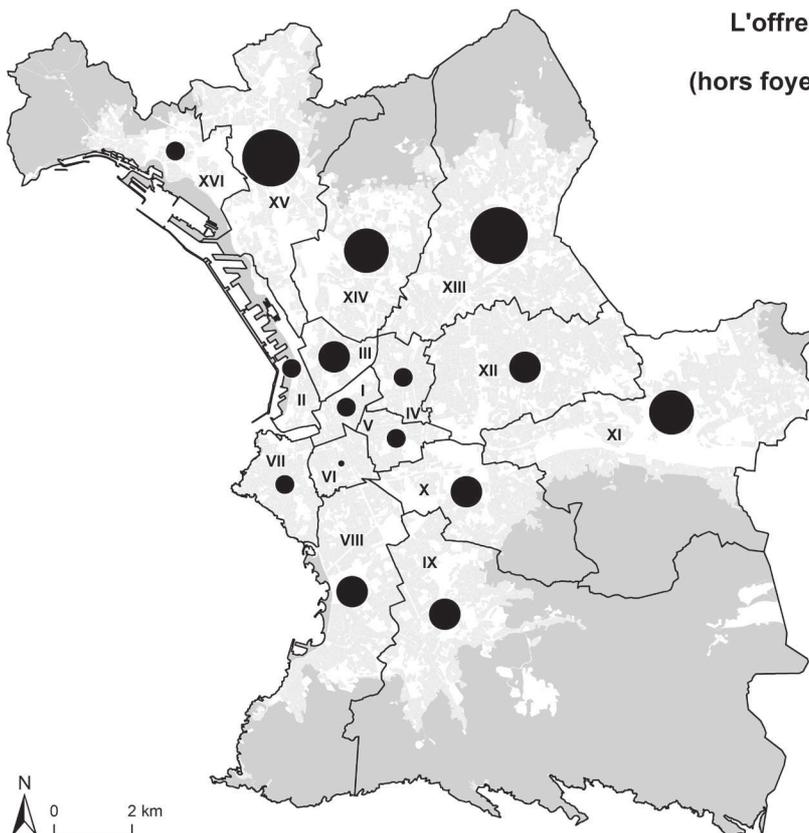
**Logements sociaux familiaux
mis à la location 2012 - 2018**



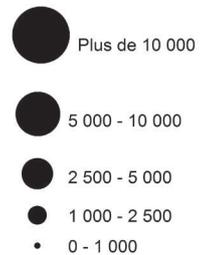
* 74 718 logements sociaux familiaux en 2018
7 195 mis à la location entre 2012 et 2018

Sources: répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS 2018), IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

**L'offre de logement social familial*
par arrondissement
(hors foyers et résidences étudiantes)
Stock 2018**



**Logements sociaux familiaux
mis à la location jusqu'en 2018**



* 74 718 logements sociaux familiaux en 2018

Sources: répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS 2018), IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

△◁ (p76, 77, 78) LES ESPACES DE MISES EN LOCATION DU LOGEMENT SOCIAL « FAMILIAL » DEPUIS 1995 (Toutes catégories)

COMMENTAIRES

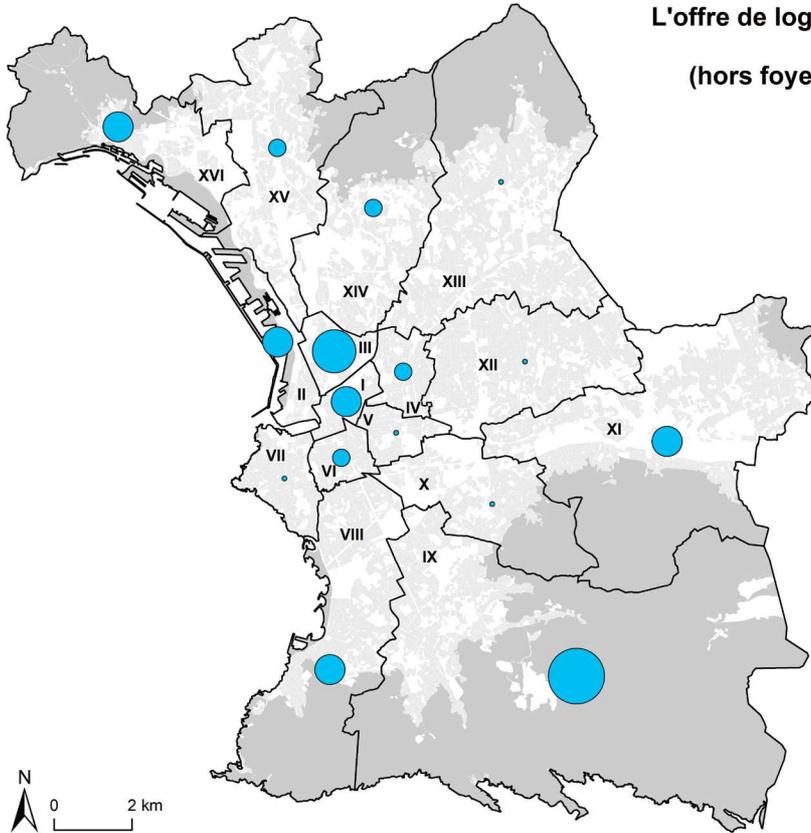
La première carte du « stock » de logements sociaux existant en 1995 permet d'observer l'héritage de 56 167 logements sociaux préexistants par arrondissement : d'importants parcs dans le Nord mais aussi dans l'Est (vallée de l'Huveaune), beaucoup moins le Sud et peu dans le centre. La chronologie montre la distribution des 18551 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 d'augmentation de la mise en location ne concerne pas uniformément la ville de Marseille. Les priorités pour ces nouveaux logements ne visent

SOURCES

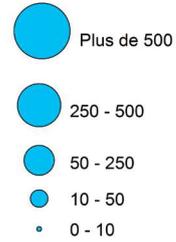
Les statistiques cartographiées ici sont issues du Répertoire du parc locatif social (RPLS) pour Marseille en 2018. Parmi les logements sociaux, on a gardé ici la totalité des logements « familiaux » loués vides (T1 et plus sans service associé). Sont donc exclus ici des types de logements qui sont classés « SRU » : foyers et / ou résidences services pour retraités, jeunes travailleurs, étudiants, les foyers d'accueil d'urgence. Les appellations de ces logements familiaux (PLAI, PLUS, PLS...) permettent de distinguer les « catégories de financements » de leur construction. Ces catégories conditionnent également les niveaux de loyers au mètre carré, ainsi que les plafonds de ressources des locataires 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. Ces distinctions, techniques et difficiles à interpréter, ne sont pas faites ici. Nous avons confondu l'ensemble des catégories de financement mais avons classé les logements par niveau de loyer au mètre carré habitable. 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.

pas un rééquilibrage entre les différents quartiers de Marseille, et notamment ceux accueillant peu de logements sociaux. Certains secteurs ne sont que peu ou pas investis. Par exemple l'Est (11^e et 12^e arrondissement) ou le 7^e arrondissement correspondent à des périmètres aisés voire très aisés. L'hypercentre, en dépit de taux de pauvreté importants (notamment dans le 1^{er} 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^e 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^e, 14^e, 15^e arrondissement).

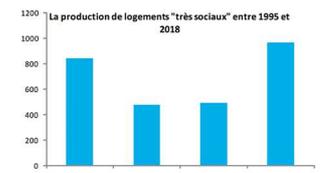
**L'offre de logement "très social" familial*
par arrondissement
(hors foyers et résidences étudiantes)
Stock 1995**



**Logements "très sociaux" familiaux
mis à la location jusqu'en 1995**

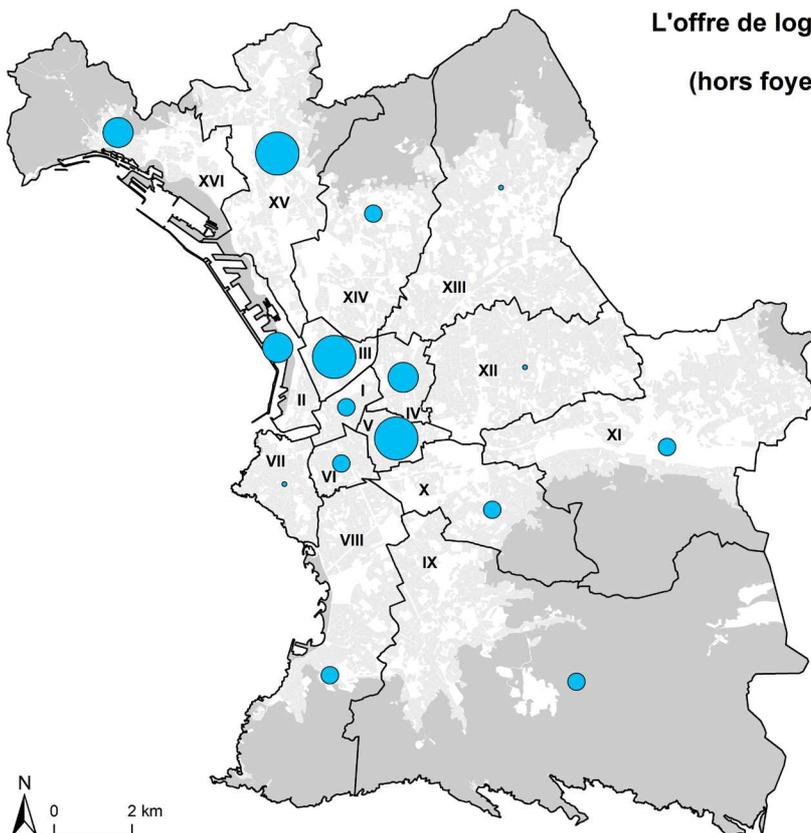


* 1 851 logements "très sociaux" familiaux en 1995

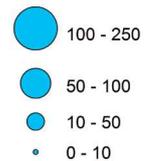


Sources: répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS 2018), IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

**L'offre de logement "très social" familial*
par arrondissement
(hors foyers et résidences étudiantes)
1995 - 2000**



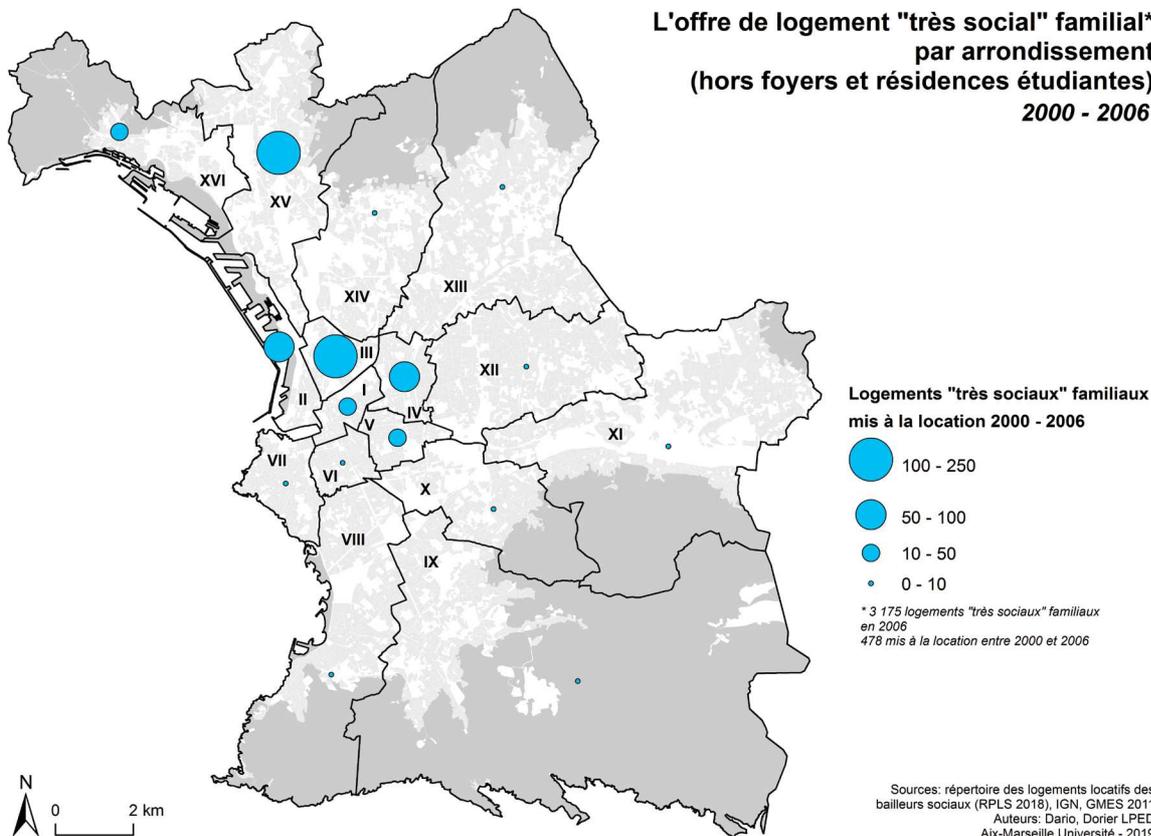
**Logements "très sociaux" familiaux
mis à la location 1995 - 2000**



