

**ASSOCIATION**  
**« UN CENTRE VILLE POUR TOUS »**  
30 avril 2012

---

**Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat  
concernant Marseille**  
arrêté par le conseil de communauté le 13/02/2012

SYNTHÈSE

La communauté urbaine Marseille Provence Métropole (MPM) a arrêté son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 13/02/2012. Ce document doit être soumis prochainement aux communes.

Un PLH doit décrire et programmer les actions en matière d'habitat pour une durée de 6 ans, en l'occurrence de 2012 à 2018.

Il doit notamment décrire et affecter les moyens, pour répondre aux prescriptions de l'article 55 de la loi SRU (20% de logements sociaux par communes et arrondissements).

Il encadre la convention que l'Etat passera avec MPM pour lui déléguer l'attribution du financement des logements sociaux.

L'association Un Centre Ville pour Tous, qui consacre une bonne part de son action

- à peser sur les pouvoirs publics pour obtenir plus de logements sociaux à Marseille, tout en corrigeant les déséquilibres territoriaux existants.
- à revendiquer l'élaboration d'un réel projet urbain d'ensemble sur le centre de Marseille, à l'échelle des enjeux que celui-ci représente dans l'agglomération, se sent très concernée par ce PLH.

En reconnaissant l'effort de diagnostic et de transparence manifestée par MPM dans ce domaine, notamment en favorisant la tenue des Etats Généraux du Logement, nous tenons à faire part de nos observations.

Celles-ci sont détaillées dans le document ci-joint, dont cette introduction constitue une synthèse, qui ne concerne que la ville de Marseille stricto sensu.

**Le nombre et le type de logements sociaux à réaliser et leur répartition dans la ville:** (voir le développement dans l'**annexe 1**)

D'un point de vue quantitatif strict, le PLH prévoit un objectif de 1500 logements sociaux à réaliser par an dans Marseille, dont 100 prêts social location-accession PSLA (qui ne sont pas comptabilisés dans les 20% SRU), et 500 prêts locatif social qui, tout le monde le reconnaît, ne sont pas des "vrais" logements sociaux, en ce sens que seuls ¼ des ménages éligibles ont les ressources pour y accéder.

Les besoins sont très importants, et cet objectif de 900 logements sociaux type PLUS/PLAI est dramatiquement sous-estimé.  
D'autant qu'il risque d'être encore diminué si une partie d'entre eux est utilisé pour reconstituer les logements démolis dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (RU). Le PLH n'est pas clair sur ce point.

**Les déséquilibres territoriaux sont également très importants à Marseille:**

L'analyse du programme prévu montre que le volume de production des quartiers nord est supérieur à celui du centre-ville, et l'objectif pour les quartiers sud est bien inférieur à la somme des deux précédents.

Au total il est prévu 2 fois plus de logements sociaux dans les quartiers nord et le centre que dans les 7 arrondissements des quartiers sud.

**Les déséquilibres internes à la ville de Marseille, vont s'accroître.**

Par ailleurs, eu égard au **caractère populaire du centre-ville**, les 460 logements sociaux /an prévus, (dont 330 logements sociaux nouveaux, 100 logements privés dégradés soumis à conventionnement et 30 PSLA), bien qu'ils représentent un effort notable, sont très en dessous des besoins (notamment du plan EHI), sauf à se résigner à ce que le logement dégradé, voire très dégradé continue à faire office de logement social.

Enfin, la requalification des quartiers dégradés en renouvellement urbain ne répond pas aux besoins quantitatifs. Il faut s'interroger sur les programmes de démolition de l'ANRU (2300 démolitions pour 2900 reconstructions) dont l'évidence doit à notre sens être réexaminée face à une option de réhabilitation plus importante.

**La typologie des logements sociaux appelle également des remarques: ( voir le développement dans l'annexe 2)**

Le programme de PSLA, qui n'est pas comptabilisé comme logement social SRU, est ridiculement faible, si on veut augmenter le taux de rotation du parc HLM (5% actuellement). Mais l'augmentation de cette programmation ne doit pas, par un effet de vases communicants, diminuer encore le quota de "vrais" logements sociaux.

L'objectif de 40% de Prêt Locatif Social (PLS), qui sont en fait des logements intermédiaires, fait mécaniquement diminuer le taux de PLUS à volume constant, alors qu'ils ne concernent qu'une partie de la population.

