

MARSEILLE
À DE LA CRISE
DU LOGEMENT
UNE CRISE
HUMANITAIRE



MARSEILLE

De la crise du logement à une crise humanitaire

HAUT COMITÉ POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

CARTOGRAPHIE : ELISABETH DORIER ET JULIEN DARIO
LABORATOIRE POPULATION ENVIRONNEMENT DÉVELOPPEMENT,
UNIVERSITÉ AIX-MARSEILLE

ENCART MÉTHODOLOGIQUE

Nous avons réalisé de nombreux rendez-vous et avons été reçu par de multiples services. Néanmoins, **IL A ÉTÉ EXTRÊMEMENT DIFFICILE POUR L'ÉQUIPE DU HAUT COMITÉ POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES D'ACCÉDER AUX RESSOURCES**. Suite à nos rendez-vous, peu de services ou d'organismes rencontrés ont répondu à nos demandes de pièces.

Les universitaires du LPED ont accepté de fournir ici, dans un cadre de service public, des cartes réalisées à partir de données d'enquêtes et d'un travail en cours, mené à partir de données publiques dûment vérifiées. **LEUR RESPONSABILITÉ N'EST PAS ENGAGÉE DANS LE RESTE DU RAPPORT.**

Des données ont été accessibles pour l'équipe des universitaires du LPED. Certaines ont fini par être adressées dans les dernières heures précédant le bouclage, nous permettant notamment de tenir compte des derniers chiffres. **NOUS REMERCIONS LES SERVICES CONCERNÉS.**

L'ÉQUIPE PERMANENTE TIENT À REMERCIER CHALEUREUSEMENT :

CHRISTIAN **NICOL**, pour ses apports, ses connaissances techniques, sa relecture attentive, sa pugnacité et sa bienveillance ;

DR FLAVIE **DERYNCK**, pour sa contribution rappelant les humains qui s'effondrent derrière les immeubles ;

MÉDECIN DU MONDE, pour leur constante alerte et leur combat sur la santé environnementale, toujours à enrichir les définitions sanitaires ;

LE COLLECTIF DU 5 NOVEMBRE, et notamment **la commission des délogé.e.s**, pour leur accueil, leur partage, et leurs apports de terrain remarquables ;

ET DE NOMBREUX AUTRES COLLECTIFS, ASSOCIATIONS, CONSEILS CITOYENS, ET PERSONNES qui nous ont partagé sans compter leur expertise et/ou expérience...



MARIE-ARLETTE **CARLOTTI**
PRÉSIDENTE DU HAUT COMITÉ
AU LOGEMENT DES PERSONNES
DÉFAVORISÉES



Il y a un an, deux immeubles se sont effondrés au cœur de la Ville de Marseille causant huit morts. Un drame, conséquence du mal-logement venait de frapper la deuxième Ville de France. Dans les jours qui ont suivi, alors que la panique s'est emparée des autorités, que la peur a gagné de nombreux habitant.e.s, que les signalements se sont multipliés, des centaines de personnes ont été brutalement évacuées. Un transfert de populations sans précédent a alors eu lieu.

Les membres du Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées se sont rendus à plusieurs reprises sur place afin de rencontrer les Institutions, les personnes délogées, des universitaires, les associations, les collectifs impliqués, et

les riverains. Dans le droit fil du rapport que le Député Guillaume Vuilletet vient de remettre au Premier Ministre, préconisant l'unité des acteurs et la simplification des procédures, notre rapport effectue un gros plan sur les drames de la Ville de Marseille. Il démontre que, de la production de logements sociaux à l'attribution aux ménages prioritaires, jusqu'au dernier recours que représente le Droit Au Logement Opposable (DALO), depuis la résorption de l'habitat indigne, aux signalements jusqu'à la mise en sécurité des personnes, c'est l'ensemble de la chaîne qui a dysfonctionné.

Le rapport liste également toute une série de propositions qui, dans l'attente d'un cadre légal simplifié, peuvent permettre de sortir de la crise à court et à long terme. Nous décortiquons ici une crise du logement que l'on peut qualifier de crise humanitaire : c'était à Marseille le 5 novembre 2018.

Préconisations

A. Favoriser l'accès au logement

Respecter les textes en vigueur en matière de production et d'attributions de logements sociaux

- 1 Réaliser un minimum de 30 % de logements très sociaux (PLAI) dans la production totale de logements sociaux** conformément à la loi SRU ⁽¹⁾ :
 - ▶ En augmentant la production dans les quartiers centraux à 50 % de PLAI pour rattrapage,
 - ▶ En conditionnant les aides de l'Etat et de ses agences à Marseille pour la résorption de l'habitat insalubre à la production de logements très sociaux dans le centre ancien ;

- 2 Identifier et mobiliser au seuil légal de 25 % le contingent préfectoral et faire respecter les dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté de 2017** ⁽²⁾.
Publier un bilan détaillé de l'application de ces dispositions et notamment sur Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

- 3 Programmer en 2020 un contrôle par l'Agence nationale de contrôle du logement social des bailleurs sociaux intervenant dans les Bouches-du-Rhône**, ciblé sur le respect des obligations d'attributions des logements sociaux aux publics prioritaires et reconnus au titre du DALO ;

Favoriser le maintien et la création d'une offre de logements privés abordables

- 4 Mettre en place l'encadrement des loyers sur toute la Ville de Marseille et inciter la mobilisation d'une offre privée abordable** en encourageant notamment les propriétaires privés à réhabiliter leur logement dans le cadre des aides de l'Anah avec plafonnement du loyer ;

(1) Sur cette question, les préconisations des Conseils Citoyens des 1-6^e, 2^e et 3^e arrondissement dans le cadre des assises de l'Habitat ou du Collectif *Un centre-ville pour tous* sont intéressantes. Sur cette question, la préconisation est la suivante : La révision du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit permettre la construction/ réhabilitation massive de logements pour produire du logement très social, comme le prescrit la Commission d'Enquête Publique. A cet effet, nous demandons que les immeubles faisant l'objet d'une appropriation publique soient inscrits en servitudes ou « emplacement réservé pour logement social » dans le PLUi, et que le seuil d'obligation d'inclusion de 30% de logement social soit abaissé aux opérations immobilières de plus de 10 logements

(2) La loi Egalité Citoyenneté impose à tous les réservataires (Etat, Collectivités Territoriales, Action Logement, Bailleurs sociaux sur leurs logements non réservés) de consacrer 25% des attributions pour les publics prioritaires et ménages DALO.

5 Favoriser la production d'une offre d'accèsion sociale à la propriété dans le centre-ville pour reloger les propriétaires occupants délogés via notamment des organismes fonciers solidaires;

B. Se donner les moyens de respecter les textes en vigueur et d'appliquer une politique durable de résorption de l'habitat indigne

Appliquer les textes et faciliter l'application des dispositions légales en vigueur au sujet de l'habitat indigne

6 Contrôler la production d'arrêtés d'insalubrité par le SCHS, puis si nécessaire, **organiser la substitution du Préfet à la municipalité chaque fois qu'elle est défaillante** sur la question du péril ou de l'insalubrité (SCHS) ⁽¹⁾;

7 Augmenter les moyens de l'Etat dédiés à la lutte contre l'habitat indigne notamment :

- ▶ En créant un poste de vice-procureur dédié à l'habitat indigne au sein du parquet,
- ▶ En nommant un préfet délégué à la lutte contre l'habitat indigne,
- ▶ En favorisant la coopération inter-services à travers la relance du GOLHI (groupe opérationnel de lutte contre l'habitat indigne) créé en 2010 et piloté par le vice-procureur ⁽²⁾;

8 Programmer en 2020 un contrôle des services déconcentrés de l'Etat par les inspections ministérielles ⁽³⁾;

Assurer une gouvernance des dispositifs opérants

9 Transférer de plein droit les pouvoirs de police municipaux en matière de sécurité et de salubrité de l'habitat et les services municipaux qui exercent ces polices à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence;

10 S'assurer de la mobilisation des financements, notamment sur les fonds ANAH pour une entière prise en charge financière des travaux d'office;

(1) Application de l'article L.2215-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) qui permet au Préfet de se substituer aux autorités municipales défaillantes pour effectuer *toutes mesures relatives au maintien de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques*.

(2) Le GOLHI regroupait la police, la gendarmerie, les services de la ville de Marseille, et de l'ARS, la DDTM. Il examinait les infractions au regard des codes de la santé publique, de la construction et de l'habitation, du code pénal, dans l'objectif de protéger les occupants vulnérables.

(3) Inspection générale de l'administration, Inspection générale des finances, Inspection générale des Affaires sociales, Conseil général de l'environnement et du développement durable.

11 Lutter contre les marchands de sommeil :

- ▶ En ajoutant à la liste des délits qui figurent à l'article 131-26-2 du code pénal ceux sanctionnant les marchands de sommeil énoncés à l'article 190 de la loi ELAN, permettant ainsi au juge de prononcer une peine complémentaire et obligatoire d'inéligibilité,
- ▶ En s'assurant du transfert des biens confisqués aux marchands de sommeil dans le cadre des dispositions créées par la loi ELAN ⁽¹⁾, vers du logement social ou des équipements publics ;

Mener une politique de repérage de grande ampleur et de suivi de l'habitat indigne

12 Mettre en place un dispositif partagé de suivi des signalements et des arrêtés, et recenser les procédures existantes ou ayant existées qui n'ont pas été suivies d'effet ;

13 Mettre en place un Observatoire de l'habitat indigne

- ▶ En rendant une expertise ⁽²⁾ sur les 4 000 immeubles du parc privé potentiellement indignes,
- ▶ En publiant des études réalisées et antérieures,
- ▶ En facilitant un repérage citoyen avec un signalement commun, accessible à tou.te.s,
- ▶ En formant toutes les personnes susceptibles d'entrer au domicile des ménages au signalement d'une situation d'habitat indigne ;

C. Assurer la gestion de la crise dans le respect de la dignité des personnes et pérenniser ces mesures

Mettre en place et appliquer un plan d'urgence de réhabilitation

14 Réaliser un recensement de toutes les procédures utilisées pour l'évacuation des immeubles ⁽³⁾

- ▶ En réalisant une expertise sur leur conformité à la loi,
- ▶ En réalisant un décompte des hébergements provisoires après évacuation pendant les travaux et des logements définitifs,
- ▶ En réalisant un suivi des travaux effectués (ou qui ne l'ont pas été),
- ▶ En suivant la réalisation des travaux d'urgence,
- ▶ En permettant la réintégration des bâtiments dans des conditions dignes,
- ▶ En accélérant la réhabilitation des bâtiments expertisés depuis la crise de la rue d'Aubagne,
- ▶ En s'assurant que les personnes délogées puissent bénéficier de tous les droits que la loi et la *Charte du relogement* leur confère,
- ▶ En diffusant publiquement les données concernant les expertises, les suivis des hébergements et relogements, les suivis de travaux, les réintégrations et autre données relatives à la réhabilitation ;

15 **Mettre en place un parc de logements relais pour les personnes qui sortent de logements indignes**, à proximité des secteurs concernés ;

16 **Augmenter les financements par l'Etat, le département et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, des accompagnements sociaux, psychologiques et juridiques des ménages**

- ▶ En créant une équipe pluridisciplinaire qui rassemble techniciens et travailleurs sociaux, pour aller à la rencontre des habitant.e.s d'immeubles frappés d'arrêté de police ou de mesures d'urgences.
- ▶ En consacrant un droit automatique à l'accompagnement social et psychologique pour ces ménages (méthode de l'aller-vers),
- ▶ En provisionnant une enveloppe financière par ménage qui prendrait notamment en compte les frais de déménagement ;

D. Reconnaître l'apport citoyen et inclure les habitant.e.s

Valoriser et reconnaître l'apport de la société civile et de la recherche

17 **Consolider l'opposabilité de la Charte du relogement** ⁽⁴⁾ ;

18 **Mettre en place un atelier populaire d'urbanisme chargé de soutenir la participation des marseillais.es au suivi des politiques d'aménagements**

(logement, urbanisme ou encore accompagnement social) :

- ▶ En proposant la gestion d'un tel projet aux conseils citoyens, associations et collectifs s'étant impliqués sur le logement, la rénovation urbaine et les évacuations,
- ▶ En dédiant un espace spécifique à cet atelier et en sanctuarisant des financements à destination de celui-ci,
- ▶ En veillant à la valorisation de la production des conseils citoyens, associations et collectifs s'étant impliqués sur le logement, la rénovation urbaine et les évacuations,
- ▶ En assurant la transmission transparente des études, des diagnostics, des décisions et des délibérations à l'atelier populaire d'urbanisme,
- ▶ En intégrant une représentation de la société civile et plus particulièrement de l'atelier, à la gouvernance des instances en charge de l'habitat,
- ▶ En intégrant des compétences scientifiques universitaires locales et en réalisant une évaluation des politiques locales de l'habitat à l'aune des derniers travaux universitaires ;

(1) Article 190 de la loi ELAN créant l'article 225-26 du code pénal.

(2) Comme promis par le Ministère en charge du logement.

(3) Au total, plus de 360 immeubles ont été évacués.

(4) Par exemple en l'intégrant dans les documents d'orientation (Plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, Programme Local de l'Habitat).

Eviter la gentrification et garantir le droit au retour des délogé.e.s

19 Créer une offre de logements abordables dans le cadre de la réhabilitation de la rue d'Aubagne, Belle de Mai et du centre, spécifiquement dédiée aux délogé.e.s :

- ▶ En fléchant obligatoirement toutes les acquisitions, préemptions et confiscations réalisées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne vers du logement social,
- ▶ En réhabilitant, en résorbant la vacance et en mettant un terme aux errances de la stratégie foncière entraînant le non traitement des immeubles appartenant au parc privé de la Ville de Marseille ou transférés à ses bailleurs sociaux
- ▶ En orientant les attributions de ces logements aux délogé.e.s par délégation à l'association Soliha Provence ;

20 Garantir le droit au retour de délogé.e.s :

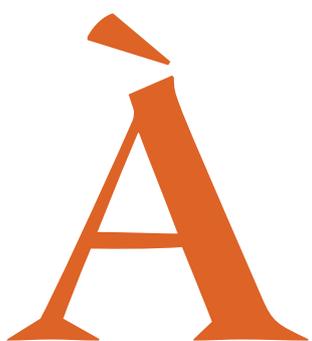
- ▶ En respectant strictement les obligations prises en adhérant à la *Charte du relogement*,
- ▶ En s'assurant que l'offre de logements créés ou réhabilités dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne corresponde aux compositions familiales et aux revenus des ménages délogés.

Sommaire

EDITO	5
PRÉCONISATIONS	6
A.Favoriser l'accès au logement	6
B.Se donner les moyens de respecter les textes en vigueur et d'appliquer une politique durable de résorption de l'habitat indigne	7
C.Assurer la gestion de la crise dans le respect de la dignité des personnes et pérenniser ces mesures	8
D.Reconnaître l'apport citoyen et inclure les habitant.e.s	9
INTRODUCTION	12
I: UN MANQUE DE VOLONTÉ POLITIQUE DE FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL	14
A.Un production de logements sociaux insuffisante	14
B.Des obligations d'attributions aux publics prioritaires non respectées	18
C.Droit au logement opposable : des dossiers rejetés et renvoyés vers un droit commun défaillant	21
II: UNE SITUATION PERSISTANTE ET ALARMANTE EN MATIÈRE D'HABITAT INDIGNE	24
A.Un parc ancien dégradé et des grandes copropriétés fragilisées	24
B.Des signalement jamais entendus causant une impossible résorption de l'habitat indigne	25
C.Un gouvernement inopérante, des acteurs publics défaillants et des dispositifs non mobilisés	27
III: UNE GESTION D'URGENCE DIGNE D'UNE CRISE HUMANITAIRE	29
A.Lumière sur la rue d'Aubagne : l'inaction publique comme cause du drame	29
B.L'enjeu de sortir de la gestion de crise : un début de prise en charge maltraitante	30
C.L'inscription de l'état de crise dans le temps : l'apport des collectifs et associations, le travail de la MOUS	36
IV: ET APRÈS ? DOUTES, POINTS DE VIGILANCE SUR L'INCLUSION DES MARSEILLAIS.E.S	46
A.Des outils développés, des moyens insuffisants, un pilote absent	46
B.La lutte contre l'habitat indigne, un accélérateur de gentrification ?	48
C.L'application de la <i>Charte du logement</i> : entre gestion de crise et bataille pour la dignité	50
V: PRÉCONISATIONS	56
A.Favoriser l'accès au logement	56
B.Se donner les moyens de respecter les textes en vigueur et d'appliquer une politique durable de résorption de l'habitat indigne	57
C.Assurer la gestion de la crise dans le respect de la dignité des personnes et pérenniser ces mesures	58
D.Reconnaître l'apport citoyen et inclure les habitant.e.s	59
TABLE DES ABRÉVIATIONS	62
ANNEXES	65

Liste des services et organismes rencontrés, Note HCLPD sur le contingent préfectoral, Lettres antérieures de porter à connaissance du HCLPD

Introduction



Marseille, dans la deuxième ville de France, il y a un an, huit personnes sont décédées dans l'effondrement de leur immeuble. Ce drame a révélé au grand public la situation dramatique subie par les populations qui habitent les logements indignes de cette ville.

Depuis un an, le Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées (HCLPD) a rencontré l'ensemble des acteurs travaillant sur le sujet au niveau institutionnel, les collectifs impliqués ainsi qu'une équipe d'Aix-Marseille-Université travaillant sur les questions du logement et des inégalités à Marseille. Cette dernière a effectué un suivi cartographique de la situation.

Notre implication au sujet de la Ville de Marseille a commencé de nombreuses années auparavant. 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 au titre du contingent préfectoral, pour les ménages les plus fragiles reconnus au titre du Droit au Logement Opposable (DALO).

Des alertes de toute part ont été données depuis de nombreuses années. Et pourtant, le constat reste alarmant. Les effondrements rue d'Aubagne ne relèvent pas de faits divers accidentels, et imprévisibles. Le drame intervenu résulte d'une continuité de défaillances systémiques des dispositifs et des acteurs publics : production insuffisante de logements sociaux adaptés aux revenus des demandeur.se.s, attributions n'allant pas aux ménages prioritaires, ou encore absence de traitement de l'habitat indigne jusqu'à la gestion chaotique de la crise. D'une crise du logement, la situation aujourd'hui à Marseille s'apparente à une véritable crise humanitaire. En effet, l'ampleur du phénomène frappe par le nombre d'évacué.e.s recensé.e.s par les autorités : 700 ménages en novembre 2018⁽¹⁾, au moins 1 200 ménages au total entre novembre 2018 et novembre 2019.

L'émotion suscitée par ce drame a entraîné une importante mobilisation de la société civile. En découle notamment l'élaboration de la *Charte du relogement*, réalisée par les acteurs associatifs et adoptée conjointement par représentants de l'Etat (préfecture), Ville et associations. Signée par le Maire de Marseille, le Préfet et les associations et collectifs le 8 juillet, cette réappropriation par la société civile de l'action publique doit permettre de faire émerger des solutions à la hauteur de l'ampleur de la crise. Ces initiatives doivent être encouragées et accompagnées.

(1) au moins 700 ménages entre le 5 novembre et le 10 décembre 2018

Suite au vote de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN)⁽¹⁾, le député Guillaume Vuilletet, a réalisé à la demande du Premier ministre, un rapport proposant une simplification des procédures du traitement de l'habitat indigne. Le Gouvernement doit maintenant rédiger des Ordonnances⁽²⁾ pour mettre en oeuvre sa politique sur la base de ces propositions. Mais sans attendre une remise à plat du cadre légal, le HCLPD a souhaité proposer dès à présent, pour la Ville de Marseille, vingt préconisations permettant de sortir de la crise à court et long terme.

Nos préconisations se déclinent en quatre axes

- 1** **Maintenir, créer et planifier une nouvelle offre de logements abordables**, notamment sociaux, en particulier dans les quartiers touchés par l'habitat indigne et dégradé ;
- 2** **Donner d'urgence les moyens nécessaires aux services publics concernés, tant à la Ville qu'à la Métropole ou dans les services de l'Etat**, pour résorber les nombreuses situations d'habitats indignes, sortir de l'incurie des pouvoirs publics dans la mise en oeuvre de leurs prérogatives en la matière: traitement des signalements, tant pour péril que pour insalubrité, suivi des arrêtés de péril ou injonctions de travaux, suivi des mainlevées ;
- 3** **S'appuyer sur la Charte du relogement et sur des partenariats entre associations, fondations, collectifs et collectivités** pour sortir de l'état de crise post-effondrements, qui dure aujourd'hui depuis un an et développer les collaborations et échanges d'informations transparentes ;
- 4** **Associer les habitant.e.s et empêcher la relégation en périphérie des plus modestes** par les opérations de requalifications urbaines.

L'analyse réalisée des dysfonctionnements de l'action publique et les préconisations avancées dans ce rapport ont pour unique objectif qu'un drame comme celui survenu rue d'Aubagne ne puisse se reproduire.

(1) Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018.

(2) Article 38 alinéa 1 de la Constitution : « Le Gouvernement peut, pour l'exécution de son programme, demander au Parlement l'autorisation de prendre par ordonnances, pendant un délai limité, des mesures qui sont normalement du domaine de la loi. »

Un manque de volonté politique de favoriser l'accès au logement social

A. Une production de logements sociaux insuffisante

Si de nombreux ménages sont contraints d'habiter dans des logements insalubres et dégradés du centre ancien de Marseille, c'est parce que leur niveau de revenus ne leur permettent pas d'accéder à un logement digne au sein du parc privé. À Marseille « intra-muros » aussi, les loyers du parc privé varient selon les quartiers entre 7 et 22 euros par mètre carré dans un contexte de raréfaction constante de l'offre.

En effet, dans la cité phocéenne et sa métropole, même si le parc privé continue d'accueillir la majorité des ménages à faibles revenus, l'accès y est de plus en plus sélectif. Plus de 10 000 appartements ont été retirés du marché en cinq ans, au profit de la location saisonnière, soit 3 % du parc de logements avec une augmentation de 88 % en deux ans ⁽¹⁾.

Dans un contexte de raréfaction de l'offre, d'orientation des logements vers un usage commercial, de rente touristique, et d'augmentation des prix, une des réponses à apporter est celle du logement social, tant pour préserver l'accessibilité au logement des plus démunis, que pour préserver un niveau de loyer abordable.

Contrastes et carences à l'échelle métropolitaine

Les demandes de logements sociaux sur les Bouches-du-Rhône en 2018 selon les critères de l'habitat indigne ou du mal-logement ont drastiquement augmenté : 2 679 sont faites par des ménages



sans logement (333 demandes supplémentaires en 2018 soit plus 14 %) ; 6 993 ménages sont en structure d'hébergement (223 demandes supplémentaires) et 16 121 ménages sont hébergés chez des tiers (604 demandes supplémentaires).

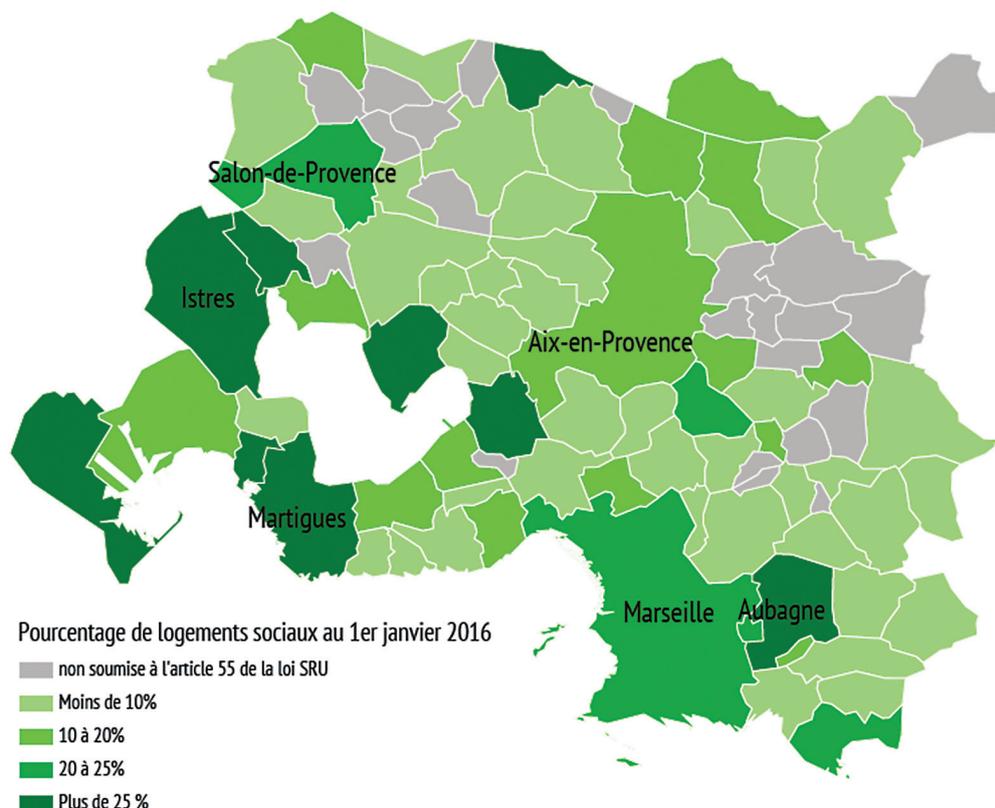
Pour la seule Métropole d'Aix-Marseille-Provence, 77 477 demandeurs de logements sociaux ⁽²⁾ sont en attente. En matière de logements sociaux ⁽³⁾, au sein des communes de la Métropole, le seuil défini par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ⁽⁴⁾, fixé à 25 % pour la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, est loin d'être atteint. Seules 9 communes sur 92 atteignent les 25 % prévus par la loi SRU et 40 autres n'atteignent pas les 10 %, alors que les trois quarts de la population sont éligibles au logement social.

