



## La stratégie habitat et relogement

### Etat des lieux

1. Les principales caractéristiques du parc logement existant sur le périmètre peuvent se résumer comme suit, à partir de données du recensement général de la population (RGP 1990), des diagnostics du Plan Local de l'Habitat (1997) et d'études spécifiques (vacances, isolés, ...) de l'EPA.

Nombre total de logements : 14 500 soit 3,9 % de Marseille (369 185) dont :

- Près de 14 % vacants contre 9 à 10 % à Marseille, soit environ 1900 répartis en trois principaux motifs : vétusté-insalubrité ; attitude attentiste ou "prudente" des propriétaires ; rotations.
- Plus de 3000 logements vétustes ou inconfortables dont 1/3 vacants.
- A peine 24 % de logements occupés par leur propriétaire (près de 40 % en moyenne à Marseille).
- Un parc ancien très important (plus de 50 % antérieur à 1915), surtout constitué de petits logements.
- Un parc HLM de 12,5 % pour une moyenne de 17 % à Marseille, (en réalité 7/8 % "vrais" HLM sur Euroméditerranée), augmenté d'un parc privé social "de fait" très important.

Une part importante du patrimoine privé joue un rôle social, compte-tenu des catégories sociales présentes, de la faiblesse relative du parc HLM et de l'état du patrimoine.

2. L'évolution intercensitaire 1982-1990 sur l'ensemble du périmètre Euroméditerranée se traduit par une aggravation de la situation socio-économique et du bâti plus importante que sur Marseille en général, et que sur l'ensemble du centre-ville (1er-2ème-3ème arrondissements) :

- Diminution de la population de 15 % entre 1982-1990.
- Importante population d'origine étrangère vivant des contraintes et conditions plus difficiles.
- Chômage plus important (notamment pour les moins de 25 ans).
- Paupérisation (revenu moyen par foyer fiscal de moins de 60 000 F en 1990 en baisse de 15,5 % depuis 1984).

- Déclin du confort lié à la dégradation du parc et à l'insuffisance de rénovation de l'habitat.
- Aggravation de la vacance de logements (plus 30 % entre 1982 et 1990).
- Taux important de renouvellement des populations dans les logements (40 %).
- Augmentation sensible du nombre de propriétaires occupants à faibles revenus.
- Dérapage d'une part notable du parc traditionnel en parc social de fait.

Ces évolutions plutôt négatives de différents facteurs sont très corrélées entre elles, notamment sur quelques lieux Pelletan - Montolieu - République Centre et Nord, Joliette - Mazenod et Chevalier Paul - Albrand.

Du fait de l'absence de réalisations et d'opérations d'aménagement significatives sur ce secteurs, ceux-ci sont, depuis plus de 15 ans, le lieu d'accueil de populations délocalisées lors d'opérations de résorption d'habitat insalubre ou d'autres opérations publiques, sans préparation, ni gestions des relogements, sans développement d'offres adaptées.

### 3. Données socio-économiques

Le site - hors zone portuaire - de 200 hectares est peuplé de 28 700 habitants (RGP 1990) plutôt âgés et de catégories socioprofessionnelles modestes :

- Chômage au taux de 32/34 % (contre 20/22 % à Marseille).
- 26 % de personnes âgées de plus de 60 ans (23 % à Marseille et 21,5 % à Lyon).
- Proportion de catégories CSP groupe 3 et 4 moitié moindre que celle de Marseille.

Les indicateurs de précarité sont généralement semblables à ceux des 15 et 16ème arrondissements.

Entre les deux analyses de 1982 et 1990, le nombre de revenus par foyers fiscaux inférieurs à 56 000 F (moyenne du site) a augmenté de 15 %.

Ces caractéristiques ont eu un impact considérable sur le système scolaire (site entièrement en ZEP) : aggravation des situations des équipements, "spécialisation" de nombreux établissements, fuite scolaire vers les écoles du sud, etc.).

Ces indicateurs ont conduit l'Etat et la Commune à inscrire une partie du site en DSU, notamment Montolieu-Saint Lazare, République nord (soit environ 80/100 hectares du périmètre). Il s'agit de quartiers n'ayant fait l'objet d'aucune opération ou intervention publique significatives, à l'état et l'entretien très insuffisants, y compris les équipements scolaires. Ils sont devenus le lieu d'habitat, parfois de transit, de familles exclues, hors circuit, déplacées par des opérations urbaines voisines.

L'enjeu est très important. Il importe en effet d'inverser les tendances sans recréer un énième déplacement massif des populations les plus fragiles. La mobilisation des moyens publics (habitat, équipements) et l'activation des actions en DSU doivent y concourir.