Il est essentiel que la typologie des logements sociaux, et donc des financements programmés soit davantage adaptée à la réalité sociale marseillaise d'aujourd'hui, et pas à une ville rêvée peuplée de cadres.

**La localisation des logements sociaux:**

À l'exception du tableau par arrondissements page 129, le PLH ne contient aucune spatialisation, comme si on craignait de dire comment on allait faire et où. C'est ainsi que nous observons un manque de référence aux **outils nécessaires** à la mise en pratique du rééquilibrage entre quartiers sud et nord, prévu par le schéma de cohérence territoriale (SCOT), tels que une **politique foncière ambitieuse**, des **prescriptions de mixité sociale permises par la loi**, dont on nous annonce qu'elles ne figureront pas dans le Plan Local d'Urbanisme. Comment mener une politique foncière sans avoir localisé dans la ville les secteurs où elle se développera?

### **Le Centre-Ville: Quel projet urbain ? (voir le développement dans l'annexe 3)**

Nous avons, maintes fois, pointé l'absence de projet urbain pour le centre ville. Ce ne sont pas les opérations sectorielles comme la semi-piétonnisation du vieux port (voirie, circulation) pour quelque importantes qu'elle soient (avec malheureusement une fausse concertation), qui peuvent en tenir lieu.

Ce manque d'une vision prospective, qui devrait être affichée au terme d'un processus d'élaboration transparent et participatif, ne permet pas de donner aux actions que la ville veut mener dans son centre toutes leurs dimensions. Chaque projet apparaît comme juxtaposé à d'autres, sans que la cohérence d'ensemble soit visible, faute d'avoir été formulée au préalable.

## **CE QUE NOUS DEMANDONS**

- Une clarification du document pour que les ambiguïtés pointées ci-dessus sur les objectifs quantifiés de production de logement soient levées.
- Une spatialisation plus précise que le tableau de la p. 129, réalisée sur cartes, indiquant notamment l'équilibre social de chaque opération, en particulier des ZAC .
- Un rééquilibrage de la production de logement social et intermédiaire entre le nord, le centre et le sud.
- La nécessité de viser dans les 4 arr. nord le maintien du stock de logements sociaux (revoir notamment l'ampleur des démolitions) et y porter tout l'effort sur la production de logements intermédiaires.
- Un engagement dans la promotion de l'hôtellerie sociale, notamment dans les arrondissements où s'impose la lutte contre les marchands de sommeil.
- Un engagement sur la part de PLUS / PLAI dans la programmation.
- Une modification du PLH garantissant que le PLU de Marseille en cours d'élaboration contiendra les servitudes ou emplacements réservés

permettant la réalisation concrète de la mixité sociale dans les opérations futures.<sup>1</sup>

- Une action volontaire et concertée de régulation de la dérive des prix au regard des revenus des habitants sur toute la chaîne de production du logement.
- Une amélioration de l'observation des copropriétés dégradées, en renforçant les moyens de l'observatoire des copropriétés et l'accessibilité à ses données.
- Un diagnostic approfondi et la mise en place d'un projet urbain concerté pour le centre ville
- Le choix dans le grand centre ville d'une politique qui, au lieu « d'aider » le logement libre et haut de gamme qui n'en a pas besoin, consacre tous moyens publics, financiers et réglementaires,
  1. à l'éradication de l'habitat indigne,
  2. à la production d'une offre logements sociaux, vers un taux de 35% de stock.

---

<sup>1</sup> *De ce fait, le texte de « l'action 1.1.2 : Accélérer la réalisation de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI neufs dans une perspective de rééquilibrage - Les moyens règlementaires ... » (p 53) devraient **imposer** l'inscription de secteurs et de servitudes de mixité sociale dans les PLU, notamment celui de Marseille.*

*Faute de cette prescription, la volonté de rééquilibrage affirmée dans le PLH risque fort d'être un vœu pieux.*

**ANNEXES À L'AVIS DE CVPT SUR LE PLH Ville de Marseille  
arrêté par la CUM le 13/02/2012**

**ANNEXE 1**

**Le nombre des logements sociaux et leur répartition dans la ville: Veiller au rattrapage de l'article 55 de la loi SRU ?**

Le fait que 15 communes péri marseillaises n'atteignent pas le seuil de 20% de logements sociaux manifeste une carence préjudiciable à la commune centre. Celle-ci a dès lors un rôle d'autant plus important en matière de logement social.

