

# LA MOBILISATION DU FONCIER VACANT COMME SOLUTION DE RELOGEMENT À MARSEILLE

Workshop du 16 au 25 novembre 2020

M2 Transition des Métropoles  
et Coopération en Méditerranée

Etudiant.e.s : Aliénor GUIONIE - Candice CONSTANT - Carole GOHAR - Clara LE BRIS - Emma PAILLOU - Joana MOURGUES - Juliette GUYADER - Margot SMESSAERT - Massinissa AKNOUCHE - Meriem AKAK - Ophélie FAIVRE-RAMPANT - Romane COSTE - Sirine AMRANE - Thomas HIVERNAT  
Encadrant.e.s : Emmanuel MATTEUDI - Emeline HATT - Ouissame EL ASRI

# PREAMBULE

Ce dossier clos un travail d'atelier mené de septembre à décembre 2020 par la promotion de Master 2 - *Transition des métropoles et coopération en Méditerranée*. Ce travail a été l'occasion de mesurer la force de la mixité disciplinaire qui caractérise, année après année, les promotions URBAMED. Issus de formations diverses - telles que l'architecture, l'urbanisme, la géographie, le paysage, l'économie, le droit, la sociologie, la coopération internationale ou les sciences politiques - nous avons pu prendre conscience et profiter de nos approches, sensibilités et savoir-faire, qui se sont révélés complémentaires dans l'avancée de la conduite de notre étude (cartographie, méthodes d'enquêtes, dessins et croquis, montages photos et vidéos, esprit de synthèse, qualités rédactionnelles, ...).

De façon assez inédite, il nous a été demandé de travailler cette année sur Marseille, un territoire que nous connaissons bien du fait de sa proximité avec notre Institut d'Urbanisme, mais aussi l'embauche de plusieurs d'entre-nous au sein des services de la Métropole. Cependant, la promotion ne connaît pas Marseille de manière homogène. Certains pratiquent la ville depuis plusieurs années, d'autres l'ont découvert l'année dernière, notamment grâce aux nombreux exercices de terrain, balades urbaines, et enseignements assurés par l'IUAR. D'autres encore, découvrent la ville cette année, et portent un regard neuf, presque extérieur, sur le territoire. Il semblerait une nouvelle fois que l'ensemble de ces vécus et de ces perceptions, nous aient aidé à avoir le recul et la neutralité nécessaire pour mener à bien ce travail, tout en étant à minima capables d'avoir en toile de fond le contexte si singulier de cette ville, tant au niveau historique, politique, que sociologique ou économique. Ce workshop a été pour nous le temps d'un investissement particulier, qui s'est révélé source de beaucoup d'apports et de nouvelles clés de lecture de cette ville et de ses enjeux.

Enfin, en raison de la crise sanitaire de la COVID-19, nous avons fait tout notre possible pour nous adapter et rendre un travail de qualité, malgré le caractère exceptionnel du contexte.



# REMERCIEMENTS

La réalisation de ce workshop a été possible grâce au concours de plusieurs personnes à qui nous voudrions témoigner toute notre gratitude.

Nous adressons tout d'abord notre reconnaissance à l'association Architectes Sans Frontières de Marseille et plus particulièrement à CANO DATO Lucia et VIELLOT Faustine pour leur sollicitude à réaliser ce travail dans le cadre de notre premier workshop. Nous les remercions pour leur confiance et leur disponibilité tout au long de notre démarche de diagnostic.

Nous remercions spécialement les associations partenaires Casa Meteca et le Collectif du 5 Novembre pour leur collaboration fructueuse à notre projet

Nous tenons à témoigner notre gratitude à l'équipe pédagogique : HATT Emeline, MATTEUDI Emmanuel et AL ASRI Ouissame pour leur disponibilité, leur assistance, leur soutien moral et intellectuel inestimable tout au long de ce travail.

Nous exprimons notre reconnaissance particulière à l'ensemble des acteurs (associations et collectifs, institutions et établissements publics, avocats et experts judiciaires, bailleurs sociaux, la communauté universitaire, photographes...) qui ont répondu favorablement à nos demandes d'entretiens et qui nous ont fourni les outils nécessaires à l'enrichissement de notre réflexion et à la construction de notre méthodologie de travail.

# SOMMAIRE

4

**INTRODUCTION**

6

**Chapitre I : Les conséquences d'un droit au logement difficilement accessible à tous : entre encadrement législatif et couverture médiatique du mal-logement.**

25

**Chapitre II : Un jeu d'acteurs complexe**

39

**Chapitre III : création d'une approche méthodologique pour l'identification du foncier vacant**

68

**Chapitre IV : Vers un avenir prometteur ?**

87

**CONCLUSION**

89

**BIBLIOGRAPHIE**

94

**TABLES DES MATIÈRES**

98

**ANNEXES**



# INTRODUCTION

Le mal-logement à Marseille fait automatiquement écho au drame de la rue d'Aubagne, qui a vu s'effondrer deux immeubles en Novembre 2018. Cette catastrophe a éveillé les consciences et mis en lumière l'ampleur du problème des logements insalubres dans la cité phocéenne. Pour faire face à la crise du logement que connaît Marseille, comme beaucoup de grandes villes à travers le monde, les acteurs de la société civile se sont mobilisés. Parmi eux, une association fournit un soutien matériel, financier et opérationnel aux victimes du logement indigne. Il s'agit d'Architectes sans Frontières (ASF), ONG créée en 1979. Cette dernière travaille à Marseille depuis 2015 et développe une action depuis 2017 auprès des populations vivant dans des squats et bidonvilles.

Dans le cadre de ses activités, elle nous invite ici, à repenser la présence des squats et bidonvilles au travers d'une étude sur la mobilisation du foncier vacant à but de relogement.

## La commande d'ASF

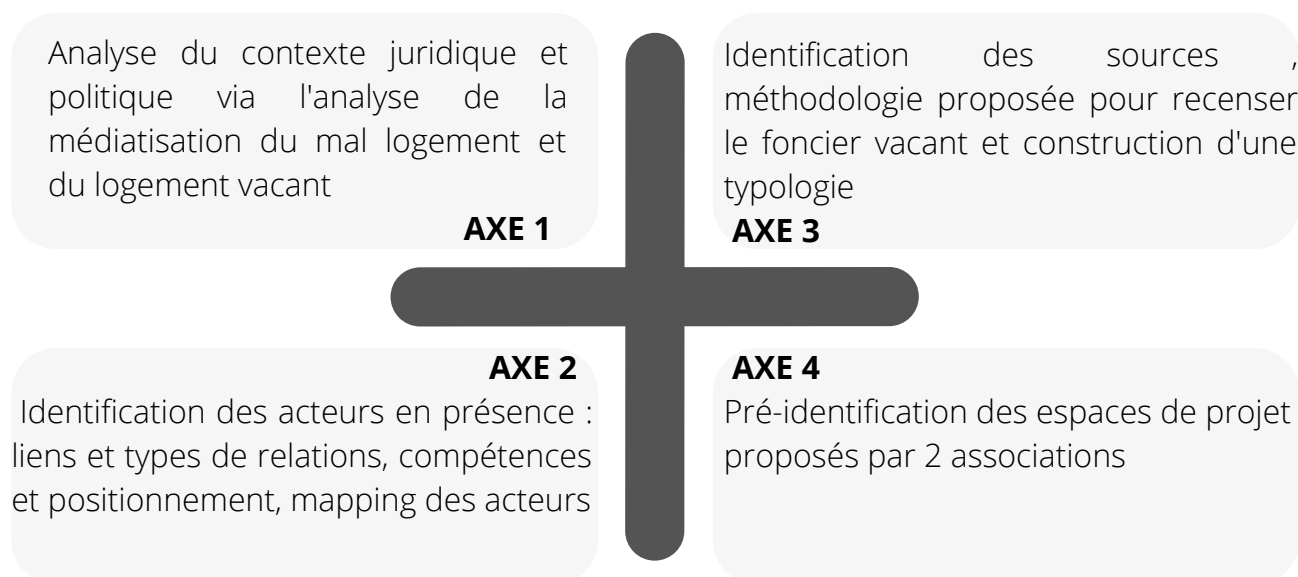
### **Construire une méthode d'identification du foncier vacant dans la ville de Marseille, la tester sur le terrain et définir des modalités d'occupation potentielles en réponse au manque de logements**