## Ambition - Objectifs

L'ambition affichée d'Euroméditerranée est de réaliser un quartier de ville équilibré sur le plan des fonctions emploi-habitat-équipement en préservant la cohésion sociale.

Elle s'appuiera sur la réalisation d'espaces publics de qualité ainsi que sur la réhabilitation et la création d'équipements publics notamment scolaires et socioculturels. Ces éléments sont indispensables tant pour la population actuelle que pour la crédibilité du développement en vue de l'accueil de nouvelles familles :

- Changer l'image du quartier et le niveau de service
- Valoriser le patrimoine immobilier et foncier
- Permettre la réalisation de nouveaux produits immobiliers.

Sur le plan de l'Habitat, les objectifs généraux se traduisent par une double logique :

- Réalisation d'un parc immobilier neuf de qualité tant accession que locatif (moyenne et bonne gamme) permettant l'accueil de nouvelles populations et la diversification de produits immobiliers offerts sur le site, notamment sur les quartiers nouveaux (Z.A.C.).
- Requalification des quartiers existants à travers l'amélioration de l'habitat, le renouvellement nécessaire d'une partie du patrimoine et la réalisation d'équipements publics pour la population présente actuellement sur le site et l'accueil d'une population nouvelle de catégories socioprofessionnelles diversifiées.

A l'échéance de 20 ans, nous proposons un programme de construction de 5 000 logements neufs environ, en majorité moyen standing locatif et accession.

Il sera nécessaire de réaliser dans ce parc nouveau des programmes spécifiques pour personnes âgées, jeunes, étudiants et pour les relogements ou l'amélioration des conditions de vie.

Pour satisfaire ces objectifs de construction et de requalification du site, il faudra d'une part, démolir de l'ordre de 1 000 logements vétustes et inconfortables, et d'autre part, réhabiliter 40 à 50 % du patrimoine existant tant dans l'habitat ancien traditionnel que sur les grands patrimoines haussmaniens, soit environ 6 000 logements.

---

\* Voir d'un bon standing en façade mer après disparition des passerelles autoroutières.

⇒ accueillir de nouvelles familles dans des logements bon et moyen standing tant dans le neuf que dans le patrimoine ancien réhabilité : diversifier le patrimoine et rééquilibrer les catégories sociales.

⇒ gérer les déplacements, mutations internes au site aux indispensables démolitions et requalifications de l'habitat : favoriser l'insertion des habitants.

Dans ce cadre, le logement social tient une place importante :

- Faciliter le relogement des familles du fait des démolitions nécessaires sur les ZAC.
- Permettre une amélioration de l'habitat des familles modestes du site, logées dans des immeubles vétustes, inconfortables, parfois insalubres.
- Gérer les rotations actuelles et les situations particulières sans favoriser l'accueil sur le site de familles nouvelles démunies, ce qui aggraverait encore le grave déséquilibre socio-économique.

### Programme à cinq ans (1997/2001)

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) fixe les trois enjeux suivants :

- Enrayer la perte de population.
- Produire une offre nouvelle et diversifiée de logements.
- Amplifier les requalifications du parc existant tout particulièrement dans le centre-ville.

Dans ce cadre, sur Euroméditerranée, quatre sites feront l'objet d'opérations d'habitat et d'aménagement auxquels il faudra ajouter sur l'ensemble du périmètre une série d'actions liées à des qualifications opportunes ou des relogements liés aux premiers sites concernées.

Quantitativement, ce programme se compose comme suit :

1997-2001 (en logements)

<b>Constructions neuves</b>	
Aidée/publique	210
Non aidée/privée	500
<b>Réhabilitation</b>	
Publique PLA-AA	270 (+ 200 PALULOS)
Privée ANAH (+ PAH)	770 (+ 130)

ANAH : 770 dont 35 à 40 % de vacants remis sur le marché (i.e. offres nouvelles)

\* \*

\*

**Site I : ZAC Saint Charles**

Le dossier de création est en cours et devrait déboucher sur un arrêté de réalisation courant 1998, permettant les premières demandes de permis de construire à cette époque.

Cette Z.A.C. contiendra (outre les bureaux et services) essentiellement des programmes neufs privés tant en accession qu'en locatif (objectif à 5 ans d'environ 250 logements mis en chantier).

**Site II : ZAC Joliette**

Le dossier de création est en cours et devrait également déboucher sur un arrêté de réalisation courant 1998 et contiendra également (outre les bureaux) essentiellement des programmes neufs privés accession et locatifs (objectif à 5 ans d'environ 250 logements mis en chantier).