Pour évaluer l'effort qui sera fourni, les chiffres annoncés ne sont pas satisfaisants :

- Au regard de l'objectif annuel de 1 500 logements, il est difficile de connaître le solde net des logements sociaux neufs qui seront réalisés. Le nombre de démolitions n'étant pas annoncé, on ne sait donc pas quel est le taux de remplacement par les 400 logements annoncés, et si les 1 000 logements restant représentent en fait ce solde net (cf. tableau p. 129).
- Il n'y a pas non plus d'indications suffisamment quantifiées sur la typologie des financements prévus. Le tableau p.53 pourrait faire croire que les 1 400 logements/an sur Marseille sont du PLUS / PLAI exclusivement, alors que p. 54 il est affiché un objectif de 40 % de PLS dont le niveau de loyer est accessible à seulement 15 % des ménages.

**Pour l'heure, l'objectif annuel en offre de logement social pour 2012-2018 est trop faible.**

*Nous nous intéresserons essentiellement à la ville de Marseille.*

Dans le projet de PLH, la Communauté Urbaine affiche des objectifs de production de logements qui permettraient d'atteindre le ratio de 20% de logements sociaux sur l'ensemble de la ville à l'issue des 6 années du programme (soit 30 000 logements neufs dont 8 400 locatifs sociaux PLUS et PLAI). Mais, outre que ce pourcentage constitue un plancher qui pourrait être plus élevé compte tenu des besoins de la population marseillaise, ce qui frappe à la lecture des chiffres avancés par arrondissement, ce sont les déséquilibres flagrants qui subsistent au sein de la commune. On aurait pu penser que le PLH s'attaquerait à cette situation mais il n'en est rien et nous le regrettons.

Association Un centre ville pour tous  
Avis sur le projet de PLH - Ville de Marseille

Association Loi 1901 déclarée le 31 octobre 2000 en Préfecture des Bouches-du-Rhône  
Association locale d'usagers agréée par arrêté préfectoral du 19 octobre 2009  
Cité des Associations – BP n° 241 - 93, La Canebière – 13001 Marseille  
<http://www.centrevillepourtous.asso.fr> E-Mail [info@centrevillepourtous.asso.fr](mailto:info@centrevillepourtous.asso.fr)

**Tableau récapitulatif**

Arr.	Nombre total de logements en 2010		Nombre de logts sociaux SRU		Ratio de logts sociaux SRU		Objectifs PLH 2012 – 2018 par an			
	estimation	% p/r MRS	au 1/1/11	% p/r MRS	%	Ecart p/r au 20% SRU	total par an	% p/r MRS	dont RU	dont éligibles SRU
<b>1+2+3</b>	51 100	13%	9 327	13%	18,2%	893	460	31%	100	430
<b>4 à 10</b>	188 650	49%	17 650	24%	9,4%	20 080	405	27%	100	370
<b>11+12</b>	48 000	13%	10 245	14%	21,3%	- 645	170	11%		160
<b>13 à 16</b>	93 350	24%	36 846	50%	39,5%	18 176	465	31%	200	440
<b>Marseille</b>	381 150	100%	74 068	100%	19,4%	2 162	1 500	100%	400	1400

L'analyse de ce tableau nous conduit aux trois commentaires suivants :

1/ Le déséquilibre Nord - Centre - Sud reste très important

Le taux de logements sociaux varie dans Marseille de 4% (6<sup>e</sup>) à 42% (14<sup>e</sup>). Cela génère un phénomène caractérisé de ségrégation socio spatiale, très particulier à Marseille tant par sa dimension que par sa persistance dans le temps.

L'équilibrage nord-sud est une exigence du « porter à connaissance » de l'Etat compte tenu des extrêmes inégalités de taux de logements sociaux selon les arrondissements. Or on constate les propositions globales suivantes (p 129) :

- Dans le bloc des quatre arrondissements des « **quartiers nord** » qui comptent d'ores et déjà près de 40 % de logements sociaux, l'objectif du PLH est de produire 460 logements sociaux par an (dont 200 en renouvellement urbain RU)
- Dans les 4<sup>e</sup>,5<sup>e</sup>,6<sup>e</sup>,7<sup>e</sup>,8<sup>e</sup>,9<sup>e</sup>,10<sup>e</sup> qui comptent en moyenne 9,4 % de logements sociaux, l'objectif est de 405 logements sociaux par an (dont 100 en RU)
- Dans les 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup>, l'objectif est de 170 logements sociaux par an
- Dans les arrondissements du **centre ville** (1<sup>e</sup>,2<sup>e</sup>,3<sup>e</sup>) l'objectif est de 460 logements sociaux par an (dont 100 en renouvellement urbain RU).