La commande d'ASF se divise en deux parties :

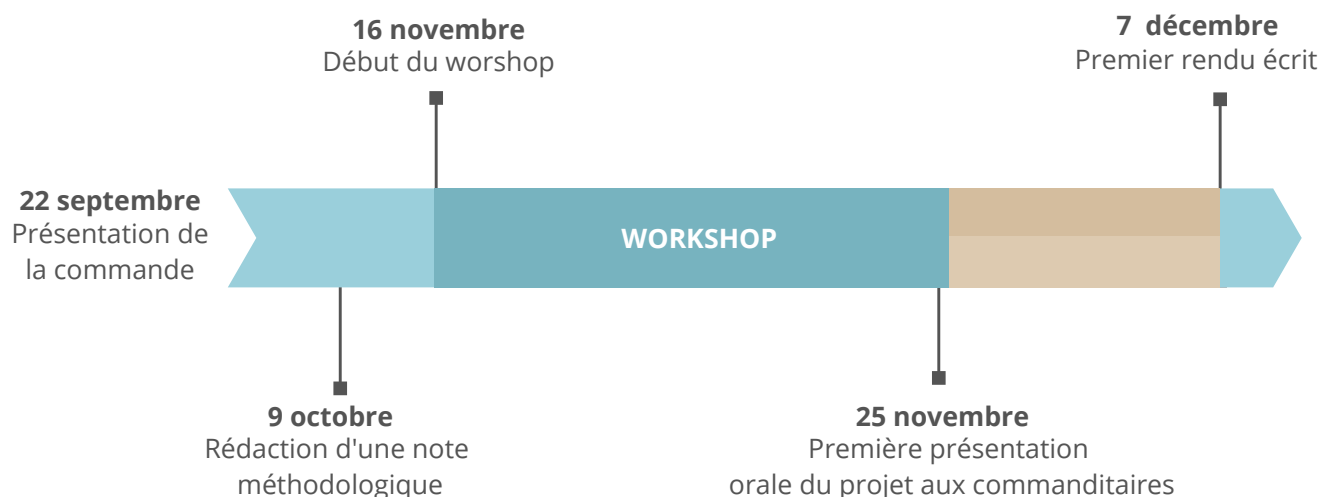
-Un travail de **cartographie et d'analyse du contexte**. Ce travail concerne tant le foncier vacant que les acteurs en présence à Marseille.

Un recueil des besoins de deux associations marseillaises, et la construction d'un **argumentaire sur la faisabilité d'un projet d'occupation** temporaire sur des espaces vacants pré-identifiés.

Pour mener à bien ce travail, des groupes se sont constitués autour de quatre axes d'investigation



### **La temporalité de notre projet**





## **METHODOLOGIE**

Les outils mobilisés sont : (1) La recherche documentaire, (2) plus de 20 entretiens réalisés, et (3) de nombreuses heures de terrain dans les rues de Marseille.

1. **La recherche documentaire** a été essentielle à la compréhension des dynamiques autour des thèmes du mal-logement et de la vacance. Via une étude des documents traitant de ces thématiques, nous avons pu acquérir une connaissance des enjeux urbains, sociaux, politiques et médiatiques, plus spécifiquement sur la question de la mobilisation de la vacance pour répondre à la crise du mal-logement qui frappe Marseille depuis désormais de longues années.
2. **Les entretiens** menés nous ont permis d'interroger une diversité d'acteurs (associatifs, institutionnels, médiatiques, etc.) qui jouent chacun un rôle dans la recherche de solutions pour éradiquer le mal-logement à Marseille. En croisant les regards, nous avons pu développer une compréhension holistique de la question du mal-logement, et mieux appréhender le complexe jeu d'acteurs autour de cette thématique.
3. **Le travail de terrain** a été handicapé par la crise sanitaire. Néanmoins, orienté sur deux rues ciblées pour leur potentielle quantité de bâtiments vacants, ce travail de terrain a été essentiel pour la construction d'une méthodologie d'identification de la vacance.

**De  
nombreuses  
heures de  
terrain**

**Des  
entretiens  
avec + de  
20 acteurs**

**Recherche  
Document  
aire**



1

LES CONSÉQUENCES D'UN DROIT AU LOGEMENT  
DIFFICILEMENT ACCESSIBLE À TOUS :  
ENTRE ENCADREMENT LÉGISLATIF ET  
COUVERTURE MÉDIATIQUE DU MAL-LOGEMENT



# 1.1 La question du logement et du mal logement

*L'enjeu de notre travail de recherche est d'obtenir une compréhension holistique du contexte médiatico-politique au sein duquel notre projet prend place. D'une part, via l'étude poussée de la législation en vigueur sur les logements vacants, nous serons en mesure de bénéficier du cadre légal, et de mesurer la marge de manœuvre disponible pour la mise en place de notre projet. D'autre part, il nous a semblé intéressant d'ajouter un travail sur la production médiatique liée au sujet, afin d'en déduire l'importance et les perceptions qui lui sont associées.*

## 1.1.1 Le droit au logement, un encadrement législatif

Le mal-logement découle d'un manque des pouvoirs publics, souvent, à assurer un logement décent à leurs citoyens. Cependant, le logement est bel est bien un droit, encadré par la loi à plusieurs échelles (internationale, nationale et locale), considéré comme inconditionnel. La Déclaration universelle des droits de l'homme<sup>1</sup> stipule en son article 25 § 1 : « *Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de la famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement...* »

Dans l'article 11 § 1 du Pacte international des droits économiques, sociaux et culturels (PISC) est stipulé : « *Les États parties au présent Pacte reconnaissent le droit à toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les États parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit (...)* »<sup>2</sup>

Selon l'Organisation des Nations Unies, 40 % des Constitutions de l'ensemble des États font référence au logement ou au droit au logement.

Pour le docteur Padraic Kenna, « *le droit international des droits de l'homme souligne que tous les États, indépendamment de leur niveau de développement économique, possèdent une obligation minimum à garantir la satisfaction, ou tout au moins, les niveaux essentiels minimum de chacun des droits internationaux adoptés. Selon le Comité des Nations unies sur les droits économiques, sociaux et culturels, un État dans lequel un nombre significatif d'individus est privé d'un refuge de base et d'un logement manque de prime abord à ses obligations* »<sup>3</sup>.

1 Rongé, Jean-Luc. « Le logement social : privilège légal des défavorisés ? », *Journal du droit des jeunes*, vol. 238, no. 8, 2004, pp. 20-26.

2 Hérion, Philippe. « Aperçu du droit au logement à travers le droit international et européen », *Pensée plurielle*, vol. no 12, no. 2, 2006, pp. 21-33.

3 Bruce Anna, Gerard Quinn, and Padraic Kenna. "Disability and social justice: the International Covenant on economic, social and cultural rights." *Human Rights and Disability: The Current Use and Future Potential of United Nations human rights instruments in the context of disability* (2002), p.4.