(1) Plan Local de l'Habitat Aix-Marseille-Provence (document provisoire) - p.156.

(2) Statistiques Système National d'Enregistrement de la demande logement social.

(3) Un logement social est un logement proposé avec l'aide de l'État, soumis à des règles de construction, de gestion et d'attribution précises, notamment sous critères de ressources. Leur production est réglementée afin de permettre la répartition entre acteurs et territoires. La loi SRU dispose d'un seuil minimal de logements sociaux à produire par Commune qui est de 25 %.

(4) Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, consolidée au 30 octobre 2019.



▲ CARTE 1

Source : SRU 2016 - DDTM 13

TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX AU SEIN DE LA MÉTROPOLE EN 2016

Le premier projet de programme local de l'habitat (PLH) métropolitain prévoyait une production neuve de 12 300 logements par an dont 5 000 pour Marseille. Difficilement négocié, ses reports successifs puis le report du vote au printemps 2020, après les élections prouvent la persistance d'un manque de volonté politique.

Lors du conseil métropolitain du 26 septembre 2019, les élu.e.s ont délibéré sur une demande d'exemption de construction de logements sociaux au Préfet de région pour 33 communes sur les 92 que constituent la Métropole, afin de leur permettre de déroger à la règle des 25 % de logements SRU. Après instruction, le Préfet de région a retenu 6 communes.

PLH REPORTÉ,
DEMANDES
D'EXEMPTIONS SRU :
**UN MANQUE
DE VOLONTÉ
POLITIQUE**

Contrastes et carences à l'échelle marseillaise

La ville de Marseille, entourée de communes sous-dotées en logements sociaux, atteignait 21,1 % de seuil SRU en 2018 (logements social familial, logements étudiants et foyers) sur son total de résidences principales. Elle était donc en dessous du seuil fixé à 25 %, avec une répartition très inégale selon les arrondissements. Entre 2015 et 2018, environ 3 000 logements sociaux ont été réalisés.

Une étude du LPED ⁽¹⁾ permet d'analyser plus finement cette offre de logements SRU par catégories à Marseille en 2018. Tout d'abord, en retirant du compte les foyers ainsi que les résidences étudiantes, le taux de logement social familial descend à 18,8 %. Ces logements " familiaux " sont plus inégalement répartis que

A Marseille,
21,1%
DE LOGEMENTS SOCIAUX



(1) Disponible sur notre site web : www.hclpd.gouv.fr/

LES CATÉGORIES DE LOGEMENTS SOCIAUX SRU

Le taux de logements SRU prend en compte les foyers, les résidences étudiantes et les logements familiaux. S'agissant des « logements familiaux » comptabilisés en logement SRU, trois niveaux de loyer existent tandis que le loyer moyen s'élève à 11,70 euros le m² à Marseille :

Le niveau plus bas (ou « très social ») pour un loyer d'environ 5€ le m² est l'actuel PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)⁽¹⁾. À Marseille, le seuil de revenu maximal pour un couple et deux enfants en PLAI est de 1843€ par mois. Ce seuil correspond au niveau de revenus de plus de la moitié des demandeurs de logements sociaux à l'échelle nationale, et des trois-quarts des demandeurs marseillais ;

Le logement dit simplement « social » est principalement financé par le *Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)*. Le seuil de revenu maximal pour un couple et deux enfants est de 3332€ à Marseille ;

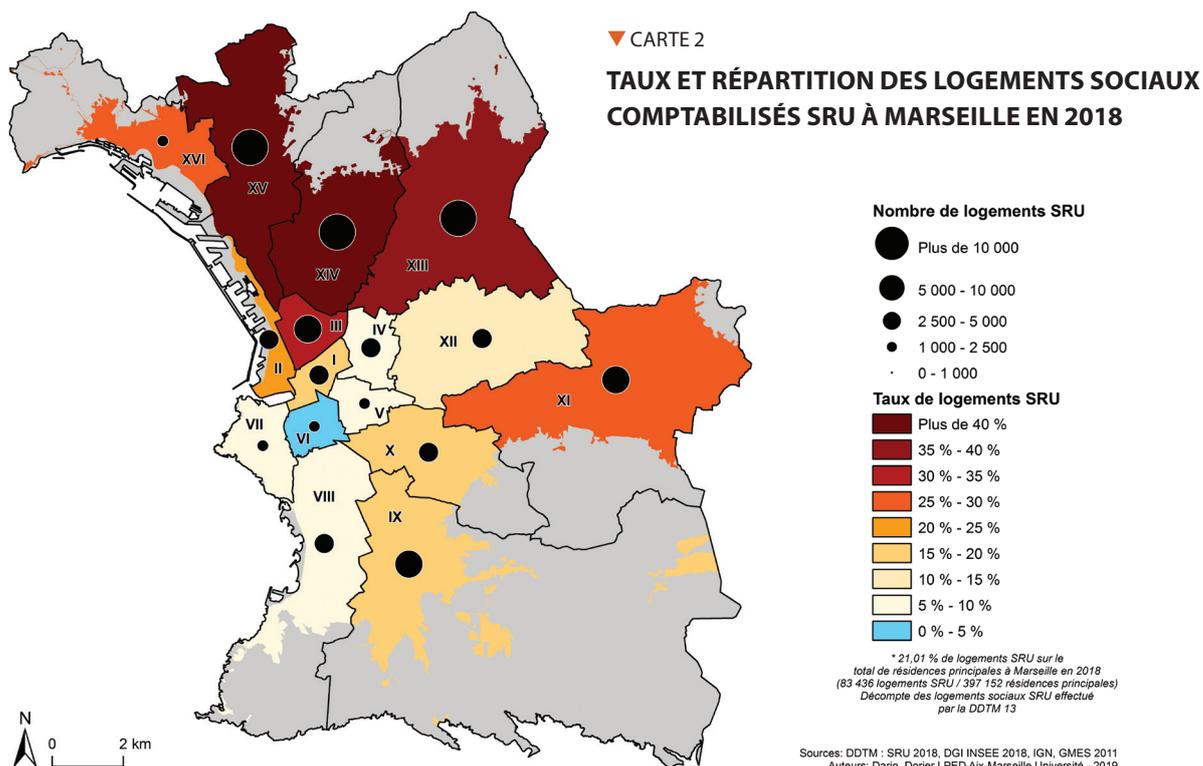
Le niveau intermédiaire, entre 8 et 10€ le m² à Marseille, est principalement financé par le *Prêt Locatif Social (PLS)*⁽²⁾. Il est destiné aux ménages ayant des revenus trop élevés pour le parc social traditionnel avec un seuil de 4264€ par mois pour un couple et deux enfants.

Sources : RPLS 2018, LPED

(1) et l'ancien PLTAS

(2) Source : www.financement-logement-social.logement.gouv.fr

l'ensemble des logements comptabilisés SRU. De fortes carences existent en centre-ville, pourtant majoritairement populaire avec d'importants besoins de logement social (seulement 4 % dans le quartier de Noailles) ainsi que dans les quartiers sud.



Le manque de logements « très sociaux »

74% des demandeurs de logements sociaux disposent de revenus inférieurs au plafond pour accéder à un logement PLAI. Pourtant, les logements de type très sociaux⁽¹⁾, définis au sens large par un loyer inférieur à 5€ du m², (le loyer moyen marseillais est de 11,7€ du m²) représentent environ 5,4% des résidences principales et 29% des logements sociaux familiaux (voir carte 4).

Leur répartition est très clivée entre quartiers nord et sud avec des carences au centre. Que ce soit en chiffres absolus ou en taux des résidences principales, cette offre de logements accessibles aux plus modestes reste quasi inexistante dans les parties sud (sauf quelques points du 9^e), très faible au centre (3% de LS à moins de 5€/m² parmi les 19000 résidences

principales du 1^{er} arrondissement, celui du quartier Noailles) et concentrés quasi-exclusivement dans les quartiers nord. Plusieurs arrondissements proches du centre en sont quasiment dépourvus, malgré les besoins extrêmes dans cette partie de la ville.

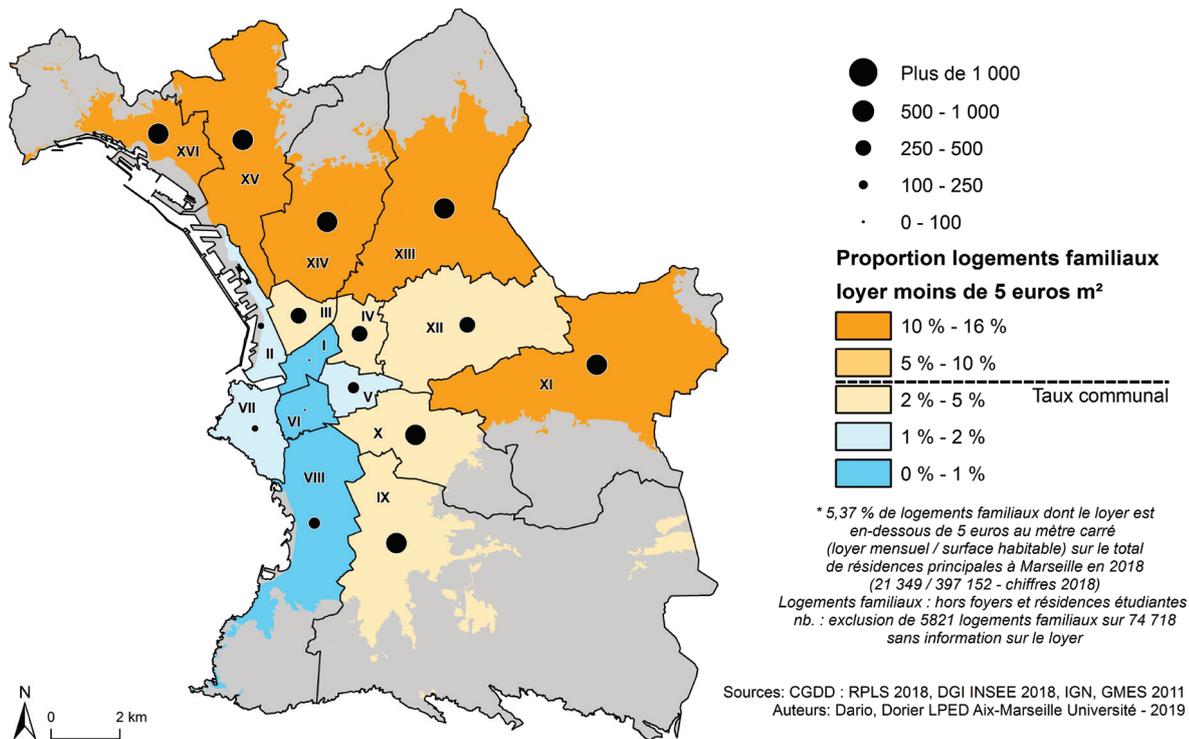
Ce constat confirme le maintien de formes de relégation liées à l'offre de logement adapté pour les ménages les plus démunis, c'est-à-dire très social. Si les plus pauvres restent largement présents dans les quartiers centraux de Marseille, c'est au sein du parc privé, souvent dégradé et couteux. D'après l'enquête menée par le LPED avec les collectifs et associations, les loyers des ménages évacués en 2018 étaient fréquemment supérieurs à 20€ le m² pour de petites surfaces souvent sur-occupées.

LA RÉPARTITION
DES LOGEMENTS
SOCIAUX :
UNE FORME
DE RELÉGATION
ORGANISÉE

74% 
**DES DEMANDEURS
DE LOGEMENTS SOCIAUX**
relèvent du logement
très social

▼ CARTE 3

TAUX ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX FAMILIAUX À MARSEILLE EN 2018 (LOYER DE MOINS DE 5 €/M²)



(1) Correspondant aux anciens HLM-O, aux PLATS et aux actuels PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)

Des efforts de construction ont été réalisés avec 130 %⁽¹⁾ de l'objectif quantitatif global atteint dans le cadre de l'objectif triennal en 2017. Mais cette production ne répond ni aux besoins des ménages ni aux objectifs légaux de production de logements très sociaux.

En effet, la part de logements très sociaux de type PLAI n'a représenté que 16 % de la production de logements sociaux réalisée depuis 2014⁽²⁾. Dans le cadre de la SRU, une commune doit accomplir à la



fois des objectifs quantitatifs de production de logements sociaux, c'est-à-dire en termes de nombre de logements sociaux réalisés, et qualitatifs, c'est-à-dire en termes de type de logements sociaux correspondant à des niveaux de loyer et de ressources des ménages.

Depuis la loi Egalité et Citoyenneté de 2017⁽³⁾, la part de logements très sociaux de type PLAI ne peut être inférieure à 30 % à la production dans les communes qui ne respectent pas le seuil SRU. A ce titre, la Ville de Marseille était susceptible de faire l'objet d'un constat de carence par

le Préfet au titre de la loi SRU, du fait de la production insuffisante de logements très sociaux sur la période allant de 2014 à 2016.

B. Des obligations d'attributions aux publics prioritaires non respectées

Un enjeu d'accessibilité pour les ménages prioritaires

En plus d'une production insuffisante, les attributions de logements sociaux ne bénéficient que partiellement aux ménages qui subissent l'habitat indigne. Divers financeurs et parties prenantes participent à la production de logements sociaux, l'Etat via la Préfecture, les collectivités territoriales, Action Logement ou encore des bailleurs sociaux. Ces acteurs obtiennent des droits de réservation sur une partie des logements produits. A ce titre, ils ont alors la possibilité d'orienter des publics vers leur stock réservé de logements sociaux, appelé contingent.

La principale voie d'accès au logement social pour un ménage qui occupe un logement indigne est d'être reconnu prioritaire au titre des articles L. 441-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ou du Plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDALHPD). Cette « labellisation » permet aux personnes qui en ont besoin de se voir attribuer un logement appartenant au contingent préfectoral⁽⁴⁾.

L'article R. 441-5 du CCH dispose que le contingent préfectoral *ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de chaque organisme [HLM], dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat, donc par déduction à minima 25 % pour les publics prioritaires.* Un décret⁽⁵⁾ fixait au 1^{er} octobre 2011 la date limite pour la signature des conventions de réservation. À défaut de signature, le Préfet devait

(1) Bilan triennal SRU 2014-2016.

(2) Bilan triennal SRU 2014-2016.

(3) Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

(4) « L'Etat est réservataire de droit de logements sociaux. Le contingent préfectoral est fixé à 30 % du total des logements de chaque organisme (article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation). Désormais, la part réservée aux agents civils et militaires de l'Etat est fixée à 5 % maximum. Le pourcentage restant est toujours affecté aux personnes prioritaires, notamment les personnes bénéficiaires du DALO, --les personnes souffrant de handicaps, mal logées ou défavorisées.» Site internet du Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, mis à jour le 22 mai 2019.

(5) Décret n° 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable.

prendre un arrêté fixant les modalités pratiques de gestion et de contrôle des droits de réservation de l'Etat sur le patrimoine de chaque organisme HLM.

Un contingent préfectoral imparfaitement identifié et mobilisé

Force est de constater que le contingent préfectoral n'est toujours pas complètement identifié, ni mobilisé dans les Bouches-du-Rhône en 2018.⁽¹⁾ Le contingent de l'Etat s'élève en 2018 à 34 992 logements dans le Département.

Sur la base des données fournies par les services déconcentrés, seulement 20,8% des logements sont réservés par le Préfet en 2018 au profit des personnes prioritaires dans les Bouches-du-Rhône alors que l'obligation réglementaire prévoit un droit de réservation au Préfet de 25 %⁽²⁾. Au regard du Répertoire du parc locatif social (RPLS)⁽³⁾ au niveau national, l'irrégularité est encore plus marquée, seulement 19,6% des logements sont réservés par le Préfet.

Ainsi, par rapport au contingent préfectoral théoriquement consacré, un déficit de 514 à 698 attributions de logements pour les publics prioritaires en 2018⁽⁴⁾ peut être constaté.

En 2017, dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre, l'Etat a délégué à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, sa compétence en matière d'agrément et de financement du logement social et de l'amélioration de l'habitat privé. Cette convention qui couvre la période de 2017 à 2022, précise les modalités de réservations préfectorales sur l'offre nouvelle de logements sociaux. Elle prévoit que *le chiffre à inscrire dans les conventions de réservation, s'il y a lieu, est de 30 % pour les logements financés en PLUS ou PLAI et de minimum 5 % pour les logements PLS⁽⁵⁾.*

Cette convention explique potentiellement le déficit susmentionné. La Préfecture des Bouches-du-Rhône a ainsi choisi d'abandonner une grande partie de ses droits de réservations (5 % au lieu de 30 %) sur les logements PLS, destinés aux classes moyennes. Cet abandon rogne un peu plus le contingent préfectoral dans un département dont le besoin de logements est non négligeable pour les nombreuses personnes qui font face à des situations de mal-logement.

Ainsi compte tenu du non-respect des dispositifs légaux, des situations de mal logement, de la faiblesse de l'offre de logements très sociaux ainsi que des pertes financières engendrées par les condamnations dans le cadre du contentieux du DALO, il apparaît indispensable que la Préfecture des Bouches-du-Rhône puisse pleinement disposer des droits de réservation des logements de son contingent. Depuis 2016, le Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées a tenté de convaincre les autorités de la gravité de ce dysfonctionnement, sans succès⁽⁶⁾.

Des objectifs légaux d'attributions aux publics prioritaires assignés à Action Logement Service, non respectés

Depuis la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Molle) adoptée en 2009⁽⁷⁾, un quart des attributions de logements sociaux réalisées par Action logement service (ALS) doit bénéficier aux ménages reconnus au titre du DALO ou à défaut aux ménages prioritaires, incluant les ménages

(1) Sources collectées (cf annexes).

(2) Article R. 441-5 du CCH.

(3) Sur la base des données fournies par le Commissariat général au développement durable (CGDD-SDES), lequel pilote le RPLS.

(4) Sur la base de la rotation moyenne constatée de 8% par an sur le contingent préfectoral.

(5) Article V-3.

(6) Rapport HCLPD *L'effectivité du droit au logement opposable* - décembre 2016.

(7) Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 consolidée au 30 octobre 2019.

qui habitent des logements insalubres ou indécents. L'enquête statistique menée par l'Agence nationale du contrôle du logement social (ANCOLS) en 2018 nous éclaire sur la réalisation de cet objectif légal⁽¹⁾. Les données concernent l'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône.

En 2017, 1 992 logements ont été déclarés vacants par les bailleurs sociaux sur les droits de réservations d'Action Logement Service. La loi impose donc 498 attributions annuelles (25 %) à des ménages reconnus au titre du DALO ou prioritaires. Le nombre d'attributions réalisées à l'attention de ces ménages est de 33 pour l'année 2017. Cela représente 1,65 % au lieu des 25 % légaux.

Un rapide calcul permet d'évaluer à 465 le nombre d'attributions annuelles potentielles vers des ménages prioritaires que ALS aurait dû atteindre compte tenu du cadre juridique en vigueur.

Les objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté de 2017 non respectés

La loi Egalité Citoyenneté impose l'attribution par les collectivités de 25 % de logements sociaux aux ménages reconnus au titre du DALO ou à défaut aux ménages prioritaires. En comparant le Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social au bilan DALO 2018 dans les Bouches-du-Rhône, élaboré par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS), les attributions effectives de logements sociaux pour les ménages reconnus prioritaires DALO ont été de 64 sur 1 401 attributions pour les collectivités territoriales. Ainsi, l'obligation d'attribuer 25 % de logements aux publics prioritaires devrait concerner 286 logements supplémentaires annuellement⁽²⁾.

La loi Egalité et Citoyenneté impose également aux bailleurs sociaux d'attribuer 25 % de leurs logements sociaux non réservés aux ménages reconnus au titre du DALO ou à défaut aux ménages prioritaires. Le nombre de logements sociaux non réservés dans le parc des bailleurs sociaux des Bouches-du-Rhône : 57 274 logements relèvent du contingent propre des bailleurs dans le Département (RPLS 2018).

Avec un taux moyen de rotation de 8 %, si la règle des 25 % fixée par la loi était appliquée à ce contingent non-réservé, **les attributions de logements sociaux aux ménages prioritaires augmenteraient de 1 145. Il serait urgent que la Préfecture publie le bilan de l'application de ces dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté.**

IL SERAIT URGENT QUE LA PRÉFECTURE PUBLIE LE BILAN DE L'APPLICATION DE LA LOI EGALITÉ ET CITOYENNETÉ

Plus de deux milliers d'attributions manquantes de logements sociaux pour les publics prioritaires chaque année...

Par conséquent en respectant le cadre juridique prévu, **environ 2 500⁽³⁾ attributions annuelles supplémentaires pourraient être proposées aux ménages prioritaires.** Autant d'occasions manquées pour

reloger des personnes vulnérables et occupant potentiellement un habitat indigne.

Le Gouvernement finalise actuellement l'adoption du projet de décret relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux. Les logements ne seront donc plus attribués à des publics prioritaires en fonction de leur appartenance à un contingent (et donc que chaque réservataire ait à assurer l'attribution à 25 %), mais seront attribués en flux c'est-à-dire au moment où ils se libèrent (et donc 25 %

2 500
ATTRIBUTIONS
DE LOGEMENTS
SOCIAUX MANQUANTES
aux ménages prioritaires

(1) L'obligation Droit Au Logement Opposable d'Action Logement Service et Foncière Logement - Ancols - Octobre 2018.

(2) Calcul effectué selon une gestion en flux: 25 % des attributions à des publics prioritaires à taux de rotation moyen de 8 % (cf paragraphe ci-dessus).

(3) En reprenant les calculs: de 514 à 698 attributions manquantes pour le contingent préfectoral, 286 pour le contingent des Collectivités Territoriales, 465 pour ALS, et 1 145 sur les logements non réservés. Cela représente de 2 410 à 2 594 attributions annuelles.

LE CONTENTIEUX LIÉ AU DALO

En 2018, 11 841 affaires relevant du DALO étaient enregistrées dans les tribunaux administratifs en France. Hors Ile-de-France, le Tribunal administratif de Marseille est celui qui enregistre aujourd'hui le plus grand nombre d'affaires relevant de cette thématique.

En 2018, 477 affaires ont été enregistrées contre 463 en 2017, selon les chiffres communiqués par le Conseil d'Etat. Le contentieux aurait pu être allégé notamment si les contingents préfectoraux et d'Action Logement avaient été mobilisés.

des logements libérés iront aux publics prioritaires). La réforme des modalités de gestion des contingents de réservation représente une opportunité nouvelle pour améliorer l'accès au logement des publics prioritaires dans le Département des Bouches-du-Rhône.

C. Droit au logement opposable : des dossiers rejetés et renvoyés vers un droit commun défaillant

Droit au logement opposable et habitat indigne

Le DALO, adopté en 2007, permet à un ménage en situation de mal logement, d'être reconnu prioritaire et urgent (PU) aux fins d'obtenir accès à un logement social. En reconnaissant le DALO, l'objectif du législateur est double :

- ▶ Exercer une pression sur les politiques publiques en faisant courir le risque pour l'Etat d'être condamné sous astreinte afin de le contraindre à mettre à disposition les moyens nécessaires pour garantir le droit au logement de chacun.e ;
- ▶ Permettre aux requérant.e.s d'exercer un recours quand les procédures de droit commun n'ont pas permis de traiter leur problème de mal logement ou d'accéder à un logement social.

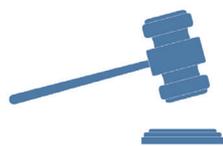
Parmi les sept critères permettant d'être reconnu prioritaire au titre du DALO, les deux suivants concernent les ménages occupant un habitat indigne :

- ▶ Lorsqu'un ménage est logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- ▶ Lorsqu'un ménage est logé dans des locaux ne remplissant pas les critères de décence, si le ou la requérante a au moins un enfant mineur, ou si cette personne présente un handicap⁽¹⁾ ou s'il y a au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

**LA VULNÉRABILITÉ
DES MÉNAGES
EST AU COEUR
DE LEUR DIFFICULTÉ
À FAIRE VALOIR
LEURS DROITS**

Comme de nombreux autres droits, le DALO est rarement invoqué, notamment à cause d'un manque d'accompagnement qui justifie la méconnaissance de la procédure. La vulnérabilité des ménages est au coeur de leur difficulté à faire valoir leurs droits, par craintes de représailles de la part du bailleur, ou encore par crainte de devoir engager des frais importants.

(1) Article L.114 du code de l'action sociale et des familles.



16 012
RECOURS DALO

en 2018 pour indignité
des logements

Au niveau national, environ 600 000 ménages habitent un logement insalubre ou dangereux selon la Fondation Abbé Pierre. En 2018, 16 012 recours DALO formés devant les Commissions de médiation (Comed), reposaient sur l'un des deux critères concernant l'habitat indigne. Seulement 4 349 ménages ont été reconnus prioritaires au titre du DALO, soit un taux de décisions favorables de 27 %.

Les pratiques restrictives des Comed dans leur mise en oeuvre du DALO, bloquent également l'accès de certains ménages à leurs droits, pourtant éligibles et souffrant de conditions de mal-logement effectives. Dépassant le cadre légal, l'augmentation injustifiée des pièces justificatives réclamées aux demandeurs.se.s par les Comed ont également eu des conséquences sur la reconnaissance du DALO.