Autrement dit :

- Le volume de production des quartiers nord est supérieur à ceux du centre ville, et l'objectif pour les **quartiers situés au sud** de la Canebière est bien inférieur à celui des secteurs précédents : selon le rythme annuel affiché dans le projet de PLH, il faudrait au moins 50 ans (cf. les 20 080 logements manquants) pour atteindre le ratio de 20 % de logements sociaux dans ces arr. !<sup>2</sup>
- Au total dans les 7 arr. des quartiers nord et centre, il est prévu deux fois plus de logements sociaux que dans les 7 arr. des quartiers sud, ce qui ne peut que conduire à l'aggravation des fractures spatiales que le PLH est censé combattre.
- Le volume de production sur le centre ville le plus paupérisé (1°,2°,3°) est notable, mais loin des besoins sociaux et de la demande recensée.

**En conséquence, les déséquilibres internes dans la ville risquent de s'accroître malgré les efforts.**

## **2/ Le besoin en logements sociaux dans le centre ville n'est pas satisfait**

Sur 1 500 logements à vocation sociale par an sur Marseille, 460 concerneraient les trois premiers arr. dont 330 logements sociaux nouveaux, 100 logements privés dégradés transformés en HLM et 30 PSLA, soit 2 760 logements à vocation sociale sur 6 ans pour ces 3 arr. sur les 9 000 à produire au cours de cette période sur la ville dans son ensemble. L'effort proposé est très faible.

Eu égard à la dimension populaire du centre ville, le nombre de logements sociaux programmés dans ces quartiers du centre est loin d'être à la hauteur des besoins. Sauf à faire le choix (non explicité) de donner désormais la priorité au logement libre dans ces arrondissements du centre (et donc de ne répondre que de façon très partielle à la demande existante), et sauf à considérer que le logement dégradé (ou très dégradé) d'aujourd'hui continuera pendant des années à faire office de logement social.

**Le centre ville doit rester un centre ville populaire habité, il ne doit pas pour autant rester un centre dégradé.**

## **3/ La requalification des quartiers dégradés et le renouvellement urbain ne répondent pas aux besoins.**

La faiblesse de la programmation sur les quartiers dégradés, en particulier sur le centre ville, est manifeste. Les objectifs du « Programme d'intérêt général

---

<sup>2</sup> Plus particulièrement, il faudrait 12 ans pour le 1er arr., 150 ans pour le 6è arr. , 200 ans pour le 7è et 110 ans pour le 8è, pour qu'ils atteignent le ratio de 20 % de logements sociaux SRU

communautaire » (ANAH) sont au total extrêmement faibles : pour les arr. centraux et Sud (1° au 11°) l'objectif est la réhabilitation de 60 logements/an (dont 16 pour les propriétaires occupants, 29 pour les propriétaires bailleurs et 15 destinés aux parties communes de copropriétés). On reste confondu par l'inadéquation de ces objectifs.

## ANNEXE 2

### Quel logement social ?

- Être attentif aux types de logements sociaux.  
Sur les 1 500 logements « à vocation sociale » , il y a 100 logements par an en accession sociale à la propriété (PSLA).  
Et cela appelle deux remarques :
  - Le nombre de PSLA prévu est - ridiculement - faible au regard des besoins, si l'on veut accélérer le taux de rotation du parc HLM - aujourd'hui inférieur à 5% par an - pour les ménages qui pourraient devenir primo accédants. Pour mémoire la production de PSLA à Rennes ou Lyon est 15% par an. On peut se demander pourquoi la Ville maintient un objectif de 400 *chèques logement* / an alors que le dispositif PSLA est si peu connu et si peu promu.
  - Le PSLA n'est pas comptabilisable dans le logement social au titre de la loi SRU.