**Site III : République**

Cette rue est un des enjeux essentiels des quartiers anciens d'Euroméditerranée, une des priorités de la Ville, tant par sa situation et son rôle d'articulation que par sa qualité architecturale.

Le dossier d'ensemble est en cours, dans une double logique de requalification privée, pouvant associer des partenaires publics, et de remise sur le marché de patrimoine vacant (offre « nouvelle ») : 600 logements réhabilités dont environ 200 en offre nouvelle à partir de vacants et 200 logements à statut social.

**Site IV : Montolieu-Pelletan**

Ce quartier doit faire l'objet d'une requalification de l'habitat existant pour la population actuelle et accueil de populations nouvelles (relogements, étudiants, jeunes ménages, artistes, ...) mixant activités, commerces, immeubles neufs et réhabilités, suppression des friches (objectif à 5 ans : 180 logements environ).

**Opérations diffuses sur le périmètre**

Hormis les sites précités - et des secteurs d'urbanisation lourde à long terme - une part importante du site est composée de quartiers existants plus ou moins déstructurés et dégradés. Sans être des priorités dans les cinq ans, ni des lieux faisant l'objet de procédures opérationnelles fortes, ils participent à la requalification du centre-ville, à l'offre de logements nouveaux ou réhabilités.

Deux opérations PLA dont TS sont d'ores et déjà engagés : 50 logements sociaux en deux immeubles neufs par la SOGIMA).

**DETAIL DE LA PROGRAMMATION (Prévisions à 5 ans)**

PRODUIT	SITE	1997	1998	1999	2000	2001	SOMME
PLA neuf (dont TS)	Saint Charles et Joliette					30	30
	Montolieu			20	20	20	60
	diffus	50	20	30	20		120
		50	20	50	40	50	210
PLA AA (dont TS)	République		30	30	30	30	120
	Saint Charles/Joliette				30		30
	Montolieu		20	20		20	60
	diffus		20	20		20	60
		0	70	70	60	70	270
PALULOS	hors ZAC	0	0	100	100	0	200
PAH	diffus	20	20	30	30	30	130
ANAH taux maj.	République	0	30	30	30	30	120
	Montolieu et diffus	0	30	30	30	30	120
		0	60	60	60	60	240
ANAH taux simple	République	0	50	100	100	100	350
	diffus et autre secteurs	30	30	40	40	40	180
		30	80	140	140	140	530
<b>ANAH sous-total</b>		<b>30</b>	<b>140</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>770</b>
PRIVES NEUFS	Saint Charles			50	50	100	200
	Joliette			50	50	100	200
	diffus		20	20	30	30	100
		0	20	120	130	230	500
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>270</b>	<b>570</b>	<b>560</b>	<b>580</b>	<b>2080</b>

Par ailleurs, deux thématiques (non territorialisées) cohérentes avec le point précédent feront l'objet d'une attention très particulière :

- Les relogements liés aux opérations d'urbanisme que l'on peut estimer à ce jour, selon le rythme d'engagement des opérations et les partis urbains actuels à : 90/120 familles ou équivalent, 100/130 isolés  
Un effort important sera demandé aux opérateurs/futurs constructeurs du site afin de participer efficacement à l'offre correspondante.
- La réduction des vacants sur l'ensemble du site qui participera à l'amélioration de l'image et du fonctionnement du quartier et à une création d'offres améliorées tant pour le relogement de familles que pour l'accueil de nouvelles populations et l'amélioration des conditions de vie des populations présentes.

Dans une deuxième phase (au delà de 2001), un accent plus important sera mis en faveur des personnes âgées, de l'accession à la propriété (dont sociale), sans oublier la politique de relogement, réorientée vers l'amélioration des conditions d'habitat.

## Mise en oeuvre

### *Construction neuve non aidée*

Celle-ci se fera essentiellement sur la Z.A.C. Saint Charles/Porte d'Aix et Joliette, de façon classique par vente de charges foncières avec un cahier des charges,

notamment de qualité des produits. Les premières réalisations seront essentielles pour l'image attractive d'Euroméditerranée. Un groupe de travail prépare actuellement un cahier de prescriptions et de recommandations pour les programmes à venir.

L'objectif est de mettre en chantier 400 à 500 logements neufs privés (tant accession que locatifs) d'ici 2001.

Il s'agit de créer un nouveau marché par un choix de sites les mieux appropriés et par un effet de seuil de crédibilité. Des discussions concrètes sont d'ores et déjà engagées sur ces bases avec plusieurs opérateurs.