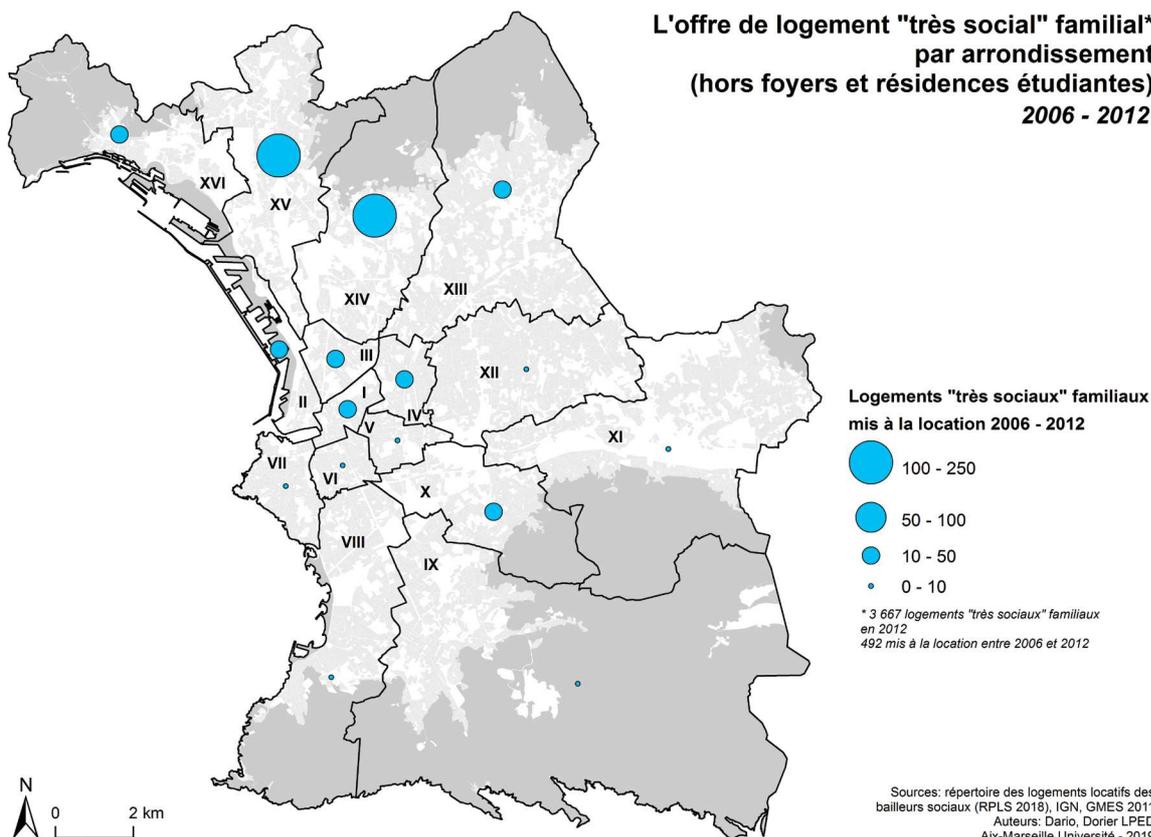
* 2 697 logements "très sociaux" familiaux en 2000
846 mis à la location entre 1995 et 2000

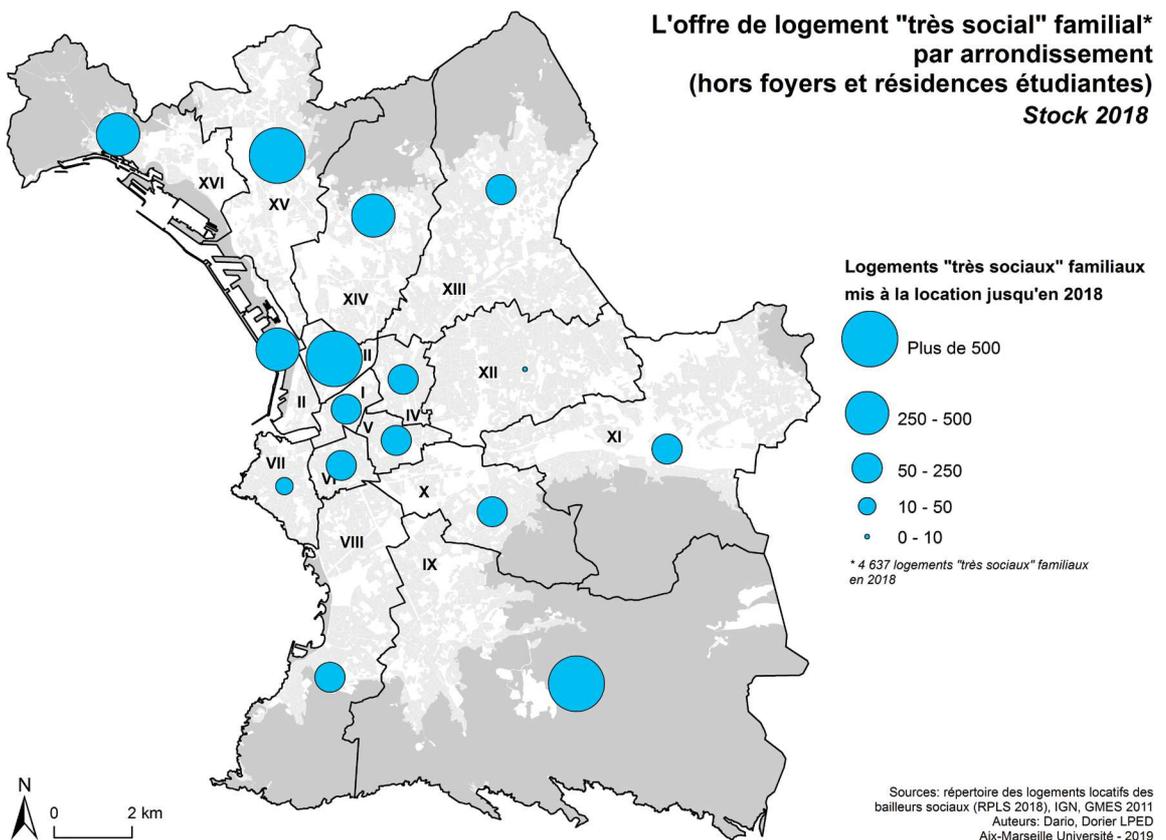
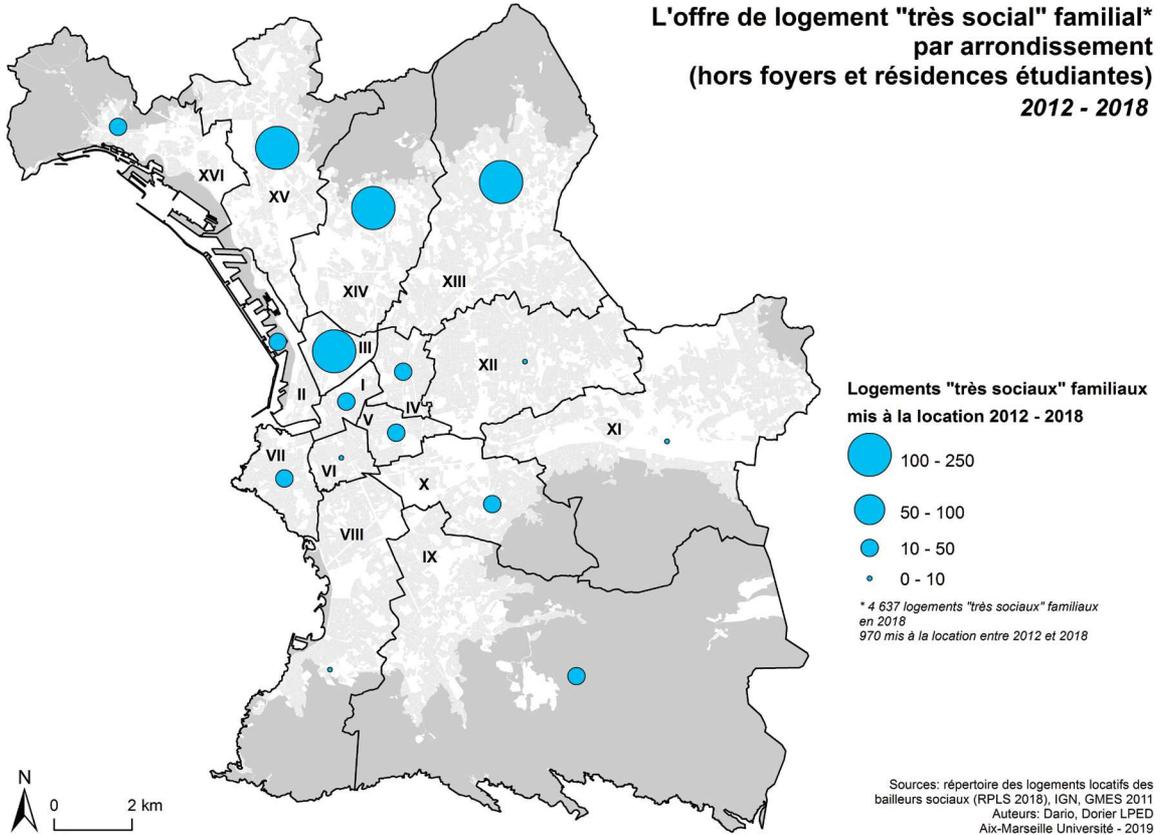
Sources: répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS 2018), IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

L'offre de logement "très social" familial*
par arrondissement
(hors foyers et résidences étudiantes)
2000 - 2006



L'offre de logement "très social" familial*
par arrondissement
(hors foyers et résidences étudiantes)
2006 - 2012





△◁ (80, 81, 82) DYNAMIQUES DE MISE EN LOCATION DU LOGEMENT DE TYPE « TRÈS SOCIAL » DEPUIS 1995. FINANCEMENTS SPÉCIFIQUES PLAI - PLATS

COMMENTAIRES

Cette série de cartes montre la chronologie des 2786 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)

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).

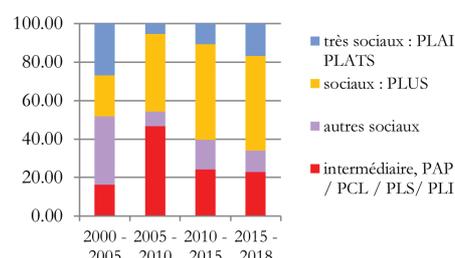
Nous avons ici conservé les logements en PLAI et PLATS qui correspondent au « très social » récent (ces catégories existent dans le milieu des années 1990). L'information est cartographiée par immeuble et quartier dans les *Atlas du parc locatif social* de l'AGAM, le dernier ayant été publié en 2017 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).

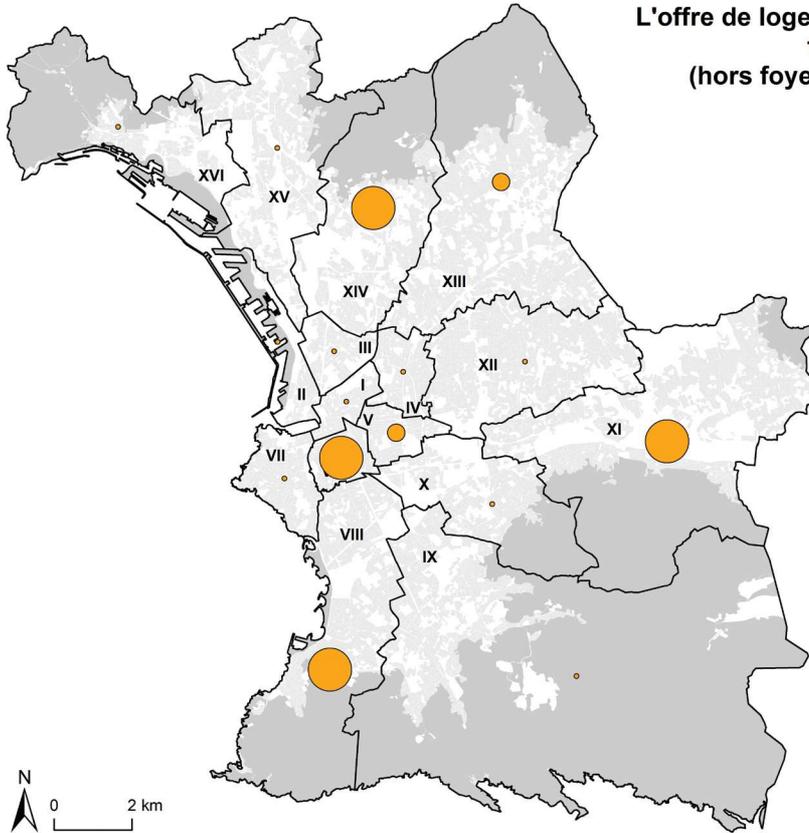
et les mises en location demeurent principalement concentrées dans les quartiers du centre-nord (3^e) et du nord (13^e, 14^e et 15^e), qui étaient déjà fortement dotés en logements sociaux à faible niveau de loyer (parc social ancien hérité, parfois dégradé). Cette évolution, créant une concentration 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^e, 8^e) et de l'Est (1^e et 12^e). 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.

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 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.