Reste donc en réalité 1 400 logements sociaux par an.  
C'est peu d'autant qu'y sont inclus 500 PLS, qui sont du logement intermédiaire selon l'analyse que fait - fort justement - l'Union Sociale de l'Habitat et donc pas réellement du logement social.

### ***Or à Marseille, les loyers du PLS sont inadaptés aux ¾ des ménages éligibles au logement social.***

Et l'objectif de 40 % de PLS (500 logements) (p. 128) est en contradiction avec l'estimation du nombre des ménages éligibles au logement social (p. 30).

**Il ne reste donc plus que 900 vrais logements sociaux (PLUS / PLAI) produits par an : l'offre sociale ne représente donc pas 30 % de l'offre globale de logements comme il est prétendu, mais seulement 18 %.**

Ce ratio est particulièrement faible pour une ville comme Marseille, et implique que le taux de logements sociaux va baisser dans les 6 années qui viennent sur Marseille ! Enfin ces chiffres (passés et à venir) ne précisent pas la localisation des reconstitutions de l'offre liée aux dossiers ANRU.

- Être attentif à la résorption de l'habitat le plus dégradé.  
Le parc privé « potentiellement indigne » est estimé, selon l'Etat, à 63 500 logements sur Marseille (concentrés dans le centre et le Nord de la ville). L'effort annoncé ne paraît pas être à la hauteur de ce défi.

De même le programme d'action en direction des copropriétés est extrêmement faible.

- Être attentif à la spatialisation du logement social neuf.

Le PLH n'est spatialisé, ni par quartier, ni sur carte (emplacements réservés). Cela constitue une fragilité juridique au regard des exigences de la Loi Molle-Boutin, mais surtout le PLH ne donne à la puissance publique aucun moyen de vérifier que chaque territoire prend sa part dans l'effort collectif quantitatif et qualitatif, en lien avec le PLU.

- Être attentif en permanence au rapport entre prix des loyers et budget social des ménages.

La réalité concernant les revenus des ménages est très préoccupante. Si le revenu médian est en 2009 à Marseille de 1 344 € par hab., dans 8 arr. sur 16 le revenu médian est inférieur ou nettement inférieur. À l'échelle nationale, selon le niveau des revenus le taux d'effort logement passe de 39,1% pour les revenus les plus faibles à moins de 15 % pour les revenus les plus élevés.

Dans de telles conditions, les loyers proposés sont souvent insupportables pour de nombreux ménages, en tissu ancien parfois (lorsque les locataires ont affaire à des marchands de sommeil), et dans le logement neuf chaque fois que la construction de logement fait abstraction de la réalité sociodémographique des quartiers concernés. Et une bonne part de la production de logement est déconnectée de la réalité sociale. Il est essentiel que la typologie des logements, et donc des financements mis à disposition, soit davantage adaptée à cette réalité sociale.

- Être attentif à la mobilité résidentielle.

La diversification des produits proposés en matière de logement n'est pas assez liée aux possibilités réelles de mobilité résidentielle. Le PLA Plus et le PLAI sont essentiels pour permettre le démarrage résidentiel, et le PSLA est nécessaire pour permettre la sortie d'un parc HLM où la mobilité est pratiquement inexistante.

- Être attentif à la demande d'habitat spécifique.

La production de logements sociaux doit s'accompagner d'une connaissance de la demande d'habitat social sur le territoire. Au-delà d'un volume global de 37 400 demandeurs indiqué dans le document (ensemble des 18 communes de MPM ?), il serait important de disposer d'informations plus détaillées sur l'état de cette demande : nombre et type de demandeurs par commune, revenus des ménages, niveau d'urgence de la demande... Plus particulièrement, il est regrettable de ne pas avoir un point d'information sur les effets de la loi DALO, votée déjà depuis mars 2007 et qui concerne spécifiquement des ménages en difficulté pour lesquels la recherche de logement ou d'hébergement devient une priorité. Mis en œuvre par le Préfet, ce droit aborde la question plus générale de l'attribution des logements sociaux sur le territoire et l'ensemble des collectivités territoriales se trouve concerné."