### *Rue de la République*

Lien majeur entre le centre-ville et la pôle de la Joliette (3 000 logements « Haussmanniens »), la rue de la République doit faire l'objet de quatre actions cohérentes et complémentaires :

- Réhabilitation du patrimoine bâti (requalification des produits immobiliers, réduction de la vacance et élargissement de la typologie).
- Revitalisation de l'appareil commercial.
- Amélioration des équipements et espaces publics.
- Amélioration de l'accessibilité (TC, parkings privés et publics).

Des discussions sont en cours avec la SIM (1 200 logements) et DANONE (reprise des 1 300 logements en gestation) sur les objectifs et moyens de la rénovation (3 000 à 4 000 F/m<sup>2</sup> de travaux) :

- Réduction du taux de vacance (remise sur le marché de 3/400 logements).
- Diversification des produits locatifs ( 30 % social, 40 % intermédiaire et 30 % bon standing) ; processus de relogement.
- Evolution des baux en loi 1948.

Cette requalification se fera notamment avec une intervention publique importante (ANAH, collectivités, FISAC, etc.). L'EPAEM a notamment réalisé un dossier de base en direction des repreneurs potentiels du patrimoine COFINDA-DANONE avec lesquels les discussions sont engagées.

Les produits locatifs sociaux seront réalisés avec l'aide de l'ANAH et, le cas échéant, avec l'intervention d'un maître d'ouvrage HLM pour partir en PLA-acquisition-amélioration. Un programme cadre spécifique entre l'EPAEM, l'ANAH et l'Etat sera indispensable, compte-tenu de l'échelle du programme et de son enjeu.

Les procédures juridiques susceptibles d'accélérer le dispositif de mise en oeuvre sont à l'étude.

## *Logement social et relogements*

Ces deux thèmes sont étroitement liés, sachant que le patrimoine privé, notamment vacant, jouera également un rôle important dans la mise en oeuvre du relogement (y compris rue de la République, grâce à la vacance existante).

Double logique de construction et réhabilitation de logements pour les besoins des relogements (prioritaires en première phase) et de requalification pour l'accueil de ménages nouveaux et amélioration des conditions d'habitat des populations présentes sur le site :

### **Patrimoine privé**

- Mise en place d'une action de remise sur le marché de logements privés vacants avec l'aide de l'ANAH dans le cadre d'une vaste OPAH "vacants" en cours de montage avec la Ville de Marseille et la DDE, densifiée sur le site d'Euroméditerranée (un des taux les plus importants de vacants du territoire marseillais). Il nous paraît nécessaire que ce programme soit géographiquement ciblé pour être efficace, pour Euroméditerranée, les sites les plus concernés sont : Montolieu, Pelletan, Forbin, Schuman, voire Saint Lazare et Mirès.
- Dans un deuxième temps, mise en place d'opérations spécifiques sur des secteurs ciblés : Montolieu, Forbin, Bd de Paris par exemple par incitations plus fortes : OPAH, aides complémentaires municipales à l'ANAH, PRI, etc., équipes d'animation, etc.

### **Patrimoines publics et parapublics**

Mise en place d'accords avec des opérateurs à vocation publique, Organismes HLM, SEM et SONACOTRA afin de réaliser :

- Constructions neuves PLA.
- Acquisition-amélioration PLA-AA d'immeubles ou de logements en petits immeubles.
- Assistance à la gestion ou syndic de ces petits immeubles dans le cas de copropriétés.
- Opération RHI par exemple 17-21 rue Duverger (déclaration d'insalubrité irrémédiable).
- Transformation d'hôtels meublés fermés ou insalubres en résidence sociale gérée - gestion du fond de certains hôtels "incertains".

Dans les premières années, le rôle prioritaire de ces acteurs publics sera le relogement des familles et des isolés (200 ménages environ) concernés par les opérations d'aménagement (Z.A.C. Saint Charles principalement).

Compte-tenu de l'enjeu, de la difficulté et des délais courts de réalisation, seront recherchés :

- La mise en place dès octobre 1997 d'un opérateur de relogements.
- L'affectation des aides de l'Etat au meilleur taux et d'aides complémentaires.

- Le choix de processus courts d'analyse, d'instruction et d'affectation des crédits.
- La gestion coordonnée et prioritaire des contingents d'attribution.
- La garantie d'emprunt à 100 % des prêts CDC.
- A travers, ou en complément des opérateurs relogements et équipes d'OPAH (« vacants » et/ou Montolieu) seront mises en place des équipes de maîtrises d'oeuvres sociales.

Une étroite coordination EPAEM, Ville, Etat, ANAH et 1 % permettra le pilotage et la bonne exécution du programme.