Deux motifs de refus sont régulièrement invoqués dans les situations d'habitat indigne par les Comed :

- ▶ La volonté de ne pas substituer un droit au logement ou à l'hébergement garanti par l'État à une obligation d'entretien de son bien au propriétaire à sa charge et mettre le.la propriétaire devant ses responsabilités ;
- ▶ La volonté de ne pas alimenter des filières de marchands de sommeil ou l'habitat indigne, où reconnaître un bénéficiaire DALO entraînerait son remplacement par un.e autre futur.e bénéficiaire du DALO au sein du logement.

Les différentes procédures applicables en matière de salubrité et de sécurité publique sont en effet censées mettre fin aux désordres et aux dangers, voire de réhabiliter le bâti, et donc de maintenir les populations sur place, une fois les travaux réalisés, et ceci sans augmentation du loyer. Mais dès que les désordres dans le logement sont avérés et que les délais fixés par les services compétents pour y remédier sont dépassés, le ménage devrait être reconnu prioritaire au titre du DALO.

Réorienter des personnes vers des procédures ou dispositifs est subordonné au bon fonctionnement de ceux-ci.

Les dysfonctionnements de l'action publique qui permettent aux marchands de sommeil de continuer à faire fructifier leur entreprise ou aux propriétaires indécents d'engranger des loyers conséquents sans réaliser de travaux, ne devraient pas être invoqués par les Comed pour refuser aux ayants droits la reconnaissance du DALO.

Opposer aux requérants les dysfonctionnements de l'intervention publique au détriment de la reconnaissance de leur droit au logement, censé être garanti par l'État, peut être qualifié de « double peine ». Dans ce contexte l'ayant droit est contraint de rester dans un logement indigne sans être reconnu prioritaire au titre du DALO ni avoir accès à un logement social.

La double peine du renvoi vers des dispositifs défaillants : le cas criant de la Commission de médiation (Comed) de Marseille

En 2015, le rapport Nicol recensait 40 000 logements indignes dans la Ville de Marseille, la Fondation Abbé Pierre (FAP) estime que 100 000 personnes sont concernées. Comme développé ci-dessous, les procédures classiques de lutte contre l'habitat indigne sont inopérantes à Marseille depuis de nombreuses années.

Pourtant, le nombre de ménages reconnus dans le Département des Bouches-du-Rhône semble extrêmement faible, au regard de la gravité de la situation.

Erronée et de surcroît maltraitante envers les personnes, cette logique est précisément constatée dans la doctrine de la Commission de médiation. Des centaines de dossiers ont ainsi été rejetés et

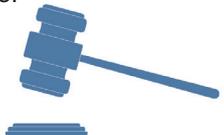
renvoyés vers des procédures dites de droit commun inopérantes, voire inexistantes. Sur l'insalubrité, elle indique que :

« La Commission prend en compte les obligations à la charge du propriétaire, de la Collectivité ou de l'Etat au titre du droit commun en matière d'insalubrité, et prononce à ce titre un rejet. C'est également le cas en cas d'arrêt de péril. »

DÉPASSANT
LE CADRE LÉGAL,
CES PRATIQUES
RESTREIGNENT
LES DROITS
DES PERSONNES

En 2018, 1 514 ménages ont déposés un recours et seulement 302 ménages (soit 20 %) ont été reconnus prioritaires au titre du DALO sur l'un des deux critères se rapportant à l'habitat indigne⁽¹⁾. Depuis des années, la Comed des Bouches-du-Rhône a systématiquement refusé les dossiers lorsque d'autres acteurs (propriétaires, Collectivités, Etat) n'avaient pas assumé les prérogatives qui leurs sont attribuées (travaux, diagnostics, substitution à un propriétaire défaillant). 28 % des dossiers reçus en 2018 de la Comed des Bouches-du-Rhône provenaient

1 514
RECOURS DALO
au titre de l'habitat
indigne, **SEULEMENT**
302 ACCEPTÉS



des premier, deuxième, troisième et quatrième arrondissements de Marseille⁽²⁾. Il est fort probable au vu du nombre de demandes que des personnes délogées dans l'urgence de leurs immeubles suite aux effondrements de la rue d'Aubagne aient vainement sollicité auparavant la protection du DALO. En outre, passés les effondrements de la rue d'Aubagne, la Comed continue de rejeter les dossiers des délogé.e.s pour les réorienter, non pas vers le droit commun, mais vers des dispositifs exceptionnels surchargés en période de résorption de crise, en contradiction avec les textes encadrant le droit au logement opposable. Dans son rapport annuel 2018, le Président de la Commission de médiation décrit en préambule :

« La fin de l'année 2018 a été marquée par le drame de la rue d'Aubagne à Marseille où l'effondrement d'immeubles et le décès de certains de leurs occupants ont témoigné de l'insuffisance des actions contre l'insalubrité et le péril. Cet événement a entraîné une série d'expertises et d'évacuations de nombreux immeubles [...]. Naturellement, le relogement des personnes concernées est devenue prioritaire, avant les autres procédures comme le DALO. Cette priorité a entraîné la Commission à ne pas donner une suite favorable aux dossiers présentés par les personnes lorsque leur prise en charge par le dispositif (MOUS) mis en place à cette occasion devrait permettre leur relogement. »

CES PROCESSUS
D'ÉVITEMENT
NE FONT QUE BALADER
DES PERSONNES
ENTRE DISPOSITIFS

Cependant, il est nécessaire de rappeler que la MOUS ne prend en charge que les ménages évacués : impossible donc de faire un recours au motif d'insalubrité avant une potentielle évacuation, et d'éviter ainsi un événement traumatisant. Non seulement, ces processus d'évitement restreignent l'accès aux droits, mais ne font que réordonner et reprioriser une liste entre déjà évacué.e.s et futur.e.s évacué.e.s, qui auraient pu ou pourraient ne pas l'être.

A Marseille, l'ensemble de la chaîne de production et d'attribution de logements sociaux aux ménages prioritaires, jusqu'au dernier recours que représente le DALO, a dysfonctionné et continue de le faire.

(1) TSS Com'DALO, Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages.

(1) Rapport de la Comed des Bouches du Rhône - 2018.

Une situation persistante et alarmante en matière d'habitat indigne

A. Un parc ancien dégradé et des grandes copropriétés fragilisées

En 2015, le rapport *La requalification du parc immobilier à Marseille* réalisé à la demande de la Ministre du logement, dit rapport Nicol, présentait le diagnostic suivant :

«Le parc immobilier marseillais comporte un parc privé potentiellement indigne présentant un risque pour la santé ou la sécurité de quelques 100 000 habitant.e.s. Il concerne plus de 40 000 logements, soit 13 % du parc de résidences principales, situés pour 70 % d'entre eux dans des copropriétés.»

Ainsi, la problématique de l'habitat indigne à Marseille prend plusieurs formes, selon la répartition géographique (centre ou quartiers nord de la ville) ou le type de bâti (grandes copropriétés dégradées,



100 000
PERSONNES

concernées par l'habitat indigne à Marseille

immeubles de logements sociaux ou petits lots d'une dizaine de biens), avec la nécessité d'aborder les problématiques selon cette typologie. Une approche différenciée en matière de traitement du bâti doit avoir lieu en fonction de la répartition géographique de ces poches d'habitats indignes, mais aussi selon le type de copropriétés.

Dans le centre ancien de la ville, la

dégradation des immeubles et l'indignité des logements se sont concentrées sur des petites et moyennes copropriétés. Rappelons que le premier arrondissement de Marseille, celui de Noailles, ainsi que le troisième, celui de Belle de Mai, sont les arrondissements les plus pauvres de la ville qui concentrent des formes d'habitats anciens et dégradés. Selon la Fondation Abbé Pierre Provence-Alpes-Côtes d'Azur, 75 % de l'habitat dégradé marseillais se concentrerait sur des îlots bien identifiés avec des taux de pauvreté importants, comme sur le troisième arrondissement et notamment Belle de Mai avec un taux de 50 à 75 % de personnes en dessous du seuil de pauvreté (avec globalement 52 % de taux de pauvreté). Ou encore dans le premier arrondissement, dans le quartier de Noailles, où 48 % du bâti avait été identifié comme indécemment ou dégradé, et seulement 11 % en bon état structurel et d'entretien.⁽¹⁾

LES ARRONDISSEMENTS
LES PLUS PAUVRES
CONCENTRENT
L'HABITAT INDIGNE

(1) Coup de théâtre : le projet de rénovation du quartier Noailles attendra le prochain mandat, Marsactus, 27 janvier 2018, <https://marsactu.fr/coup-de-theatre-le-projet-de-renovation-du-quartier-noailles-attendra-le-prochain-mandat/8>.

Dans les quartiers nord de Marseille, que ce soit au sein des copropriétés privées (parc Kallisté, parc Corot), ou au sein du parc social, l'indignité se retrouve au sein de grands ensembles dégradés :

« Parmi les 20 000 copropriétés présentes à Marseille, on estime que 6000 d'entre elles sont fragiles, dont une grande partie située dans le centre ancien et les quartiers nord. »

Rapport Nicol, 2015

Ces problématiques auraient dû être traitées depuis des décennies. Les drames de la rue d'Aubagne impulsant une vague d'arrêtés de périls et d'évacuations d'urgence depuis le quartier de Noailles jusqu'à la Belle de Mai et tout le centre nord de la ville, représentent notamment un épiphénomène de cette incurie. Ce cadre a d'autant plus complexifié la crise en ce que les acteurs n'étaient pas prêts à y répondre.

11 %
DU BÂTI DE NOAILLES
en bon état

48 %
INDÉCENT
ou dégradé



B. Des signalements jamais entendus causant une impossible résorption de l'habitat indigne

Les effondrements de Noailles, les évacuations du centre et un transfert de populations sans précédent depuis, ainsi que les accidents et incendies dans les grandes copropriétés avec leurs lots d'évacuations moins médiatisés, prouvent combien les pouvoirs publics n'avaient pas saisi l'ampleur des dégradations du bâti marseillais.

Cette situation relève d'une détérioration globale durant ces dernières décennies, et jette une lumière crue sur le non-recours aux dispositifs existants. Le nombre de signalements d'habitats insalubres ou indignes restés sans réponse était de 1 400 avant la crise de la rue d'Aubagne. Preuve que les préconisations proposées dans le rapport Nicol, et les nombreuses autres alertes, étaient restées lettre morte.

S'agissant de Noailles, une étude urbaine avait été réalisée en 2015 par la Société publique locale d'aménagement de l'aire métropolitaine (SOLEAM) en charge des projets de requalification du centre de Marseille. Dans ce quartier, l'étude avait évalué à 48 % les immeubles d'habitat indigne, voire relevant du péril ou de l'insalubrité⁽¹⁾. Elle avait également relevé un taux de vacance « très important » de 22 % des logements. Après sa remise en 2015, les élus ont statué en janvier 2018 de remettre la réhabilitation de Noailles au prochain mandat municipal⁽²⁾.

Concernant le quartier de la Belle de Mai, la Mairie avait mené en 2016 un étude pré-opérationnelle pour la réalisation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Cette évaluation estimait à environ 650, le nombre d'immeubles dégradés soit près de 65 % du parc de 1 000 immeubles de cet îlot.

65 %
DU PARC DE
BELLE DE MAI
est dégradé

1 400
SIGNALEMENTS
NON TRAITÉS
AVANT LA CRISE
D'AUBAGNE

(1) Au cœur du « ventre de Marseille », des immeubles biens publics à l'abandon, Mediapart, 29 octobre 2019, <https://www.mediapart.fr/journal/france/291019/au-coeur-du-ventre-de-marseille-des-immeubles-biens-publics-l-abandon?onglet=full>

(2) Coup de théâtre : le projet de rénovation du quartier Noailles attendra le prochain mandat, Marsactu, 27 janvier 2018, <https://marsactu.fr/coup-de-theatre-le-projet-de-renovation-du-quartier-noailles-attendra-le-prochain-mandat/>

LES BOUCHES-DU-RHÔNE
EST LE 1^{ER}
DÉPARTEMENT
D'APPELS D'INFO
LOGEMENT INDIGNE

Le rapport préconisait à la Mairie le rachat par préemption de 400 bâtiments et le traitement de 250 autres via des outils incitatifs. Il était prévu que le plan s'articule sur dix ans afin de traiter cette poche d'habitat insalubre. Ces actions n'ont jamais été entreprises. Suite aux effondrements ce quartier a été l'un des plus touchés par les évacuations avec dix immeubles frappés d'arrêté de péril imminent.

Soulignant l'inquiétude des habitant.e.s concernant l'état du parc immobilier de la ville de Marseille, la plateforme *Info Logement Indigne* créée le 16 septembre 2019 a traité 2 000 appels le mois suivant son lancement. Les Bouches-du-Rhône était le département dont les sollicitations ont été les plus nombreuses⁽¹⁾.

Une détection et une prise d'arrêtés défaillante, début nécessaire au processus de résorption

Schématiquement, l'habitat indigne regroupe deux problématiques :

- ▶ La dangerosité des immeubles dont le traitement est une compétence relevant du Maire (via la prise d'arrêtés de péril) ;
- ▶ L'insalubrité dont la signature est une compétence du Préfet.

A Marseille, depuis la création en 1982 d'un Service Communal d'Hygiène et de Sécurité (SCHS), la détection et l'instruction des signalements d'insalubrité relèvent d'une mission communale. En contrepartie, la Ville de Marseille reçoit une dotation de décentralisation de plus de 2,8 millions d'euros⁽²⁾ versés par l'Etat.

Le SCHS instruit et transmet le dossier d'insalubrité à l'Agence régionale de santé (ARS) qui prépare les projets d'arrêtés pour examen par le Conseil Départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST). Le Préfet signe l'arrêté concernant des dossiers effectués par le SCHS instruisant pour

le Préfet. L'ARS transmet au SCHS les signalements qu'elle reçoit directement. Du côté de la Mairie de Marseille, avant la crise de la rue d'Aubagne, 1 400 étaient en attente de traitement par la Ville de Marseille⁽³⁾.

En 2017, seulement 57 arrêtés de péril ont été pris par la Municipalité (43 en 2016 et 35 en 2015)⁽⁴⁾ pour 40 000 logements indignes. En ce qui concerne l'insalubrité, les signalements transmis par l'ARS ou les signalements directement envoyés à la Mairie n'ont jamais été traités. En effet, en 2016, la Ville de Marseille n'a pris aucun arrêté d'insalubrité, et seulement un arrêté en 2018. De ce fait, l'ARS indiquait à la délégation du HCLPD, en juin 2019 ne pas avoir connaissance des situations d'insalubrité dans la ville.



40 000
LOGEMENTS
INDIGNES
à Marseille

1 ARRÊTÉ
D'INSALUBRITÉ
pris en 2018

57 ARRÊTÉ
DE PÉRIL
pris en 2017



(1) « En un mois, le numéro national "info Logement indigne" a déjà permis de prendre en charge 2 000 demandes », Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales, 28 octobre 2019.

(2) Dotation de décentralisation mise en place en 1986, basée sur les activités de 1985 et jamais réévaluée depuis.

(3) Source: Services de la préfecture des Bouches-du-Rhône.

(4) « Le scandale des taudis prend de l'ampleur à Marseille » *La Croix*, le 23 novembre 2018,

<https://www.la-croix.com/JournalV2/Le-scandale-taudis-prend-lampleur-Marseille-2018-11-23-1100984936>

C. Une gouvernance inopérante, des acteurs publics défaillants et des dispositifs non mobilisés

Une responsabilité co-partagée négligée

Un système de guichet unique de signalement commun a été mis en place auprès du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) à partir du 1^{er} janvier 2016. En fonction des caractéristiques, les signalements sont réorientés vers les services municipaux ou ceux de l'ARS. Depuis la crise de la rue d'Aubagne, 1 700 signalements ont été reçus en l'espace de quelques semaines. Cette cellule a connu une hausse des signalements de 30 à 40 %⁽¹⁾.

Les services de la Préfecture connaissaient donc le nombre de signalements effectués pour cause d'insalubrité ou de péril et auraient pu comparer avec le nombre d'arrêtés effectivement pris (ou simplement être alarmé par l'absence totale d'arrêté d'insalubrité en 2016). Le Préfet aurait pu mettre en demeure la Ville dans le but de la contraindre à instruire les dossiers d'insalubrité, sous-contrôle de l'ARS ou par report sur cette équipe, ou encore en bloquant le versement de la dotation globale de décentralisation.

En ce qui concerne le péril, bien que compétence du Maire, le Préfet peut le mettre en demeure de prendre des arrêtés de péril nécessaires et se substituer à lui en cas de défaillance, comme toute matière de police, même en effectuant les travaux d'office en cas de carence du Maire aux frais de la Commune.

En effet, l'article L. 2215-1 du code général des collectivités locales (CGCT) permet au Préfet de se substituer aux autorités municipales défaillantes pour effectuer *toutes mesures relatives au maintien de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques*.

La question se pose donc de savoir pourquoi le Préfet ne s'est jamais substitué à la municipalité ouvertement défaillante, tant sur le péril que sur l'insalubrité, engageant potentiellement sa responsabilité.

Lors de nos entretiens avec les pouvoirs publics marseillais, la défaillance de la Mairie a frappé la délégation du Haut Comité pour le Logement des personnes défavorisées, mais également l'incurie générale des acteurs, se renvoyant les responsabilités sur cet épineux sujet. En effet, les dysfonctionnements entre acteurs locaux empêchent toute mobilisation de moyens financiers prévue par les programmes nationaux. Dès 2015, Christian Nicol dans son rapport tirait pourtant la sonnette d'alarme :

« Un des arguments entendus à Marseille pour justifier cette frilosité quant à la mise en oeuvre des arrêtés est la crainte de devoir engager des travaux d'office en cas d'inexécution de ces arrêtés par les propriétaires. Mais la mise en jeu de la responsabilité pénale de la collectivité locale et de l'Etat en cas d'accident peut aussi bien résulter de l'omission de prendre un arrêté que de l'absence de réalisation des travaux d'office. »

Des aides financières non mobilisées par défaillance des acteurs locaux

Des aides financières existent pour les bailleurs et propriétaires modestes, ou alors destinées aux syndicats de copropriété, notamment de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Ces financements aident à la réhabilitation, et notamment à la prise en charge du coût financier des travaux. Elles

**L'ARTICLE
L.2215-1 CGCT
PERMET AU PRÉFET
DE SE SUBSTITUER
À LA MAIRIE
DÉFAILLANTE**

(1) Entretien du HCLPD avec les services de la DDCS et de la DDTM de la préfecture des Bouches-du-Rhône.

peuvent atteindre en 2019, 100 % (au lieu de 50 %) du montant des travaux réalisés d'office par la Ville de Marseille à la suite d'arrêtés d'insalubrité ou de péril, mais il semble que ces financements n'aient pas été mobilisés à ce jour.

En outre, d'autres aides financières exceptionnelles ont été proposées par l'ANAH à la demande expresse de la Métropole de Marseille et en concertation avec les services. Suite à une délibération spécifique à Marseille, adoptée par l'ANAH en novembre 2018, un soutien sans précédent est attribué à la Ville⁽¹⁾. Cette délibération devait permettre :



100 %
DU MONTANT
DES TRAVAUX
D'OFFICE
est remboursé
à la Mairie

- ▶ Le financement de trois postes de chargés de projet pour mener une opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH RU) ;
- ▶ Le financement de l'ensemble des études préalables, pré-opérationnelles et diagnostics (pour un plafond de 3 millions d'euros) ;
- ▶ Ainsi que le financement à hauteur de 80 % sans plafond du suivi de l'OPAH RU sur les trois premières années.

Cependant, cette même délibération ne manque pas de souligner que la première étape resterait la mobilisation des acteurs locaux :

« Concernant les aides aux travaux, l'ensemble du régime d'aides de l'Agence est maintenu. Ainsi, pour les logements ou immeubles sous arrêtés de péril, l'Anah pourra financer la Ville lorsque celle-ci engagera des travaux d'office en substitution de propriétaires défaillants. »

UN SOUTIEN
SANS-PRÉCÉDENT
DE L'ANAH
POURTANT
INEXPLOITÉ

Autre dispositif non mobilisé concernant les copropriétés dégradées, la mise en place d'une Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD IN) avait été préconisée par un Comité Interministériel du 29 mai 2015 relatif à la Métropole de Aix-Marseille-Provence. Ce Comité avait demandé au Préfet des Bouches-du-Rhône de réaliser une étude de préfiguration d'ORCOD à Marseille. Cette démarche n'a pas abouti faute de consensus entre les différents partenaires.

Ainsi, le Conseil d'administration de l'Établissement public foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF PACA) composé, notamment de représentants de collectivités territoriales de la région, a refusé d'examiner la proposition d'une ORCOD au motif qu'il aurait fallu lever une taxe spéciale d'équipement (TSE) d'un montant pouvant aller jusqu'à cinq euros par habitant.e. Même la solidarité territoriale, après préconisation d'un Comité Interministériel, n'a pas fonctionné.

(1) Délibération *Mesures exceptionnelles facilitant le traitement en urgence de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille* du Conseil d'Administration du 28 novembre 2018, faite dans le but de permettre une OPAH RU. Délibération faite avant d'être soumise au vote en Conseil communautaire de la Métropole le 13 décembre 2018.

Une gestion d'urgence digne d'une crise humanitaire

A. Lumière sur la rue d'Aubagne : l'inaction publique comme cause du drame

Suite aux effondrements, le Juge d'instruction chargé de l'affaire de la rue d'Aubagne a mandaté un expert, Bernard Bart, sur cette question. Cet architecte et expert judiciaire a suivi les différents échanges, enquêtes et expertises sur le cas du 65 rue d'Aubagne, copropriété privée, et du 63 rue d'Aubagne propriété de *Marseille Habitat*⁽¹⁾. Une conclusion majeure de cette expertise souligne que **la situation du 63 rue d'Aubagne avait été signalée dès 2009**⁽²⁾. En effet, la cause des effondrements présentée par la Mairie est celle des eaux stagnantes dans la cave du 65, qui provenait de l'absence de raccordement au réseau public d'égout selon l'expert, alors que la Mairie invoque de « fortes pluies ».

Que ce soit en raison de fortes pluies comme soulevé par le Maire, ou le fait que les canalisations ne soient pas raccordées au réseau public, **dès 2009**, les désordres étaient connus au sein de cet immeuble propriété de *Marseille Habitat*, bailleur social de la Mairie. Ce bien avait fait l'objet d'une appropriation publique par cet opérateur de la Ville, pour traiter de l'habitat indigne ou insalubre, ou pour un projet de logement ou un projet d'intérêt général. D'autres alertes concernant le constat de désordres sur plusieurs immeubles ont été émises par plusieurs acteurs à de nombreuses reprises, notamment s'agissant du 63 et 65 rue d'Aubagne. Il avait principalement fait l'objet d'expertises successives, **de 2005**⁽³⁾ à 2018, à l'occasion desquelles la dégradation du bâtiment vide, avait été chaque fois identifiée.

En 2010, un pompage des caves des immeubles du 61 rue d'Aubagne, également propriété de *Marseille Habitat*, avait été réalisé. La Directrice des affaires juridiques de la Ville avait alors écrit à un expert judiciaire **le 30 mars 2010**, en précisant que le défaut d'arrivées d'eau concernait probablement toute la rue d'Aubagne⁽⁴⁾. Ce dernier était mandaté pour inspecter l'état du 61, propriété de la Ville, et du 63 que la collectivité finira par acquérir. Ce dernier s'est écroulé avec le 65.

En janvier 2017, un arrêté de péril est pris sur le 65, soulignant que l'immeuble n'était pas inconnu des services municipaux. Seulement, les travaux réalisés sécurisent uniquement un plancher et l'expertise sur le bâtiment n'est pas menée à son terme, alors qu'elle est déjà signalée comme indispensable.

UNE SITUATION
DE PÉRIL
CONNUE DEPUIS
UNE DÉCENNIE

(1) Société d'économie mixte de la Ville de Marseille, propriétaire de logement sur la Commune dont certains sont des logements sociaux

(2) *Enquête judiciaire sur les effondrements de la rue d'Aubagne : le rapport qui accuse* - Enquête réalisée par Benoît Gilles, le 21 mai 2019, Marsactu.

(3) Ironie du sort, ce fut un an après que *Marseille Habitat*, se vit décerner le titre de la « SEM d'or » par la fédération des SEM.

(4) *La Marseillaise*, édition du 15 octobre 2019.

Le 27 septembre 2018, un rapport du Tribunal de grande instance de Marseille est envoyé à tous les propriétaires des 63, 65 et 67 (dont *Marseille Habitat*) afin de les inciter à prendre les mesures nécessaires aux fins de sécuriser le bâti. Ce rapport détaille l'affaissement des façades de cinq à huit centimètres, les murs de la cave et du couloir du rez-de-chaussé incurvés et gonflés, et les planchers inclinés. Le désordre et les risques encourus par les occupants avaient été signalés à deux reprises depuis 2014 par lettres recommandées à la Mairie, l'une datée du 19 octobre 2014, et l'autre du 20 octobre 2017. Dans une édition du mardi 16 octobre 2019, le journal *La Marseillaise* revenait sur une année d'investigation concernant la rue d'Aubagne, en reprenant les termes de l'expert à l'origine du rapport, Reynald Filiputti, qui énonçait que : « ces deux alertes n'ont jamais été suivies d'effets ».