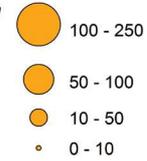
% de mises en location par période



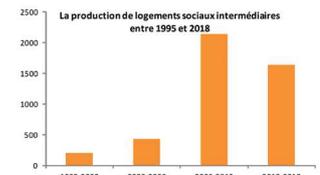
L'offre de logement social "intermédiaire" familial* par arrondissement (hors foyers et résidences étudiantes)
Stock 1995



Logements "intermédiaires" familiaux mis à la location jusqu'en 1995

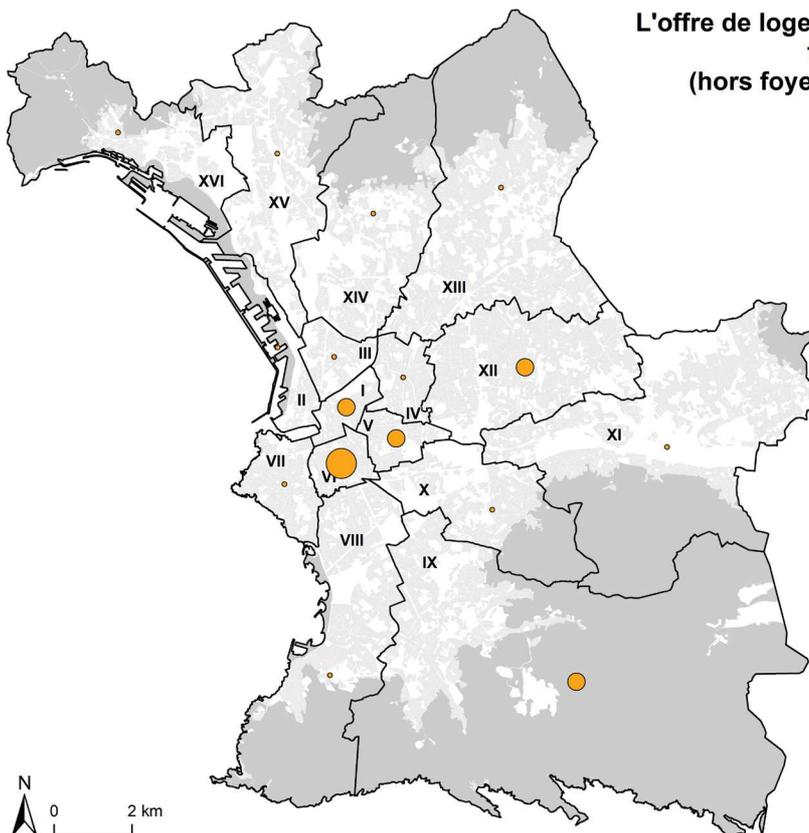


* 723 logements sociaux "intermédiaires" familiaux en 1995

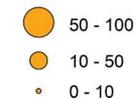


Sources: répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS 2018), IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

L'offre de logement social "intermédiaire" familial* par arrondissement (hors foyers et résidences étudiantes)
1995 - 2000



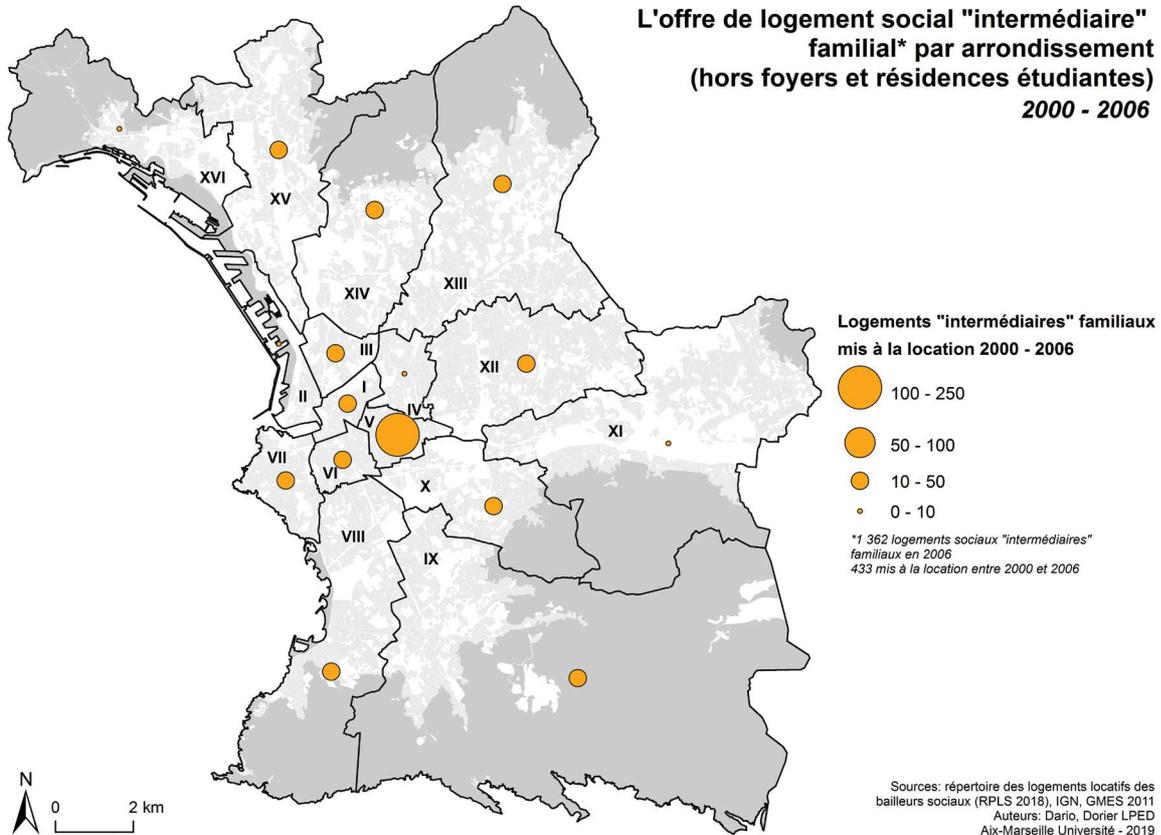
Logements "intermédiaires" familiaux mis à la location 1995 - 2000



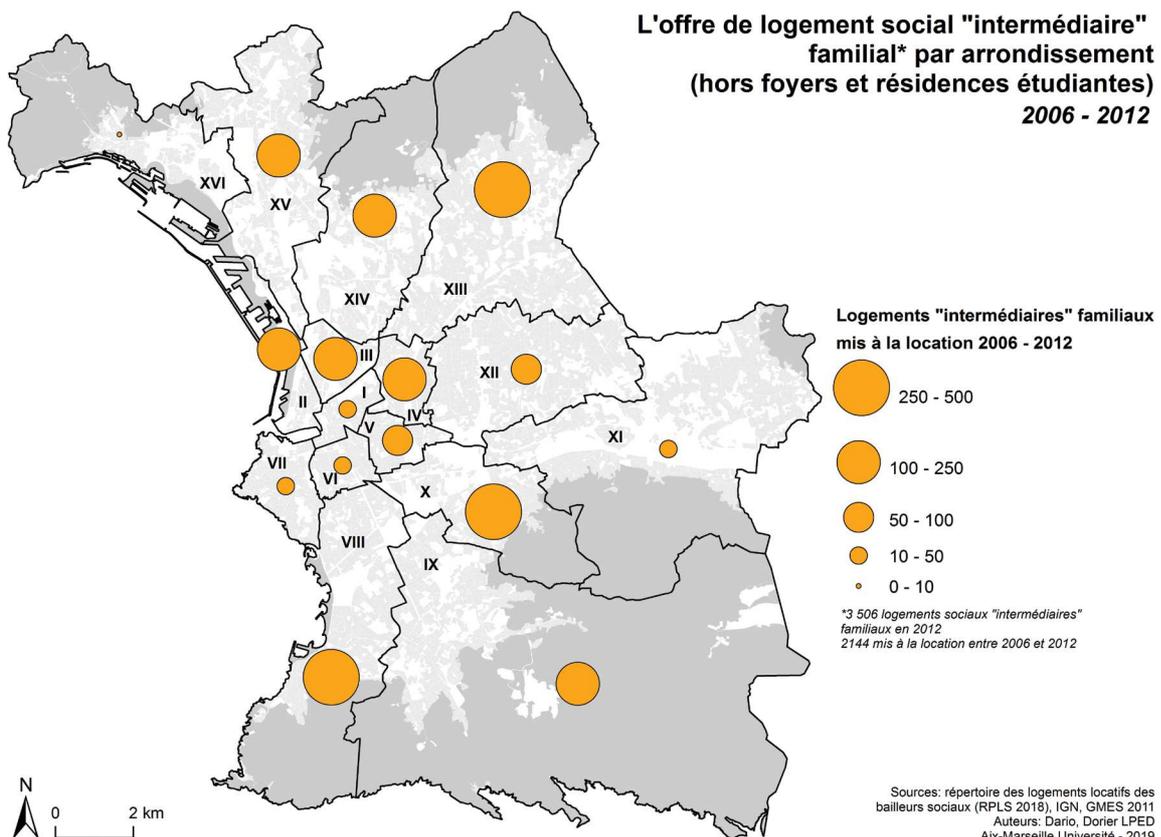
*929 logements sociaux "intermédiaires" familiaux en 2000
206 mis à la location entre 1995 et 2000

Sources: répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS 2018), IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

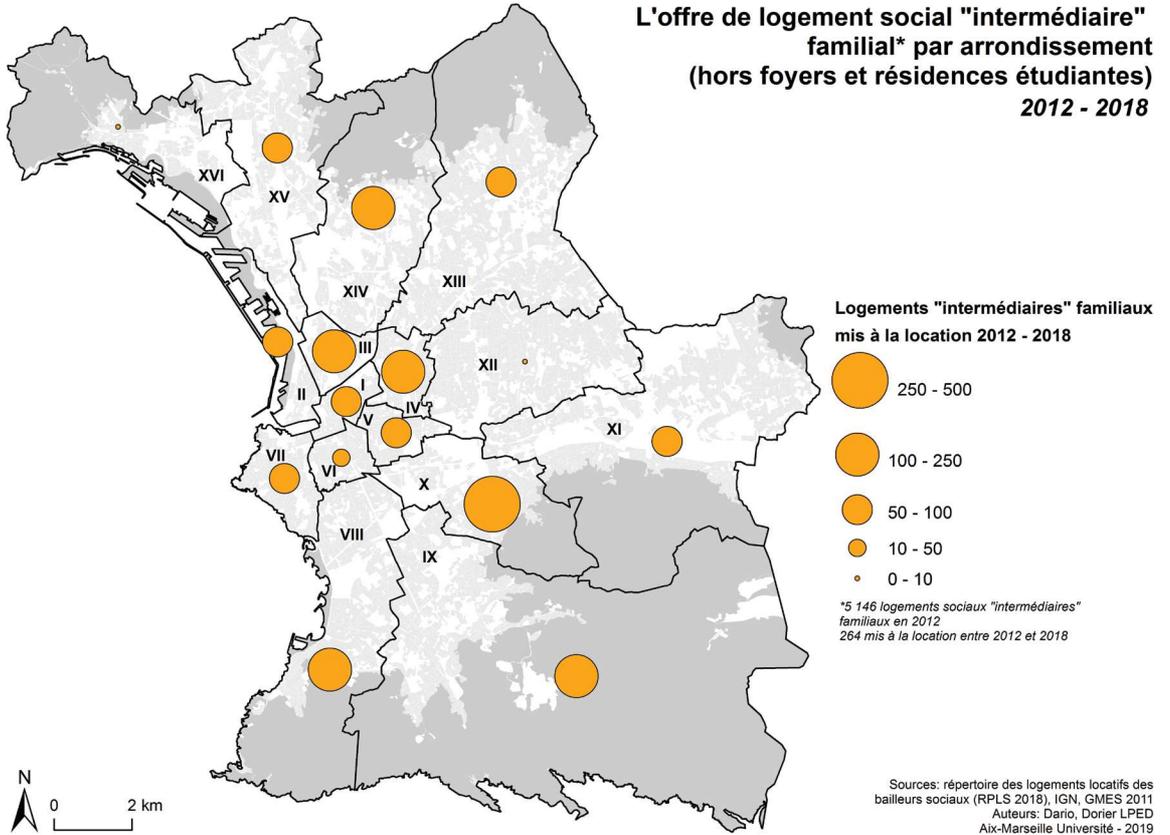
**L'offre de logement social "intermédiaire"
familial* par arrondissement
(hors foyers et résidences étudiantes)
2000 - 2006**



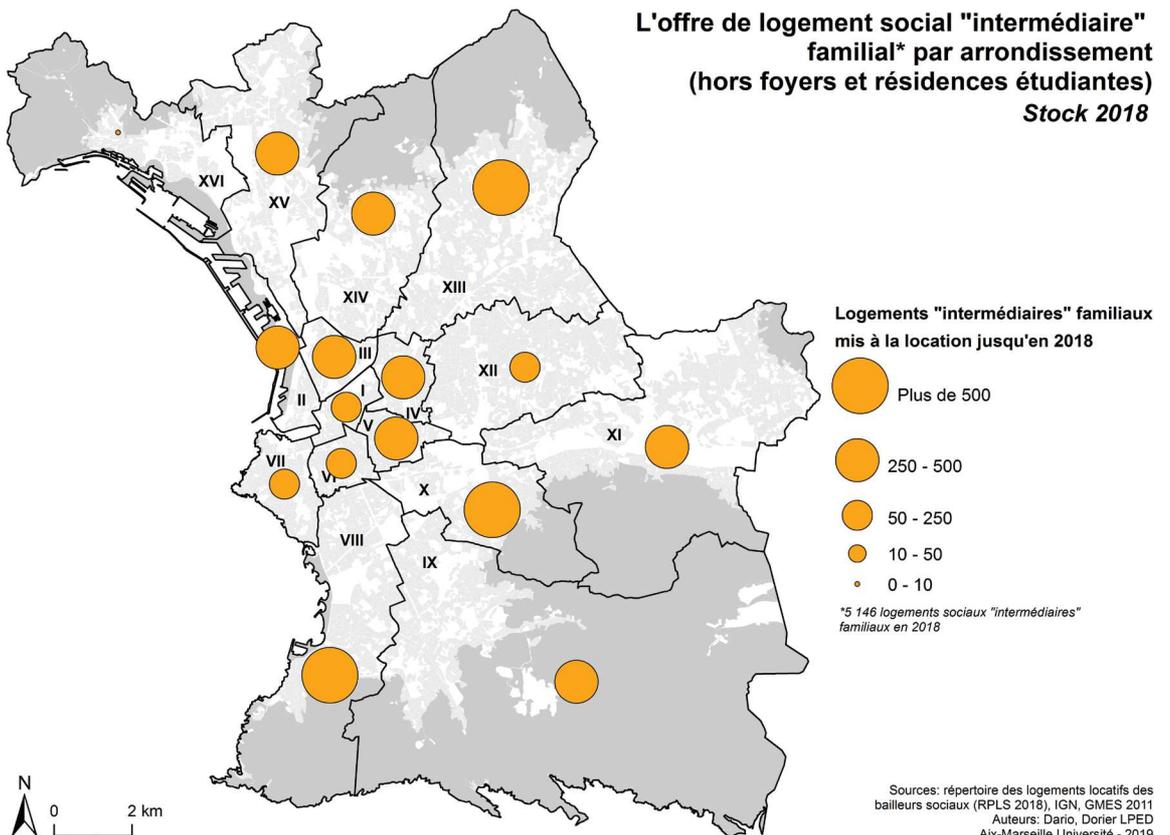
**L'offre de logement social "intermédiaire"
familial* par arrondissement
(hors foyers et résidences étudiantes)
2006 - 2012**



L'offre de logement social "intermédiaire" familial* par arrondissement (hors foyers et résidences étudiantes) 2012 - 2018



L'offre de logement social "intermédiaire" familial* par arrondissement (hors foyers et résidences étudiantes) Stock 2018



△◁ (80, 81, 82) DYNAMIQUES DE MISE EN LOCATION DE LOGEMENTS DE TYPE « INTERMÉDIAIRE » DEPUIS 1995. FINANCEMENTS PAP, PCL, PLI, PLS

COMMENTAIRES

Cette série de cartes sur la chronologie de mise en location des 4422 logements « intermédiaires » créés entre 1995 et 2018. Leur prix au m² est le plus élevé parmi les logements « sociaux » (plus de 9€ le m²).