\* \*  
\*

## Annexes

A— Relogements

B— Isolés

C— Logements vacants

## Relogements

### 1. Préambule

Deux types de relogements se développeront sur le site d'Euroméditerranée :

- Les relogements nécessaires par la réalisation des Zones d'Aménagement Concertées (Z.A.C. Saint Charles Porte d'Aix et Joliette).
- Les relogements liés à la requalification de l'habitat et des conditions de vie des familles présentes sur le site.

Dans un premier temps, les besoins liés à la démolition d'habitat dégradé et insalubre seront très largement prédominants et l'EPAEM souhaite organiser les mutations sur le site même d'Euroméditerranée pour les isolés et les familles qui le souhaiteront. Une gamme de produits adaptés : foyers, habitat HLM existant, opérations particulières sera mise en oeuvre afin de satisfaire la diversité des besoins. Un accompagnement social (analyse des besoins de familles, choix du logement d'accueil, assistance aux préparatifs, suivi de l'adaptation au logement d'accueil, ...) sera mis en place.

### 2. Estimation des besoins (à 3/4 ans)

L'avancée des études de Z.A.C. et les analyses préalables ont permis de cerner les ordres de grandeur des besoins en relogement, liés aux acquisitions et démolitions sur les sites suivants :

- Ilot Bernard du Bois : 120 ménages\*
- Ilot Treize Escaliers : 30 ménages
- Ilot Pelletan,- : 10 ménages
- Ilot Dunkerque-Leblanc : 50 ménages

La programmation fine en "produits logements" nécessaires ne sera précisément possible qu'à l'issue du travail de terrains de l'opérateur de relogements :

- Meilleure précision des familles existantes dans l'habitat privé, inévitablement moins bien connues à ce stade que les familles dans le patrimoine Ville.
- Définition fine des attentes des familles et des possibilités en terme de produits d'accueil (foyers, groupements, accompagnement nécessaire : isolés, âgés, etc. dans ou hors périmètre, etc.).
- Quelques départs spontanés et/ou relogement par moyens propres.

---

\* "ménage" au sens de l'INSEE -> 1 isolé = 1 ménage

Soit un besoin total de relogements estimé pour le 3/4 prochaines années :  
200 à 250 ménages dont :  
100/130 isolés  
35/40 adultes groupés  
65/80 familles

### 3. Mode opératoire

L'EPAEM confie une mission opérationnelle de relogement à un opérateur sur le quartier Bernard du Bois et les îlots concernés proches de l'avenue C. Pelletan. Un processus identique devra être mis en place ultérieurement sur les autres îlots, peu nombreux du secteur Joliette.

L'offre de logements d'accueil se fera par un panel de produits complémentaires, principalement sur le périmètre de l'OIN (Montolieu, Pelletan, Saint Lazare, Forbin, Mirès ...):

- Relogement en patrimoine existant, notamment avec l'appui de futurs constructeurs parapublics de la Z.A.C.
- Accueil dans une partie des logements des opérations (PLA) neuves du périmètre engagées (deux opérations soit 45 logements) ou à initier rapidement.
- Réalisation de logements locatifs aidés, en acquisition-amélioration, diffus - par exemple à partir de patrimoine diffus de la Ville sur le périmètre (Montolieu-Pelletan) - réalisés par les maîtres d'ouvrage sociaux précités en PLA-AA (une quinzaine de logements possibles déjà identifiés par une première tranche).
- Acquisition-réhabilitation publique d'hôtels vacants ou fermés par un opérateur type Sonacotra sous forme de petites résidences sociales (pour isolés avec gestion ou accompagnement) : deux hôtels meublés à réhabiliter déjà identifiés soit 20-25 chambres ; par ailleurs, il y aura une offre dans les foyers existants (à partir du turn-over).
- Enfin, remise sur le marché de patrimoine privé vacant, initiée par Marseille-Aménagement avec l'aide de l'ANAH, avec ou sans gestion associative selon les caractéristiques de la famille.

Ce processus devrait se réaliser sur les 3/4 prochaines années selon les délais de mise en place des DUP et des négociations ainsi que de la constitution du parc d'accueil.

Par ailleurs, la nature du parc immobilier et des projets de requalification permettront de répondre - dans une large part grâce à la vacance actuelle (opérations-tiroirs) - aux besoins propres de relogements et de rééquilibrage conditionnés par la réhabilitation du patrimoine.

Une série de protocoles avec les opérateurs publics et parapublics sont en cours de finalisation, définissant :

- Les enjeux et objectifs de la stratégie d'habitat.
- La priorité apportée aux relogements et requalification de l'habitat des habitants du site.
- Le rôle, la part et les opérations de ces opérateurs face à ces objectifs.
- Les conditions de la mise en oeuvre.