Le 18 octobre, suite à une nouvelle alerte des habitant.e.s, une évacuation et une intervention des pompiers ont eu lieu. Suite à cette intervention un rapport a été remis le jour suivant concluant au péril grave et imminent que faisait encourir le bâti à ses habitant.e.s. Dès lors, le rapport a appelé à une prise d'arrêté imminente ainsi qu'au lancement de travaux qui auraient dû commencer le 5 novembre 2018.

Le 25 octobre, une visite d'experts, de syndicats, de propriétaires et d'avocats a été réalisée au 63, immeuble vide et muré propriété de *Marseille Habitat*. Les experts ont alors constaté l'effondrement du toit et des planchers de l'immeuble. La visite s'est clôturée par un rapport d'expertise qui alerte d'un « désordre structurel » et d'un « risque à court terme » pour les riverains et les voisins.

Dès lors, la question se pose de savoir pourquoi n'y a-t-il pas eu de prise d'arrêté de péril imminent. En effet, les autorités de police administratives peuvent voir leur responsabilité engagée devant les juridictions en cas de carence.

Les pouvoirs de police visent à assurer la protection des personnes. Les autorités ont l'obligation d'agir jusqu'à la levée du désordre. Ces obligations engagent la responsabilité du Maire ou du Président de l'Établissement public de coopération intercommunal (EPCI), du Préfet comme des agents assermentés ou non, chargés de la lutte contre l'habitat indigne. Dès lors qu'ils sont informés d'une situation de risque, ils se doivent de mettre en oeuvre tous les moyens utiles dont ils disposent pour assurer la sécurité et la santé des personnes. À défaut, leur responsabilité pénale pourrait être recherchée, indépendamment de la responsabilité administrative de la collectivité.

B. L'enjeu de sortir de la gestion de crise : une prise en charge parfois maltraitante

La désorganisation à la suite des effondrements

Suite aux effondrements, un sentiment d'urgence s'est emparé des pouvoirs publics : il fallait éviter d'autres morts à tout prix et donc évacuer, autrement dit se mettre en action pour tenter de rattraper des décennies de négligences. Le service de prévention et gestion des risques urbains, gestionnaire des arrêtés de police et périls, de leur diffusion et remise aux évacués, s'est illustré par ses dysfonctionnements.

En effet, les évacuations ont souvent été effectuées sans prise en compte des dispositifs légaux (arrêtés de péril édictés plusieurs jours, voire semaines après l'évacuation), de sorte que l'identité et l'adresse de certaines personnes restent inconnues.

Ainsi, dans les jours suivant les effondrements, un premier arrêté municipal fait procéder à l'évacuation immédiate de 38 immeubles de la rue d'Aubagne et alentours. Puis les arrêtés de périls se sont multipliés, tout d'abord dans le quartier Noailles, puis

L'IDENTITÉ
DE CERTAIN.E.S
ÉVACUÉ.E.S
RESTE
INCONNUE

1 500
PERSONNES
ÉVACUÉES EN
DEUX SEMAINES

d'occuper et 330 arrêtés de péril imminent sont pris. Ils concernent 413 immeubles distincts et ont débouché sur 399 évacuations. Les cartes ci-dessous représentent toutes les adresses concernées par l'ensemble des arrêtés de police, d'interdiction d'occuper et de péril. Environ 700 ménages, soit plus de 1 500 personnes ont été évacués en deux semaines en novembre 2018. Plusieurs centaines

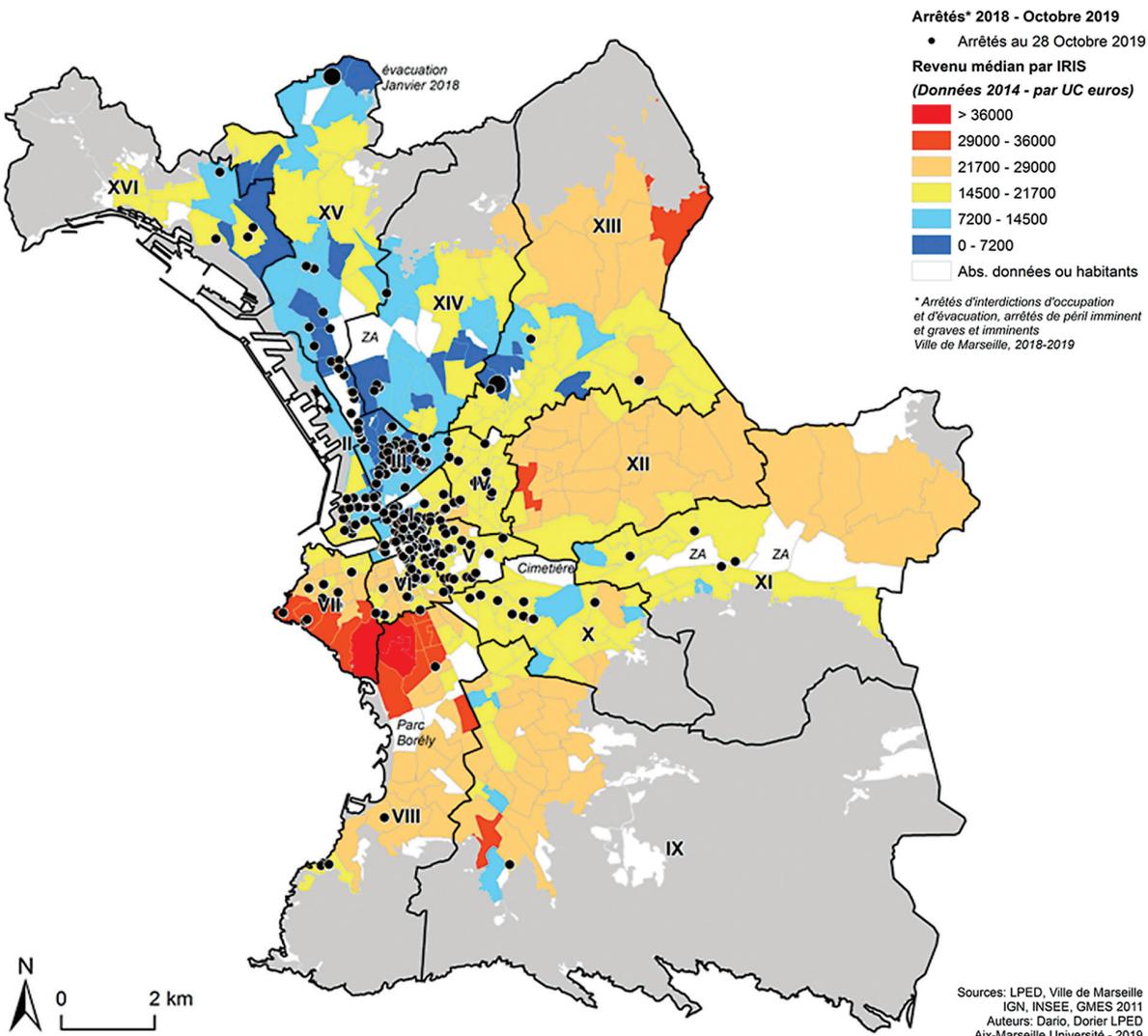
413
IMMEUBLES
FRAPPÉS D'ARRÊTÉS

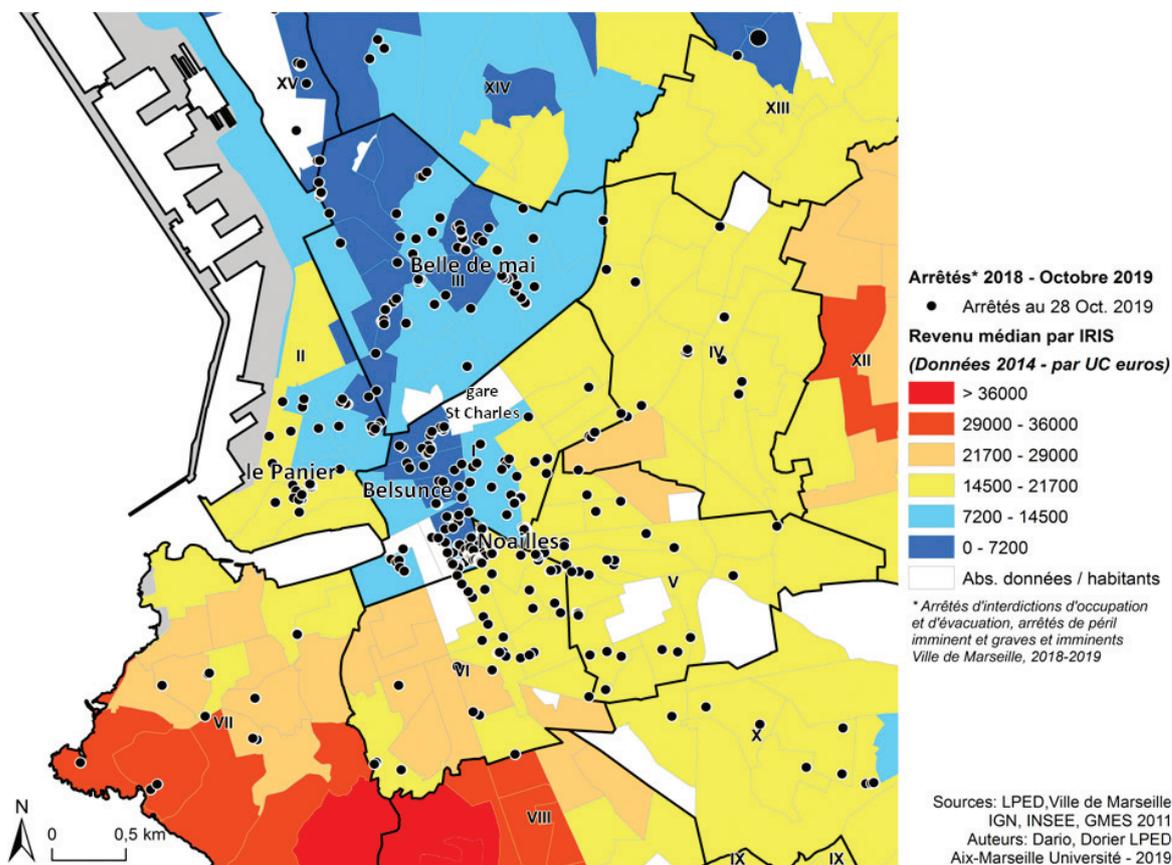


d'autres évacuations se succèdent par vagues entre décembre et mars 2019. Durant ces premières semaines, les associations peuvent difficilement accéder aux chiffres officiels des évacuations, et ne disposent d'autres moyens que la collecte des informations apportées par les ménages

▼ CARTE 4

ARRÊTÉS DE PÉRILS SELON LE NIVEAU DE REVENUS PAR UNITÉS DE CONSOMMATION





▲ CARTE 4 BIS

VUE RAPPROCHÉE DES ARRÊTÉS DE PÉRILS SELON LE NIVEAU DE REVENUS PAR UNITÉS DE CONSOMMATION

qui s'orientent vers leurs permanences. Cette expertise de terrain, accompagnée par un travail universitaire, permet une autre vision, et ainsi d'affiner la connaissance sur la situation en croisant les sources.

Une estimation difficile des évacué.e.s et des suivis

En mars 2019, les personnes évacuées étaient déjà de plus de 2 400 selon les collectifs citoyens et plus de 2 000 selon le recensement effectué par l'Espace d'Accueil des Personnes Évacuées (EAPE) de la rue Beauvau qui est le « guichet » officiel qui permet l'accès aux aides publiques.

En juin 2019, selon les chiffres officiels, 1 200 personnes étaient toujours mises à l'abri à l'hôtel et restaient à reloger. A cette date, la Préfecture estimait à 159 personnes et 93 ménages relogés par leurs propres moyens. D'après les chiffres des diagnostics sociaux de l'espace d'accueil, plus de 2 000 personnes ont été contraintes de séjourner à l'hôtel, ce chiffre n'incluant toutefois pas les personnes ayant réintégré leur logement ou qui ont été relogées par leur proches. En septembre 2019, 3 470 personnes délogées étaient recensées par l'EAPE, provenant de 399 immeubles évacués tout ou partie.

Aujourd'hui encore, il est impossible d'avoir un décompte précis des personnes qui ont été délogées, même temporairement. Malgré la mise en place des premiers

AUJOURD'HUI ENCORE, IL EST IMPOSSIBLE D'AVOIR UN DÉCOMPTÉ PRÉCIS DES DÉLOGÉ.E.S.

DES ESTIMATIONS DIFFICILES : DE LA « GUERRE DES CHIFFRES » À UN ÉCHANGE D'INFORMATIONS DANS LE CADRE DE LA CHARTE DU RELOGEMENT ?

Elisabeth **DORIER**,
Géographe, Université Aix-Marseille,
Laboratoire Population Environnement Développement

Comme dans toute crise de ce type, il est difficile d'estimer le nombre d'immeubles et de personnes impactées et déplacées. Plusieurs sources concordent globalement sur au minimum 3 000 personnes identifiées comme déplacées, avec néanmoins des écarts non négligeables d'évaluation :

- ▶ entre le 5 novembre 2018 et le 28 octobre 2019 68 arrêtés d'interdiction d'occuper, et 330 arrêtés de péril imminent et 181 mainlevées ont été mis en ligne par ordre chronologique et par arrondissement sur le site de la Ville de Marseille. Une adresse de référence et un numéro d'arrêté sont mentionnés. Chaque arrêté peut concerner un ou plusieurs immeubles. Les divers arrêtés concernent 413 immeubles, dont 399 ont été évacués tout ou partie. L'identité des propriétaires des immeubles est occultée dans les documents publiés ;
- ▶ un calcul à base géomatique a été mené au LPED par recouplement entre les 399 adresses évacuées et les données du cadastre 2018. Il estime au minimum à 2 500 le nombre de logements touchés, certains pouvant être vacants au moment de l'évacuation... ce qui, sur la base du taux moyen d'occupation des logements dans ces quartiers, pourrait porter à 4 000 le nombre des personnes touchées ;

▶ Les listes officielles établies par France Horizon concernent l'ensemble des ménages qui se sont présentés ou ont été répertoriées par l'EAPE ;

▶ La liste officielle établie par la MOUS relogement, communiquée lors de chaque comité de suivi de la *Charte du relogement*, concerne les ménages ayant « droit » au relogement provisoire (excluant, au départ, les occupants sans bail, les « hébergés », les propriétaires occupants dont certains ont été inclus ensuite dans le dénombrement) ; cette liste inclut une partie des ménages hébergés chez des proches ou relogés par leurs propres moyens (186 recensés par Soliha) ;

▶ Les listes établies par les associations concernent également des ménages qui étaient occupants sans droit ni titre, ou hébergés gratuitement par un proche, locataires sans baux, personnes en situations précaires etc... Ainsi le Collectif 5 novembre a inventorié une centaine de ménages "délogés" qui ne semblent pas figurer dans le fichier Soliha ;

Une partie des personnes déplacées s'est dispersée et relogée sans se faire enregistrer nulle part, ni solliciter l'aide de l'EAPE ou des collectifs : ménages en capacité de trouver des solutions autonomes, personnes en situation irrégulière, groupes de colocations plus ou moins informelles et bohèmes, et même des membres des collectifs.

dispositifs de crise, le manque d'organisation avant la mise en place des MOUS, ainsi que les restrictions apportées à l'accès aux aides publiques pour les plus précaires, conduit à cette situation d'imprécision.

Les dispositifs d'accompagnement mis en place

Deux dispositifs sont notamment mis en place par la Mairie et la Préfecture afin de répondre à la crise : un espace d'accueil et une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) spécifique (avec 1,5 millions de crédits spécifiques débloqués sur la MOUS). Un Espace d'Accueil des Personnes Évacuées (EAPE) est mis en place rue Beauvau et cofinancée par le Conseil Départemental, la Mairie, la Métropole, la Caisse d'allocations familiales (CAF) et l'Etat. L'EAPE est une organisation multi-partenaire avec notamment des personnels détachés des institutions participant aux financements, et notamment du Centre communal d'action sociale (CCAS), Services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO), Conseil Départemental...

Pendant plusieurs semaines, les premières et donc les plus intenses, ce dispositif a fonctionné sans personnel propre, ni spécialement formé ou qualifié : l'accueil a été assuré par des personnels détachés et parfois

LES CHIFFRES DE LA MOUS AU 15 NOVEMBRE

438

**MÉNAGES RÉINTÉGRÉS
DANS LE LOGEMENT
D'ORIGINE**

SUITE À MAINLEVÉE
(1 123 PERSONNES)

2 911

**PERSONNES ONT
TROUVÉ UNE SOLUTION
DE RELOGEMENT**

(DÉFINITIF, TEMPORAIRE
OU RETOUR
DANS LE LOGEMENT
D'ORIGINE)

150

MÉNAGES À L'HÔTEL
(336 PERSONNES)

1 245

**MÉNAGES
CONCERNÉS
AU TOTAL**

(SOIT 2 811 PERSONNES)⁽¹⁾

611

MÉNAGES RELOGÉS
(1 511 PERSONNES,
ENFANTS COMPRIS)

547

BAUX PRÉCAIRES
SIGNÉS PAR
SOLIHA PROVENCE

64

BAUX DÉFINITIFS
SIGNÉS PAR LES MÉNAGES
POUR LESQUELS
LA RÉINTÉGRATION DANS
LE LOGEMENT D'ORIGINE
ÉTAIT IMPOSSIBLE

même bénévoles issus des services de la Ville ou de la Métropole. Un contrat à fini par être signé avec France Horizon (FH) pour l'accompagnement social des hébergé.e.s à l'hôtel et des ménages délogés.

A son arrivée en février, soit trois mois après la catastrophe, France Horizon a lancé un travail de recensement des personnes vivant à l'hôtel afin de les inscrire dans les fichiers des SIAO. Ce recensement des personnes déjà mises à l'abri était réalisé pour avoir une vision globale des personnes étant à l'hôtel et devant être relogées de manière définitive. La mission d'accueil des publics sans ressources a été confiée au SIAO, France Horizon a été mandatée en février sur l'accompagnement des publics et l'association Soliha Provence a été mandatée sur leur relogement.

La MOUS « relogement » avait d'abord été mise en place par une Convention entre la Mairie, la Préfecture et un opérateur, Soliha, signée le 10 décembre, soit un mois après les effondrements. La finalité de cette MOUS est, au départ, de trouver une habitation temporaire aux personnes évacuées suite à un arrêté de péril, une avance de la Collectivité permettant de financer ce relogement qui, légalement, incombe au propriétaire bailleur du logement évacué. Ceux-ci ne pouvant souvent pas toujours faire face, ou se déroband délibérément à cette obligation de relogement, la Collectivité et l'Etat ont dû se substituer à eux.

L'accès au relogement temporaire via la MOUS concerne initialement les seuls locataires titulaires d'un bail. Les propriétaires occupants n'y ont pas droit, pas plus que les « hébergés » ou colocataires sans titre. Peu à peu, suite aux négociations avec les associations et collectifs dans le cadre de l'élaboration de la *Charte du relogement* l'accès au relogement temporaire sera assoupli en fonction de la gravité de certaines situations.

Le 23 mars 2019, selon les chiffres transmis par les services de la Préfecture, la MOUS avait pour objectif d'octroyer 300 logements à caractère temporaire, 100 logements à caractère définitif et 50 logements en

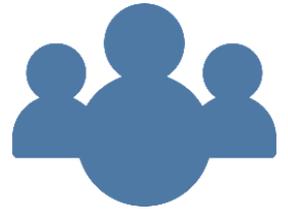
**TROIS MOIS
APRÈS DÉBUTE
LE RECENSEMENT
À L'HÔTEL**

(1) Ces personnes ont « droit à prise en charge du relogement », les personnes et ménages sans droit ni titres, sans papiers, dispersés, victimes de non-recours ne sont donc pas comptabilisés. cf encadré page suivante.

intermédiation locative (IML) avec un budget de 2 200 euros par place. A cette date, 285 logements temporaires avec baux signés dont 38 IML ont été mobilisés.

En date du 15 novembre 2019, le nombre de personnes évacuées prises en compte par la MOUS relogement était de 1 245 ménages (avec l'estimation de 4 000 personnes avancée par les collectifs). Selon les chiffres du 15 novembre 2019, 334 personnes étaient toujours hébergées à l'hôtel selon la Soliha, soit 150 ménages, et 3 939⁽¹⁾ ménages ont été reçu à l'Espace d'accueil. 184 ménages s'étant relogés par leurs propres moyens, et 600 ménages ont été relogés par la MOUS : 64 en relogement définitif, 547 en temporaire.

**AU MOINS
3 000
PERSONNES ÉVACUÉES**
depuis les effondrements

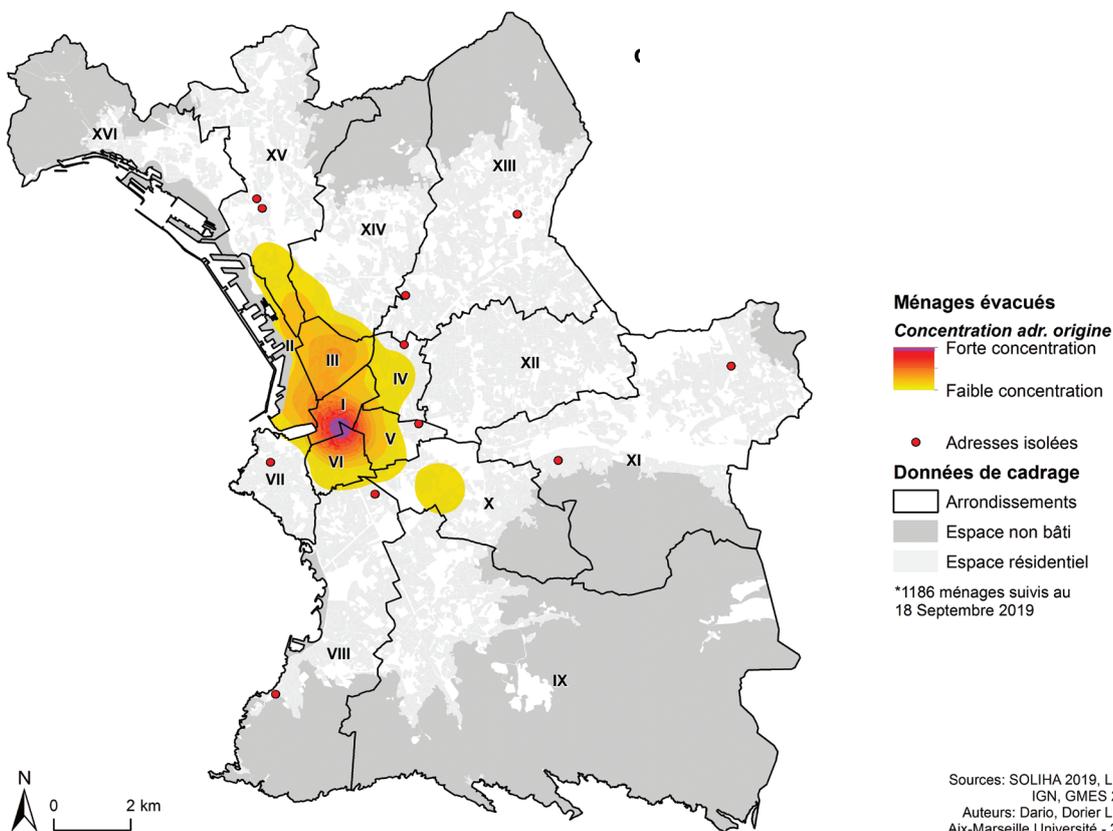


La panique des évacuations : une désorganisation créant une rupture dans l'accès aux droits

Au pic de la crise, trois à quatre semaines étaient nécessaires pour essayer d'identifier les personnes et la spécificité de leur situation. En effet, les évacuations ont souvent été effectuées sans prise en compte des dispositifs légaux (arrêtés de péril édictés plusieurs jours, voire semaines après l'évacuation), de sorte que l'identité et l'adresse de certaines personnes restent inconnues.

▼ CARTE 5

CONCENTRATION DES ADRESSES D'ORIGINE DES MÉNAGES ÉVACUÉS SUIVIS PAR SOLIHA



(1) 3 685 est le nombre de ménages ayant visité sur une base hebdomadaire l'EAPE et comptabilisé par France Horizon. Donc certains ménages peuvent être comptabilisés sans être évacués.

Il est nécessaire de souligner que seules les personnes s'étant présentées d'elles-mêmes sont comptabilisées. Les personnes les plus vulnérables, soumises à des violences institutionnelles, et habituées à ne pas accéder à leurs droits, comme des personnes précaires, demandeuses d'asiles ou sans-papiers ne sont pas toutes comptées dans ces chiffres. Seule une partie s'est confiée aux associations et seules sont comptabilisées les personnes prises en charge à l'hôtel. Les personnes sans-papiers n'ont été prises en charge dans la MOUS pour un relogement qu'à partir d'avril. Lorsqu'un immeuble est identifié comme dangereux, les ménages évacuent, parfois avec l'aide des pompiers. Certaines évacuations se sont faites sans prise d'arrêté de péril ou de police générale, ces documents ou mesures n'étant édictés qu'a posteriori. Il n'y a dans ce cas aucune base légale pour pouvoir entamer les démarches de financement de réhabilitations ou de prise en charge de l'hébergement ou de protection des occupants. De ce fait, les noms et la composition

LES PERSONNES
LES PLUS
ADMINISTRATIVEMENT
PRÉCAIRES
NE SONT PAS TOUTES
COMPTABILISÉES



Il y a une vraie incapacité de la part de la Mairie et des acteurs d'avoir un suivi réel des personnes délogées :

qui sont-elles, où sont-elles, qui les hébergent etc. Je suis délogée depuis le 5 février, et en deux mois, j'ai reçu 4 coups de fils de personnes différentes : elles ne savent pas qui je suis, où je suis, si je suis hébergée, où j'habite et ni mon statut, alors que je suis propriétaire occupante. C'est inquiétant sur les outils de suivi dont ils disposent. Ce sont les citoyens et citoyennes qui accompagnent à Beauvau, qui vont en hôtel faire du suivi social, pour voir qui fait quoi etc.