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).

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^e ou le 7^e, 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.

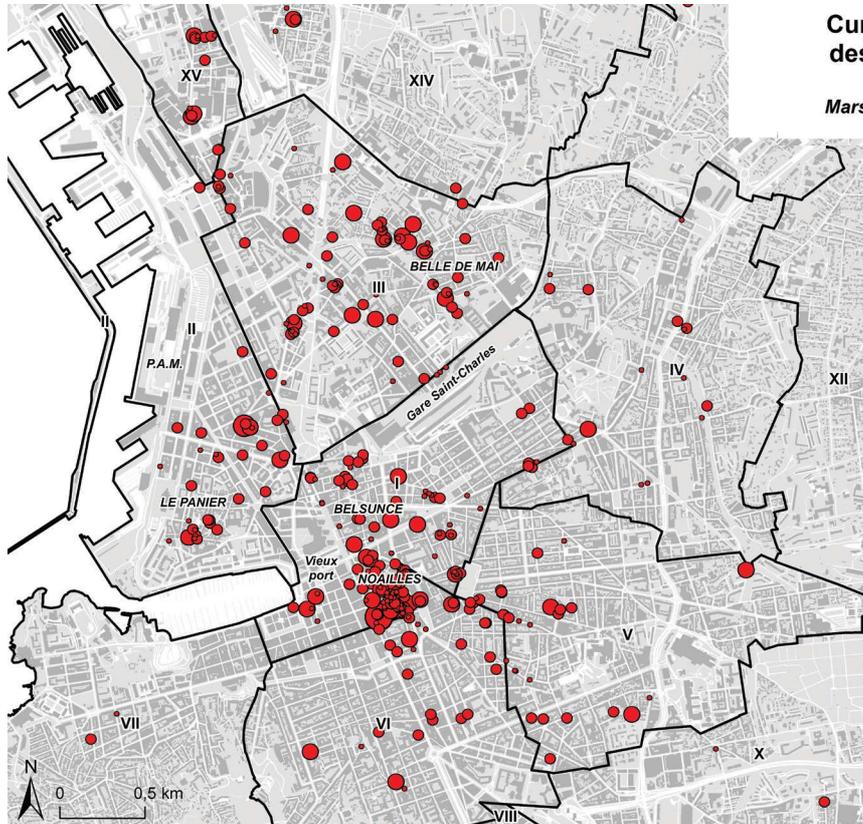
CHAPITRE IV

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

4.1

ÉVACUATIONS

L'effondrement des deux immeubles vétustes au centre-ville de Marseille faisant huit victimes le 5 Novembre 2018, entraîne l'évacuation préventive immédiate de plusieurs dizaines d'autres immeubles voisins. Puis une vague de signalements des immeubles très dégradés du centre-ville, relayée par les médias, aboutit à l'évacuation de 413 immeubles début novembre 2019 et 497 en février 2020. **En une année (nov-2018 à nov 2019) date les évacuations avaient concerné, officiellement, 1 245 ménages et environ 3 000 personnes. Mais le chiffre serait sans doute plus élevé si l'on comptait les personnes n'ayant pu faire valoir le droit à un logement provisoire (hébergés, colocataires, personnes sans bail légal, en situation administrative précaire etc.).**



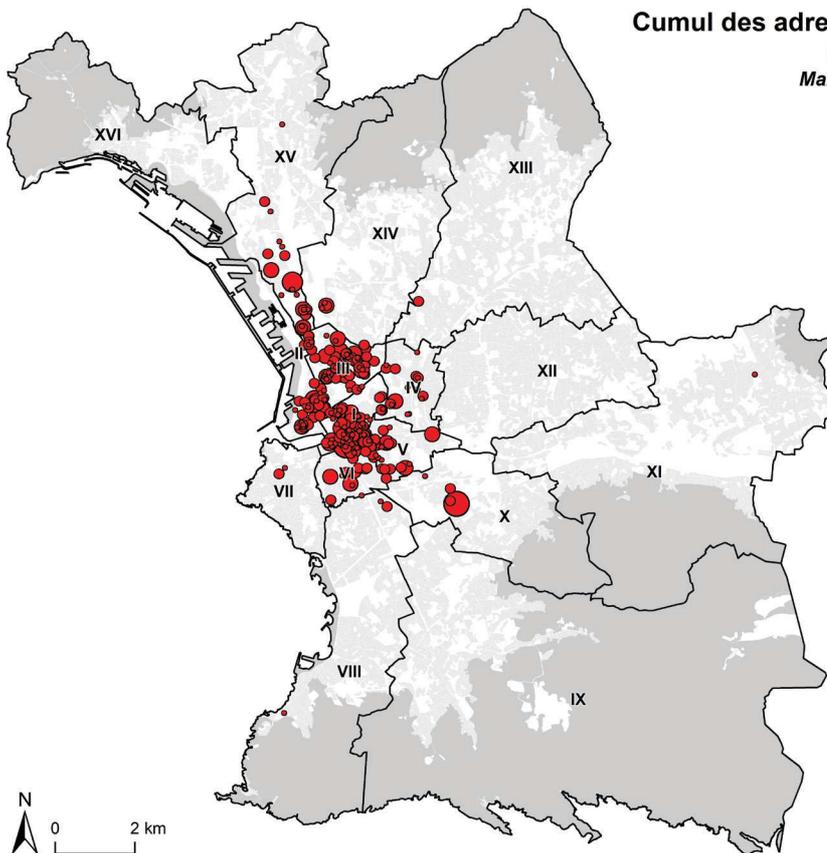
Cumul des adresses d'origine des ménages évacués* suivis par SOLIHA
 Marseille - 5 Nov 2018 -31 Octobre 2019
 Zoom sur l'hypercentre

Nombre de ménages évacués par adresse

- 15 - 20
- 10 - 15
- 5 - 10
- 1 - 5
- 1

*1245 ménages suivis au 31 Octobre 2019

Sources: SOLIHA 2019, LPED
 IGN, GMES 2011
 Auteurs: Dario, Dorier LPED
 Aix-Marseille Université - 2019



Cumul des adresses d'origine des ménages évacués* suivis par SOLIHA
 Marseille - 5 Nov 2018 - 31 Octobre 2019

Nombre de ménages évacués par adresse

- 15 - 20
- 10 - 15
- 5 - 10
- 1 - 5
- 1

*1245 ménages suivis au 31 Octobre 2019

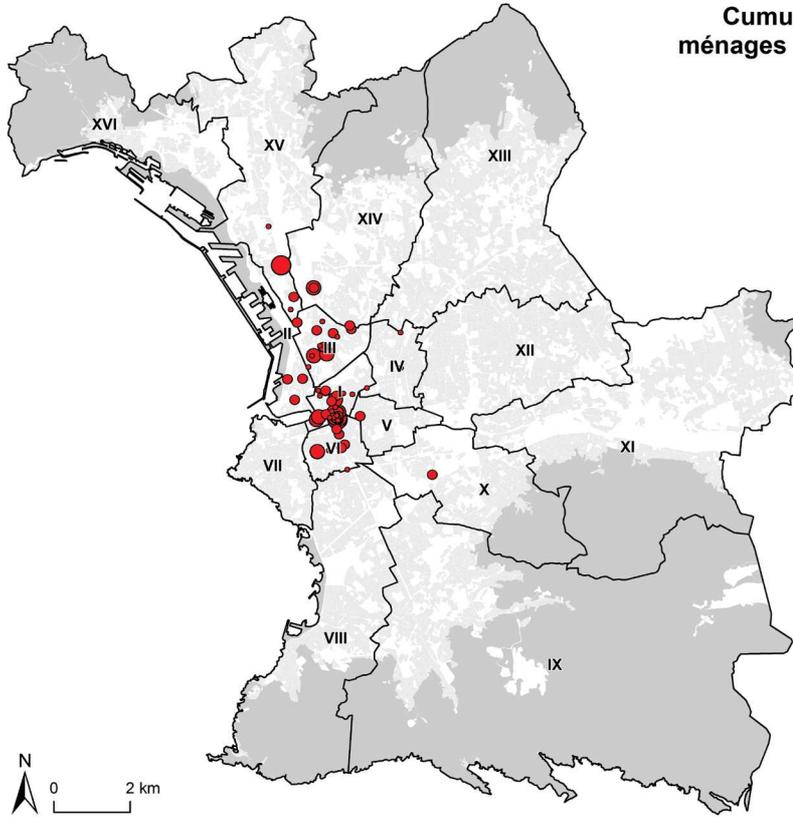
Sources: SOLIHA 2019, LPED
 IGN, GMES 2011
 Auteurs: Dario, Dorier LPED
 Aix-Marseille Université - 2019

◁▽(92, 94 à 97) CUMUL DES ADRESSES D'ORIGINE DES MÉNAGES ÉVACUÉS SUIVIS PAR SOLIHA

COMMENTAIRES

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 3^e 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 des pages suivantes 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.

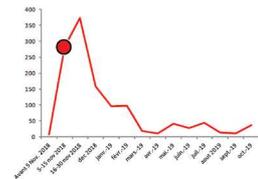
Cumul des adresses d'origine des ménages évacués* suivis par SOLIHA
1er au 15 Novembre 2018



Ménages évacués
Nombre par adresse

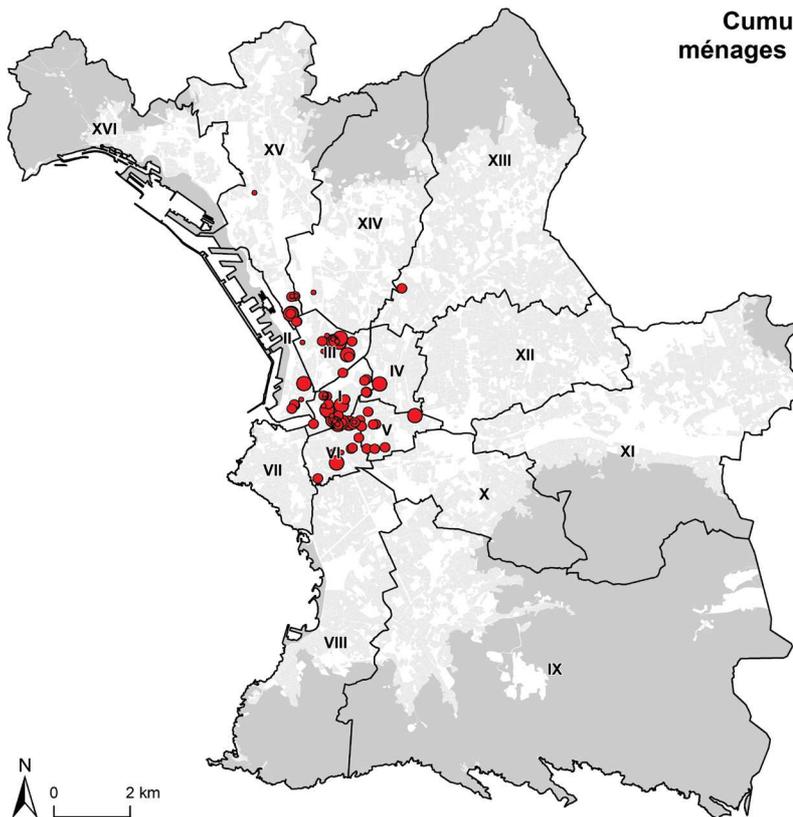
- 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20

*88 adresses et 283 ménages évacués entre le 1er et le 15 Novembre 2018



Sources: SOLIHA 2019, LPED
IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

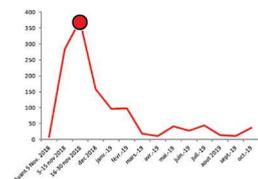
Cumul des adresses d'origine des ménages évacués* suivis par SOLIHA
16 au 30 Novembre 2018



Ménages évacués
Nombre par adresse

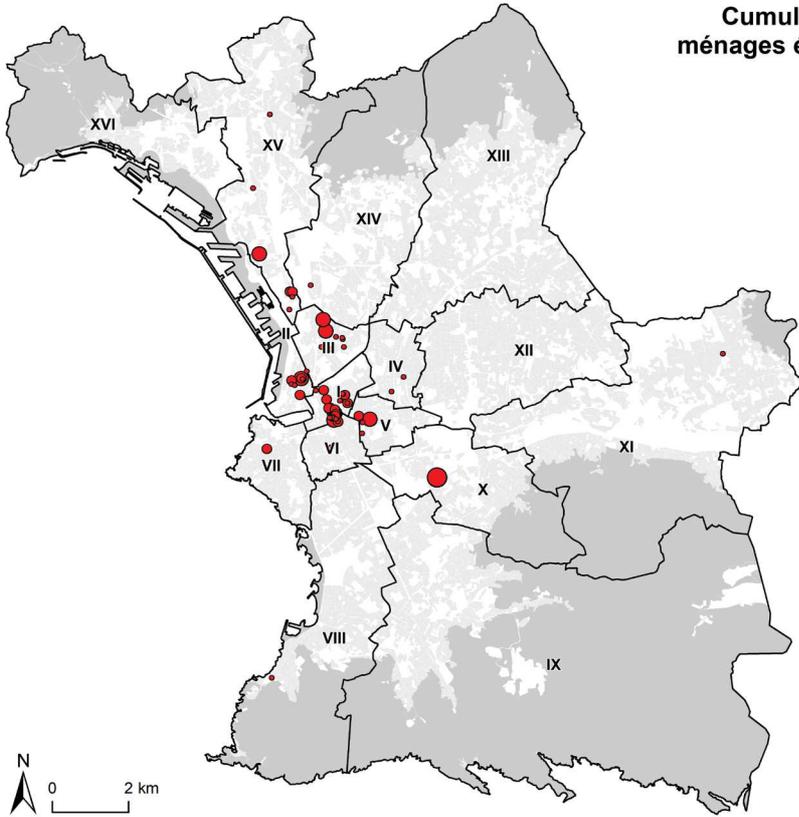
- 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20

*114 adresses et 378 ménages évacués entre le 16 et le 30 Novembre 2018



Sources: SOLIHA 2019, LPED
IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