A l'échelle de la France, le droit au logement est considéré comme droit à valeur constitutionnelle, inscrit dans les 10e et 11e alinéas du préambule de la Constitution du 27 octobre 1946 :

- 10. *"La Nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement"*.

-11. *"Elle garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs. Tout être humain qui, en raison de son âge, de son état physique ou mental, de la situation économique, se trouve dans l'incapacité de travailler a le droit d'obtenir de la collectivité des moyens convenables d'existence"*.

Le droit au logement est inscrit dans la loi, car c'est un droit, inscrit dans la loi Besson de 1990, à l'article 1 : « *Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation* ».

Cette loi a permis la mise en place de deux outils pour accompagner ce droit au logement :

- PDALPD (outil de programmation) : Plan départemental d'action de logement pour les personnes défavorisées
- FSL (outil financier) : Fond Solidarité Logement, abondé par un certain nombre de collectivités, qui distribue des aides. Cependant, le droit au logement ne signifie pas que la nation a l'obligation de fournir un logement à toute personne qui en fait la demande, mais qu'elle doit apporter une aide, dans les conditions prévues par ladite loi, aux personnes qui remplissent les conditions pour en bénéficier.

### **Une législation pour le droit au logement qui s'inscrit dans le temps**



#### **Loi Besson (1990)**

Garantir le droit au logement avec la création du PDALPD

#### **Loi SRU (2000)**

20% de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants

#### **Loi Dalo (2007)**

Un droit au logement décent et indépendant aux personnes

#### **Loi Egalité et Citoyenneté (2017)**

Renforcer les obligations en matière de logement social

#### **Loi Elan (2018)**

Expérimentation de l'occupation temporaire de locaux vacants





## 1.1.2 Dans le détail

### La loi DALO (2007)



**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.<sup>2</sup>**

A la fin des années 2000, on constate qu'un grand nombre de ménages peinent à avoir un logement décent, malgré la loi Besson. De ce fait, en 2007, une nouvelle initiative législative voit le jour appelée « loi Dalo »<sup>1</sup>, qui stipule que l'État est garant du droit au logement (stratégie de résultat). Dans les faits, la loi Dalo reconnaît un droit au logement décent et indépendant aux personnes (résidant en France de façon stable et régulière) qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un tel logement ou s'y maintenir. Cette loi institue deux voies de recours : le recours amiable (commission de médiation départementale) et le recours contentieux (juge administratif). La loi définit des catégories de personnes susceptibles d'engager ces voies de recours. 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 ou s'il y a au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

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.

### La loi Egalité et Citoyenneté (2017)<sup>3</sup>

Elle rappelle la nécessité que les communes attribuent réellement le quart de leurs logements sociaux (loi SRU). Dans de nombreuses communes, les 25% sont rarement atteints. Des bailleurs sociaux, soumis à des exigences de gestion, veulent limiter le risque de loyers impayés, alors qu'aucune statistique ne met en évidence que les bénéficiaires du Dalo seraient moins bons payeurs que les autres locataires. Pour lutter contre cette tendance, la loi prévoit que, lors de l'attribution de logements sociaux, les critères de priorité de droit commun ne s'appliquent qu'après la mise en œuvre d'une attribution à un ménage « Dalo ».

<sup>1</sup> Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, publiée au Journal officiel du 1er juin 1990.

<sup>2</sup> E.DORIER, J. DARIO "Marseille, d'une crise du logement à une crise humanitaire" p.21

<sup>3</sup> LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au Journal officiel du 26 janvier 2017.

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 1401 attributions pour les collectivités territoriales. Ainsi, l'obligation d'attribuer 25 % de logements aux publics prioritaires devrait concerner 286 logements supplémentaires annuellement[1].

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. En 2018, 1 514 ménages ont déposé 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. La vulnérabilité des ménages est au cœur de leurs difficultés à faire valoir leurs droits, par crainte de représailles de la part du bailleur, ou encore par crainte de devoir engager des frais importants.

### **La loi Élan (2018)**<sup>1</sup>

*Loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.*

L'article 32 relatif à la réquisition de locaux aux fins d'hébergement donnera lieu à un décret pour prévoir l'accord du maire lorsqu'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) est concerné et élargit le dispositif de la réquisition avec attributaire au profit de l'hébergement d'urgence des personnes sans-abri.

Le dispositif de réquisition de locaux avec attributaire est prévu aux articles L. 642-1 à L. 642-28 du Code de la construction et de l'habitation pour permettre la réquisition de locaux, y compris de bureaux, à des fins d'hébergement d'urgence.

Les principales adaptations concernent notamment la durée de la réquisition, plus courte, le calcul de l'indemnité compensatoire versée au titulaire du droit d'usage du local réquisitionné ou encore les travaux de mise aux normes minimales des locaux.

Un décret sera également nécessaire pour poursuivre l'expérimentation sur l'occupation temporaire de locaux vacants à des fins d'hébergement (art.29). Cependant, pour les associations qui militent pour le droit au logement, cette loi est plus synonyme de loi "anti-squat", qu'aidant au relogement d'urgence.

## **Le droit au logement d'urgence est censé être un droit inconditionnel.**

Pourtant, malgré cet encadrement législatif à plusieurs niveaux, le 25ème rapport 2020 de la Fondation Abbé Pierre sur l'état du mal logement en France recense environ **4 millions de personnes qui souffrent du mal logement en 2019**. L'hexagone est témoin d'une crise du logement inédite qui frappe l'ensemble du territoire alors que parallèlement, on assiste à **une hausse record du prix de l'immobilier** creusant toujours plus les inégalités. En 2019, **record de nuitées hôtelières pour héberger 49 733 personnes chaque nuit en France** (+7% par rapport à 2018).

<sup>1</sup> LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, JORF n°0272 du 24 novembre 2018.

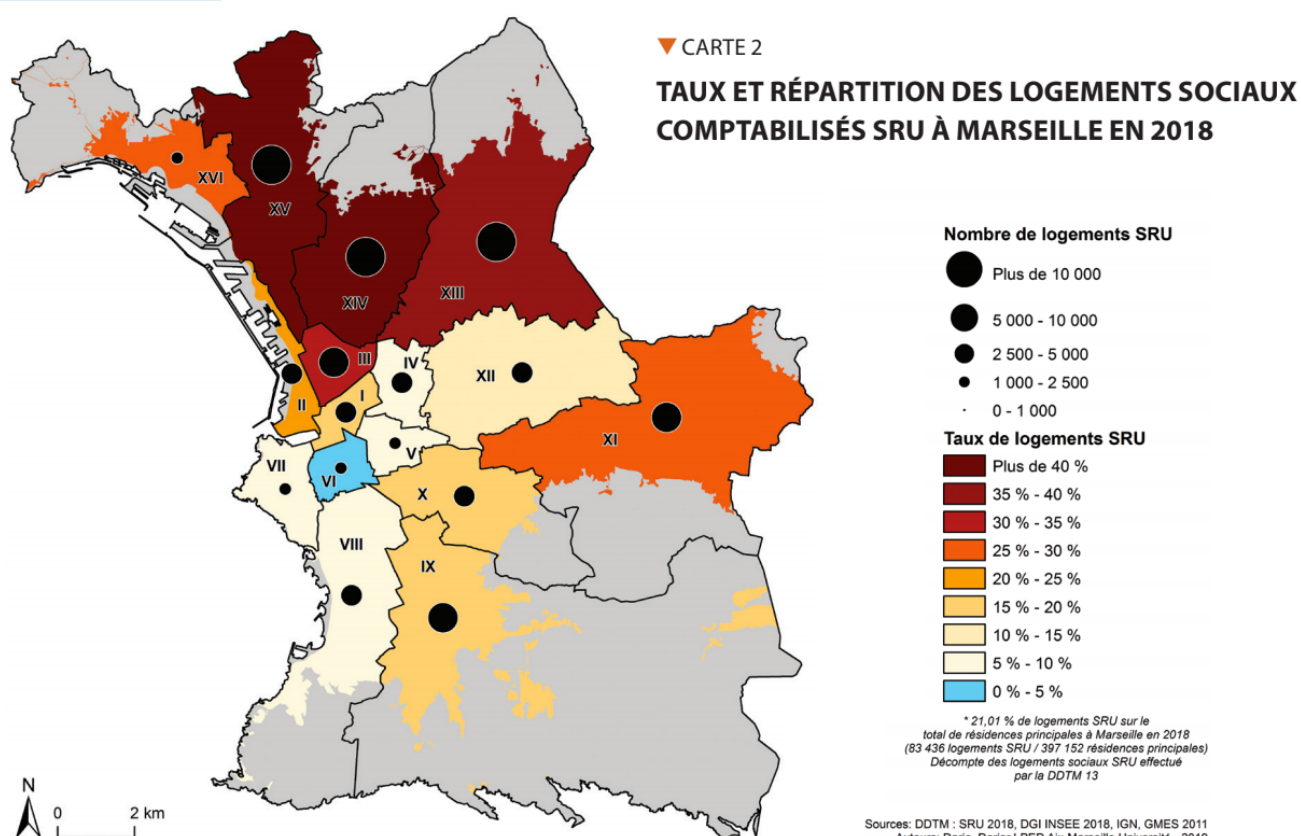
## 1.2 Le mal-logement, une question prégnante à Marseille