Dans un délai de 3 à 5 ans, ces opérateurs auxquels il faut ajouter l'opérateur "relogement" qui mobilisera le parc privé "vacant" dans la même logique, couvriront les besoins identifiés des premiers périmètres opérationnels estimés ci-dessus.

#### 4. Protocoles en préparation

	Isolés	Familles	Total
Opérateurs OHLM et SEM SONACOTRA	40 70/100	80	120 70/100
Sous-total	110/140	80	190/220
Diffus ANAH	-	30 à 60	30 à 60
<b>TOTAL</b>	<b>110/140</b>	<b>110 à 140</b>	<b>220 à 280</b>
Rappel des besoins	100/130	90/120	190 à 250

Le recours au relogement par remise sur le marché de logements privés vacants à l'aide d'un opérateur (Marseille-Aménagement) et de l'ANAH est indispensable pour répondre aux besoins « familles » :

- Ne pas surcharger les opérations prévues en insertion de familles relogées.
- Elargir le panel de produits offerts (introduction du secteur privé, par exemple).
- Elargir les périmètres de relogement.

Dans le cas inverse, il faudrait surcharger les opérations HLM, soit dans les opérations précitées, soit dans leur patrimoine au risque de déséquilibrer. Ce mode de fonctionnement par expérience de longue date de ce processus de relogements « commandés », ne fonctionne pas.

## Travailleurs isolés

### 1. Positionnement

En 1996, l'EPAEM a réalisé une étude concernant les isolés sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN), qui permettait de centrer la problématique sur le site d'Euroméditerranée à partir d'éléments de l'étude - action ADEUS - et de données et d'estimations propres à l'Etablissement Public.

Il en ressort quelques éléments généraux :

- L'absence d'application de la réglementation, par exemple taxes de séjour perçues sur des hôtels meublés frappés d'un arrêté de fermeture.
- Une répartition inégale sur le périmètre des hôtels meublés, essentiellement situés rue Bernard du Bois, à la Joliette et à Montolieu.

L'estimation du nombre de personnes : environ 500, soit le quart des isolés vivant dans les trois premiers arrondissements, incluant en partie (incernable) des isolés « groupés » en logement (hors hôtels).

Cette présence relativement importante est notamment due à la fuite ou au self-relogement d'opérations urbaines, notamment la RHI de la Butte des Carmes, ainsi qu'au relogement effectué dans le patrimoine acquis par la Ville de Marseille.

### 2. Impact

Dans le cadre des Z.A.C., il sera nécessaire de démolir certains secteurs opérationnel dans les cinq ans à venir : principalement une part notable des deux îlots Bernard du Bois, ainsi que quelques immeubles ou groupements d'immeubles. Des réhabilitations localisées nécessiteront également dans les prochaines années quelques relogements.

Ceci concernera environ 150 isolés dans les toutes prochaines années, auxquels il sera souhaitable d'ajouter la mise en conformité et la gestion véritable de quelques hôtels meublés existants concernant 50 à 100 lits supplémentaires.

### 3. Modes opératoires

Il sera nécessaire de « jouer » avec une palette d'offres complémentaires :

- Utilisation du « turn over » des foyers type SONACOTRA et/ou résidences sociales existantes, voir créer.

- Patrimoine HLM, notamment des organismes futurs constructeurs sur le site.
- Réservation de quelques logements dans les réalisations neuves en PLA sur le site.
- Dans le secteur privé, dans le cadre d'un Programme Spécial Thématique (PST) et d'ANAH avec conventionnement, montage LIP (Logement d'Insertion Privé).

Ces relogements devront être effectués :

- Avec l'appui d'une équipe de suivi, notamment dans le cadre d'une concertation avec Marseille-Aménagement et de surcoûts sociaux et de travaux en patrimoine privé.
- Dans une clarification et une réelle application des droits APL\*, ALS, ALT, FSL... et une bonne articulation entre CAF, DASS, FAS, Ville, Etat...
- Dans le cadre de la gestion spécialisée ou associative de structures d'accueil, ou d'acquisitions-améliorations « publiques » voire privées d'anciens hôtels meublés.

PJ : localisation et liste des hôtels meublés

## Logements vacants

### 1. Importance du phénomène

Base : recensement INSEE 1990

Environ 2000 sur 14130 logements (14,1 %)

à comparer aux 9,4 % sur Marseille

niveau semblable à l'ensemble des 1er, 2ème et 3ème arrondissements.

Ce phénomène s'accroît (normes ANAH) par rotation annuelle sur le parc de 14 000 logements

600 sorties de la vacance

700 nouvelles vacances

Les logements neufs ne compensent pas les logements détruits ou transformés et/ou fusionnés.