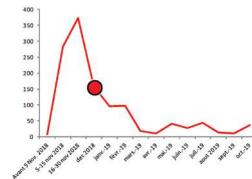
Cumul des adresses d'origine des ménages évacués* suivis par SOLIHA
1er au 31 Décembre 2018



Ménages évacués
Nombre par adresse

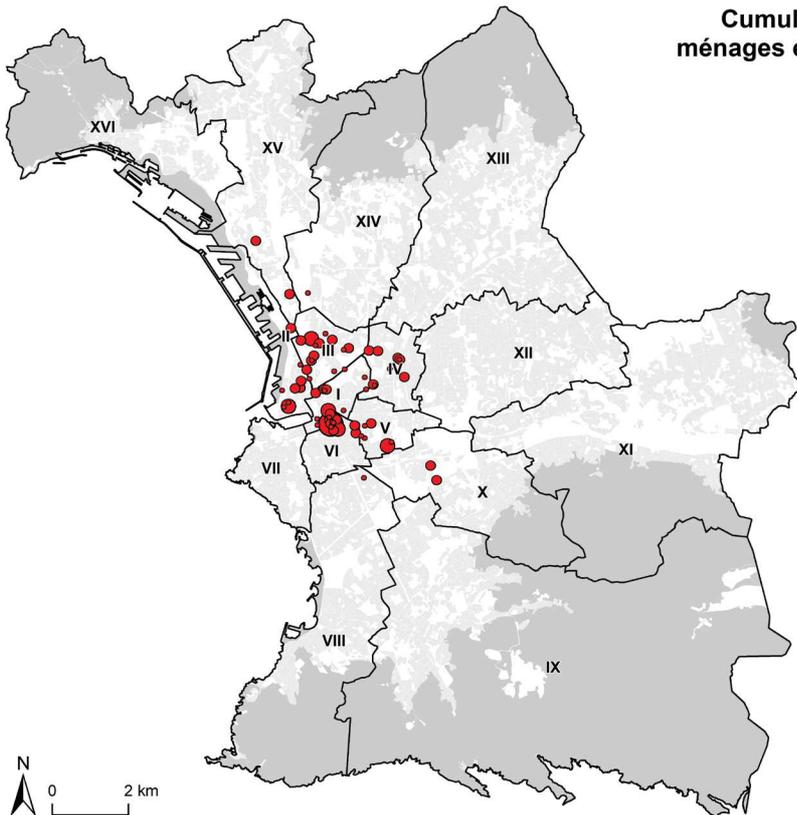
- 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20

*62 adresses et 162 ménages évacués entre le 1er et le 31 Décembre 2018



Sources: SOLIHA 2019, LPED
IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

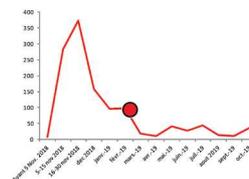
Cumul des adresses d'origine des ménages évacués* suivis par SOLIHA
1er Janvier au 28 Février 2019



Ménages évacués
Nombre par adresse

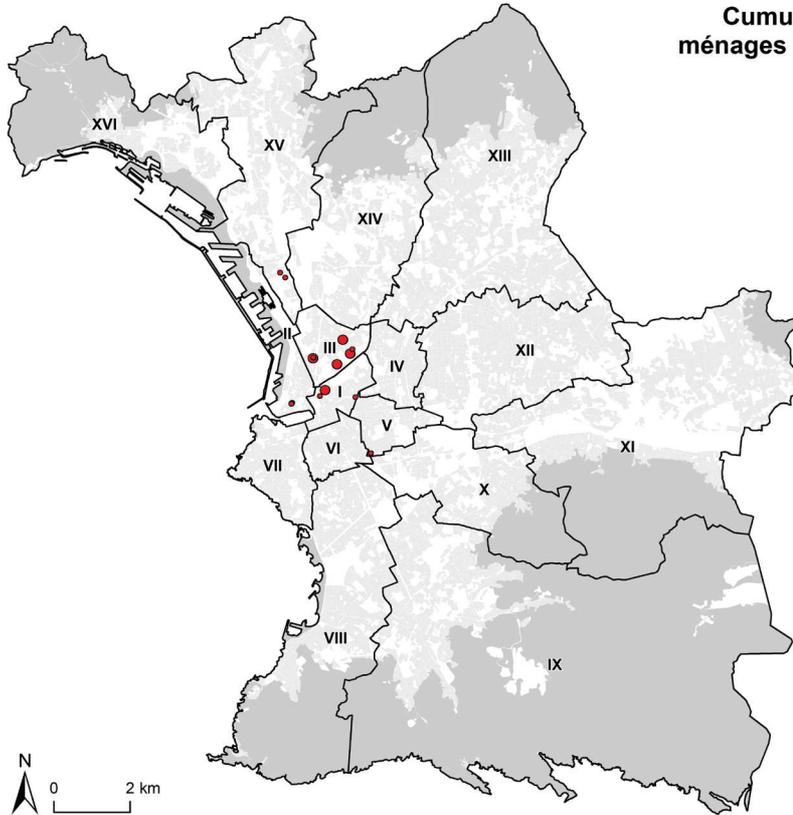
- 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20

*76 adresses et 199 ménages évacués entre le 1er Janvier et le 28 Février 2019



Sources: SOLIHA 2019, LPED
IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

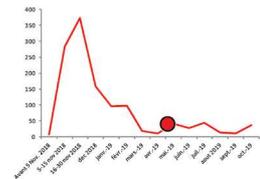
Cumul des adresses d'origine des ménages évacués* suivis par SOLIHA
1er Mars au 30 Avril 2019



Ménages évacués
Nombre par adresse

- 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20

*16 adresses et 27 ménages évacués entre le 1er Mars et le 30 Avril 2019



Sources: SOLIHA 2019, LPED
IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

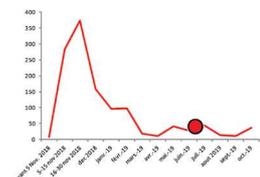
Cumul des adresses d'origine des ménages évacués* suivis par SOLIHA
1er Mai au 30 Juin 2019



Ménages évacués
Nombre par adresse

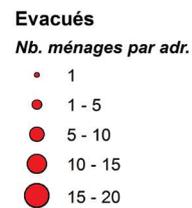
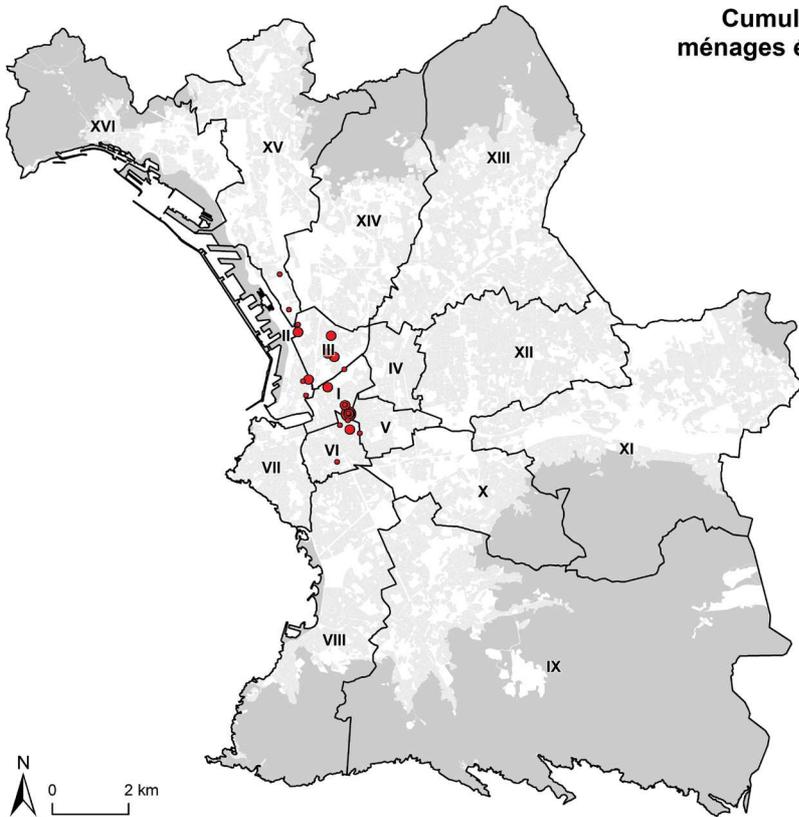
- 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20

*29 adresses et 66 ménages évacués entre le 1er Mai et le 30 Juin 2019

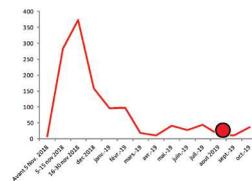


Sources: SOLIHA 2019, LPED
IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

**Cumul des adresses d'origine des
ménages évacués* suivis par SOLIHA**
1er Juillet au 31 Août 2019

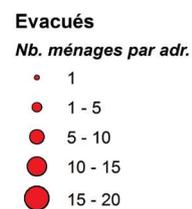
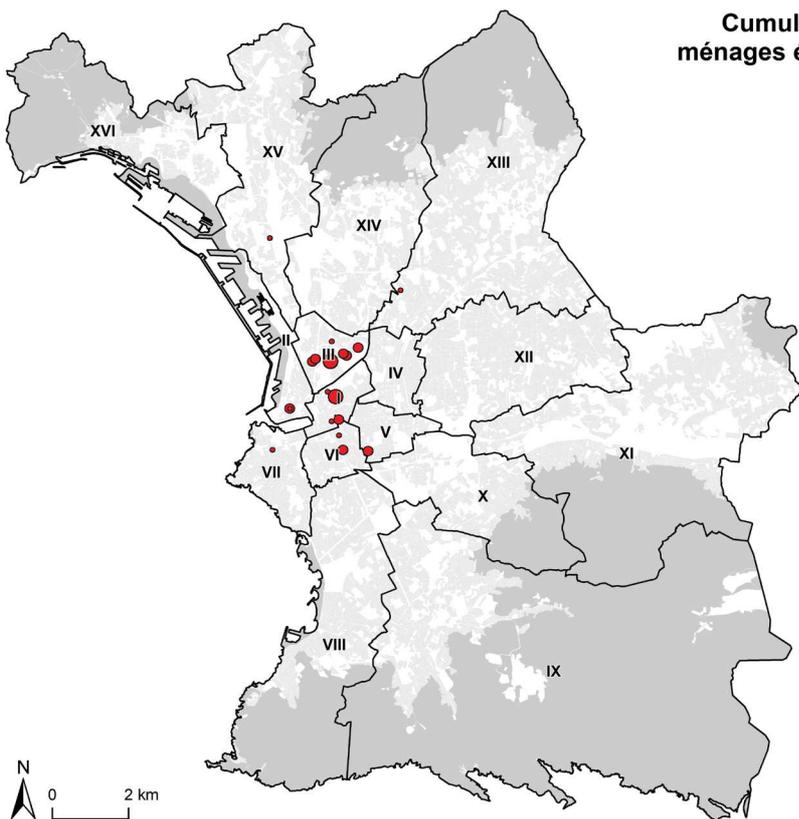


*26 adresses et 55 ménages évacués entre le 1er Juillet et le 31 Août 2019

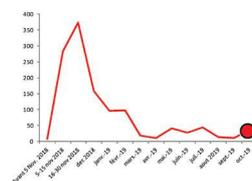


Sources: SOLIHA 2019, LPED
IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

**Cumul des adresses d'origine des
ménages évacués* suivis par SOLIHA**
1er Septembre au 31 Octobre 2019

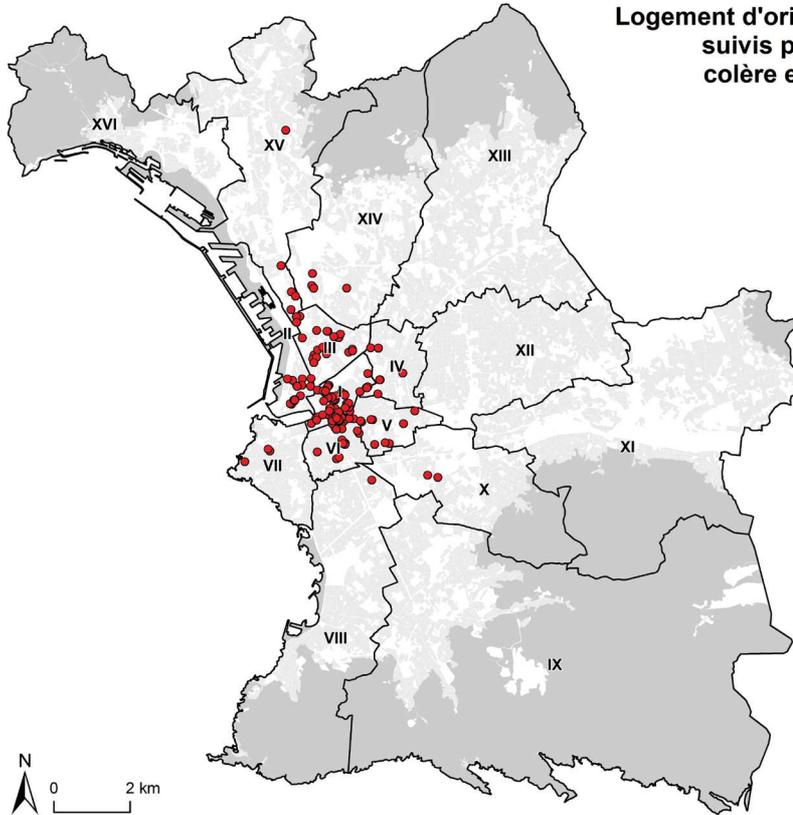


*18 adresses et 47 ménages évacués entre le 1er Septembre et le 31 Octobre 2019



Sources: SOLIHA 2019, LPED
IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

Logement d'origine des ménages évacués*
 suivis par l'association Marseille en colère et le Collectif du 5 Novembre
 Marseille - 13 Septembre 2019