Il y a encore énormément de personnes hébergées dans les hôtels, mais on ne sait pas où elles sont. Des personnes sont mises à la porte des hôtels sans solutions alternatives.

> UNE DÉLOGÉE

des ménages restent souvent inconnus. La liste des habitant.e.s par immeubles donnée à la Mairie n'était pas à jour du fait de problèmes d'identification des ménages, mais aussi des problèmes d'identification des immeubles réintégrables. Les experts judiciaires ne donnaient pas de compte-rendu aux personnes, même les services de la Préfecture ou de la Mairie n'avaient pas connaissance des travaux réalisés. Il était impossible d'attester ou non de la réalisation des travaux, notamment au regard d'une compagnie d'assurance ou d'une banque.

Le cadre juridique des interventions était encore trop incertain au début, et ces personnes ont été ballottées au gré des décisions. La *Charte du relogement* signée le 8 juillet entre l'Etat, la Ville et les associations, rappelle expressément que les ménages ne peuvent être évacués sans attestation ni arrêté leur permettant de faire valoir leurs droits. Il revient aux pouvoirs publics signataires de vérifier son application.

C. L'inscription de l'état de crise dans le temps : l'apport des collectifs et associations, le travail de la MOUS

Les délogé.e.s, un parcours du combattant contre l'habitat indigne

Une action d'urgence effective est difficile à mettre en oeuvre dès lors que le droit commun souffre d'ineffectivité. Les personnes délogées victimes de l'habitat indigne ont dû se démener pour effectuer le signalement de leur situation. Leur parcours est complexe et infructueux, demandant vainement l'inter-

vention de leurs syndics, un logement social, ou invoquant leur droit au logement opposable sans suite. La complexité et la longueur des procédures à mettre en oeuvre s'assimilent à un parcours du combattant pour les victimes se retrouvant face à de multiples formes de précarité : sans logement, parfois sans ressources, sans lieu de travail (pour les commerçants ou travailleurs à domicile), avec un emprunt (ou un loyer à payer quand aucun arrêté de péril n'avait été pris), en rupture de parcours de santé, dans une situation complètement inconnue et non sécurisée en termes juridiques...

Les démarches sont longues : trouver une structure pour s'informer de ses droits ; signaler les désordres au propriétaire de l'habitation et au syndic, signalement qui reste généralement lettre morte ; identifier les acteurs publics en charge de la politique de résorption de l'habitat indigne ; effectuer de nombreux signalements, vivre avec la peur de l'effondrement ou des impacts sur leur santé ; effectuer un recours DALO, suite à une demande de logement social qui n'a pas abouti à un relogement... Pour ensuite devoir évacuer le logement.

Les personnes n'ont que quelques heures pour quitter leur logement. La brutalité des processus a été l'objet de nombreux témoignages qui se recourent. Beaucoup n'ont pas été relogés par leur propriétaires, ou parfois dans des conditions indignes.

L'un en tentant de reloger leurs locataires dans d'autres taudis lui appartenant. L'autre en profitant du relogement provisoire de ses locataires évacués pour détruire leurs affaires personnelles et relouer les appartements.

**LA COMPLEXITÉ
ET LA LONGUEUR
DES PROCÉDURES
SONT UN PARCOURS
DU COMBATTANT**



Un propriétaire de multiples SCI a tenté d'héberger ici ses locataires évacués du centre-ville en novembre 2018 (3 enfants dont un bébé de 2 mois) dans cet autre immeuble dégradé lui appartenant aussi, dans le 15^e arrondissement, sans chauffage, sans meubles. Cliché pris par le ménage qui s'est immédiatement adressé à l'EAPE pour être hébergé, puis a pu être relogé définitivement en HLM dans les quartiers nord via la MOUS relogement. Le propriétaire indolent a aussitôt reloué leur appartement une fois des réparations sommaires menées dans l'immeuble.

Textes et clichés : Elisabeth Dorier

Ces personnes ont été prises en charge par les acteurs publics, hébergées, mais aussi déplacées d'hôtels en hôtels, au gré des disponibilités de ceux-ci pour des durées indéterminées, entraînant un éloignement du lieu de travail ou de leur cercle social, de l'école de leurs enfants... En plus du stress, cette phase d'hébergement précaire entraîne des surcoûts importants pour des familles déjà en difficulté : achat de repas faute de pouvoir cuisiner, frais de lessives ou encore de déplacements.

Le travail de suivi des ménages délogés réalisé par les collectifs

Les collectifs et associations ont d'abord apporté une aide directe : offre de vêtements, repas gratuits et partagés. Ils ont lutté pour la mise en place d'appuis publics élémentaires pour les « hébergés » en hôtels : le service de « cantine », la distribution de titres de transports ont été plusieurs fois remis en question. Les associations ont apporté une aide matérielle grâce à des collectes, notamment pendant les phases d'hébergement en hôtel puis lors des installations temporaires, nécessitant des achats.

**COLLECTIFS
ET ASSOCIATIONS
ONT APPORTÉ
UNE AIDE MATÉRIELLE
ET MORALE
INESTIMABLE**

Ainsi en mars 2019, l'AMPIL et Emmaüs avaient réussi à collecter 45 000 euros à destination des délogé.e.s. Progressivement les aides directes de la Mairie ont diminué, la cantine mise en place a fermé le 1^{er} avril 2019. Après des négociations avec les collectifs et notamment pour la *Charte du relogement*, les personnes hébergées en hôtel ont eu accès à un titre restaurant de dix euros par jour et par personne. L'aide morale des associations a été constante et elle se poursuit : permanences d'accueil en haut de la rue d'Aubagne (premier arrondissement), et à la Joliette (deuxième arrondissement), deux pôles des évacuations les plus massives, appui aux démarches, contacts avec un pool d'avocats, soutien psychologique grâce à des professionnels bénévoles, visites systématiques dans les hôtels (bien que les pouvoirs publics n'en aient toujours pas communiqué la liste), prises de nouvelles des familles par téléphone, organisation de goûters pour les enfants, etc.

Capter et sélectionner les logements : le travail de la MOUS

Dans le cadre de la « MOUS relogement », l'opérateur Soliha réalise depuis décembre 2018 un suivi régulier de chacun des ménages ayant « droit » à une prise en charge d'un relogement temporaire. Cette prise en charge a évolué notamment en raison de la mobilisation des acteurs concernés, et nécessitait premièrement de pouvoir justifier d'un bail, puis à partir d'avril concernait les occupant.e.s de bonne foi. La MOUS a communiqué régulièrement des indicateurs synthétiques, dont la compréhension a prêté parfois à des malentendus avec les collectifs. Après avoir pris connaissance de l'initiative de cartographie collaborative menée entre les associations et le LPED, en lien avec la Fondation Abbé Pierre (présentée à la presse en juillet 2019), le comité de pilotage de la MOUS a autorisé Soliha à confier (septembre 2019) ses données de suivi à l'équipe Universitaire du LPED afin d'en réaliser une traduction graphique et cartographique.

Il s'agit d'informations chiffrées anonymisées mais géolocalisables (adresses évacuées, adresses des relogements proposés et acceptés par les familles) qui permettent de suivre le travail de la MOUS relogement et les trajectoires des ménages évacués pris en charge. L'autorisation de diffuser certaines de ces informations dans le cadre du présent rapport a été obtenue tardivement après ces validations. L'objectif est un partage d'informations sur la gestion de cette crise et sur l'action publique permettant, entre autre, d'améliorer le suivi des personnes à travers la *Charte du relogement*.

La mission de la MOUS relogement (Etat/Ville avec l'opérateur Soliha) mise en place à partir du 10 décembre 2018 est de reloger temporairement les ménages évacués par arrêtés de périls, dont le nombre ne cesse d'augmenter. Elle se base sur un repérage et une captation de logements sociaux sur le contingent réservataire de l'Etat et de la Ville, complété par un appel au secteur privé en fonction des besoins.

Au début de sa mission, la MOUS ne dispose que d'une centaine de logements pour plusieurs centaines de ménages évacués. En une année, plus d'un millier de logements ont fini par lui être proposés par bailleurs sociaux (majoritairement) et privés.

Le rôle de Soliha, l'opérateur, est de filtrer ces propositions afin de proposer aux ménages des offres acceptables et adaptées, et qui soient conformes aux critères de la *Charte du relogement*, elle-même élaborée entre janvier et juin 2019. C'est pourquoi après évaluation au cas par cas, plus d'une moitié des logements proposés sur le contingent réservataire et surtout dans le parc privé ne sont pas retenus, pour diverses raisons (éloignement du centre, nécessité de travaux, etc.).

Environ 550 baux ont été signés entre janvier et septembre 2019 entre Soliha et les bailleurs. Les appartements sont ensuite équipés et proposés aux ménages sous forme de « convention d'occupation précaire » (seule l'assurance du logement est à la charge du ménage évacué/relogé qui ne paie pas de loyer pendant le relogement temporaire).

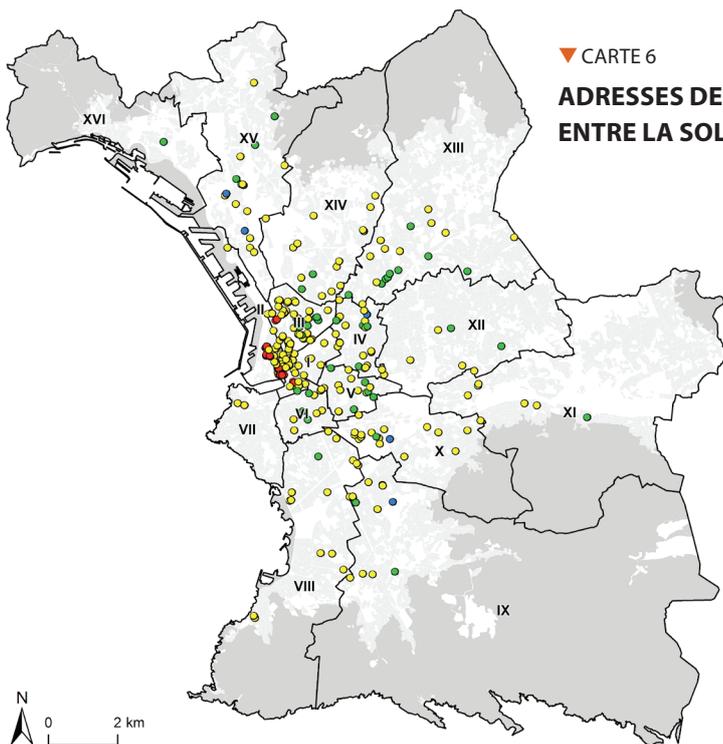
La difficulté principale de la MOUS relogement est de trouver et proposer des offres adaptées à la diversité des situations familiales ou de l'état de santé des évacués (familles nombreuses, fratries d'adultes, personnes âgées isolées, malades, familles monoparentales, situations de handicap, etc.).

Plusieurs propositions ont été faites à chaque ménage, libre d'accepter ou de refuser jusqu'à 3 propositions. Nombre de familles préfèrent rester proches de leur quartier de vie (avec la proximité des écoles) si ce n'est pour disposer d'un véritable relogement définitif. Quitte à rester dans le provisoire, certains ménages d'une à deux personnes ont aussi pris le parti de rester en appart'hôtel non loin de leur ancien immeuble plutôt que d'être relogés trop loin.

Alors que la plupart des propositions émanent de bailleurs sociaux, la mission de relogement bute aussi sur le manque de logements sociaux à proximité du centre-ville ancien où vivaient les ménages évacués.

Les logements sociaux familiaux, notamment ceux de grande taille sont concentrés en périphérie (carte) ou dans des zones mal desservies par les transports en commun depuis le centre (11^e). Les plus périphériques étant d'emblée éliminés par Soliha, l'offre aux familles est de fait limitée.

LA MISSION DE RELOGEMENT BUTE AUSSI SUR LE MANQUE DE LOGEMENTS SOCIAUX À PROXIMITÉ DU CENTRE-VILLE



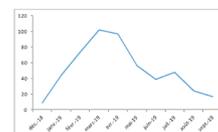
▼ CARTE 6
ADRESSES DES BAUX DE RELOGEMENTS SIGNÉS ENTRE LA SOLIHA ET LES BAILLEURS

Marseille - 5 Nov 2018 - 18 Septembre 2019

Adresses baux relogement

- Parc social
- Parc privé
- IML 50
- Autres

*514 baux de relogement signés au 18 Septembre 2019
214 parc social
34 parc privé
47 IML 50
6 Autres



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

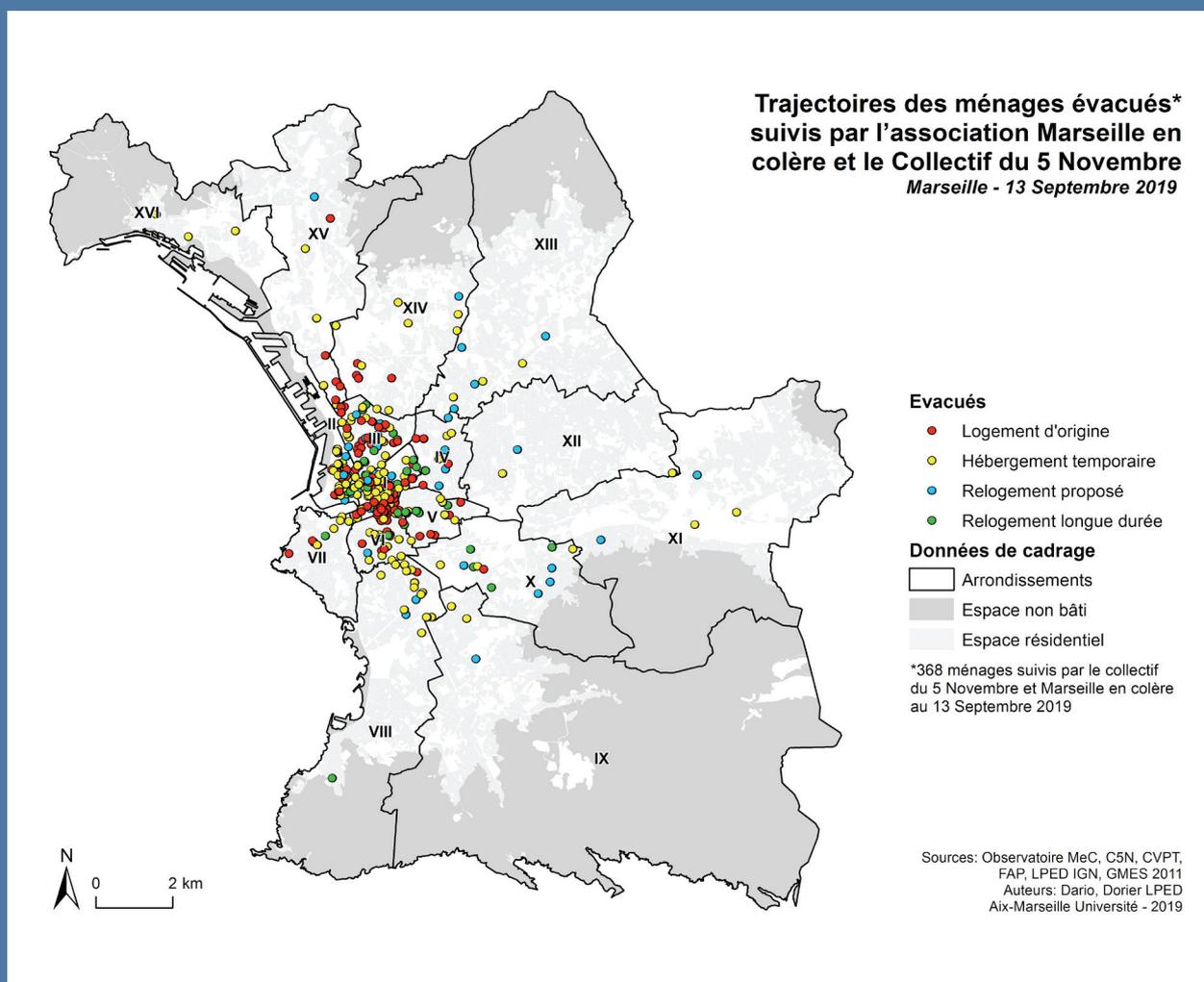
UNE CARTOGRAPHIE DES ÉVACUATIONS D'URGENCE ET DES RELOGEMENTS : LA COMMISSION DES DÉLOGÉS DU COLLECTIF 5 NOVEMBRE, LES ASSOCIÉS EN LIEN AVEC LA FONDATION ABBÉ PIERRE

Dans les premiers mois, et jusqu'à la signature de la *Charte du relogement*, face à la carence et l'imprécision des données publiques sur les trajectoires des ménages évacués, un outil de suivi indépendant des trajectoires des personnes évacuées a été construit, en collaboration entre l'Université, l'Association Un Centre-Ville Pour Tous, en lien avec la Fondation Abbé Pierre, et l'appui d'un développeur informatique bénévole (Datas-Collect).

Ce travail, réalisé selon les règles de l'art scientifique (questionnaire, géoréférencement, saisie, vérifications, validation) démarre avec des étudiants en février 2019. Il s'appuie sur la veille des permanences de bénévoles

de la Commission des délogés du Collectif 5 novembre et de l'Association Marseille en Colère qui, depuis le 5 novembre 2018, soutiennent et accompagnent sans relâche dans leurs démarches environ 500 ménages évacués.

Après avoir conçu et construit l'outil en collaboration avec les associations (décembre-février), défini le cadre déontologique de la démarche (mars), il a été possible de cartographier et de documenter les trajectoires d'une partie de ces ménages. La démarche a été volontairement tenue discrète, les participants s'y étant engagés afin d'éviter toute instrumentalisation des observations.

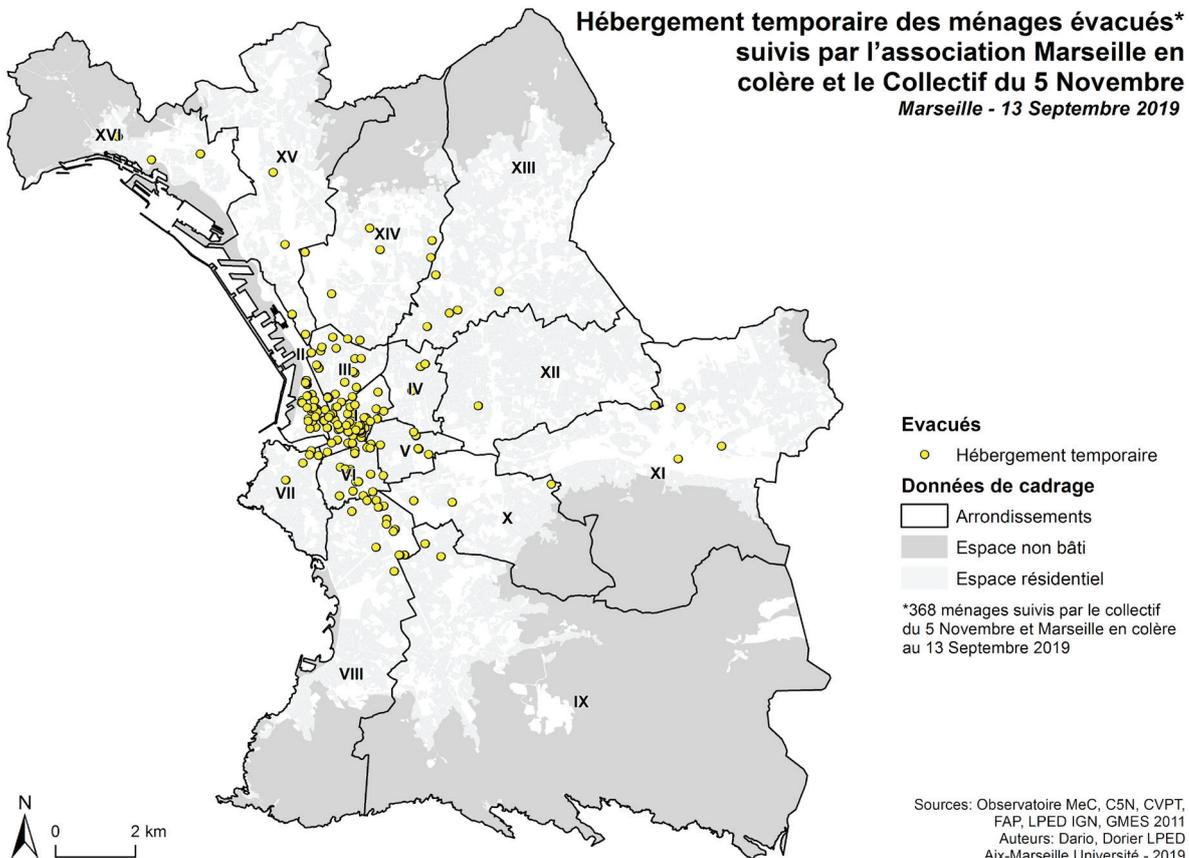


UN TRAVAIL COLLABORATIF ENTRE GÉOGRAPHES UNIVERSITAIRES, ASSOCIATIONS MARSEILLE EN COLÈRE, ET UN CENTRE-VILLE POUR TOUS,

En septembre 2019 les 368 ménages suivis par les collectifs et associations représentaient 955 personnes déplacées, 554 adultes, 309 mineurs de 4 à 18 ans, 72 enfants moins de 4 ans (dont 11 naissances pendant l'hébergement en hôtel). Les associations ont particulièrement bien suivi les ménages lors de leurs séjours forcés en hôtels. Pour les locataires évacués dans le cadre d'un arrêté de péril (ce qui est la voie « normale »), l'hébergement

incombe légalement au propriétaire bailleur, le temps de réaliser les travaux prescrits. Mais comme les défaillances de ces derniers sont nombreuses, et sous la pression des associations, la Ville a assuré le relais – à charge pour les propriétaires de rembourser. Pendant des mois, le provisoire s'est prolongé pour les ménages les plus fragiles suivis par les deux associations, et répartis dans plusieurs dizaines d'hôtels et appart'hôtels.

▼ LES 441 HÉBERGEMENTS TEMPORAIRES SUCCESSIFS (HÔTELS ET APPART'HÔTELS) DES MÉNAGES ÉVACUÉS SUIVIS PAR LE COLLECTIF DU 5 NOVEMBRE ET MARSEILLE EN COLÈRE, MARSEILLE NOV 2018 – SEPT. 2019 (OBSERVATOIRE MEC, C5N, CVPT, FAP, LPED).



UNE GESTION
DE CRISE
RENDUE COMPLEXE
PAR L'INSUFFISANCE
DE LOGEMENTS
SOCIAUX

Des relogements familiaux ont néanmoins été proposés dans certains secteurs du 15^e, à l'est dans les programmes immobiliers neufs (10^e et au centre nord de la ville (3^e). Pour trouver des logements de petite taille dans le centre (T1 et T2), et face aux carences, ici, de logements sociaux, Soliha a dû signer des baux avec divers bailleurs privés propriétaires de studios ou T2⁽¹⁾.

Face à l'insuffisance de l'offre locative sociale à Marseille, un arbitrage des priorités doit être opéré entre cette urgence de relogement des évacué.e.s des immeubles vétustes du centre marseillais et celle des ménages issus des périmètres en cours de rénovation, tout en assurant le droit commun. A titre d'exemple, ce difficile arbitrage entre publics prioritaires et évacués est perceptible au vu des chiffres: au 25 juillet 2019 sur 421 ménages relogés en temporaire 25% (106) seulement avaient fait une demande de logement social, 3% (14 ménages) étaient reconnus DALO.

Suivi des travaux, mainlevées et réintégrations

De même que le suivi des personnes évacuées reste inachevé, une véritable estimation des travaux menés dans les immeubles reste à réaliser. En mars 2019, la Préfecture estimait à 116 le nombre d'immeubles réintégrables. En septembre de la même année, ce nombre augmente à 173. Mi octobre, 181 immeubles étaient considérés comme réintégrables après mainlevées (données MOUS). La mainlevée annule l'obligation de relogement faite au propriétaire ainsi que les aides des pouvoirs publics: les ménages doivent, ou regagner leur logement, ou résilier le bail et en trouver un autre. La MOUS relogement prévoit que la «convention d'occupation précaire» expire automatiquement au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée constatant la réalisation des travaux prescrits, ou de la décision concernant la réintégration dans le logement d'origine. Mais ces éléments sont à moduler avec l'application de la *Charte du relogement*.



«Il est pris acte de la réalisation des travaux...» Exemple de mainlevée d'arrêté de péril contestée par les habitant.e.s. Dispositif IPN sous des murs délabrés. Les locataires ont ici regagné leurs logements, la peur au ventre. Un ménage a refusé de réintégrer l'immeuble et a pu être relogé définitivement en HLM dans les quartiers nord. D'autres sont en liste d'attente de logements sociaux. Quelques ménages en situation administrative précaire ne peuvent être relogés et sont ici tributaires du bon vouloir de propriétaires qui cumulent APL et compléments de loyers collectés en liquide à domicile.