Association Un centre ville pour tous  
Avis sur le projet de PLH - Ville de Marseille

Association Loi 1901 déclarée le 31 octobre 2000 en Préfecture des Bouches-du-Rhône  
Association locale d'usagers agréée par arrêté préfectoral du 19 octobre 2009  
Cité des Associations – BP n° 241 - 93, La Canebière – 13001 Marseille  
<http://www.centrevillepourtous.asso.fr> E-Mail [info@centrevillepourtous.asso.fr](mailto:info@centrevillepourtous.asso.fr)

### **ANNEXE 3**

#### **Le Centre ville**

À l'occasion du PADD du PLU en juillet 2011, CVPT a pointé les dangers d'une absence de **projet urbain pour le centre ville** qui laissait libre cours aux discours les plus ambigus.

Nous attirons l'attention sur certaines formulations dangereuses à force d'être vagues :

- « *diversification de l'offre de logement* » : quelle réelle réponse aux besoins des habitants d'aujourd'hui pour leur proposer des logements de meilleure qualité ou pour les reloger en cas de logement indigne ?
- « *nouvelles populations porteuses de redynamisation* » : pourquoi de telles périphrases pour afficher des choix d'ouverture - nécessaire et compréhensible - à de nouvelles populations, laissant entendre ainsi la poursuite de la cécité sur les besoins réels des habitants d'aujourd'hui ?
- « *réelle mixité sociale* » : la mixité est utile et nécessaire pour ce centre ville mais pas au prix de la chasse aux habitants vivant dans le logement qualifié pudiquement de « social de fait »

Et affirmer vouloir *augmenter le taux de propriétaires occupants par l'accession à la propriété* sans renforcer le poids du logement social est un parti pris sans rapport avec la réalité sociale du centre ville, notamment sur Belsunce et Noailles, mais aussi sur la Belle de Mai. Un objectif général sur ces quartiers de **30 à 35 % de logements sociaux** et 20 % d'accession sociale à la propriété (en stock) nous rapprocherait des besoins de la population. Ceci devrait se traduire en flux (en objectifs de construction nouvelle) par des taux très supérieurs, de l'ordre respectivement de 50 % et 30%.

Dans la note que CVPT proposait (en septembre 2011) lors des Etats Généraux du Logement, l'association rappelait ses objectifs. Deux principes fondamentaux se dégagent :

- Donner une place majeure au Centre Ville de Marseille
- Mettre les habitants au cœur du projet

Avec trois orientations pour y parvenir :

- 1- Construire un projet d'agglomération qui intègre *projet de ville et projets de quartiers*
- 2- Obtenir un diagnostic approfondi du Centre Ville
- 3- Organiser le débat et la concertation

Cela n'apparaît pas suffisamment dans le projet de PLH.

En particulier, le PLH devrait selon nous :

- **Réparer les dégâts commis en Centre Ville**, au cours de la dernière décennie (nous faisons en particulier référence à la délibération du CM de Marseille du 1<sup>er</sup> février 2008 relative à la production de logements sociaux en Centre Ville).
- **Produire des logements sociaux accessibles aux revenus des habitants du Centre Ville**. L'adéquation entre le niveau de vie des habitants et le coût des logements mis sur le marché doit être systématiquement recherchée, jusqu'à la reconstitution d'un **hôtellerie sociale** en accompagnement de la lutte contre les marchands de sommeil.
- **Élaborer un diagnostic partagé du centre ville**. Et sur cette base construire une stratégie partagée, avec une répartition des tâches adaptée de sorte que les uns et les autres, institutions et financeurs, soient « engagés » devant les autres partenaires, et devant les citoyens.
- **Un projet d'ensemble pour le Centre Ville**. Il doit être l'objet d'un projet spécifique qui soit à la hauteur de son rôle de carrefour essentiel pour l'agglomération, il doit être pris en compte complètement. En particulier, ce n'est pas en privilégiant Euroméditerranée ou la semi piétonisation du Vieux-Port que les autorités publiques pourront éviter de traiter les quartiers défavorisés du centre ville. Il est temps de s'occuper avec énergie de Noailles, de Pelletan-Montolieu, comme des Crottes ou la Belle de Mai, dans le plein respect des habitants.
- **Une implication des habitants dans le diagnostic et l'analyse des problèmes**. Localement, impliquer les habitants dès l'amont est essentiel pour étoffer l'analyse et les projets, partager la compréhension des contraintes et les choix proposés.
- **Un dispositif partenarial qui se prolonge au-delà de ces états généraux**. Plus globalement, un rendez-vous comme celui des états généraux méritera d'être suivi de rendez-vous annuels pour constater collectivement l'état d'avancement du PLH.