Evacués

- Logement d'origine

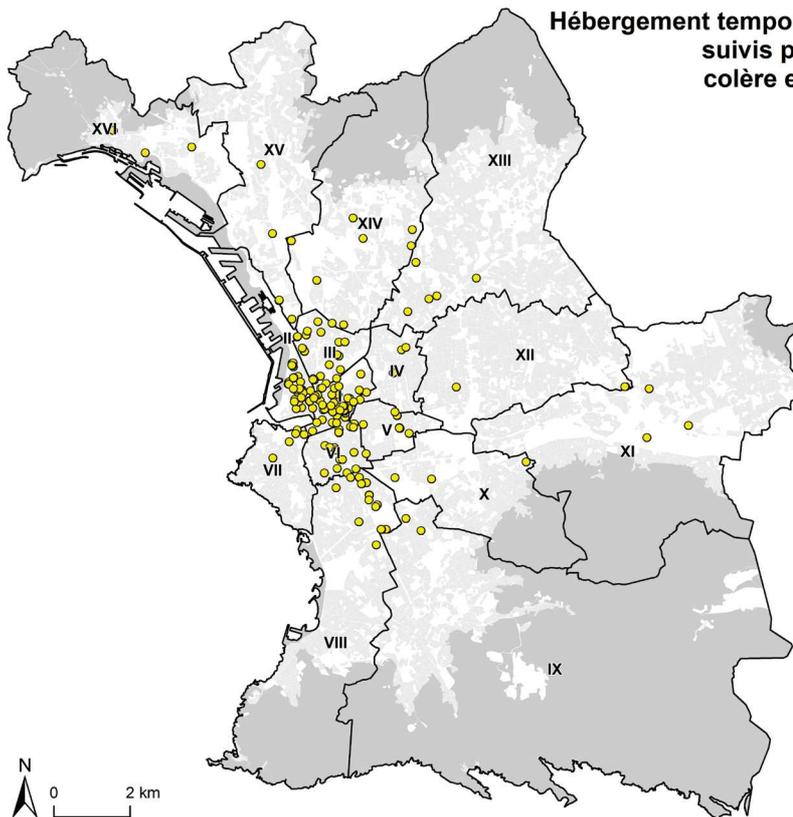
Données de cadrage

- Arrondissements
- Espace non bâti
- Espace résidentiel

*368 ménages suivis par le collectif du 5 Novembre et Marseille en colère au 13 Septembre 2019

Sources: Observatoire MeC, C5N, CVPT, FAP, LPED IGN, GMES 2011
 Auteurs: Dario, Dorier LPED
 Aix-Marseille Université - 2019

Hébergement temporaire des ménages évacués*
 suivis par l'association Marseille en colère et le Collectif du 5 Novembre
 Marseille - 13 Septembre 2019



Evacués

- Hébergement temporaire

Données de cadrage

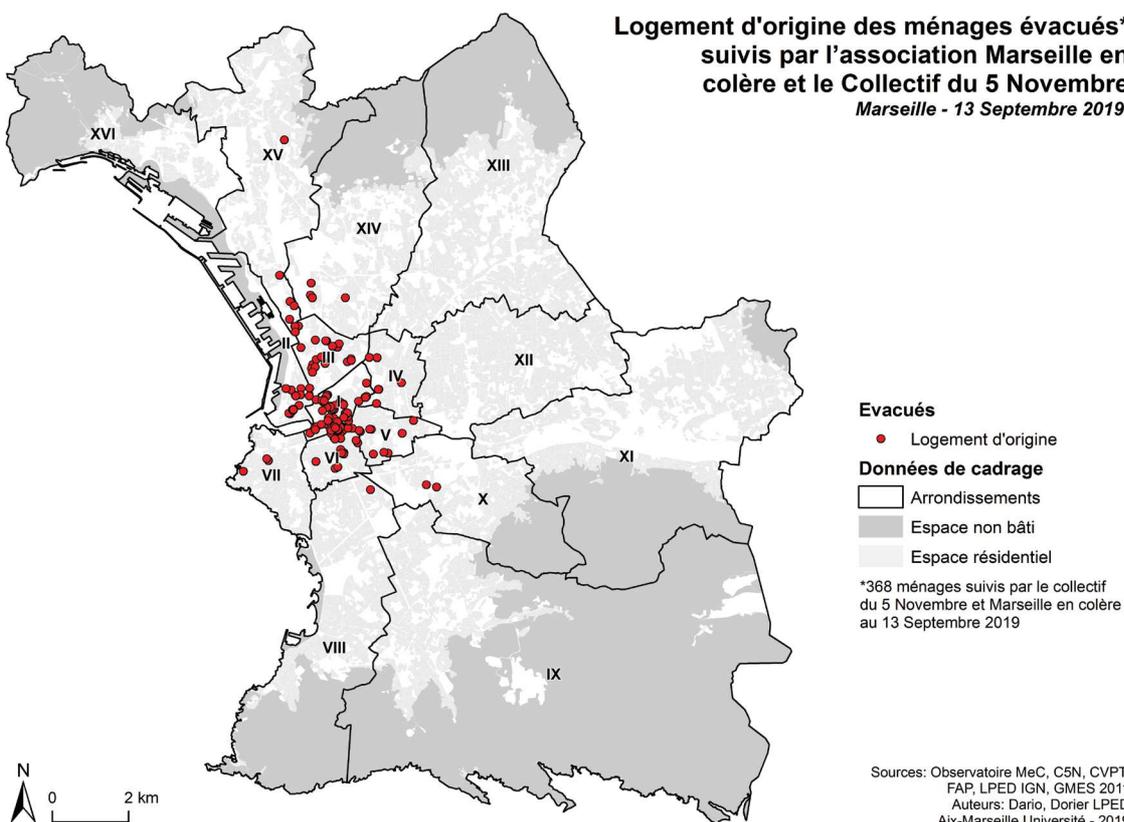
- Arrondissements
- Espace non bâti
- Espace résidentiel

*368 ménages suivis par le collectif du 5 Novembre et Marseille en colère au 13 Septembre 2019

Sources: Observatoire MeC, C5N, CVPT, FAP, LPED IGN, GMES 2011
 Auteurs: Dario, Dorier LPED
 Aix-Marseille Université - 2019

COMMENTAIRES

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 sont restés 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 septembre 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

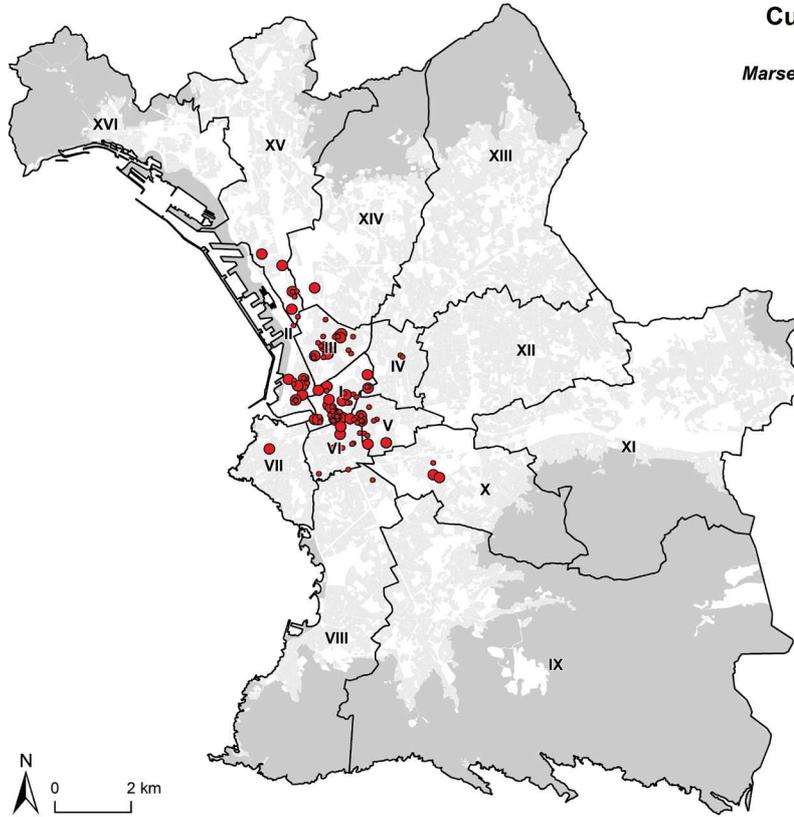
Un dispositif spécial a été mis en place ici pour traiter l'urgence, associant l'Etat et la Ville, qui financent deux opérateurs sous contrat pour prendre en charge les personnes évacuées à Marseille : France Horizon pour l'accueil des publics et Soliha-Provence pour assurer le relogement provisoire 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 SOLIHA 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'effectueront, 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.

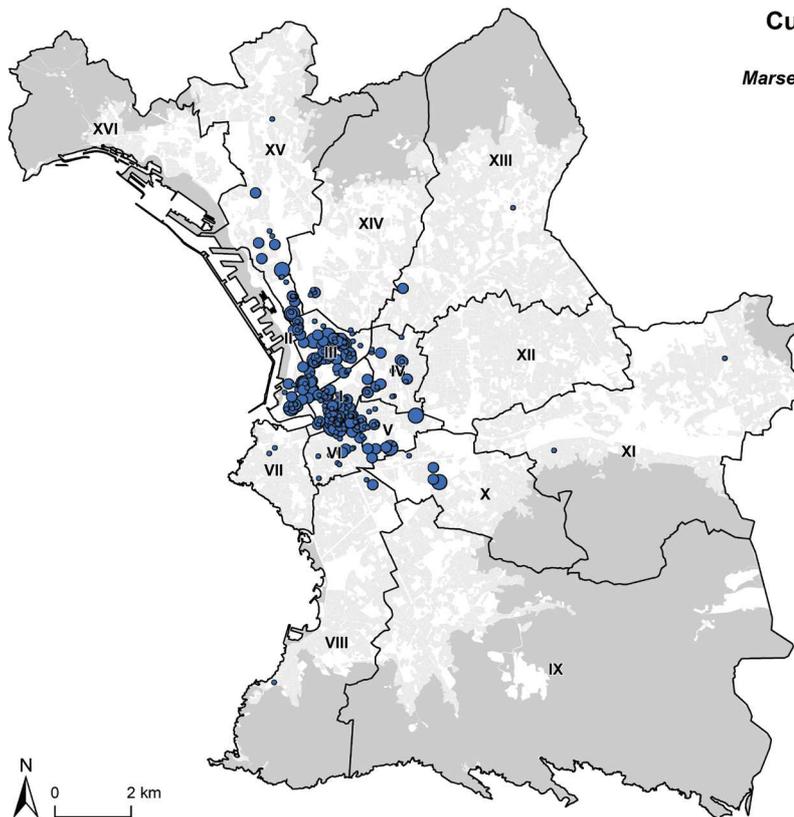


**Cumul des adresses évacuées
relogement hors MOUS**
Marseille - 5 Nov 2018 - 18 Septembre 2019

Ménages évacués relog. hors MOUS
Nombre ménages / adresse

- Plus de 10
- 5 - 10
- 1 - 5
- 1

Sources: SOLIHA 2019, LPED
IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019



**Cumul des adresses évacuées
relogement SOLIHA**
Marseille - 5 Nov 2018 - 18 Septembre 2019

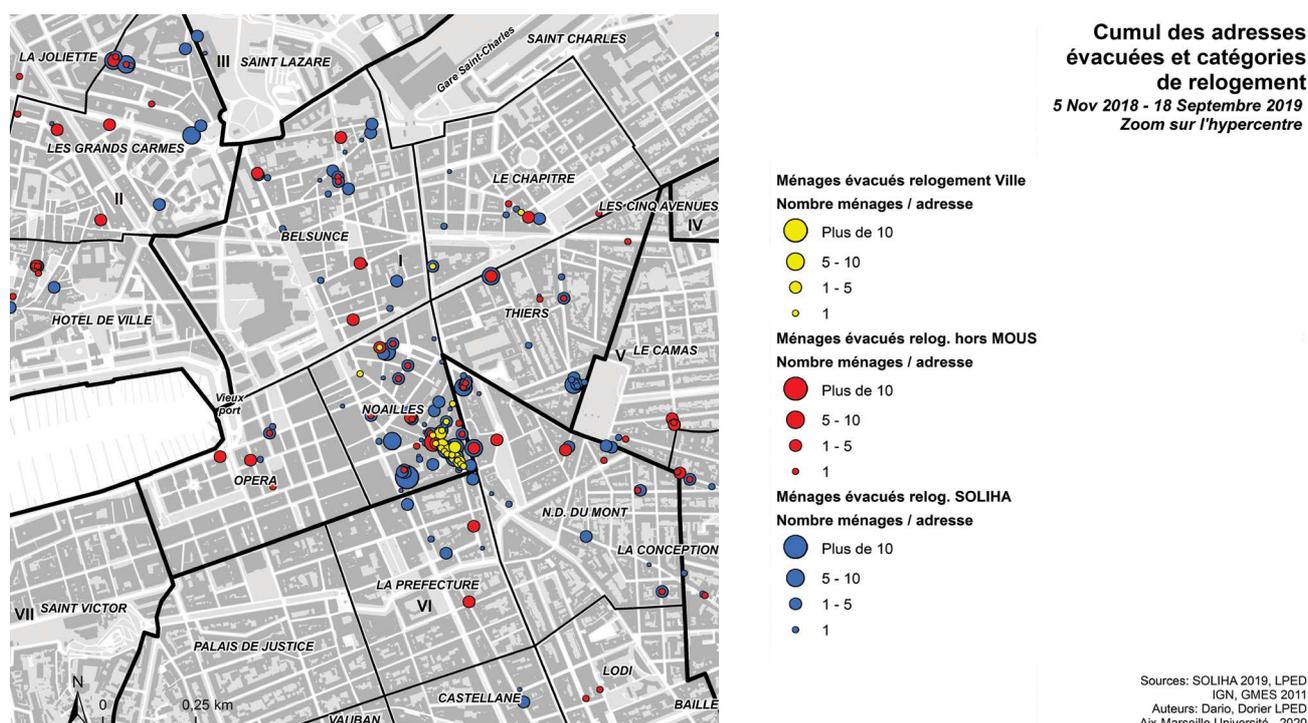
Ménages évacués relog. SOLIHA
Nombre ménages / adresse

- Plus de 10
- 5 - 10
- 1 - 5
- 1

Sources: SOLIHA 2019, LPED
IGN, GMES 2011
Auteurs: Dario, Dorier LPED
Aix-Marseille Université - 2019

COMMENTAIRES

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 (*cartes pages suivantes*). 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. 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.