Ce phénomène national qu'est le mal logement, ne manque pas de toucher Marseille, qui s'érige comme l'une des métropoles françaises les plus touchées par cette problématique. En revenant sur les thématiques intrinsèques à ces dysfonctionnements, nous allons tenter d'en comprendre la dynamique.

### 1.2.1 Un système défaillant au niveau local

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 1401 attributions pour les collectivités territoriales. Ainsi, l'obligation d'attribuer 25 % de logements aux publics prioritaires devrait concerner 286 logements supplémentaires annuellement.

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. En 2018, 1 514 ménages ont déposé 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. La vulnérabilité des ménages est au cœur de leur difficulté à faire valoir leurs droits, par crainte de représailles de la part du bailleur, ou encore par crainte de devoir engager des frais importants.



Sources : DOTM, SRU 2018, DGI, INSEE 2018, IGN GMES 2011. Auteurs : DARIO, DERIER, LPED, Aix-Marseille Université, 2019.



## 1.2.2 Une fracture qui se traduit dans la gestion de la ville

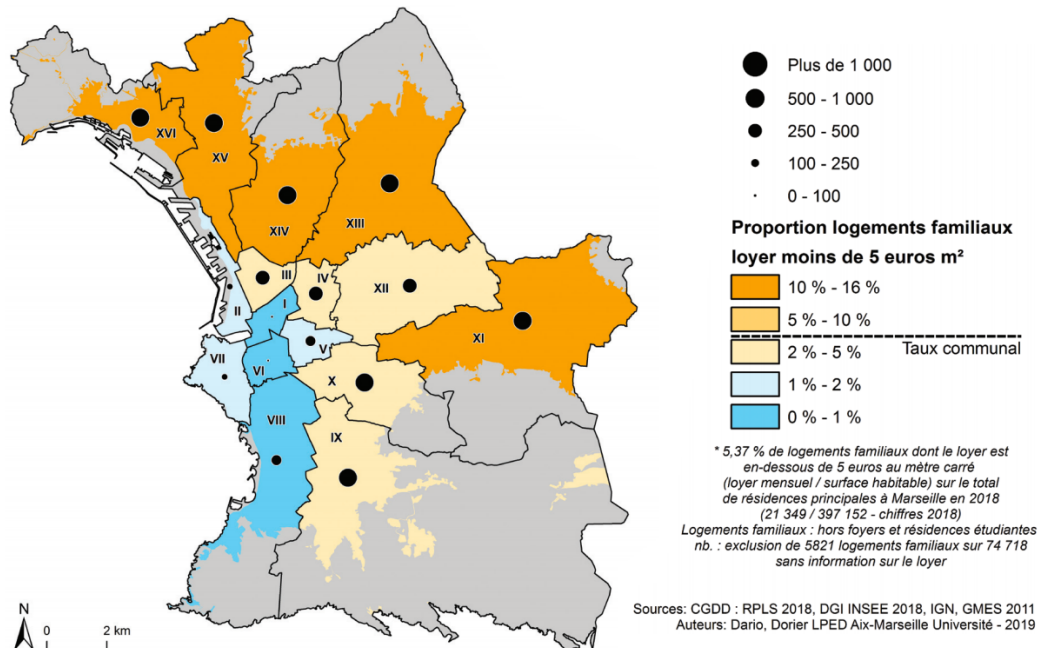


**Patrick Amico :**  
**"On a besoin de**  
**construire**  
**3 000 logements**  
**sociaux par an"**

A l'heure actuelle, Marseille est sans doute l'une des dernières villes d'Europe à voir dans son centre une poche de pauvreté aussi intense. Un centre-ville abandonné par les pouvoirs publics depuis de nombreuses années, avant de se réveiller le 5 novembre 2018 à la suite d'un drame qui tuera 8 personnes. Depuis, plus de 40<sup>1</sup> 000 logements ont été déclarés indignes à Marseille. La ville fait face à une crise du logement avec un parc social totalement saturé et un manque de logements dignes et adaptés à la demande. Les marchands de sommeil occupent une place importante dans le parc de logement en proposant des conditions tarifaires adaptées au budget de certains ménages qui ne parviennent pas à accéder au parc social. Selon un entretien réalisé avec Patrick Amico, adjoint au maire, dans le média "la Marseillaise", il faudrait construire 3000 logements sociaux par an pour combler le manque, et sortir des logiques clientélistes qui privilégient certains quartiers au détriment des autres.

▼ CARTE 3

### TAUX ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX FAMILIAUX À MARSEILLE EN 2018 (LOYER DE MOINS DE 5€/M<sup>2</sup>)