### 2. Caractéristiques

Causes de la vacance (étude CDC-SCIC sur Euroméditerranée 1997)

\* 65 % de vacances « subies »

- 45 % pour vétusté et obsolescence
- 20 % pour aléas de la conjoncture immobilière (délais de ventes ou de relocations) et blocages juridiques (successions, blocages de copropriétaires)

\* 35 % de vacances « voulues »

- 20 % pour contraintes légales dans les rapports bailleurs-locataires : normes, reprises, loi favorable aux locataires, plafond des garanties de loyers et « réputations » des locataires du centre-ville
- 15 % choix des propriétaires (attentes, thésaurisation, transmissions, spéculations, ...)

Difficultés de l'information :

Une comparaison par îlot et secteur a été menée sur plusieurs sites d'Euroméditerranée entre les chiffres INSEE 1990 et les fichiers EDF 1996-7 que n'explique pas seul le décalage du temps des données :

	INSEE	EDF
<b>Forbin</b> : 1250	202 (16 %)	274 (22 %)
<b>Joliette</b> : 1057	163 (15 %)	248 (24 %)
<b>Montolieu</b> : 1357	198 (15 %)	283 (20 %)
<b>Bd de Paris</b> : 2688	439 (16 %)	273 (10 %)
<b>Strasbourg</b> : 1563	308 (20 %)	246 (16 %)
<hr/>		
<b>7933</b> dont 3 % <1 an		
	3 % 1 à 3 ans	
	10 % > 3 ans	

Sur 2000 vacants :

- 400 vacants depuis moins d'un an
- 600 vacants entre 1 à 3 ans
- 1000 vacants installés depuis plus de 3 ans, dont 500 à détruire

Enfin, à titre d'information, sans action particulière, une opération urbaine importante n'entraîne pas automatiquement une réduction de la vacance : exemple de Lyon (la Part-Dieu), de 1975 à 1990 la vacance a crû de 7 à 9 % et malgré 30000 emplois et 7000 logements créés !

### 3. Propositions

- Comme l'indique toutes les interviews menées - confirmant en cela les autres études et démarches - la requalification urbaine du site est l'enjeu numéro un de la redynamisation du parc privé, notamment vacant : rendre crédible un vrai projet auprès des propriétaires attentistes et sceptiques.
- Nécessité d'une équipe d'animation type OPAH qui va au-devant des propriétaires, ce que les professionnels (Syndic, agence, ...) ne feront en aucun cas avant de signes évidents de reprise du marché, faute de rentabilité de ces démarches dans l'état actuel des efforts à déployer pour « encourager » les propriétaires tant anciens que nouveaux potentiels.
- Développement du prêt à taux 0 dans l'ancien, qui semble s'avérer très favorable mais n'existe à ce jour qu'en neuf. Euroméditerranée ne pourrait-il pas être un lieu d'expérimentation de l'extension à l'ancien ?  
D'autant que le quartier est partiellement en ZUS.  
Parallèlement, les primes (état) de sortie de vacance, limitée depuis 1997 à une « sortie » très sociale pourraient être réintroduite pour tous les produits de sortie (la Ville y réfléchit actuellement).
- Garantie de loyer

- meilleure information par la CNAB et la FNAIM pour leur clientèle du système de garantie (cependant limitée dans le temps et selon la solvabilité du locataire)
- relance de la commission ad-hoc initiée par la Ville ?
- la garantie de rachat a été catégoriquement exclue par la Ville, ce qui paraît raisonnable, tant pour le principe que pour l'incapacité à mesurer les risques.

#### 4. Conclusion

==>> Lancement d'une OPAH « d'amorçage »

1- soit ciblée sur une part essentielle du site d'Euroméditerranée et orientée sur la résolution de la vacance.

2- soit ciblée sur un site réduit mais "tous produits" :