4.2

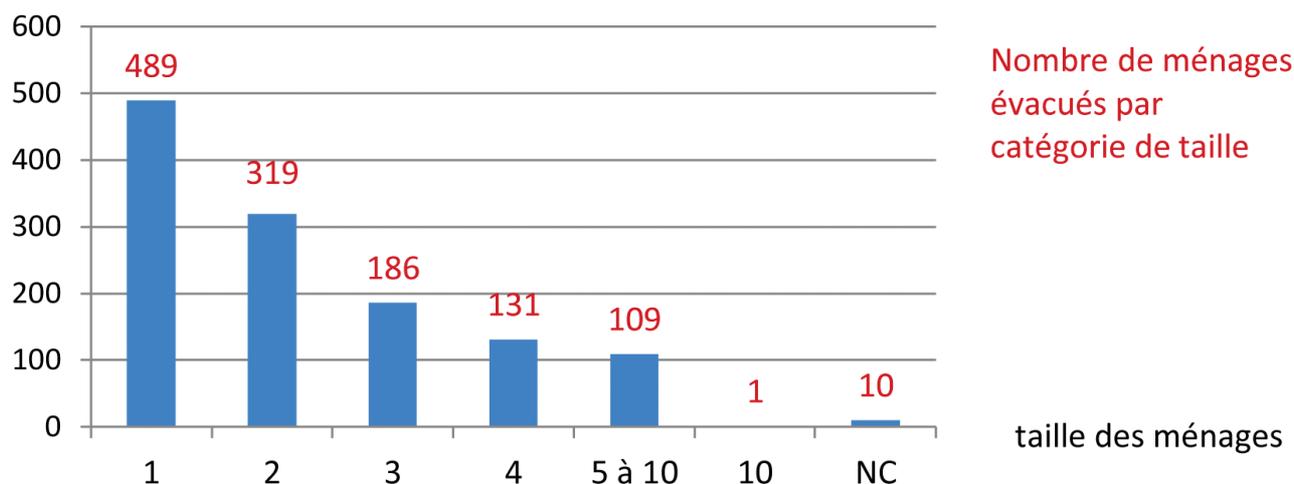
ÉTAPES DE LA MOUS RELOGEMENT

- 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

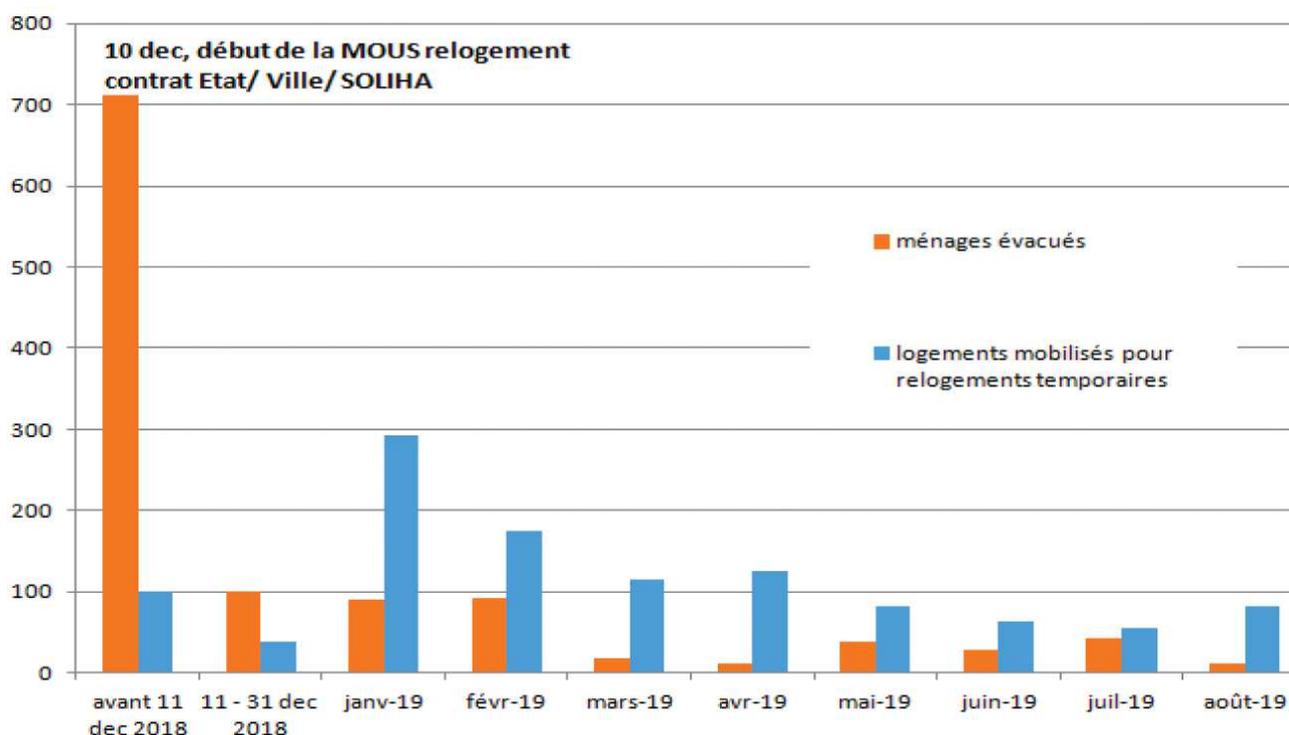
(ménages éligibles au relogement temporaire au 31 octobre 2019)



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 voccupants 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 :

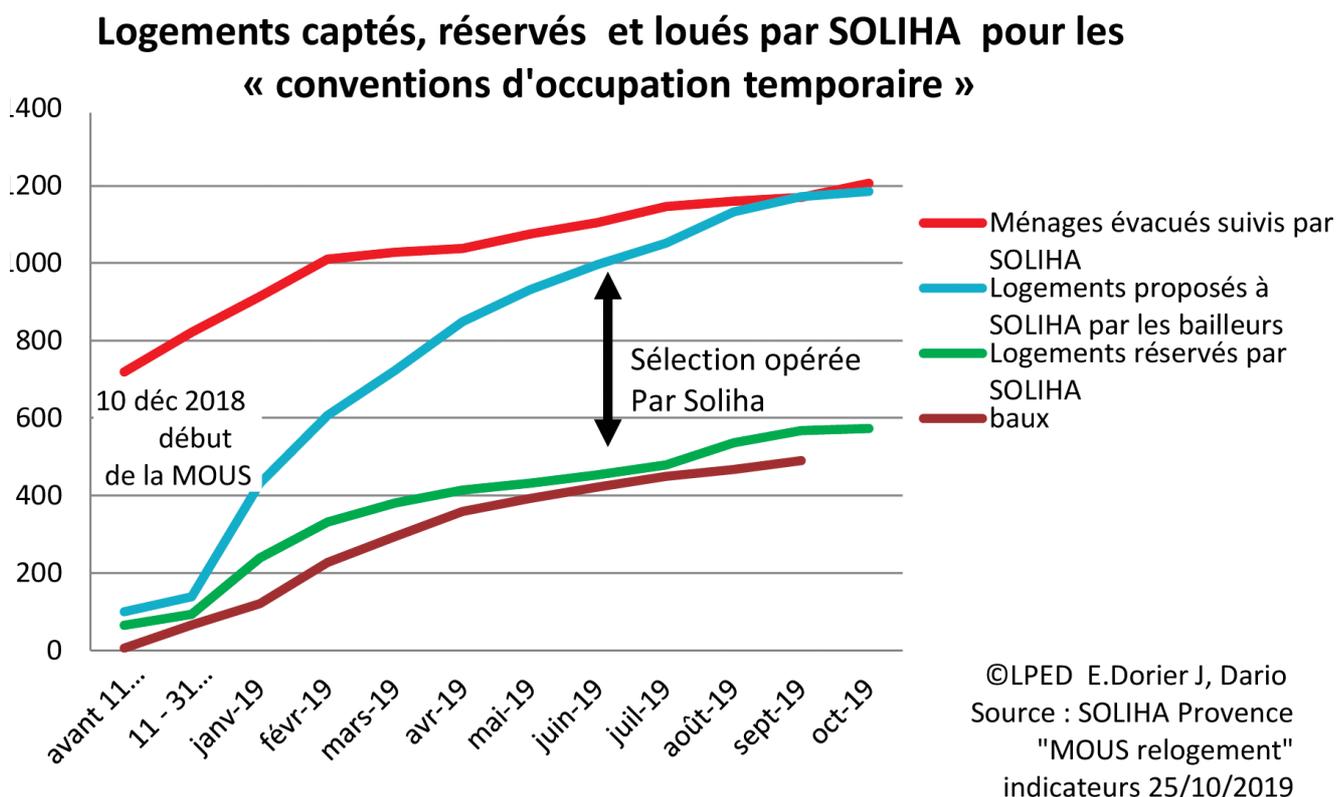
- Personnes isolées surreprésentées: jeunes, mais aussi âgées pauvres, parfois handicapées et malades avec des difficultés à se déplacer.
- Familles monoparentales en situation très précaire, avec jeunes enfants scolarisés.
- Grands ménages qui étaient en sur-occupation dans le parc privé (occupaient 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.

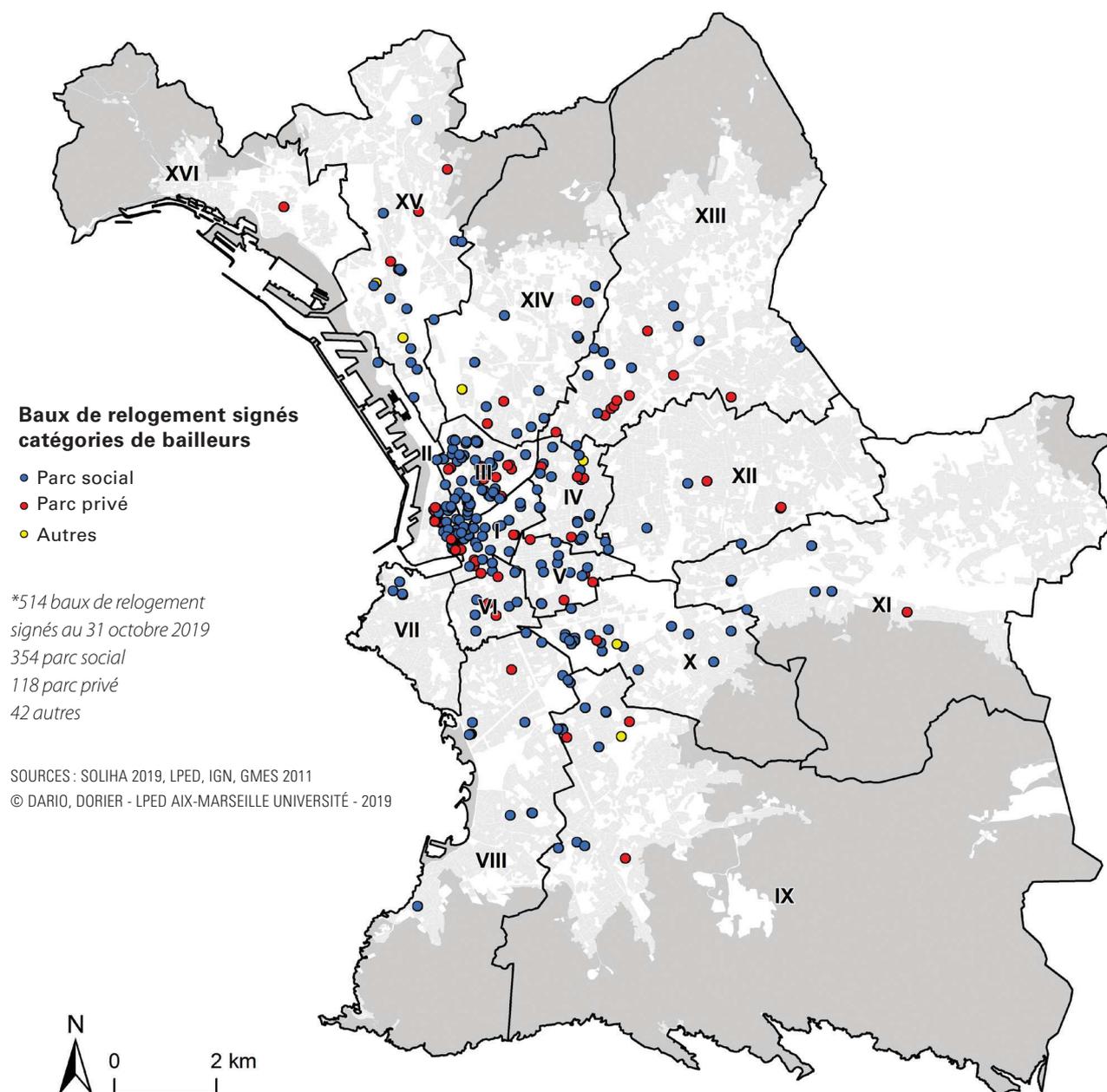
3. Filtrage par SOLIHA selon critères de quartiers et d'adaptation aux besoins des ménages, signatures de baux entre SOLIHA et les bailleurs