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

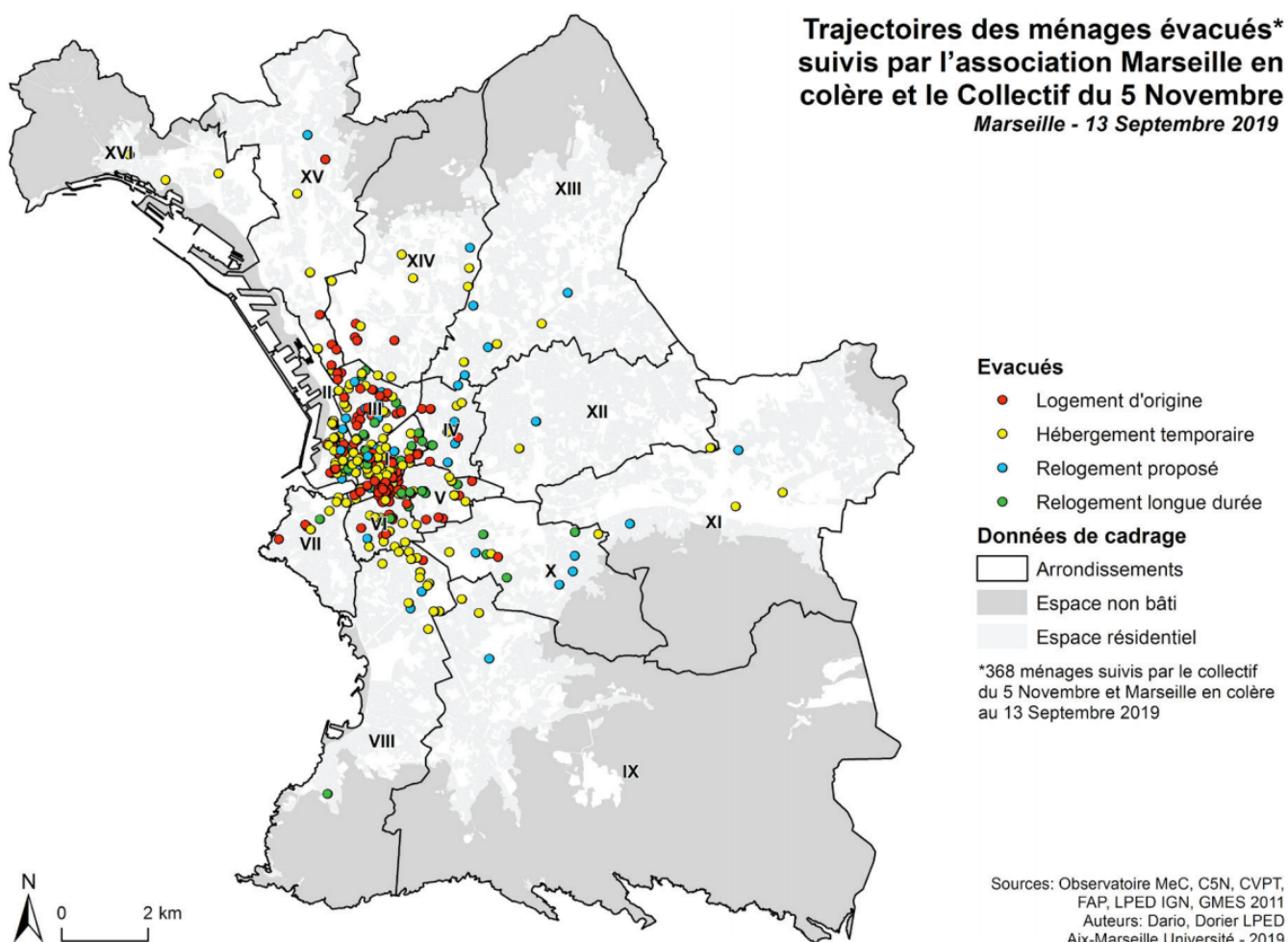
1 E.DORIER, J. DARIO "Marseille, d'une crise du logement à une crise humanitaire" p.26

2 E.DORIER, J. DARIO "Marseille, d'une crise du logement à une crise humanitaire" p.17-18

### 1.2.3 Une prise de conscience sur l'état du logement à Marseille suite aux effondrements de la rue d'Aubagne

Le 5 Novembre 2018 est vu comme un tournant dans l'histoire récente de Marseille, qui voit les habitants se soulever et des collectifs tels que le "Collectif du 5 Novembre", "Marseille en colère", etc. se créer.

L'effondrement des trois immeubles de la rue d'Aubagne, déclenche par la suite une vague d'évacuations d'immeubles diagnostiqués "en péril", nécessitant la mise hors de danger de leurs occupants. En réponse à cette catastrophe, le Collectif du 5 novembre décide de rédiger une Charte qui fixe le cadre de l'accompagnement des opérations d'évacuation d'urgence, d'hébergement et de relogement, lorsque le propriétaire est défaillant. Sa rédaction a réuni autour de la table les associations représentantes des habitants et les élus municipaux. Les associations "Marseille en Colère" et "Emmaüs Pointe Rouge" ont refusé de la signer car selon eux, les objectifs fixés étaient bien en dessous des besoins réels de Marseille.



## 1.2.4 La charte pour un "relogement digne"

- Collectif du 5 novembre

Le collectif du 5 novembre explique *“en novembre et décembre, nous avons dénoncé publiquement les modalités d’organisation de ces réunions, sans ordre du jour ni documents préparatoires et sans comptes rendus. A partir du mois de janvier et sous la menace d’un arrêt de notre participation, la Mairie de Marseille a accepté de rédiger des Procès-Verbaux de chaque réunion, afin d’inscrire à l’écrit le résultat de ces négociations.”*

Cependant, la situation n’a que peu changé et les promesses faites lors de ces réunions ne sont régulièrement pas tenues, affirme le collectif. *“D’autres promesses, telle la visite régulière aux hôtels, avec un suivi social, psychologique et administratif ou encore les critères définissant un « logement adapté », n’ont pas été mises en œuvre. Cette gestion chaotique des évacuations, de l’accueil et du relogement, ainsi que des négociations avec nos structures, sont la preuve que sans un cadre clair, juridique et politique, négocié avec les premier-es concerné-es et leurs soutiens, les collectivités et l’Etat peuvent continuer sans problème à bafouer la dignité et les droits des délogé-es.”* Face à cela, l’unique solution trouvée par le collectif du 5 novembre a été de constituer une charte de relogement, inscrite dans un cadre juridique clair, adossée à des moyens suffisants et faisant l’objet de délibérations et d’engagements formels de la part des institutions concernées permettra d’encadrer les politiques publiques mises en œuvre.

Le problème de ce type de Charte est qu’elle n’a aucune valeur juridique. Donc si elle n’est pas accompagnée d’un cahier des charges précis, qui identifie des personnes ou les structures responsables du suivi, de l’atteinte des objectifs et des moyens de mise en œuvre, le document reste un document de principe. Il est essentiel de s’assurer de la valeur contraignante de ce type de document ayant vocation à être un “document cadre” dans la politique de lutte contre l’habitat indigne. Surtout qu’il ressort de nos entretiens avec les acteurs rencontrés, qu’une politique de long terme (sur 30 ans) est indispensable.

Confronté à ces déficiences juridico-politiques, nous nous sommes intéressés à l’influence des médias concernant ce sujet sur le territoire de Marseille.

<sup>1</sup> Collectif du 5 novembre, (9 juillet 2019). *Charte pour un Relogement Digne*. Site. <https://collectif5novembre.org>

<sup>2</sup> *Idem*.

## 1.2.5 La couverture médiatique du mal logement

*L'influence des médias sur les politiques publiques, une illusion ?*

Les médias ont régulièrement été qualifiés de “quatrième pouvoir”, et l'émergence de certains concepts tels que “Médiacratie” ou “mediaklatura” renforcent cette perception des médias comme étant un acteur éminent du jeu politique. Leur influence est indéniable, et les collusions de pouvoir entre les sphères médiatiques et politiques sont un secret de polichinelle (Balle, 2012) (Martin, 1978).

Dans le cadre de notre workshop, notre première interrogation résidait dans la potentielle influence que pouvait exercer les médias sur les politiques publiques en termes de logement autant à l'échelle nationale, qu'à l'échelle locale. Cette hypothèse a rapidement été mise de côté puisque difficilement démontrable, et non vérifiée aux prémices de notre recherche et des entretiens menés avec des journalistes. Ces derniers ont à l'inverse appuyé sur le sentiment de défiance, exprimé par les pouvoirs publics à leur égard, caractérisée par des refus de collaborer ou de s'entretenir.

Durant un entretien avec David Coquille, journaliste pour La Marseillaise, ce dernier a déclaré: *“Leur défiance naît du fait qu'ils sont tellement en faillite dans leur propre processus, que communiquer c'est avouer une certaine faiblesse.”* Cette relation conflictuelle illustre la sensibilité du sujet, duquel dépend le sort de nombreux individus en situation de vulnérabilité à Marseille. Malgré une influence limitée sur des décisions politiques concrètes, - aucun parallèle entre une densité d'articles de presse et la mise en place de mesures politiques n'a été observé - les médias jouent toutefois un rôle essentiel : celui de donner de la visibilité, de mettre la lumière sur des thématiques spécifiques.