Au regard des principes de fonds et des orientations qui sont les nôtres nous notons, non seulement qu'il n'y avait pas de projet global et cohérent sur le centre ville de Marseille, mais que les problèmes spécifiques de ce centre ville n'étaient pas correctement pris en compte. Rien ne nous semble avoir changé.

### **La question du centre ville de Marseille c'est en particulier :**

- **Le constat de la dégradation grave du bâti**  
Or ce constat-là n'est pas fait.

Le fait qu'on se soit refusé à appréhender ce centre ville en tant que tel n'a pas permis d'appréhender sérieusement cette réalité.  
Les quartiers Noailles et Belle de Mai sont particulièrement touchés, et de nombreuses poches de dégradation du bâti persistent dans d'autres quartiers du centre sur Belsunce, le Panier, Montolieu, etc.  
Les très nombreuses petites copropriétés mériteraient un effort tout à fait spécifique.

- **Le constat de la réalité socio-économique de ses habitants**

Dans le Centre Ville, 10 % des ménages "les moins favorisés" ne déclarent aucun revenu, celui-ci étant en grande partie assuré par les prestations sociales. La part des indemnités chômage dans le revenu est plus importante dans les arr. du Centre Ville que dans l'ensemble de la ville. La proportion des retraites et rentes est plus élevée dans les 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> arr. qu'à Marseille. En 2009 alors que le revenu médian est à Marseille de 1 344 € par hab., les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> arr. ont un revenu médian situé entre 608 € (3<sup>e</sup> arr.) et 832 € (1<sup>er</sup> arr.). Cette faiblesse du « revenu fiscal des ménages par unité de consommation » est particulièrement grave sur le 3<sup>e</sup> arr. (où le 4<sup>e</sup> décile se situe à 495 €, soit à 50% du 4<sup>e</sup>me décile de Marseille).

- **La nécessité de l'inscription du centre ville dans la dynamique urbaine d'ensemble**

Par sa diversité des logements, privés et publics, anciens et récents, et la mixité sociale qu'elle induit, le centre ville est particulièrement bien placé pour être le lieu de la mixité du logement, et contribuer peu à peu à briser la partition entre quartiers riches et quartier pauvres, à la charnière de laquelle il se situe.

Mais encore faut-il que la volonté de promouvoir le centre ville comme ce lieu de mixité soit clairement affichée, et que l'ampleur de la fracture nord-sud soit bien évaluée.

L'absence de spatialisation sérieuse des logements sociaux est particulièrement préjudiciable pour des quartiers du centre ville où un effort tout particulier devrait être fait pour de vrais logements sociaux (PLUS et PLAI) ou pour de l'accession sociale à la propriété (PSLA).

- **Un programme de rénovation (PRU Centre Nord) d'envergure**

Le programme est ANRU sur le centre ville (PRU Centre Nord) est centré sur quatre quartiers, mais les quartiers de Noailles et Belle de Mai ne sont pas indiqués comme secteurs d'intervention. Le cœur de la Belle de Mai et Noailles sont de vrais « points aveugles » des politiques publiques.

La ZUS centre Nord est la plus importante ZUS de France (50 000 hab.) :

- 6% de la population de Marseille, avec 16% des de logements sociaux seulement mais un nombre considérable de logements privés dégradés (dit de logement social de fait).
- Des territoires de forte mutation urbaine porteurs d'une grande ambition de renouvellement urbain.

Mais seuls 4 secteurs dégradés sont retenus - sans doute avec l'ambition qu'ils aient un rôle de locomotive urbaine - ce sont : Velten-Korsec-Belsunce / Abadie-Panier-République / Montolieu-Bon Pasteur- Euromed / Hoche-Caire-Strasbourg-Euromed.

Sans qu'il soit clairement affirmé si ces opérations concerneront précisément ces 4 secteurs dégradés, il est annoncé que 481 logements locatifs sociaux seront réalisés en liaison avec des actions lourdes, ainsi que 227 logements sociaux en accession, 176 logements sociaux, la requalification de 8 îlots dégradés et des équipements publics divers.

Il n'y a à ce stade pas de lien clair entre ces choix géographiques (les secteurs sauvegardés) et ces choix de production de logement.

Il ne suffit pas d'afficher une ambition financière (137,2 millions d'euros), car celle-ci n'est pas clairement affectée dans le PLH.