Textes et clichés: Elisabeth Dorier

(1) Si vous souhaitez davantage creuser ce sujet, l'article de notre contributrice: *La moitié des logements disponibles pour les délogé.e.s était inadaptée*, Marsactus, le 8 novembre 2019

UN SUIVI DES TRAJECTOIRES DE PERSONNES ÉVACUÉES

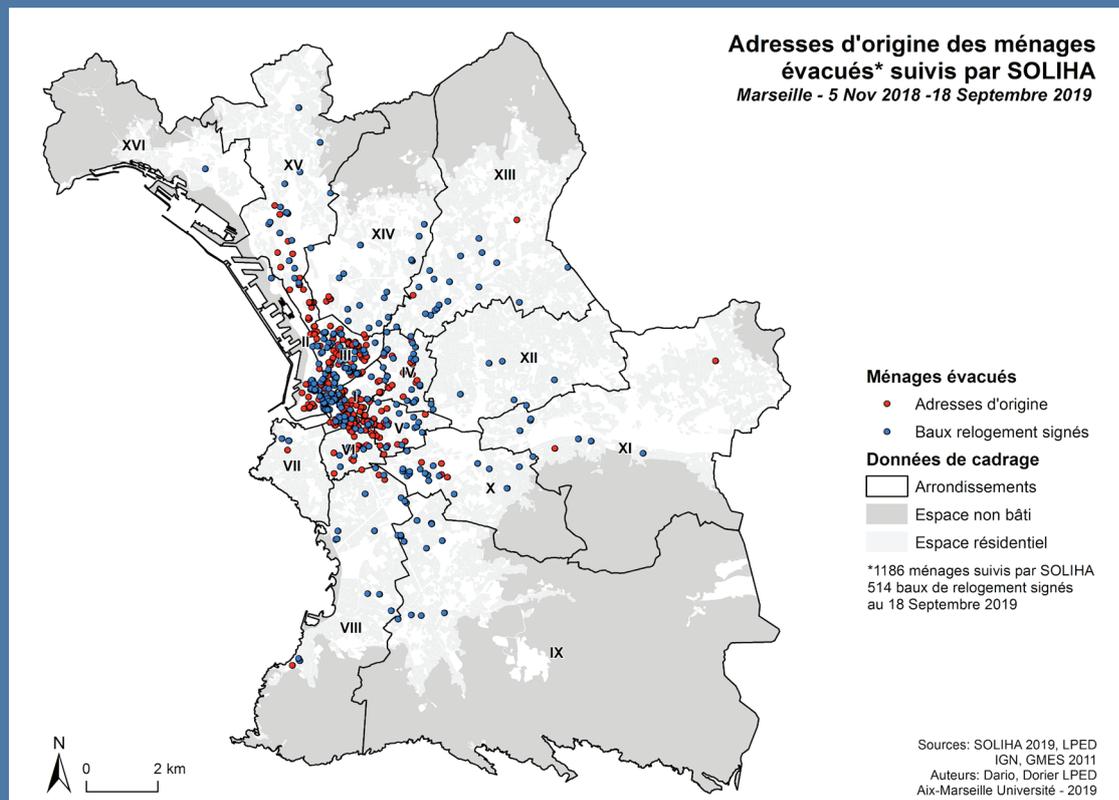
Dans le cadre de la « MOUS relogement », l'opérateur Soliha réalise depuis décembre 2018 un suivi régulier de chacun des ménages ayant « droit » à une prise en charge d'un relogement temporaire. Il a communiqué régulièrement des indicateurs synthétiques, dont la compréhension a prêté parfois à des malentendus avec les collectifs. Après avoir pris connaissance de l'initiative de cartographie collaborative menée entre les associations et le LPED, en lien avec la Fondation Abbé Pierre (présentée à la presse en juillet 2019)⁽¹⁾, le comité de pilotage de la MOUS a autorisé Soliha à confier (septembre 2019) ses données de suivi à l'équipe Universitaire du LPED afin d'en réaliser une traduction graphique et cartographique.

Il s'agit d'informations chiffrées anonymisées mais géolocalisables (adresses évacuées,

adresses des relogements proposés et acceptés par les familles) qui permettent de suivre le travail de la MOUS relogement et les trajectoires des ménages évacués pris en charge. L'autorisation de diffuser certaines de ces informations dans le cadre du présent rapport a été obtenue tardivement après ces validations. L'objectif est un partage d'informations sur la gestion de cette crise et sur l'action publique permettant, entre autre, d'améliorer le suivi des personnes à travers la *Charte du relogement*.

Ces données évoluent constamment, et c'est tout le problème de la gestion de crise à laquelle la situation marseillaise a abouti. Les cartes présentées ici ne sont donc qu'indicatives de la situation fin septembre.

(1) <https://marsactu.fr/universitaires-et-militants-construisent-ensemble-une-carte-inedite-du-parcours-des-deloges>



Sur les 181 immeubles considérés comme réintégrantables mi octobre (où vivaient 438 ménages identifiés par la MOUS relogement), 42 immeubles concernent des ménages déjà relogés en temporaires dans le cadre de la MOUS. Sur les 438 ménages « réintégrantables », 65 ménages occupent encore le logement temporaire, la moitié d'entre eux contestent la réintégration.

Les contestations de réintégrations ont plusieurs motifs. Plusieurs immeubles évacués, mal sécurisés, ont été cambriolés en l'absence des habitant.e.s, et certains évacués ont tout perdu. Si certains des travaux préconisés ont bien été réalisés, beaucoup suppriment juste le péril imminent sans régler l'origine du désordre.

Certains propriétaires ont fait réaliser des travaux bâclés ou réduits au strict minimum relatif à la sécurité, sans traiter l'insalubrité des immeubles. Certains ont même encore, par des travaux conduits à la hussarde, dégradé les logements et aggravé le sort de leurs locataires délogés. Habitants et associations, soutenus par la Fondation Abbé Pierre, ont lancé des procédures judiciaires. Très longues, certaines commencent tout juste à aboutir.

Dans les premières semaines ou mois, des mainlevées de périls sans contrôle suffisant, sur simple présentations de factures de travaux, ont ainsi abouti à l'obligation de réintégration faite à des habitant.e.s dans des immeubles dont l'état demeurerait inquiétant, avec par exemple des étais ou IPN soutenant des murs effrités. Rappelons que l'un des deux immeubles qui s'est effondré, le n°65 rue d'Aubagne, avait fait l'objet, dans les semaines précédant le drame, d'une autorisation de réintégration après un arrêté de péril...

**L'UN
DES IMMEUBLES
EFFONDRES ÉTAIT
RÉINTÉGRABLE
APRÈS UN ARRÊTÉ
DE PÉRIL**

Alors que, l'attention à la fois médiatique, politique et financière reste concentrée sur les évacuations du centre-ville, des évacuations qui concernent aussi de grandes copropriétés dégradées à l'image de celle de parc Kallisté (quartiers nord, janvier 2018), où l'un des problèmes est le nombre d'occupants sans droit ni titre. Lors d'une évacuation dans la copropriété dégradée dite « Parc Corot » (13^e arrondissement), 75 logements ont été évacués, mais seulement 27 personnes ont été prises en charge, sûrement en raison d'un grand nombre de personnes non recensées. Les personnes occupantes sans-droit ni titre se sont sans doute seulement déplacées dans d'autres parties de la ville.

Cette situation justifie le combat des associations visant à signaler les situations où le péril ne leur semble pas levé, mais aussi à militer contre la réintégration d'appartements restés, ou devenus insalubres, du fait de la phase de non occupation. Elles interviennent, pour la prise de contact avec un pool d'avocats, la prise en charge des frais administratifs...

**BEAUCOUP
DE TRAVAUX
RÈGLENT LE PÉRIL
IMMINENT,
PAS L'ORIGINE
DU DÉSORDRE**



Apparemment, les pouvoirs publics disaient que des personnes

profitaient du système et venaient à Beauvau pour avoir un hébergement à l'hôtel... Alors que c'était juste des personnes qui ne pouvaient pas justifier qu'elles étaient délogées... Mais sans arrêté, ni décision, ni papier, comment voulez-vous le prouver ? Mais maintenant ils demandent un relevé CAF pour justifier de l'adresse, pour montrer que nous étions bien dans un immeuble évacué. Mais pour tous ceux qui n'ont pas de relevé ? On fait comment ? Sous prétexte que certains « profitent » pour seulement avoir accès à leurs droits, ils se sentent légitimes de mettre des barrières excluant ainsi les gens ? Et faire des aller-retours à Beauvau parce qu'une pièce manque, est ce que ce n'est pas épuisant ? Il y a un problème juste pour se déplacer à Beauvau, certains sont hébergés jusqu'à la Valentine, c'est 8 kilomètres du centre-ville. Faut aller à rue Beauvau puis aller à Canebière puis prendre les tickets de 3,80 euros puis après retourner à Beauvau pour le remboursement mais que de 3,60. Et on mange pas le week-end et jours fériés, et comment faire avec le ramadan ? Mais bon de toute manière ils vont fermer le restaurant

le 1^{er} avril. Les hôtels font pression pour faire sortir les évacué.e.s car les touristes sont là : la Mairie ne prend des réservations que de 15 jours seulement, donc derrière les réservations d'autres personnes arrivent. Du coup les gens sont transférés dans le 15^e arrondissement alors que les enfants sont scolarisés là dans le centre. Il y a la crèche, le travail, et nous sommes obligés de revenir manger dans le centre. Pour la laverie et toutes ces choses du quotidien, ce sont les gens qui payent. Vous savez à quel point la logistique quotidienne est difficile à gérer en hôtel ? Combien de personnes n'ont pas commencé leurs démarches ? La Mairie demande que France Horizon aille dans les hôtels, mais ces personnes sans aucune connaissance de leur droits, il n'y a aucune liste des gens. On se fait balader... Vous imaginez les personnes âgées qui ont un suivi ou une infirmière à domicile : le suivi est tout simplement rompu. Et les grands oubliés : ce sont les sans-papiers ! Ils n'ont pas de ticket service, pas le droit aux aides à l'alimentation... Ils sont sortis sans les habits ni rien, ils ont les factures, les preuves qu'ils habitent, qu'ils déclarent les impôts, que les enfants sont scolarisés. Mais aucun accompagnement pour eux. La Mairie ne les prend même pas en charge dans les hôtels. > UNE PERSONNE DÉLOGÉE

Et après ?

Doutes, points de vigilance sur l'inclusion des Marseillais.e.s

A. Des outils développés, des moyens insuffisants, un pilote absent

Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) est un accord qui engage la Métropole de Aix-Marseille-Provence avec l'État signé en juillet 2019. Le 29 octobre, la création d'une Grande Opération Urbaine (GOU) a été annoncée par la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre de la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA IN).

Cette opération est financée par la Métropole et par l'État⁽¹⁾ (65 % - 35 %), à hauteur de 217 millions d'euros. L'objectif est de traiter 314 immeubles dégradés sur quatre îlots durant quinze ans⁽²⁾. En ce qui concerne la Ville de Marseille, depuis août 2019, les équipes d'hygiène et de sécurité ont fusionné et les effectifs ont doublé. Il est important de souligner l'avancée que représente la mise en place de ces dispositifs. Néanmoins, des moyens supplémentaires, une gouvernance aux objectifs clairs et l'inclusion des habitant.e.s manquent toujours.

Une coordination des dispositifs insuffisantes pour garantir la résorption de l'habitat indigne

Malgré le fait que les services d'hygiène et de sécurité ont fusionné à l'échelle de la Ville, aucune articulation n'est prévue avec la Métropole, ce qui ne permet pas une concertation des acteurs. En effet, la Métropole pilotera la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA IN) et elle détient les compétences de traitement de l'habitat dégradé. Il n'est pas non plus prévu que les travaux d'office soient suivis ou mis en oeuvre par une cellule particulière, ce qui pose la question de savoir comment s'assurer que ces travaux soient réalisés.

Depuis le début de la crise de la rue d'Aubagne, 399 immeubles ont été évacués, soit seulement 10 % du parc potentiellement indigne, alors même qu'aucune réhabilitation de fond n'a été réalisée. Les équipes de travaux, souvent en proie à l'urgence, traitent l'objet du péril imminent, mais pas celui du péril ordinaire. A titre d'exemple, les collectifs d'habitant.e.s témoignent régulièrement

SEUL 10%
DU PARC
POTENTIELLEMENT
INDIGNE
A ÉTÉ ÉVACUÉ,
QUELLE SERA
LA SUITE ?

(1) Marseille, une grande opération de l'habitat pour éradiquer les taudis, TPBM Presse, 29 octobre 2019, www.tpbm-presse.com/marseille-une-grande-operation-d-urbanisme-pour-eradiquer-les-taudis-3197.html.

(2) Dépêche AEF info du 29 octobre 2019,

des suppressions de plafonds lorsqu'ils menacent de s'écrouler, mais d'aucun traitement structurel.

Également lors de ces annonces, une opération de repérage de l'habitat indigne a été annoncée sur ces 4 000 immeubles. Cette opération n'a jamais eu lieu. Il est encore impossible de définir clairement les périmètres concernés par l'habitat indigne ou encore de suivre les procédures qui ont été enclenchées durant l'année écoulée. Une véritable politique de repérage et de suivi manque donc cruellement à la bonne gestion des opérations.

UNE VÉRITABLE
POLITIQUE
DE SUIVI
MANQUE
CRUELLEMENT

Un manque de moyens au regard des ambitions affichées et un pilotage toujours manquant

Lors de l'annonce du PPA et de la création de la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA IN), la Métropole, et notamment sa Présidente, Martine Vassal, avait engagé un budget à hauteur de 600 millions d'euros pour un plan décennal ⁽¹⁾. Le Ministre du Logement, Julien Denormandie avait lui confirmé cet annonce en précisant le budget engagé par l'État à 240 millions. A ce jour, 17 millions ont été engagés par l'ANAH ⁽²⁾.

En reprenant les chiffres du parc privé potentiellement indigne (PPPI), 40 000 logements sont concernés par l'indignité, soit environ 4 000 immeubles composés de dix logements en moyenne. L'objectif de réhabilitation de 314 immeubles annoncé ne représente que 8 % du parc potentiellement indigne.

Non seulement une vraie politique de suivi fait défaut, mais aussi une orientation politique. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est en préparation depuis 3 ans et doit fixer les priorités en matière d'habitat et de renouvellement urbain (et donc d'habitat indigne) de 2020 à 2026.

Le PLH devait être voté afin d'être appliqué au 1^{er} janvier 2020 mais a été reporté une première fois en mars 2019, puis en mai 2019 ⁽³⁾ et enfin en octobre 2019. Ironie du sort, lors de ce même Conseil métropolitain, la Métropole a voté une demande d'exemption pour 33 Communes sur 92 en matière de création de logement social dans le cadre de la SRU.

L'absence de PLH fait que les opérations de la SPLA ou de la GOU ne sont pas à ce jour portées par un document stratégique. Il est également important de souligner que les habitant.e.s sont absent.e.s de la gouvernance et qu'aucune concertation préalable n'est engagée sur les objectifs du Plan Partenarial d'Aménagement ou la manière de le mettre en oeuvre.

Les Conseils citoyens sont censés pourtant avoir ce rôle. En outre, les assises de l'habitat organisées en mars 2019 l'ont été sans participation de la société civile, uniquement conviée comme auditoire alors que le hastag #BalanceTonTaudis et le site internet dédié récoltaient plus de 10 000 messages et signalements réalisés par les habitant.e.s ⁽⁴⁾.

L'OBJECTIF
DE RÉHABILITATION
EN 10 ANS
NE CONCERNE
QUE 8% DU PARC
POTENTIELLEMENT
INDIGNE

(1) *Lutte contre l'habitat indigne et dégradé à Marseille: Martine Vassal annonce un Plan de 600 millions d'euros*, le 29 novembre 2018, Destimed, <http://destimed.fr/Lutte-contre-l-habitat-indigne-et-degrade-a-Marseille-Martine-Vassal-annonce-un-> ; *Martine Vassal annonce 600 millions d'euros pour une stratégie contre l'habitat indigne*, Made in Marseille, le 28 novembre 2018, <https://madeinmarseille.net/41310-martine-vassal-600-millions-habitat-indigne>

(2) *Immeubles effondrés à Marseille: L'Etat n'a versé que 17 des 240 millions promis*, 20 minutes, le 4 novembre 2019, <https://www.20minutes.fr/politique/2643615-20191104-marseille-etat-verse-17-240-millions-promis-apres-effondrements-immeubles-rue-aubagne>

(3) *Métropole, le vote du plan local de l'habitat repoussé*, La Marseillaise, le 16 mai 2019 www.lamarseillaise.fr/analyses-de-la-redaction/dossier-du-jour/76404-metropole-le-vote-du-plan-local-de-l-habitat-repousse

(4) *Quand Marseille s'effondre et ébranle la maison Gaudin*, Le Parisien, le 25 novembre 2019, <http://www.leparisien.fr/politique/quand-marseille-s-effondre-et-ebbranle-la-maison-gaudin-25-11-2018-7952658.php>

Ce constat est partagé par d'autres instances, comme la chambre régionale des comptes PACA dans son récent rapport, et pourrait être résumé par ces mots :

«les difficultés rencontrées par la ville ont pour origine commune une absence de stratégie claire et une insuffisance dans le pilotage de ses actions, par ailleurs peu économes des deniers publics»⁽¹⁾.

B. La lutte contre l'habitat indigne, un accélérateur de gentrification ?

La résorption de l'habitat indigne, si elle se limitait aux quartiers populaires les plus centraux de Marseille et était menée sous pression, risquerait aussi d'avoir un effet pervers. En supprimant brutalement, sans alternative contrôlée, l'offre de logement accessible dans le centre pour les personnes en situation précaire, elle entraînerait leur dispersion vers d'autres offres tout aussi indécentes, mais plus périphériques.

Les politiques publiques doivent permettre de maintenir des populations aux revenus modestes dans le centre-ville et dans de bonnes conditions. L'objectif est de ne pas faire de la lutte contre l'habitat indigne une épuration sociale des populations du centre-ville ancien par opérations de spéculations immobilières.

L'OBJECTIF
EST DE NE PAS FAIRE
DE LA LUTTE
CONTRE L'HABITAT
INDIGNE
UNE ÉPURATION
SOCIALE

Préserver des niveaux de loyers correspondant aux revenus des habitant.e.s actuels

Dans le cas d'une acquisition du foncier, soit par voie amiable, préemption ou expropriation, le futur projet devra proposer des logements aux loyers accessibles aux populations résidant actuellement dans le quartier. Aucun terrain ou bâtiment ayant fait l'objet d'une appropriation publique (par voie amiable ou par voie d'expropriation) dans le cadre du traitement de l'habitat indigne ne devra rejoindre le marché privé. Cette règle a été appliquée à Paris lors des opérations de résorption de l'habitat indigne entre 2003 et 2009.

Dans les cas de réhabilitations de logements réalisées par des propriétaires bailleurs privés, la puissance publique pourrait augmenter l'aide aux propriétaires pour garantir des loyers de sortie correspondant aux niveaux très social et social de l'ANAH. L'équivalent de la règle mise en oeuvre dans certains périmètres de rénovation urbaine dite de un pour un (un logement social détruit, un logement construit) pourrait être adaptée, après un travail précis sur le recensement, selon le principe suivant :

**Un logement indigne accueillant un ménage
aux revenus modestes évacué ou pas**



**un logement réhabilité ou construit à un niveau de loyer
correspondant aux revenus du ménage concerné**

(1) La chambre régionale des comptes accable la gestion Gaudin, le 8 novembre 0291, Marsactus, <https://marsactu.fr/la-chambre-regionale-des-comptes-accable-la-gestion-gaudin>
La Chambre régionale des comptes étirille la gestion municipale, Made in Marseille, le 9 novembre 2019, <https://madeinmarseille.net/55797-rapport-chambre-regionale-comptes-gestion-municipale>

Or, lors de la signature du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), la Métropole a clairement dessiné une stratégie risquant de favoriser une gentrification du centre-ville de Marseille. L'enjeu étant de pouvoir rénover le quartier de Noailles par la promotion d'une « pluralité des usages », en ayant des commerces en rez-de-chaussés, des bureaux sur les étages inférieurs et des logements dans les étages supérieurs. Lors de l'audition de la Métropole Aix-Marseille-Provence par le HCLPD, l'encadrement ou le plafonnement des loyers n'était pas un enjeu selon nos interlocuteurs :

« Nous sommes loin des loyers parisiens : le loyer médian est très près de l'intermédiaire [ndlr : du logement social intermédiaire soit PLS]. Si certains loyers augmentent un peu, ce ne serait pas une mauvaise chose. Certes, on prévoit de changer la plupart des logements touchés par la crise en logements sociaux, mais on ne peut pas tout conventionner. Il faut qu'on soit capable de permettre à des gens qui viennent travailler sur Marseille d'avoir un parc locatif de qualité avec mixité d'offre locative. C'est évident que pour des commerces, il faut des consommateurs. Le but serait de pouvoir avoir une mixité à l'immeuble avec commerce au rez-de-chaussée, des bureaux dans les étages inférieurs et logements dans les étages supérieurs. »

Entretien du HCLPD avec Xavier Méry,
élu métropolitain en charge de la rénovation urbaine

**22%
DE VACANCES
SUR LE QUARTIER
DE NOAILLES AVANT
LES EFFONDREMENTS**

D'ailleurs les révélations de l'enquête commune Marsactu–Mediapart–Le Ravi–La Marseillaise *La grande vacance*⁽¹⁾ parue le 29 octobre 2019, dénoncent une stratégie immobilière de vacances. Elle estime que les 68 propriétés⁽²⁾ de la Ville ont été expropriées dans une logique de laisser pourrir pour revendre. Le taux de vacance est « très important » sur le quartier de Noailles, de 22%, notamment du fait de l'inoccupation des logements acquis par voie d'expropriation dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne par la puissance publique⁽³⁾.

Souvent soulevé par les médias⁽⁴⁾, cette stratégie foncière et immobilière d'acquisition à moindre frais par la Mairie via des déclarations d'utilité publique (DUP)⁽⁵⁾ interroge : ces acquisitions ne seraient-elles pas destinées à la revente (à perte) à des promoteurs privés, comme cela a été constaté dans plusieurs cas ? Ou alors à des propriétaires privés aux intérêts éloignés du logement social ou de l'intérêt public ?⁽⁶⁾ La chambre régionale des comptes s'est ainsi étonnée de ces opérations d'achat à des prix assez élevés et de revente, des années après, à prix cassés, à des investisseurs privés au sein d'un rapport (diffusé en conseil municipal le 25 novembre 2019).

(1) *Comment nous avons mené l'opération « Grande Vacance » à Marseille*, Mediapart, le 29 octobre 2019, www.mediapart.fr/journal/france/291019/comment-nous-avons-mene-l-operation-grande-vacance-marseille

(2) *Marseille : les 68 immeubles à l'abandon passés entre les mains de la Ville*, Mediapart, le 29 octobre 2019, www.mediapart.fr/journal/france/291019/marseille-les-68-immeubles-l-abandon-passes-entre-les-mains-de-la-ville?onglet=full

(3) *Au cœur du « ventre de Marseille », des immeubles biens publics à l'abandon*, Mediapart, le 29 octobre 2019, www.mediapart.fr/journal/france/291019/au-coeur-du-ventre-de-marseille-des-immeubles-biens-publics-l-abandon?onglet=full

(4) *Quand Marseille s'effondre et ébranle la maison Gaudin*, Le Parisien, le 25 novembre 2019, www.leparisien.fr/politique/quand-marseille-s-effondre-et-ebbranle-la-maison-gaudin-25-11-2018-7952658.php

(5) *Au 25 boulevard National, cet ancien HLM devenu taudis*, Marsactus, le 29 octobre, <https://marsactu.fr/au-25-boulevard-national-cet-ancien-hlm-devenu-taudis>

(6) *Deux familles ont profité en masse des ventes immobilières opaques de la Ville de Marseille*, Marsactus, le 14 novembre 2019

LES SIMILITUDES ENTRE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE DE LA MAIRIE ET CELLE DES PROMOTEURS PRIVÉS

Cette stratégie, dénommée le « mitage », est bien connue de certains promoteurs privés aux pratiques éthiquement intolérables. Elle consiste à acheter des lots dans des copropriétés, de ne pas les entretenir, et/ou de ne pas régler les charges de copropriétés pour entraîner une accélération de la dégradation du bâti de l'ensemble

de l'immeuble. Cette situation de blocage de la copropriété a pour conséquence de permettre au promoteur d'acheter progressivement l'ensemble de l'immeuble à un coût très en dessous des prix du marché. Cette stratégie peut être déployée sur un immeuble, ou sur l'ensemble d'un quartier.

Garantir la possibilité du droit au retour des populations évacuées

Avec au moins 3 000 personnes évacuées depuis le drame de la rue d'Aubagne, l'état de crise qui se tient à Marseille constitue certainement un des déplacements de populations les plus importants



**4 000
PERSONNES
DÉLOGÉES SELON
LES COLLECTIFS**

intervenus depuis longtemps compte tenu du nombre de personnes concernées sur une durée très courte.

Le traumatisme engendré est profond pour les délogé.e.s, même ceux qui sont pris en charge par la MOUS relogement : d'abord, perdre tout droit d'accès à son domicile et effets personnels, puis craindre d'être

arraché de son quartier, de son réseau social, d'être contraint de changer ses enfants d'école du jour au lendemain ou encore de passer de longues heures dans les transports. Les cartes du relogement temporaire opéré par Soliha montrent bien que nombre de ménages n'ont pas été relogés (en temporaire) trop loin de leur domicile initial. Des efforts ont été fait afin de trouver des logements avec des typologies correspondantes aux familles.