Les médias, et plus particulièrement les journalistes et reporters de journaux ou quotidiens locaux comme La Provence, Marsactu ou encore la Marseillaise sont sur le terrain pour documenter et mettre en lumière ce phénomène pesant sur la commune phocéenne. Ils le sont davantage depuis les effondrements rue d'Aubagne le 5 novembre 2018. De nombreux reportages ont été faits, ainsi que des centaines d'articles, beaucoup de témoignages ont été recueillis, et les journalistes sont encore aujourd'hui sollicités sur de nouveaux dossiers ou de nouveaux cas de logements vétustes et de foyers vivants dans des conditions insalubres.

Pourtant, ces articles et publications ont peu d'écho auprès des institutions politiques et publiques. En effet, il est possible de faire une couverture avec une dame et ses enfants posant dans leur cuisine sur le point de s'effondrer et rien ne se passe par la suite du côté de la mairie ou de la métropole. Malgré que les journalistes soient impliqués et ne tarissent pas de démarche envers les élus et autres acteurs locaux pour entendre et prendre en compte leurs avis sur la question du mal logement à Marseille, la majeure partie du temps, il n'y a pas de réponse de la part des personnes sollicitées. À Marseille, en effet, le journalisme n'est pas le quatrième pouvoir et il y a bien une limite au fait d'alerter et de faire pression sur les pouvoirs publics concernant certaines questions prépondérantes. Le rôle de journaliste ne peut être valorisé si après des années de travail et d'investigation aucune mesure majeure n'est prise pour répondre sérieusement au mal logement qui est un enjeu de taille sur la commune.

Malgré la une de couverture qui décrit la situation catastrophique, personne ne réagit pour venir en aide à cette dame



Pour comprendre davantage comment les médias traitent l'information, nous avons choisi de réaliser une étude.





## La méthodologie utilisée pour réaliser l'étude



### La périodicité

La période étudiée commence **le 1er janvier 2016 (création de la Métropole) et s'achève aujourd'hui.**

Pourquoi cette période ? La Métropole est une institution majeure dans les questions urbaines et a obtenu plusieurs compétences essentielles pour traiter la thématique qui nous concerne.

**Les effondrements de la rue d'Aubagne du 5 novembre 2018 constituent un point charnière de notre recherche** : d'une part, cet événement a provoqué un tollé médiatique à l'échelle nationale, permettant d'apporter une visibilité sur la problématique du mal-logement. D'autre part, il se situe à mi-chemin entre la création de la Métropole et aujourd'hui, et permet d'étudier l'évolution temporelle de la couverture médiatique du mal-logement à Marseille de manière pertinente.



### Les mots-clés utilisés

Dans un premier temps, les mots clés utilisés étaient "**logement vacant Marseille**", cependant, compte-tenu de la faible densité d'articles trouvés, le champ de recherche a été élargi au "**mal logement Marseille**" permettant de rendre la recherche plus fournie.



### Les médias étudiés

Les médias analysés sont principalement issus de la presse écrite. Celle-ci a été scindée en 2 catégories : les médias nationaux et les médias locaux, afin d'obtenir une vision à 2 échelles et d'étudier les potentielles divergences de ces dernières dans la construction du récit sur le mal-logement à Marseille.

**6 médias nationaux** : Le Monde, Le Figaro, L'Obs, les Echos, Libération et Médiapart. Ce choix réside dans l'accès à l'intégralité des articles de ces médias, et d'une volonté de conserver une diversité des bords politiques des médias étudiés.

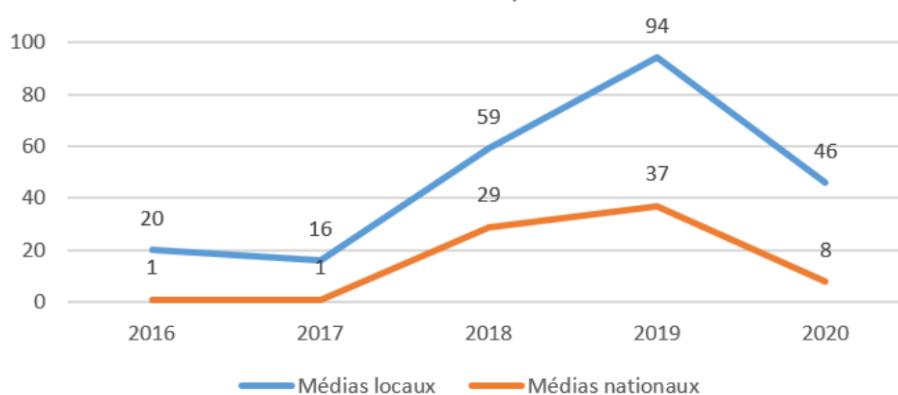
**3 médias locaux** : La Marseillaise, Marsactu et le Ravi.



## Résultats de l'étude médiatique pour le mal-logement

Grâce à une approche quantitative, nous avons pu dénombrer le nombre d'occurrences d'articles qui traitent du mal-logement à Marseille. Les résultats préliminaires montrent une faible couverture médiatique de ce sujet, fortement marquée dans les médias nationaux, un peu moins dans les médias locaux.

Nombre d'occurrences d'articles sur le "mal-logement à Marseille" dans les médias (2016-2020)



Source : Massinissa Aknouche

### Un enjeu structurel, traité de manière conjoncturelle

Un élément essentiel à la compréhension de la visibilité médiatique du mal-logement à Marseille réside dans le fait que cette dernière est majoritairement liée à des événements spécifiques qui permettent de mettre la lumière sur une problématique structurelle. On remarque des pics d'occurrences durant les effondrements de la rue d'Aubagne, la course à l'élection municipale, l'anniversaire des 1 an de la rue d'Aubagne ou lorsqu'un rapport de la fondation Abbé Pierre est diffusé. (<https://www.fondation-abbe-pierre.fr/nos-actions/comprendre-et-interpeller/24e-rapport-sur-letat-du-mal-logement-en-france-2019>).

Cette tendance ne se limite pas aux médias nationaux, puisqu'elle est également observée chez les médias locaux (alors qu'on pourrait légitimement penser le contraire). Par exemple, dans le média "La Marseillaise" : 30 articles traitant du mal-logement à Marseille ont été publiés entre la naissance de la Métropole et les effondrements de la rue d'Aubagne. Nous en avons recensé 110 depuis ce tragique événement (malgré une période temporelle moins longue).

Cette observation est symptomatique d'une visibilité du mal-logement à Marseille dans les médias limitée à certains événements, alors que la problématique, elle, est toujours présente.

## 1.2.6 La construction des représentations dans les médias

### Un discours alarmiste

La première observation frappante dans l'analyse des médias est l'utilisation des termes pour qualifier le mal-logement. Des termes comme "crise", "drame", "urgence" sont massivement utilisés et soulignent la gravité de la situation. Dans certains médias on parle même de "crise humanitaire", il est rare de trouver cette formulation dans les médias français pour qualifier une problématique. Cette analyse sémantique est paradoxale avec la visibilité relative évoquée plus haut, puisque malgré l'urgence de la situation, elle n'est pas pour autant plus traitée dans les médias.

### La recherche d'un responsable

La question de la responsabilité est également au cœur des représentations dans les médias, puisque beaucoup s'essayent à la recherche du responsable de cette situation de mal-logement à Marseille. L'Etat, la Métropole, la Mairie : chaque acteur institutionnel a été mis en cause et accusé d'être le responsable de cette crise, les propriétaires sont également en ligne de mire. Cette dynamique illustre le complexe jeu politique autour de cette thématique, au sein duquel, chacun essaye de se renvoyer la balle et ne permet pas d'avancer dans la résolution du problème de mal-logement.