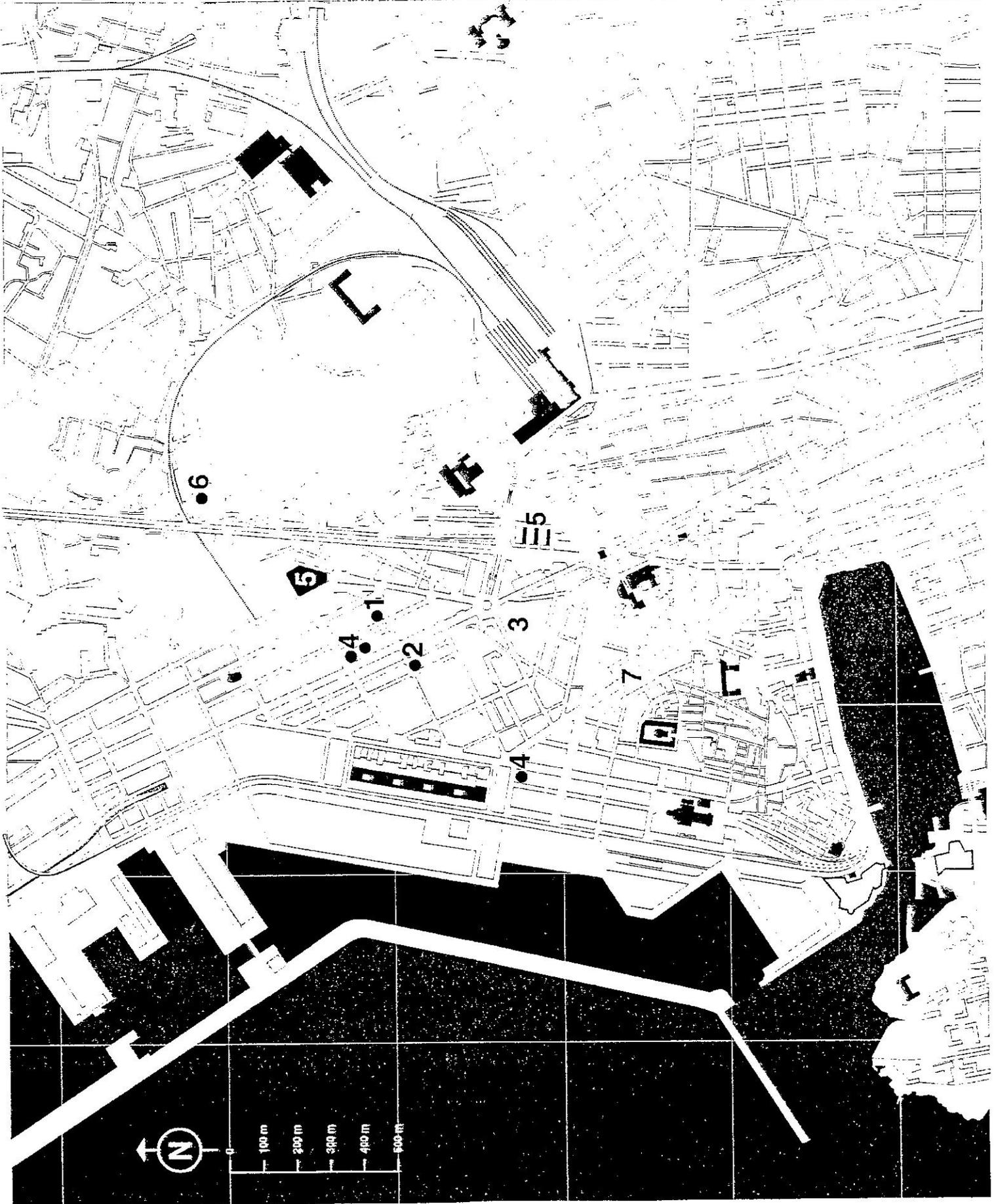
- Sur un quartier devant subir peu de modifications urbaines tel Forbin, mais nécessitant une étude préalable de définition
- Ou sur un quartier dont les éléments d'études (études SCIC 1995-96) permettent d'éviter une étude préalable mais sur lesquels des travaux d'amélioration urbaine importants doivent être entrepris simultanément : Montolieu, Pelletan.

Bien entendu, cette OPAH nécessitera soit une étude préalable soit de choix d'une équipe type MOUS de mise en oeuvre. Il faudra disposer ou tester les avantages et dérogations précités. Un test en blanc sera mené auprès de propriétaires de logements vacants sur Forbin, Saint Lazare dans le cadre de l'étude en cours CDC-SCIC.



# PROGRAMME LOGEMENTS AIDES 97/98

- 1 SOGINMA Paysannet 16
  - 2 SOGINMA Chevalier Poul 30
  - 3 DILUS PLAATS CIL 1 Logiem - 15/00
  - 4 ANAH - SIMICORFINDA - 50/80
  - 5 Planos Logiem ou CIL St Charles
  - 6 PLA Hébergement Enhaus St Lucare 30
  - 7 Rue de la République
- ANAH cotés • PLA-4A



# STRATÉGIE OPÉRATOIRE

PROCÉDURE OPAN CIBLÉE

Temps 1

Temps 2

RUE DE LA RÉPUBLIQUE

PROCÉDURE D'OPÉRATION SPÉCIFIQUE