C'est pourquoi, après réalisation des travaux de réhabilitations, de démolitions ou de reconstructions, il apparaît juste et nécessaire de proposer aux populations délogées un droit au retour dans leur quartier d'origine, comme le prévoit d'ailleurs la *Charte du relogement*, dont il faudra pouvoir évaluer la bonne application lors des années à venir, au moment des relogements définitifs.

L'ÉVALUATION
DE LA BONNE
APPLICATION
DE LA CHARTE
EST UN FORT ENJEU
POUR LES ANNÉES
À VENIR

L'ACCOMPAGNEMENT
PAR LES ASSOCIATIONS
ET COLLECTIFS
SANS SOUTIEN NI MOYEN
SUPPLÉMENTAIRE EST
REMARQUABLE

C. L'application de la *Charte du relogement* : entre gestion de crise et bataille pour la dignité

Le drame de Marseille a entraîné une forte mobilisation des associations locales de lutte contre le mal-logement. L'accompagnement par les associations sans soutien ni moyen supplémentaire est exemplaire. Elle a permis d'apporter une première réponse à la fois matérielle, morale mais aussi judiciaire pour la réparation des préjudices au cours du premier semestre 2019.

La Charte du relogement, le résultat d'une mobilisation hors norme et de son inscription dans le droit

En Conseil Municipal du 17 juin 2019, la *Charte du relogement*, initiée, proposée et écrite avec les pouvoirs publics sur initiative des collectifs a été votée. Elle fut signée par le Préfet et signée le 8 juillet par les associations et collectifs. Cette *Charte* s'oriente sur plusieurs axes, à commencer par celui de l'expérience vécue par les personnes délogées. Cette *Charte du relogement* a été portée à bout de bras et négociée avec les pouvoirs publics grave à la pugnacité des collectifs.

Il est également nécessaire de souligner également la forte volonté de certains élus de voir cette *Charte* votée. Cependant, afin de garantir l'effectivité de cette *Charte*, son application doit être inscrite dans les documents d'orientation et son opposabilité doit être renforcée.

En effet, la difficulté de faire valoir la *Charte* est soulevée par les collectifs et des retards sont observés dans sa mise en oeuvre : les comités de pilotage ne se réunissent pas aux intervalles prévus ; il est difficile d'obtenir informations, compte-rendus et écrits par lesquels les services de la Ville ou des opérateurs s'engagent sur leurs obligations découlant de la *Charte* ; les objectifs ne sont pas respectés, que ce soit par les acteurs publics ou par des opérateurs se réfugiant derrière l'absence de traduction opérationnelle de certains engagements pour échapper à leurs obligations...

LA CHARTE
PEUT ÊTRE
OPPOSABLE, À DÉFAUT
D'UN PORTAGE POLITIQUE,
UNE RÉPONSE
JURIDIQUE POURRA
ÊTRE SOLLICITÉE

Pourtant, dans le cas de la *Charte du relogement*, celle-ci ayant été adoptée en Conseil Municipal, les dispositions qui engagent la Ville dans les limites de ses compétences doivent être regardées comme des dispositions réglementaires adoptées au terme d'une procédure régulière, et sont donc opposables à la Ville de Marseille. Ainsi, à terme à défaut d'un portage politique, une réponse juridique pourra être sollicitée.

Et de nombreux domaines demandent l'attention des pouvoirs publics et de nombreux contentieux pourraient voir le jour sur notamment l'évaluation des préjudices moraux et matériels, et la responsabilité. Néanmoins, certaines questions ne peuvent être abordées facilement sous l'angle du contentieux, d'indicateurs de suivi ou de l'évaluation de préjudices. Un des objectifs non-atteints et particulièrement demandé par la société civile est la prise en charge psychologique, médico-sociale et psycho-sociale.

(1) Le Juge administratif n'est pas formaliste et ne voit aucune difficulté à qualifier d'acte administratif unilatéral des actes dont le contenu a été négocié, dont la dénomination renvoie à la sphère contractuelle et qui sont parfois cosignés. Le juge administratif n'hésite pas non plus à distinguer au sein d'un tel document, les dispositions qui, eu égard à leur formulation claire et impérative et à leur portée générale et impersonnelle, sont de nature réglementaire. La personne publique est tenue de respecter les dispositions réglementaires par laquelle elle s'est engagée, dispositions qui sont ainsi revêtues d'un caractère opposable.

LE RISQUE DE VOIR APPARAÎTRE UNE «VILLE MALADE»

POUR LE COLLÈGE RÉGIONAL PACA DE MÉDECINS DU MONDE, BÉATRICE **STAMBUL**, PSYCHIATRE, JEAN RÉGIS **ROOIJACKERS**, CADRE ASSOCIATIF, ET GUILLAUME **DEBRIE**, COORDINATEUR.

La projection dans le futur des événements actuels laisse augurer d'une longue catastrophe, dans Marseille, ville malade. Aux arrêtés de péril du centre-ville s'ajoutent les calamités dans les cités HLM ou non des quartiers, délaissés, délabrés, où tout se détériore et où les logements brûlent. La Mairie, la Métropole, la Préfecture, l'ARS doivent mettre en place des structures et des dispositifs adaptés, coordonnés et pérennes d'accueil, d'écoute, mais surtout construire un vrai plan «logement-santé» global qui prenne en compte les besoins en santé mentale de la population risque exposé.

Les moyens alloués au volet santé mentale sont dérisoires, parcellaires, à courte vue, loin des besoins évalués par les équipes terrain. Il est nécessaire d'avoir une équipe permettant une meilleure articulation des interventions psychosociales et cliniques.

Les traumatismes psychiques sont au premier plan.

L'absence de solution adaptée répète la souffrance (pertrauma) et entrave les capacités des personnes à faire face. Ils doivent bénéficier d'une prise en charge spécifique (CUMP devenue CAMP) et d'un suivi spécialisé (CMP adultes et enfants). Une coordination (EMAAE Santé) des acteurs de la psychiatrie publique s'est mise en place, à laquelle s'est joint MDM, France Horizon et Soliha pour accueillir, accompagner et traiter les délogé.e.s qui viennent chercher de l'aide, principalement via l'accueil de la rue Beauvau. Le lien avec les collectifs citoyens existe mais dans une certaine défiance, liée à la colère des habitant.e.s contre les institutions.

Ce dispositif de soins concerne en premier lieu les personnes directement impactées : sinistrées/évacuées/délogées. Il est opérant et réactif, mais il exige

un travail d'information, de contact, d'aller vers que les moyens actuels ne permettent pas de conduire de façon satisfaisante. La prise en charge des personnes impliquées indirectement (non évacuées, non délogées) qui de toute évidence sont aussi en souffrance, relève du réseau de droit commun et il n'est pas prévu, à l'heure actuelle par la tutelle (Agence Régionale de Santé) de dispositifs spécifiques pour eux.

Les approches psychosociales et cliniques se complètent et se renforcent mutuellement. Par « interventions psychosociales » sont désignées les actions visant prioritairement à créer, restaurer et maintenir le fonctionnement social de la population et l'équilibre affectif et émotionnel des individus au sein de leur environnement social. L'appellation « interventions cliniques » est réservée aux actions centrées sur les individus les plus vulnérables, visant spécifiquement des effets psychologiques ou psychiatriques. Les processus psychiques et sociaux étant étroitement liés : les interventions psychosociales ont des effets sur la situation personnelle et, inversement, l'amélioration clinique des individus a des répercussions sur la dynamique collective.

Les actions en santé mentale menées dans les contextes d'urgence ont pour objectif de soutenir psychologiquement et socialement les populations éprouvées et de diminuer les effets du traumatisme psychique, du stress, de la souffrance psychologique, de la détresse, du deuil et des pertes multiples ainsi que de la désintégration du tissu social. Toutes deux contribuent à préserver et à restaurer l'équilibre des personnes afin de comprendre et répondre aux défis de la vie quotidienne, ressentir et exprimer un éventail d'émotions et maintenir des relations de qualité avec leur environnement social.



Source : Rhizome, bulletin nationale santé mentale précarité, N°73 (Evelyne Josse Lou Einhorn / Vincent Tremblay / Halima Zeroug Vial)

LES ÉVACUÉ.E.S DES IMMEUBLES EN PÉRIL, AU DELÀ DU STRESS, LE TRAUMA DE LA RUPTURE

DR FLAVIE DERYNCK PSYCHIATRE

1. L'événement initial le 5 Novembre 2018.

Un traumatisme à fort impact psychologique dans la catégorie des catastrophes urbaines : l'effondrement de deux immeubles, spontanément, soudainement, brutalement entraînant dans les décombres huit victimes décédées.

Dans une telle catastrophe nous dénombrons aussi des victimes de type urgences absolues ou urgences relatives. Ce jour là, il n'y en a pas eu. La troisième catégorie de victimes, ce sont les impliqués directs et indirects qui, ici, ont constitué l'ensemble des personnes à prendre en charge dans les suites immédiates et encore aujourd'hui. Il s'agit des sinistrés, des évacués, des endeuillés.

L'effondrement d'immeuble est une scène connue dans les médias, les films, et qui impressionne, et attire des gens lors des déconstructions programmées. Ces scènes génèrent beaucoup d'émotion. La disparition d'un lieu familier, un abri, un lieu de vie, renvoie consciemment ou inconsciemment à la perte, la fin, la mort. La maison étant le prolongement de l'identité, du soi, de la sécurité intérieure, incontournable dans le chemin de vie.

Tout événement violent, touchant la maison, déstabilise la sécurité affective du sinistré : inondation, cyclone, incendie... Dans ces circonstances, comme lors du cyclone Irma, la cause naturelle est plus facile à accepter que la cause humaine.

La particularité de l'effondrement du 5 Novembre 2018, a été la peur de la menace de la répétition de l'effondrement d'autres immeubles. Le processus des évacuations urgentes dans des conditions souvent traumatiques a alors débuté, et perdure encore un an après, rajoutant incessamment son lot de victimes sinistrées évacuées.

Le déclenchement de la cellule d'urgence médico-

psychologique CUMP, s'est fait en même temps que le SAMU qui a installé à proximité de la noria des pompiers et des secouristes, un poste médical avancé et un poste d'urgence médico psychologique.

L'équipe d'intervention s'était installée dans le boulevard proche de la rue d'Aubagne, puis s'est déplacé à la mairie du 1/7 du quartier, où se sont regroupés spontanément un grand nombre d'impliqués et d'habitant.e.s du quartier de Noailles. Un guichet unique d'accueil des sinistrés s'est ouvert par la suite, appelé l'EAPE (espace d'accueil des personnes évacuées) à la rue Beauvau.

2. La clinique du stress des évacués

Le psycho-traumatisme est un trouble spécifique réactionnel, défini par la présence de dissociation (sidération, choc, pensées impactées...), de l'évitement (peur, fuite, repli...) et des troubles bien connus en lien avec le stress (tension nerveuse, irritabilité, insomnie...).

A ce moment-là, l'impact psychologique est essentiellement une sidération pour l'ensemble des personnes, « incrédule de l'inaugural », « c'est incroyable, impossible, impensable » et pourtant prévisible. Pour les impliqués directs immédiats du 5 Novembre 2018, des problématiques somatiques liées à la poussière, à des projections de gravats, se rajoutaient à la sidération.

Tout de suite après, ont commencé les évacuations des immeubles adjacents, menaçant de s'effondrer comme un jeu de dominos déclenché par les premiers effondrements.

La question du retour à domicile passait alors au second plan. L'urgence de la survie. La conscience de la perte du logement s'est fait progressivement et n'a cessé de devenir une préoccupation cruciale. Ce fut alors le début d'une longue série d'évacuations en urgence. Toutes aussi traumatiques les une que les autres.

L'équipe de soutien médico-psychologique a l'habitude d'intervenir dans l'après-coup, soutenant les gens à la restauration, la réparation psychique, l'intégration du vécu traumatique, comme des « agents de résilience » dit Cyrulnick.

Ces soins spécialisés ne sont possibles qu'une fois la victime réinstallée dans la sécurité physique, affective et matérielle. Elle peut alors reprendre ses esprits, mettre des mots, mettre du sens, et reprendre le contrôle de son cheminement. Mais la configuration des événements à Marseille a rendu difficile de s'inscrire dans « l'après », cet « après » que seul un relogement définitif autoriserait enfin. En attendant les évacués se retrouvent dans un stress « per-traumatique » : ce stress du péril de rester chez soi, stress de l'adaptation à l'hébergement transitoire et la perte de tous ses repères, stress du relogement transitoire n'autorisant pas la projection sur l'avenir de l'organisation de la vie.

Ces situations s'enchaînent les unes après les autres en moyenne 1 à 2 évacuations par semaine depuis un an, plus de 3 000 ménages suivis pour un relogement, presque 500 relogés autant en attente d'un logement définitif, encore 50 ménages en hôtels, plus de 600 personnes prises en charge en soins, certaines en continu depuis bientôt un an.

La cellule d'urgence médico-psychologique missionnée initialement a dû maintenir son activation en attendant le relai d'un dispositif de soins qui a été alors créé pour cette situation inaugurale. L'ARS souhaitait répondre aux besoins de cette crise qui dépassent les capacités de réponses des structures médicales et psychiatriques habituelles.

► **Pour les personnes déjà fragiles avant l'évacuation**, on a pu observer une aggravation de leur état de santé, une rupture avec leur réseau habituel de soutien soignant et social, une sorte de désafférence brutale avec une sidération psychique bloquant toute capacité à « faire face » :

- **le cas des personnes isolées**, repliées, immobilisées dans leur hébergement transitoire, souvent des personnes âgées ne faisant plus ni leurs courses ni leurs repas, incapables de se rendre au lieu de ravitaillement proposé, n'osant pas demander de l'aide ;

- **le cas des familles avec des enfants en bas âge**, n'arrivant plus à faire face aux horaires, aux obliga-

tions du quotidien, rendu impossible du fait de la délocalisation (déscolarisation des enfants, arrêt des activités de loisirs...);

- **le cas de cette femme enceinte de huit mois** surprise par la violence de devoir quitter son domicile et toutes ses affaires, qui accouche prématurément le lendemain de l'évacuation ;

- **le cas de cet homme en soins à domicile pour une fin de vie**, obligé d'être hospitalisé lors de l'évacuation en urgence dans une clinique éloignée, à l'extérieur de la ville loin de sa famille...

► **Pour les personnes n'ayant pas de difficultés particulières au niveau social ou sanitaire avant l'évacuation**, l'état psychologique observé mettait en évidence cette même sidération face à la perte brutale des objets habituels et familiers, des repères de la sécurité du foyer, de l'animal domestique abandonné, des documents de travail restés dans la bibliothèque du salon, dans l'ordinateur de la maison... sidération assimilée à un traumatisme fruit de la dissociation psychique : l'esprit est là et ailleurs, des troubles de la concentration, de la mémoire, des troubles du sommeil, des angoisses de projection sur l'avenir « bouché » momentanément comme une rupture imposée, inattendue, un sentiment d'impuissance, de perte de contrôle et de maîtrise. Un véritable parasitage au processus d'adaptation, et aux ressources de « faire face », entravant les démarches, les initiatives pour s'en sortir, s'adapter.

3. L'équipe santé mobile pour une action de proximité

Le dispositif « Santé » spécifique aux personnes évacuées, une Equipe Mobile d'aide et d'accompagnement aux évacués « EMAAE SANTE », s'appuie sur des unités de soins préexistantes, renforcées par l'ARS. Il s'agit d'un partenariat de trois unités :

- **une unité « coordination » appelée CAMP**, prolongement de la CUMP, renforcée de soignants somaticiens, positionnée sur le guichet unique de l'EAPE. Ce guichet unique dirigée par France Horizon a pour mission d'accompagner dans leur parcours social juridique et sanitaire les personnes évacuées ;

► **deux équipes mobiles psychiatriques de l'hôpital Édouard Toulouse** : équipe mobile adultes et équipe mobile enfants-ados.

Ce dispositif a permis la prise en charge de 600 personnes depuis le début de sa création. Avec une moyenne de 150 actions de soins par mois. Les soignants, des infirmiers, des psychologues cliniciens, des médecins, sont spécialisés dans les pathologies liées au stress et au trauma et ont une expérience de terrain. Ils assurent une stratégie d'accueil des évacués au sein du guichet unique et une stratégie « d'aller-vers » les personnes hébergées ou relogées après une évacuation. Une collaboration avec les travailleurs sociaux dès les premiers instants de l'évacuation du domicile.

Pour les enfants, et leur famille, des missions de coordination avec les écoles et les centres de loisirs, des accompagnements, des temps de guidance relationnelles et éducatives, des soins médico-psychologiques. Ce dispositif fait face aux difficultés d'un travail de terrain complexe, du fait de la disparité des lieux d'hébergement, l'hétérogénéité des profils des personnes d'évacuées, de la diversité leurs besoins. Un véritable travail de fourmi pour faire le lien, le maillage, le réseau. Des temps de formations sur le stress et le trauma auprès des intervenants partenaires ont été proposés, permettant à des services plus techniques de s'ajuster dans leurs démarches. (ex: attribution d'appart hôtel aux diabétiques pour faciliter la maîtrise de leur alimentation, accès facilité aux centres aérés...)

Parmi les intervenants partenaires, une place de choix de l'équipe de *Médecins Du Monde*, présente dès le début sur le terrain, dans une collaboration permettant une amélioration de l'accessibilité des soins aux plus fragiles et démunis.

4. La question de la précarité et du psycho-trauma

Derrière le traumatisme de la perte du logement existe la question de l'acceptation du logement indigne insalubre. La pyramide de Maslow hiérarchise les priorités du sujet et met en deuxième position juste après le besoin de sécurité de l'intégrité du corps, la sécurité matérielle du toit, du logement, le lieu où la personne se retrouve, récupère, se réfugie. La troisième position est celle de la sécurité d'appartenir à un clan, la sécurité d'une identité sociale. La

maison comme un prolongement de l'identité symbole de l'être lui même. Que renvoie un logement insalubre et dégradé à celui qui s'y abrite ? Nous avons rencontré des personnes qui ont vu, en la crise, l'occasion d'améliorer leur conditions de vie. Nous avons rencontré des personnes qui, sous un toit insalubre, avaient trouvé un foyer, des voisins, un clan, un équilibre. L'évacuation a été une catastrophe. Le psycho-traumatisme, au delà du simple stress d'adaptation, empêche le rebondissement, la sérénité, la synchronicité qui fait de l'événement un facteur favorable, une bonne augure, une occasion, pour le sujet. Le soin au trauma nous a montré comment une rupture, une blessure une fois acceptée peu devenir un point de force.

Avec une connaissance importante des réseaux de soins existants, sachant la place en santé mentale de la pathologie du psycho-traumatisme, encore mal connue, mal identifiée et insuffisamment prise en charge par le réseau naturel de soin, cette équipe mobile relève le défi, dans un contexte inaugural, de mieux s'ajuster et répondre aux besoins d'une population très fragile.

Dans ce contexte de rupture brutale subie, les personnes vulnérables deviennent encore plus vulnérables, les autres sont fragilisés tant sur le plan somatique que psychique ou social.

Le risque de la précarité est une précarité encore plus grande. Pour cette population de personnes évacuées rencontrées et observées depuis bientôt un an à Marseille, le sentiment de destitution brutale du foyer, de cause et d'intentionnalité humaine, et non naturelle comme dans certaines catastrophes, peut expliquer parfois l'expression de sentiments de colère ou d'abandon, de vécu de manque de reconnaissance, certains parlent d'humiliation au moment de quitter le domicile.

Pour palier aux conséquences néfastes sur la santé physique et mentale de cette rupture de sécurité et de contrôle, une information à la population, une éducation aux soins, un soutien rapproché humain et contenant, une prise en compte des priorités incluant celles des personnes, est indispensable à maintenir, développer, renforcer pour aider à la résilience, l'adaptation et l'acceptation, l'évolution favorable dans une progression positive de la population marseillaise concernée par ce traumatisme à grande échelle.

PRÉCONISATIONS

A. Favoriser l'accès au logement

Respecter les textes en vigueur en matière de production et d'attributions de logements sociaux

- 1 Réaliser un minimum de 30 % de logements très sociaux (PLAI) dans la production totale de logements sociaux** conformément à la loi SRU ⁽¹⁾ :
 - ▶ En augmentant la production dans les quartiers centraux à 50 % de PLAI pour rattrapage,
 - ▶ En conditionnant les aides de l'Etat et de ses agences à Marseille pour la résorption de l'habitat insalubre à la production de logements très sociaux dans le centre ancien ;

- 2 Identifier et mobiliser au seuil légal de 25 % le contingent préfectoral et faire respecter les dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté de 2017** ⁽²⁾.
Publier un bilan détaillé de l'application de ces dispositions et notamment sur Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

- 3 Programmer en 2020 un contrôle par l'Agence nationale de contrôle du logement social des bailleurs sociaux intervenant dans les Bouches-du-Rhône**, ciblé sur le respect des obligations d'attributions des logements sociaux aux publics prioritaires et reconnus au titre du DALO ;

Favoriser le maintien et la création d'une offre de logements privés abordables

- 4 Mettre en place l'encadrement des loyers sur toute la Ville de Marseille et inciter la mobilisation d'une offre privée abordable** en encourageant notamment les propriétaires privés à réhabiliter leur logement dans le cadre des aides de l'Anah avec plafonnement du loyer ;

(1) Sur cette question, les préconisations des Conseils Citoyens des 1-6^e, 2^e et 3^e arrondissement dans le cadre des assises de l'Habitat ou du Collectif *Un centre-ville pour tous* sont intéressantes. Sur cette question, la préconisation est la suivante : La révision du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit permettre la construction/ réhabilitation massive de logements pour produire du logement très social, comme le prescrit la Commission d'Enquête Publique. A cet effet, nous demandons que les immeubles faisant l'objet d'une appropriation publique soient inscrits en servitudes ou « emplacement réservé pour logement social » dans le PLUi, et que le seuil d'obligation d'inclusion de 30% de logement social soit abaissé aux opérations immobilières de plus de 10 logements

(2) La loi Egalité Citoyenneté impose à tous les réservataires (Etat, Collectivités Territoriales, Action Logement, Bailleurs sociaux sur leurs logements non réservés) de consacrer 25% des attributions pour les publics prioritaires et ménages DALO.

5 Favoriser la production d'une offre d'accèsion sociale à la propriété dans le centre-ville pour reloger les propriétaires occupants délogés via notamment des organismes fonciers solidaires;

B. Se donner les moyens de respecter les textes en vigueur et d'appliquer une politique durable de résorption de l'habitat indigne

Appliquer les textes et faciliter l'application des dispositions légales en vigueur au sujet de l'habitat indigne

6 Contrôler la production d'arrêtés d'insalubrité par le SCHS, puis si nécessaire, **organiser la substitution du Préfet à la municipalité chaque fois qu'elle est défaillante** sur la question du péril ou de l'insalubrité (SCHS) ⁽¹⁾;

7 Augmenter les moyens de l'Etat dédiés à la lutte contre l'habitat indigne notamment :

- ▶ En créant un poste de vice-procureur dédié à l'habitat indigne au sein du parquet,
- ▶ En nommant un préfet délégué à la lutte contre l'habitat indigne,
- ▶ En favorisant la coopération inter-services à travers la relance du GOLHI (groupe opérationnel de lutte contre l'habitat indigne) créé en 2010 et piloté par le vice-procureur ⁽²⁾;

8 Programmer en 2020 un contrôle des services déconcentrés de l'Etat par les inspections ministérielles ⁽³⁾;

Assurer une gouvernance des dispositifs opérants

9 Transférer de plein droit les pouvoirs de police municipaux en matière de sécurité et de salubrité de l'habitat et les services municipaux qui exercent ces polices à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence;

10 S'assurer de la mobilisation des financements, notamment sur les fonds ANAH pour une entière prise en charge financière des travaux d'office;

(1) Application de l'article L.2215-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) qui permet au Préfet de se substituer aux autorités municipales défaillantes pour effectuer *toutes mesures relatives au maintien de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques*.

(2) Le GOLHI regroupait la police, la gendarmerie, les services de la ville de Marseille, et de l'ARS, la DDTM. Il examinait les infractions au regard des codes de la santé publique, de la construction et de l'habitation, du code pénal, dans l'objectif de protéger les occupants vulnérables.

(3) Inspection générale de l'administration, Inspection générale des finances, Inspection générale des Affaires sociales, Conseil général de l'environnement et du développement durable.