### Une pluralité des points de vue

Enfin, nous avons observé une pluralité des points de vue proposés dans les médias. De nombreux acteurs ont bénéficié d'un espace d'expression pour exprimer un avis sur ce problème : les pouvoirs publics (Etat, élus à la Mairie et la métropole), des victimes de mal-logement, des associations etc.

Ainsi, la crise du mal-logement apparaît comme une problématique multidimensionnelle. La résolution de cette crise, ou du moins, les solutions pouvant améliorer le sort des victimes de mal-logement sont multiples. Une des solutions évoquées dans les médias, réside dans la mobilisation du foncier vacant.

Chaque année, entre 1,5 et 1,8 million de logements locatifs privés sont remis sur le marché locatif en France, y compris dans le cadre de vente et de règlement de succession.<sup>1</sup> Pourtant, le nombre de logements vacants de longue durée ne cesse d'augmenter ces dernières années. Par conséquent, la mobilisation du foncier vacant pourrait permettre d'offrir un logement décent à des nombreux individus en situation de précarité, même si, comme nous le verrons dans la partie suivante, elle reste une méthode très sensible.

<sup>1</sup> Source : Rapport N° 22 « L'État du mal logement en France », Fondation Abbé Pierre)

## 1.3 Le foncier vacant en France

Selon l'INSEE, un logement vacant se définit comme suit :

« un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). »

- Les deux premiers cas relèvent de la vacance dite « **frictionnelle** » ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement. Un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 %.
- Les deux autres cas relèvent de la vacance dite « **structurelle** » ou « de longue durée ».

### 1.3.1 Des dispositifs de remobilisation du foncier

En revanche, voici celle des impôts, sur laquelle est basée la « taxe sur les logements vacants (TLV) » : « Il s'agit d'appartements ou de maisons ayant des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires...) et vides de meubles (ou mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation) au 1er janvier de l'année d'imposition. Ensuite, ces logements doivent être vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition. »

Le 10 février 2020, Julien Denormandie, le ministre du Logement, a lancé un plan national pour inciter les propriétaires d'habitations vides à louer les logements vacants. Cette réquisition ne devrait concerner que certains locaux comme par exemple ceux détenus par des propriétaires institutionnels (banques, assurances...). Concrètement, ce plan vise à cartographier les logements vacants, pour mieux saisir les raisons de ce phénomène, et à inciter les propriétaires de ces logements à les louer.

L'utilisation de la convention :

Lorsqu'il y a réutilisation de logements vacants, c'est la convention qui est préférée et qui fait effet de bail. C'est un acte notarié, comme un bail mis à disposition gratuite, d'une durée moyenne de 18 mois. Convention de prêt à usage : quand le propriétaire est un promoteur. Autorisation d'occupation temporaire du bien public : quand le propriétaire est une collectivité territoriale.

Les 4 types de vacances structurelles<sup>1</sup>

#### Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation

Logements obsolètes, inadaptés à la demande (trop chers, dévalorisés, en attente de destruction...).

#### Vacance de transformation du bien

Logements en travaux de longue durée, indivision, propriétaire en maison de retraite...

#### Vacance de désintérêt économique

Désintérêt pour s'occuper du bien ou de l'occuper soi-même, expériences locatives, pas de capacité financière à l'entretenir...

#### Vacance expectative

Rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, logements réservés pour soi

Les politiques publiques de lutte contre les logements vacants doivent se concentrer sur la vacance structurelle.



Il s'agit d'un sujet plus sensible où il est plus difficile d'accéder à la donnée.



Une taxe sur les logements vacants (TLV)



2020 : Plan national d'incitation des propriétaires d'habitation vides à louer les logements vacants.



La convention d'occupation temporaire

<sup>1</sup> Source : « La vacance des logements n'est pas une fatalité : stratégies et méthodes pour en sortir », Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV), 27 décembre 2018.

### 1.3.2 Une vacance socio-spatialisée...

Les territoires sont inégalement touchés par la problématique des logements vacants qui revêt des enjeux transversaux différents selon les caractéristiques et les besoins locaux. Bien plus, le niveau de connaissance et l'appréhension de ce phénomène complexe par les territoires est relativement hétérogène, tant du point de vue technique que politique.

Depuis plusieurs années, les volontés de lutter contre les logements vacants sont nombreuses au niveau national (dispositifs fiscaux coercitifs ou incitatifs, primes, action « Cœur de ville », démarche « Logement d'abord »...), mais la mise en œuvre concrète et l'adaptation de ces politiques reposent plutôt sur les collectivités et leurs partenaires.

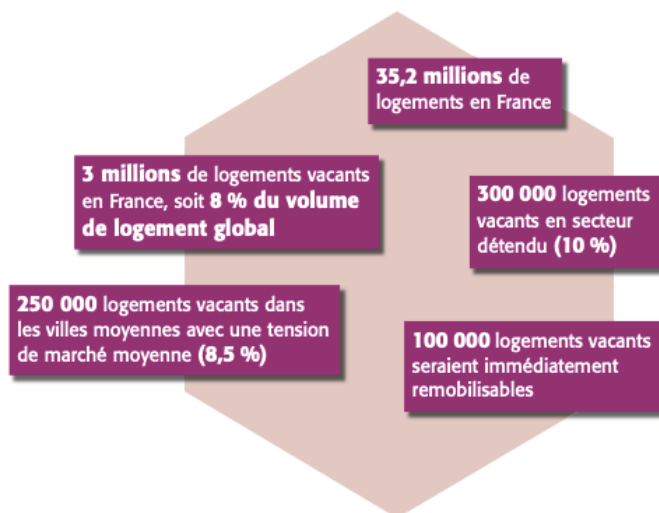
Si tous les territoires sont impactés, les grandes villes ne sont pas les plus touchées par la multiplication des logements inoccupés. En effet, les centres-villes des moyens et petits pôles urbains, dans les zones périurbaines et dans les communes isolées sont les plus concernés par cette vacance résidentielle.<sup>1</sup> Néanmoins, selon le rapport de l'INSEE de 2016, en nombre absolu, c'est quand même dans le cœur des grands pôles urbains et dans leurs banlieues qu'on retrouve le plus de « nouveaux logements vacants » : ce sont chaque année respectivement 23 300 et 21 600 logements vides qui apparaissent dans ces zones géographiques. Entre 2010 et 2015, dans les villes-centres des grands pôles urbains, le parc de logements vacants augmente moins vite qu'ailleurs, mais le taux de vacance y est élevé (9,5 %).

En 2015, 902 500 logements vacants sont recensés dans les villes-centres des grands pôles, soit 9,5 % des logements. Entre 2010 et 2015 dans ce type d'espace, le taux de croissance annuel moyen des logements vacants est de 2,8 %. En 2015, en France, 8,0 % des logements sont vacants et le parc de logements vacants a progressé de 3,4 % entre 2010 et 2015.