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

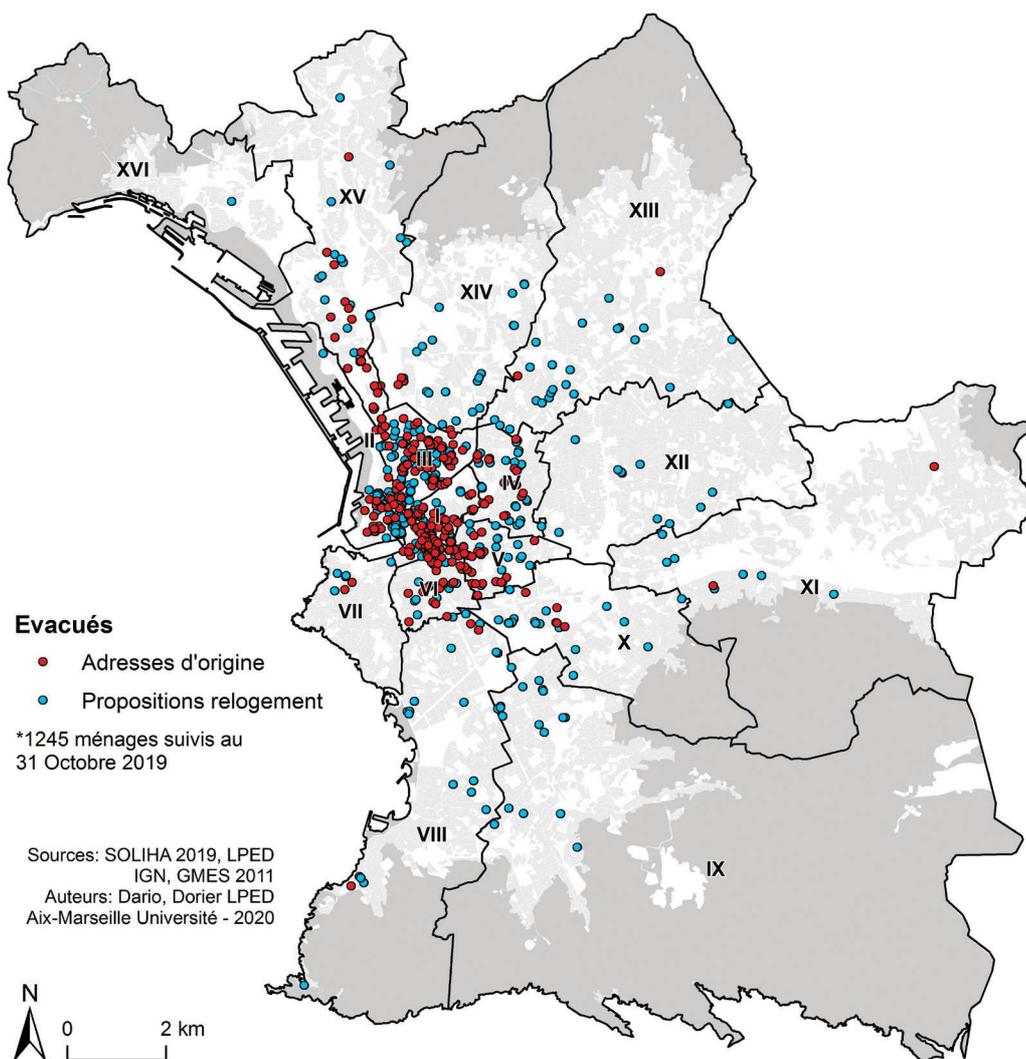
(514 adresses connues pour 547 baux signés entre déc. 2018 et nov. 2019)



△ ADRESSES DE BAUX SIGNÉS PAR SOLIHA POUR LE RELOGEMENT TEMPORAIRE DES ÉVACUÉS (10 DÉCEMBRE 2018 - 31 OCTOBRE 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



△ ADRESSES D'ORIGINE DES ÉVACUÉS SUIVIS PAR LA SOLIHA ET PROPOSITIONS DE RELOGEMENT TEMPORAIRE (MARSEILLE - 5 NOVEMBRE 2018 - 31 OCTOBRE 2019)

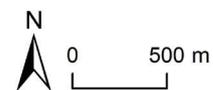
Plusieurs propositions ont été faites à chaque ménage, libre d'accepter ou de refuser jusqu'à 3 propositions. Les mêmes logements ont parfois été proposés à plusieurs ménages, certains prioritaires, tandis que d'autres n'ont pu obtenir l'attribution qu'ils avaient acceptée. Les propositions excentrées 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



- ▲ Adresse proposée
- Adresse origine ménages**
- Prop. relog. refusée
- Prop. relog. non attribuée
- Log. attribué / accepté

19 propositions à 19 ménages
 4 acceptées
 1 non attribuée
 14 refusées par les ménages



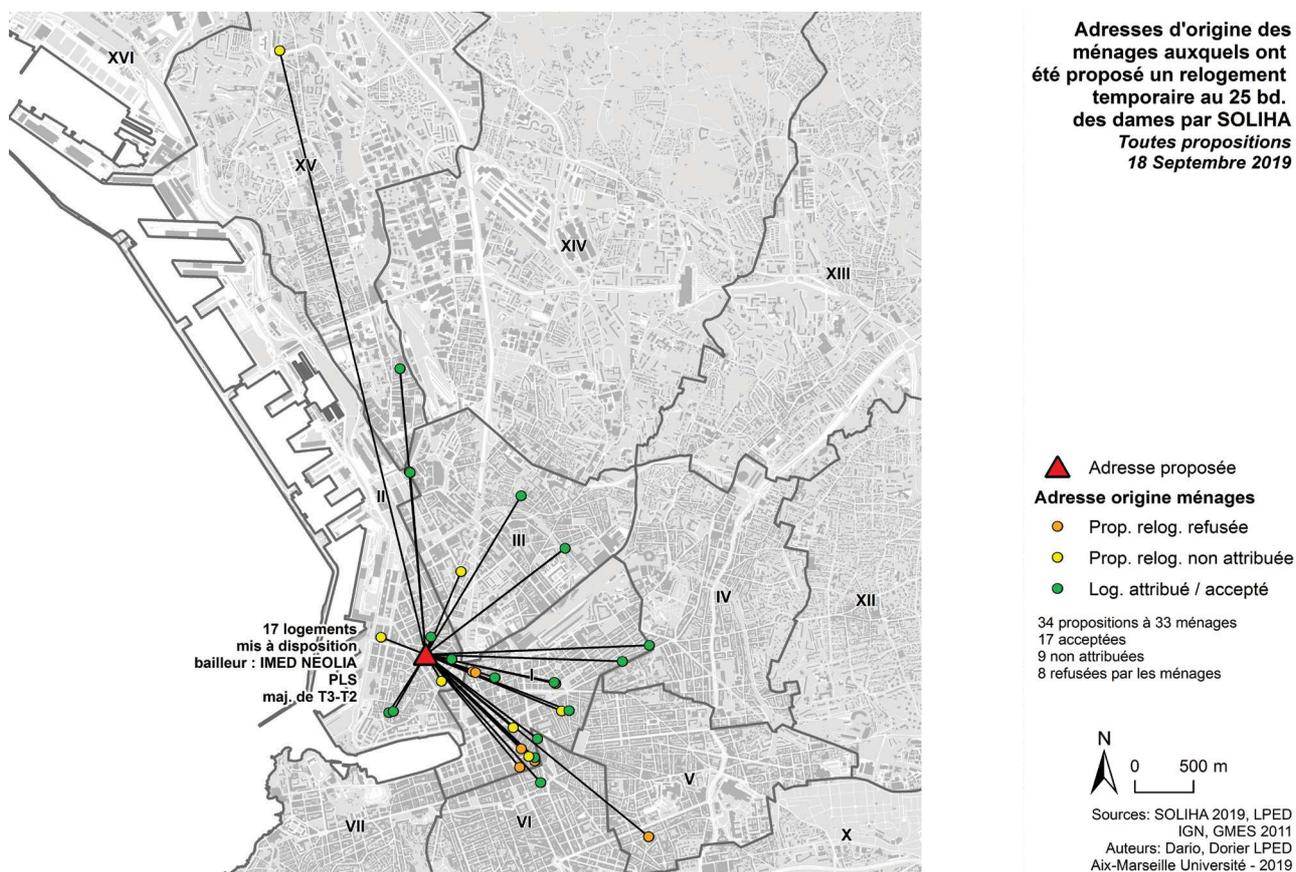
Sources: SOLIHA 2019, LPED
 IGN, GMES 2011
 Auteurs: Dario, Dorier LPED
 Aix-Marseille Université - 2019

△ ADRESSES D'ORIGINE DES MÉNAGES AUXQUELS ONT ÉTÉ PROPOSÉ UN RELOGEMENT TEMPORAIRE AUU 29 TRA. CHANTE PERDRIX PAR SOLIHA (TOUTES PROPOSITIONS 18 SEPTEMBRE 2019)

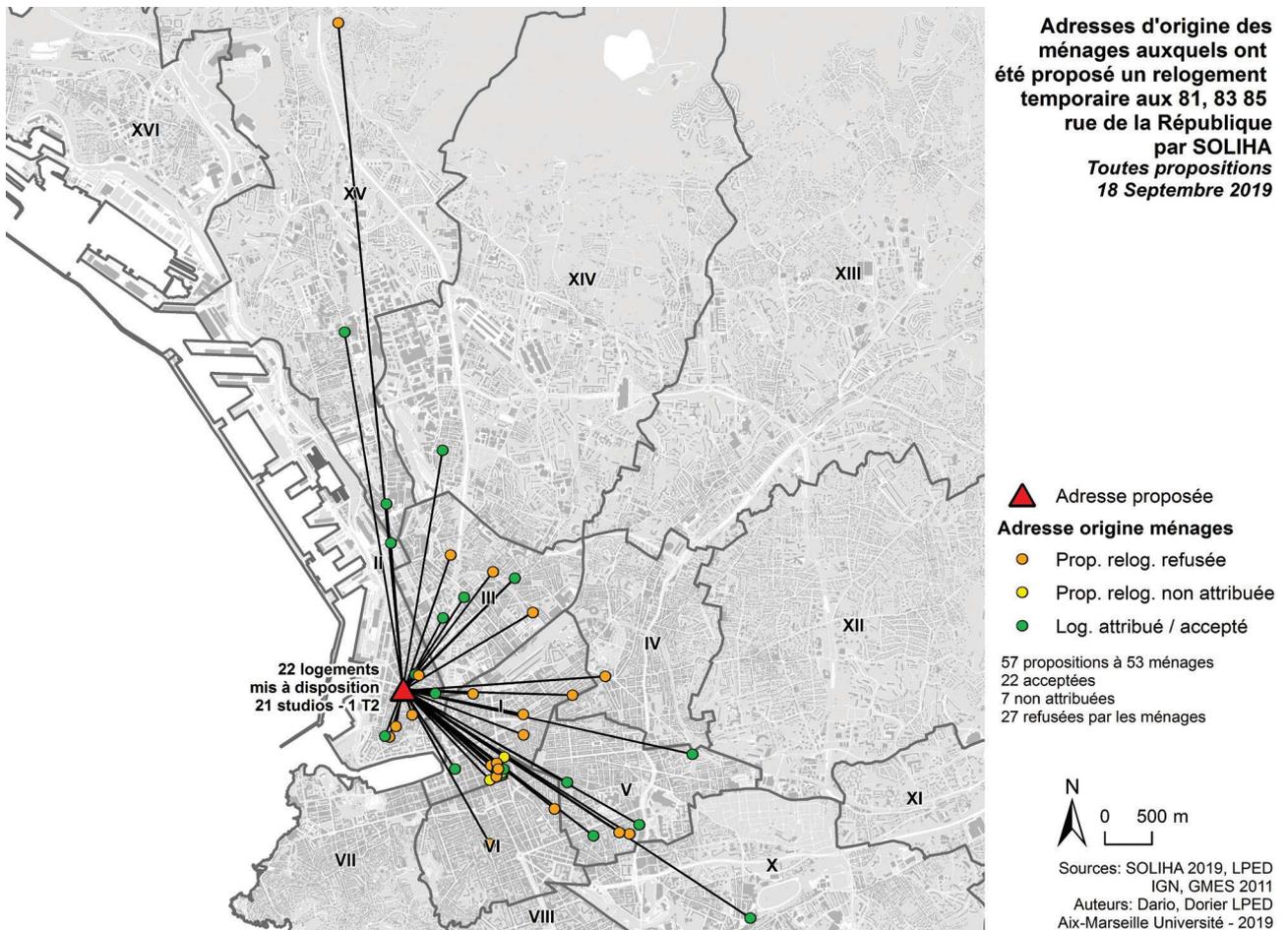
Il a fallu ici proposer à 14 ménages évacués pour que les 5 propositions de relogements en T3 « très sociaux » familiaux, situés dans un ensemble périphérique, trouvent preneurs. En points verts les adresses d'origine des ménages qui ont accepté. En marron ceux qui ont refusé.

Des propositions de relogements temporaires centraux

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 haussmaniens 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.



7 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.



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



e dossier rassemble une partie de la cartographie et des analyses produites par le LPED sur les problématiques de fragmentations et d'inégalités à Marseille. Nous avons ciblé ici deux aspects, particulièrement développés au cours des derniers mois : formes et répartitions 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 dissociées, 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 aux moyennes nationale, régionale et de l'agglomération.

Le manque global de logements sociaux, et surtout « très sociaux » (11,15 % de logements sociaux aux loyers inférieurs à 6 € le m² par rapport à l'ensemble des résidences principales, 16,30 % inférieurs à 9 € le m²) contraint une part importante de 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 les quartiers anciens considérés comme plus aisés (6^e, 7^e et 8^e arrondissements) où la mise sur le marché de la location de logements indécents défraye 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 conven-

tionnements 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 la marché privé, avec un privé plus élevé qu'auparavant, voire plus élevé que les prix moyens en raison de leur réhabilitation.

L'insuffisance de l'offre locative sociale pour les ménages les plus modestes dans le centre de Marseille risque aussi freiner les projets de revitalisation annoncés du centre. Dans une autre mesure, cette insuffisance d'offre social a déjà entraver l'engagement pris de reloger les ménages à proximité de leur ancien lieu d'habitation dans le cadre des évacuations, et continuera de freiner ce relogement à proximité dans le cadre du nouveau projet de PPA annoncé pour les 15 prochaines années.

Un arbitrage des priorités doit être opéré entre l'urgence de relogement des personnes évacuées d'immeubles vétustes du centre marseillais, et celle des ménages issus des périmètres en cours de rénovation, tout en assurant le respect du droit commun. Pour autant, les ménages évacués les plus modestes ne doivent pas être perçus comme un « flux » de demandes supplémentaires : certains sont déjà inscrits de longue date sur les listes d'attente de logements sociaux, et d'autres sont des futures personnes en demande du fait du renchérissement du centre-ville. La crise révèle donc un contexte de défaillance systémique et chronique. Elle risque 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 semble urgente pour créer et pérenniser une offre de logement social pour les plus modestes, répartie sur l'ensemble du territoire marseillais : entre les arrondissements et aussi entre la ville centre 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. Il en est du même du Plan Local l'Urbanisme Intercommunal en cours d'adoption, qui devrait constituer un outil de désagrégation 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
ANAH	Agence nationale de l'habitat
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
DIHAL	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 les 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