11 Lutter contre les marchands de sommeil :

- ▶ En ajoutant à la liste des délits qui figurent à l'article 131-26-2 du code pénal ceux sanctionnant les marchands de sommeil énoncés à l'article 190 de la loi ELAN, permettant ainsi au juge de prononcer une peine complémentaire et obligatoire d'inéligibilité,
- ▶ En s'assurant du transfert des biens confisqués aux marchands de sommeil dans le cadre des dispositions créées par la loi ELAN ⁽¹⁾, vers du logement social ou des équipements publics ;

Mener une politique de repérage de grande ampleur et de suivi de l'habitat indigne

12 Mettre en place un dispositif partagé de suivi des signalements et des arrêtés, et recenser les procédures existantes ou ayant existées qui n'ont pas été suivies d'effet ;

13 Mettre en place un Observatoire de l'habitat indigne

- ▶ En rendant une expertise ⁽²⁾ sur les 4 000 immeubles du parc privé potentiellement indignes,
- ▶ En publiant des études réalisées et antérieures,
- ▶ En facilitant un repérage citoyen avec un signalement commun, accessible à tou.te.s,
- ▶ En formant toutes les personnes susceptibles d'entrer au domicile des ménages au signalement d'une situation d'habitat indigne ;

C. Assurer la gestion de la crise dans le respect de la dignité des personnes et pérenniser ces mesures

Mettre en place et appliquer un plan d'urgence de réhabilitation

14 Réaliser un recensement de toutes les procédures utilisées pour l'évacuation des immeubles ⁽³⁾

- ▶ En réalisant une expertise sur leur conformité à la loi,
- ▶ En réalisant un décompte des hébergements provisoires après évacuation pendant les travaux et des logements définitifs,
- ▶ En réalisant un suivi des travaux effectués (ou qui ne l'ont pas été),
- ▶ En suivant la réalisation des travaux d'urgence,
- ▶ En permettant la réintégration des bâtiments dans des conditions dignes,
- ▶ En accélérant la réhabilitation des bâtiments expertisés depuis la crise de la rue d'Aubagne,
- ▶ En s'assurant que les personnes délogées puissent bénéficier de tous les droits que la loi et la *Charte du relogement* leur confère,
- ▶ En diffusant publiquement les données concernant les expertises, les suivis des hébergements et relogements, les suivis de travaux, les réintégrations et autre données relatives à la réhabilitation ;

15 **Mettre en place un parc de logements relais pour les personnes qui sortent de logements indignes**, à proximité des secteurs concernés ;

16 **Augmenter les financements par l'Etat, le département et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, des accompagnements sociaux, psychologiques et juridiques des ménages**

- ▶ En créant une équipe pluridisciplinaire qui rassemble techniciens et travailleurs sociaux, pour aller à la rencontre des habitant.e.s d'immeubles frappés d'arrêté de police ou de mesures d'urgences. En outre, consacrer un droit automatique à l'accompagnement social et psychologique pour ces ménages (méthode de l'aller-vers),
- ▶ En provisionnant une enveloppe financière par ménage qui prendrait notamment en compte les frais de déménagement ;

D. Reconnaître l'apport citoyen et inclure les habitant.e.s

Valoriser et reconnaître l'apport de la société civile et de la recherche

17 **Consolider l'opposabilité de la Charte du relogement** ⁽⁴⁾ ;

18 **Mettre en place un atelier populaire d'urbanisme chargé de soutenir la participation des marseillais.es au suivi des politiques d'aménagements**

(logement, urbanisme ou encore accompagnement social) :

- ▶ En proposant la gestion d'un tel projet aux conseils citoyens, associations et collectifs s'étant impliqués sur le logement, la rénovation urbaine et les évacuations,
- ▶ En dédiant un espace spécifique à cet atelier et en sanctuarisant des financements à destination de celui-ci,
- ▶ En veillant à la valorisation de la production des conseils citoyens, associations et collectifs s'étant impliqués sur le logement, la rénovation urbaine et les évacuations,
- ▶ En assurant la transmission transparente des études, des diagnostics, des décisions et des délibérations à l'atelier populaire d'urbanisme,
- ▶ En intégrant une représentation de la société civile et plus particulièrement de l'atelier, à la gouvernance des instances en charge de l'habitat,
- ▶ En intégrant des compétences scientifiques universitaires locales et en réalisant une évaluation des politiques locales de l'habitat à l'aune des derniers travaux universitaires ;

(1) Article 190 de la loi ELAN créant l'article 225-26 du code pénal.

(2) Comme promis par le Ministère en charge du logement.

(3) Au total, plus de 360 immeubles ont été évacués.

(4) Par exemple en l'intégrant dans les documents d'orientation (Plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, Programme Local de l'Habitat).

Eviter la gentrification et garantir le droit au retour des délogé.e.s

19 Créer une offre de logements abordables dans le cadre de la réhabilitation de la rue d'Aubagne, Belle de Mai et du centre, spécifiquement dédiée aux délogé.e.s :

- ▶ En fléchant obligatoirement toutes les acquisitions, préemptions et confiscations réalisées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne vers du logement social,
- ▶ En réhabilitant, en résorbant la vacance et en mettant un terme aux errances de la stratégie foncière entraînant le non traitement des immeubles appartenant au parc privé de la Ville de Marseille ou transférés à ses bailleurs sociaux
- ▶ En orientant les attributions de ces logements aux délogé.e.s par délégation à l'association Soliha Provence ;

20 Garantir le droit au retour de délogé.e.s :

- ▶ En respectant strictement les obligations prises en adhérant à la *Charte du relogement*,
- ▶ En s'assurant que l'offre de logements créés ou réhabilités dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne corresponde aux compositions familiales et aux revenus des ménages délogés.

TABLE DES ABRÉVIATIONS

ALS	Action Logement Service
AMPIL	Action Méditerranéenne Pour l'Insertion sociale par le Logement
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ANCOLS	Agence Nationale de Contrôle du Logement Social
ARS	Agence Régionale de Santé
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CGDD	Commissariat Général au Développement Durable
CGEDD	Conseil Général à l'Environnement et au Développement Durable
CNLHI	Commission Nationale de la Lutte contre l'Habitat Indigne
CODERST	Commission Départementale de l'Environnement et des Risques Technologiques
COMED	Commission de Médiation
CSP	Code de la Santé Publique
DALO	Droit Au Logement Opposable
DDCS	Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DHUP	Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
DIHAL	Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EAPE	Espace d'Accueil des Personnes Évacuées
EC	Egalité et Citoyenneté
ELAN	Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF	Établissement Public Foncier
FAP	Fondation Abbé Pierre
FH	France Horizon
GOLHI	Groupe Opérationnel de Lutte contre l'Habitat Indigne

GOU	Grande Opération Urbaine
IML	Intermédiation Locative
MOLLE	Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
MOUS	Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ORCOD	Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées
ORCOD IN	Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National
PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour L'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées
PDLHI	Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PNLHI	Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne
PPA	Projet Partenarial d'Aménagement
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
PU	Prioritaire et Urgent
RPLS	Répertoire du Parc Locatif Social
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
SCHS	Service Communal d'Hygiène et de Santé
SIAO	Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
SIEMP	Société Immobilière d'Economie Mixte de Paris
SNE	Système National d'Enregistrement
SOLEAM	Société publique locale d'aménagement de l'aire métropolitaine
SOLIHA	Solidaires pour l'Habitat
SOREQA	Société de Requalification des Quartiers Anciens
SPLA IN	Sociétés Publiques Locales d'Aménagement d'Intérêt National
TSE	Taxe Spéciale d'Équipement

ANNEXES

LISTE DES SERVICES ET ORGANISMES RENCONTRÉS

AU NIVEAU NATIONAL

- **DIRECTION DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES (DHUP)**,
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales ;
- **PÔLE NATIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (PNLHI)**,
Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement ;
- **AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (ANAH)** ;
- **AGENCE NATIONALE DE RÉNOVATION URBAINE (ANRU)** ;
- **SIEMP/SOREQA** ;
- **MONSIEUR GUILLAUME VUILLETET (DÉPUTÉ)** et **L'ÉQUIPE** en charge de la mission.

DANS LES BOUCHES-DU-RHÔNE

- **MONSIEUR LE MAIRE DE LA VILLE DE MARSEILLE, JEAN-CLAUDE GAUDIN**
et **LES MAIRES ADJOINT.E.S EN CHARGE DE L'HABITAT, DE LA SÉCURITÉ,**
DE LA SANTÉ ET DE LA GESTION DE LA CRISE ;
- Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, **MONSIEUR XAVIER MERY,**
CONSEILLER MÉTROPOLITAIN, DÉLÉGUÉ À L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ
ET À LA COMMISSION LOCALE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ;
- **MONSIEUR LE PRÉFET DE RÉGION, MONSIEUR LE PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE,**
PIERRE DARTOUT et **MADAME LA SOUS-PRÉFÈTE À L'ÉGALITÉ DES CHANCES,**
MARIE-EMMANUELLE ASSIDON ;
- Les services déconcentrés de l'Etat dans les Bouches-du-Rhône :
LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)
et la **DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA COHÉSION SOCIALE (DDCS)** ;
- **AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR (ARS PACA)** ;
- **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR (EPF PACA)** ;
- **SERVICE INTÉGRÉ D'ACCUEIL ET D'ORIENTATION DES BOUCHES-DU-RHÔNE (SIAO 13)** ;
- **FONDATION ABBÉ PIERRE PACA** ;
- **COLLECTIF DU 5 NOVEMBRE, COLLECTIF MARSEILLE EN COLÈRE, FAMILLES DE DÉLOGÉ.E.S ;**
- **UN CENTRE-VILLE POUR TOUS ;**
- **MÉDECINS DU MONDE ;**
- **UNIVERSITÉ D'AIX-MARSEILLE, Laboratoire Population Environnement Développement.**

NOTE HCLPD SUR LE CONTINGENT PRÉFECTORAL



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREMIER MINISTRE

HAUT COMITE POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Paris, le 29 août 2019

Note relative à la mobilisation partielle du contingent préfectoral dans le département des Bouches-du Rhône

Les nombreuses situations d'habitat indigne à Marseille, rappelées par le drame des effondrements de la rue d'Aubagne, interpellent à nouveau fortement l'Etat dans le respect de ses obligations au titre du droit au logement opposable (DALO). A cet égard, le rapport d'activité de la commission de médiation des Bouches du Rhône en 2018 indique, en particulier, que dans le Département, **un ménage sur cinq reconnu au titre du DALO vit dans le centre-ville de Marseille** (et notamment dans le 1er et le 3ème arrondissement) et que beaucoup sont dépendants des logements indignes. Par ailleurs, parmi les 22 800 ménages reconnus prioritaires et urgents de 2008 à 2018, **3 303 restaient à reloger fin 2018** dans le Département.

Dans le rapport de 2015 « *L'offre de logement à destination des ménages reconnus au titre du droit au logement opposable* », le Haut Comité constatait que les contingents préfectoraux de réservation des logements locatifs sociaux (LLS) ne sont pas toujours identifiés en contradiction avec les textes. Le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable fixait au 1er octobre 2011 la date limite de signature des conventions et prévoyait que, à défaut d'avoir pu conclure une convention de réservation avant cette date, le préfet devait prendre un arrêté fixant les modalités pratiques de gestion et de contrôle des droits de réservation de l'Etat sur le patrimoine de chaque bailleur.

Par conséquent, l'ensemble des préfectures de département auraient dû aujourd'hui procéder à l'identification complète des logements appartenant au contingent préfectoral, c'est-à-dire 30 % du parc social avec 5 % dédiés aux fonctionnaires et 25% pour les publics prioritaires, et ce depuis 2011. **Or, force est de constater que le contingent préfectoral n'est toujours pas complètement identifié et mobilisé dans le Département des Bouches-du-Rhône en 2018** selon plusieurs sources à notre disposition (voir, en annexe, les informations que nous avons pu collecter).

Sur la base des données fournies par les services déconcentrés, seulement **20,8 % des logements sont réservés par le préfet en 2018 au profit des personnes prioritaires dans les Bouches-du-Rhône alors que l'obligation réglementaire prévoit un droit de réservation du préfet de 25 %**. Dans une logique de gestion en flux, **il manquerait 514 logements pour les publics prioritaires en 2018** (sur la base de la rotation moyenne constatée de 8,32 % par an sur le contingent « prioritaires »).

Sur la base des données fournies par le Commissariat général au développement durable (CGDD-SDES), lequel pilote le RPLS au niveau national, l'irrégularité est encore plus marquée : seulement **19,6 % des logements sont réservés par le préfet en 2018 au profit des personnes prioritaires dans les Bouches-du-Rhône**. Dans une logique de gestion en flux, **il manquerait 698 logements pour les publics prioritaires en 2018** (sur la base de la rotation moyenne constatée de 8,32 % par an sur le contingent « prioritaires »).

Pourtant les instructions du Gouvernement relative au DALO, notamment celle du 13 décembre 2017¹, rappellent régulièrement la nécessité de renforcer la mobilisation des moyens et des prérogatives de l'Etat pour le logement des personnes reconnues au titre du DALO. Elles exigent que les outils prévus par la loi pour permettre à l'État, garant du droit au logement, de remplir son obligation de résultat doivent être pleinement mobilisés.

Enfin, le non-respect des obligations au titre du DALO présente des risques juridiques et financiers importants pour l'Etat en tant que garant du droit au logement. En 2018, 11 841 affaires relevant du DALO étaient enregistrées dans les tribunaux administratifs en France. Hors Ile-de-France, le Tribunal administratif de Marseille est celui qui enregistre aujourd'hui le plus grand nombre d'affaires en 2018 : 477 en 2018 contre 463 en 2017 (Source : Conseil d'Etat), et autant de condamnations de l'Etat qui aurait pu être évitées.

Au vu du non-respect des dispositions légales, des situations de mal logement problématiques à Marseille, ainsi que les pertes financières engendrées par les condamnations dans le cadre du contentieux du DALO, il apparaît indispensable que la Préfecture des Bouches-du-Rhône puisse pleinement disposer des droits de réservation des logements de son contingent.

Annexe : données sur le contingent préfectoral dans le département des Bouches-du-Rhône

¹ Instruction du 13 décembre 2017 du Gouvernement relative au droit au logement opposable (NOR : TERL1731312J)

ANNEXE

Données sur le contingent préfectoral dans le département des Bouches-du-Rhône

Contingent préfectoral dans le département des Bouches-du-Rhône en 2018					
Source	Nbre de logements locatifs sociaux (LLS)	Nbre total de lgts réservés par le préfet (prioritaires et fonctionnaires)	Nbre de lgts réservés par le préfet pour les prioritaires	Part des logements réservés par le préfet (prioritaires et fonctionnaires) sur le nombre de LLS	Part des logements réservés par le préfet pour les prioritaires sur le nombre de LLS
DRDJSCS PACA et DDCS 13	147 124	34 823	30 638	23,7	20,8
CGDD-SDES	156 594	35 104	30 757	22,4	19,6

Rotation contingent préfectoral actuel (DRDJSCS PACA et DDCS13)			
Année (données disponibles)	Nombre de lgts vacants ou neufs sur le contingent prioritaires	contingent prefectoral "prioritaires"	rotation
2016	2 309	27 128	8,51
2018	2 491	30 638	8,13
Moyenne	2 400		8,32

Capacités annuelles d'attributions sur le contingent préfectoral "prioritaires" (gestion en flux)		
2018 (données DRDJSCS PACA et DDCS 13)	Contingent prioritaires actuel	Contingent prioritaires mobilisé au taux réglementaire
Nbre de LLS	147124	147 124
Part des logements réservés par le préfet pour les prioritaires sur le nombre de LLS	20,8	25
Nbre de lgts contingent préfectoral pour les prioritaires	30 602	36781
Rotation moyenne dans le département	8,32	8,32
Capacités annuelles d'attributions liées à la rotation	2546	3060
Nbre de logements manquants		514

Capacités annuelles d'attributions sur le contingent préfectoral "prioritaires" (gestion en flux)		
2018 (données CGDD-SDES)	Contingent prioritaires actuel	Contingent prioritaires mobilisé au taux réglementaire
Nbre de LLS	156 594	156 594
Part des logements réservés par le préfet pour les prioritaires sur le nombre de LLS	19,6	25
Nbre de lgts contingent préfectoral pour les prioritaires	30 757	39 149
Rotation moyenne dans le département	8,32	8,32
Capacités annuelles d'attributions liées à la rotation	2559	3257
Nbre de logements manquants		698

Sources

Rapport 2018 de la commission de médiation des Bouches du Rhône (DRDJSCS PACA)

34 823 logements sociaux étaient enregistrés sur le répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1er janvier 2018 comme étant réservés sur le contingent préfectoral (34 341 en 2017 et 32 973 en 2016), ce qui représente 23,7 % du total des logements sociaux saisis sur ce fichier (147 124).

Ce taux était de 23,8 % en 2017, de 23,3 % en 2016 et de 23 % en 2015. Ce contingent se décompose en 30 638 logements sur le contingent « prioritaires » et 4 185 sur le contingent « fonctionnaires de l'État ».

En 2018, 2 491 logements du contingent préfectoral « prioritaires », vacants ou neufs, ont été signalés au préfet par les bailleurs sociaux (2 320 en 2017, 2 309 en 2016, 2 319 en 2015, et 1 959 en 2014).

Données transmises par la DDCS 13 en 2019

Nombre de logements sociaux sur le département rentrant dans l'assiette du contingent préfectoral (hors bailleurs pratiquant une gestion en flux) : 23,7 % (source : RPLS au 01/01/2018)

Dans les Bouches-du-Rhône : 147 124 logements locatifs sociaux

Nombre de logements du contingent préfectoral répertoriés dans le RPLS (hors bailleurs pratiquant une gestion en flux) :

Dans les Bouches-du-Rhône : 34 823 logements locatifs sociaux (30 638 pour les ménages prioritaires ; 4 185 pour les agents de l'État).

Rapport HCLPD « L'effectivité du droit au logement opposable » (décembre 2016)

Bilan de l'identification des réservations de l'Etat dans le RPLS et dans SYPLO

- Part de réservations de l'Etat dans le RPLS sur l'assiette totale du calcul du contingent préfectoral : 20,1 % (source RPLS 2014)

- Part des logements répertoriés dans SYPLO sur l'assiette totale de calcul du contingent préfectoral : 23,3 % (Source SYPLO colonne Etat-prioritaires » du tableau de bord n° 22).

Répertoire du parc locatif social 2018 (données CGDD-SDES)

Dans les Bouches-du-Rhône : 156 594 logements locatifs sociaux

Nombre de logements du contingent préfectoral répertoriés dans le RPLS (hors bailleurs pratiquant une gestion en flux) :

Dans les Bouches-du-Rhône : 35 104 logements locatifs sociaux (30 757 pour les ménages prioritaires ; 4235 pour les agents de l'État).

Part de réservations de l'Etat dans le RPLS sur l'assiette totale du calcul du contingent préfectoral : 19,64 %

LETTRES ANTÉRIEURES DE PORTER À CONNAISSANCE DU HCLPD



PREMIER MINISTRE

HAUT COMITÉ POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Monsieur Edouard Philippe
Premier ministre
57, rue de Varenne
75700 Paris

Paris, le 9 avril 2019

Monsieur le Premier ministre,

Dans le cadre des missions du Haut Comité définies par le décret n°92-1339 et suite à l'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne, à Marseille, le 5 novembre 2018, le Haut Comité s'est saisi de la problématique de l'habitat indigne pour l'élaboration de son prochain rapport annuel. A cette effet, nous avons réalisé un premier déplacement à Marseille les 27 et 28 mars. La délégation du Haut Comité a rencontré le Préfet des Bouches-du-Rhône ainsi que la Préfète déléguée pour l'égalité des chances, les services de la DDCS, de la DDTM, du SIAO, les délogé.e.s de la rue d'Aubagne et les acteurs locaux mobilisés contre l'habitat indigne.

A ce stade, je me permets d'attirer votre attention sur la situation que nous avons eu à connaître sur place. En effet, suite à ces rencontres, la délégation a constaté le sentiment d'abandon face à la situation d'urgence sociale des délogé.e.s, des citoyen.ne.s et des collectifs accompagnants les sinistré.e.s. Les pouvoirs publics ont apporté une réponse insuffisante et se sont défaussés sur les acteurs associatifs, qui ne peuvent assumer cette charge. Les sinistré.e.s et les collectifs, jamais associés, pas informés, tenus à l'écart de toute concertation, sont contraints de créer leurs propres outils, dont un guide à destination des délogées. Si bien que 6 mois après, nous sommes toujours dans l'urgence humanitaire : 1216 personnes délogées sont encore à l'hôtel, elles ne sont pas suffisamment prises en charge et connaissent des conditions de vie précaires (rupture dans la scolarité, dans l'accompagnement médical, conditions d'hygiène, frais de restauration et de transports supplémentaires non pris en charge, etc). Elles sont hébergées et accompagnées de manière indigne, voire pas du tout, alors que les évacuations se poursuivent. Encore aujourd'hui, de nouveaux problèmes non pris en charge émergent, comme à la réintégration prématurée des appartements suite au levée d'arrêtés de péril sans travaux réalisés ou dans des situations nouvellement créées d'insalubrité.

Les acteurs publics locaux ne sont toujours pas en capacité de disposer d'une vision claire de la situation : par exemple un flou total existe sur le nombre de personnes délogées et prises en charge. Selon les informations que nous avons pu récolter, 2065 personnes délogées se sont manifestées auprès des services de la mairie, et ce chiffre n'est bien sûr pas exhaustif. Le nombre de personnes délogées reste inconnu, et les dédommagements

des surcoûts générés et/ou la réparation des préjudices subis ne sont pas pris en charge. La délégation considère que la réponse des pouvoirs publics n'est pas à la hauteur des enjeux. Le Haut Comité souhaite rappeler que les outils légaux existent, et qu'avec la volonté politique, cette crise peut être résolue malgré l'éclatement des responsabilités, et ce sans mettre en concurrence et opposer les publics.

Le Haut-Comité souhaite vous alerter sur cette situation urgente, et vous propose de mettre en oeuvre :

- l'ensemble des préconisations du rapport "La requalification du parc immobilier privé à Marseille" établi par Christian Nicol en mai 2015;
- la création d'un comité de pilotage impliquant l'ensemble des acteurs concernés et en particulier les associations et les collectifs soutenant les victimes, avec un modus operandi basé sur la *Charte pour un logement digne* écrit par le Collectif du 5 novembre;
- une reconduite des moyens exceptionnels accordés en 2018 pour la création d'une MOUS et vers les services de l'ARS, de la DDTM et de la DDCS ;
- un moratoire sur les expulsions malgré la fin de la trêve hivernale afin de ne pas engorger les hôtels accueillants déjà des personnes délogées;
- un relogement accéléré des personnes délogées notamment en mettant en demeure le Maire de Marseille d'appliquer les articles L521-3-2 et L521-3-3 du code de la construction qui lui fait obligation d'assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en pouvant pour ce faire désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, de procéder à l'attribution d'un logement qui s'impute sur le contingent municipal ;
- une action vers les fédérations des banques et assurances pour :
 - échelonner ou reporter les paiements/prêts/loyers,
 - définir des conditions communes de prises en charge du préjudice subis pour les occupants.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Premier Ministre, l'expression de ma très haute considération.



Marie-Arlette CARLOTTI,
Présidente du Haut Comité au Logement pour les Personnes Défavorisées

Copies : Madame Agnès Buzyn, Ministre des Solidarités et de la Santé, et Monsieur Julien Denormandie, Ministre auprès de la Ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREMIER MINISTRE

HAUT COMITÉ POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Paris, le 3 juillet 2019

Monsieur le ministre,

Par la présente et suite aux évacuations intervenues à Marseille au cours des derniers mois, je souhaite attirer votre attention sur la situation des familles délogées. Certaines de ces familles se trouvent encore aujourd'hui à l'hôtel, dans des situations de mal logement, d'habitat précaire, ou simplement en errance. De trop nombreux enfants vont passer l'intégralité de leurs vacances d'été dans ces chambres d'hôtel trop petites ou des lieux non adaptés à l'habitation.

Outre de profonds traumas, l'évacuation de ces ménages a entraîné également de nombreux coûts, mais aussi une réelle impossibilité de projection, rendant irréalisable l'organisation de vacances ou de la rentrée scolaire. De plus, le déplacement des familles en dehors de leur zone habituelle de résidence ne leur permet pas d'inscrire les enfants aux centres de loisirs, bien que le maintien d'un lien social et d'activités de loisirs est primordial dans un processus de rétablissement.

Je m'adresse à vous pour que puisse être mises en place des mesures d'urgences pour ses enfants, prévoyant :

- leur prise en charge psychologique dans une démarche d'aller-vers ;
- la libre inscription et la gratuité d'accès aux centres de loisirs ;
- une facilité d'inscription dans les écoles pour l'année scolaire à venir ;
- et la possibilité de financer un camp de vacances pour l'entièreté du ménage ou le départ des enfants en colonies, selon les préférences des familles.

Je reste à votre disposition pour toutes questions et vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le ministre, l'expression de ma haute considération.

Marie-Arlette CARLOTTI

Présidente du Haut Comité au Logement des Personnes Défavorisées

Monsieur Julien Denormandie
Ministre chargé de la ville et du logement
 20, avenue de Ségur
 75700 Paris SP07

Copies : Madame Agnès Buzyn, Ministre des Solidarités et de la Santé, et Monsieur Jean Michel Blanquer, Ministre de l'Éducation Nationale



MINISTÈRE DES SOLIDARITÉS ET DE LA SANTÉ

La Ministre

Paris, le 23.7.2019

N/Réf. : CAB SSA/CR/AG/A-19-045935

Chère Madame la Ministre,

J'ai bien reçu la copie du courrier que vous avez adressé à monsieur Julien DENORMANDIE, ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, concernant la situation de familles marseillaises délogées, suite à l'évacuation d'immeubles en péril.

Je vous remercie pour cette transmission à laquelle j'ai bien entendu été très attentive, c'est pourquoi, j'en ai fait part aux services concernés de la direction générale de la cohésion sociale.

Je vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de ma considération distinguée.

Bien à vous


Agnès BUZYN

Madame Marie-Arlette CARLOTTI
Ancienne Ministre
Présidente
Haut comité pour le logement des personnes défavorisées
La Grande Arche – Paroi Sud
92055 LA DEFENSE