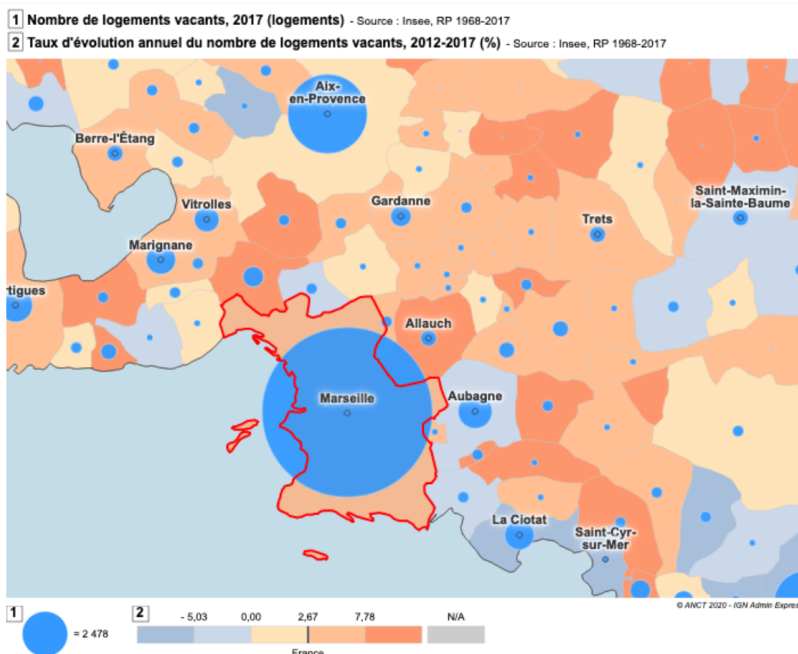
Néanmoins, la métropole Aix Marseille-Provence englobe un parc ancien et vétuste. Les deux tiers du parc, qui représente 69% des logements, sont construits avant 1975 (21% ont été construits entre 1975 et 2000 et moins de 10% depuis) et celui-ci a tendance à se renouveler lentement (environ 1% par an).

Selon la base de données FILOCOM de 2015, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) représente en 2011, 12% des résidences principales, en particulier sur Marseille (Centre et Nord), La Ciotat et Marignane et la vacance importante (supérieure à 12mois) concerne principalement le centre de Marseille, de Marignane et, dans une moindre mesure, de La Ciotat.

#### Quelques chiffres sur la vacance des logements en France



Source : « La vacance des logements n'est pas une fatalité : stratégies et méthodes pour en sortir », Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV), 27 décembre 2018.





### 1.3.3 ... qui touche également la ville de Marseille

En 2015, l'INSEE a publié une étude démontrant que le nombre de logements vacants dans les métropoles augmente en France, ce qui est aussi le cas dans la région PACA et plus particulièrement à Marseille, où environ 7,6% des logements sont vides (soit plus de 33 000 logements inoccupés).

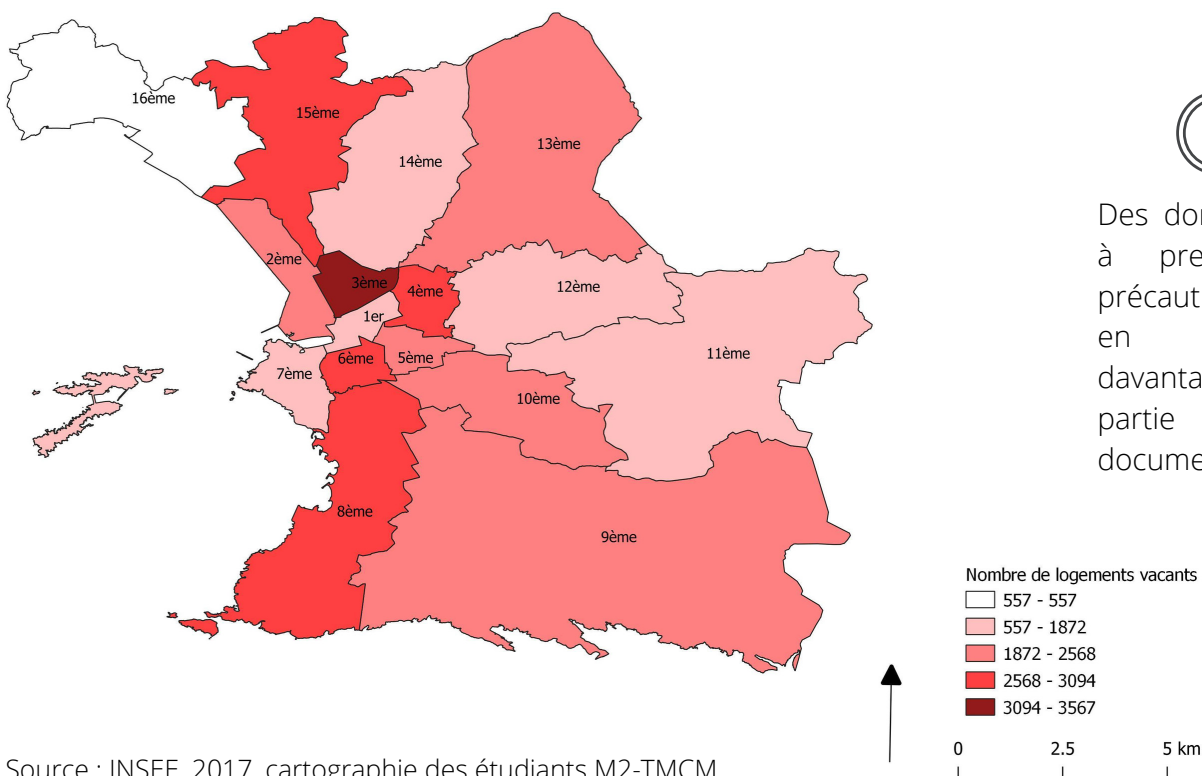
Depuis 2010, la vacance de logements a beaucoup augmenté (+ 3,4 % par an) expliquant désormais 23 % du nombre de logements supplémentaires. En France, 2,8 millions de logements sont vacants en 2015.

**35 852  
logements  
vacants à  
Marseille**

D'après l'INSEE, 8,1% de l'ensemble des logements de la ville étaient vacants en 2017. Un phénomène en augmentation puisqu'entre 2007 et 2017, 7 240 nouveaux logements vacants sont apparus dans la ville.

Ces logements sont répartis sur l'ensemble du territoire mais avec des disparités selon les arrondissements. Comme l'indique le tableau ci-dessous, c'est dans le 3ème arrondissement que l'on retrouve le plus grand nombre de logements vacants, avec 3 567 logements, suivi du 15ème puis du 8ème arrondissement.

**Répartition des logements vacants par arrondissements sur la commune de Marseille en 2017**



Source : INSEE, 2017, cartographie des étudiants M2-TMCM

L'étude des données chiffrées permet de mesurer l'importance du phénomène de la vacance, qu'il nous faut mettre en perspective avec l'étude des articles publiés par les médias. Cela permet de vérifier que ce sujet reste relativement sous silence, quelque soit l'échelle à laquelle il est traité.

### 1.3.4 Résultats de l'étude réalisée sur les médias

**La vacance, un  
sujet très peu  
visible dans les  
médias**

Si le rôle des médias est d'informer, de "visibiliser" des thèmes spécifiques, celui de la vacance échappe largement à cette règle. Globalement, la visibilité de ce sujet est très (très) limitée ! On ne dénombre que 62 occurrences d'articles qui traitent de la vacance au sein de 9 médias, sur une période de 5 années. Cela représente 0,1 article par mois qui traite de la vacance sur une période aussi longue, marquée par des drames tels que celui de la rue d'Aubagne et d'une augmentation exponentielle du nombre de logements vacants en France.

Occurrences d'articles sur le "logement vacant" (2016-2020)



Source : Massinissa Aknouche

Cette absence de contenu au sein du paysage médiatique est symptomatique d'une problématique peu prise en considération, et de l'inexistence du terme "vacance" (liée au logement) dans l'imaginaire collectif. Cette (non) visibilité est observée de la même manière aux échelles nationale et locale, puisque proportionnellement, les médias locaux publient la même quantité d'articles sur le logement vacant que les médias nationaux (il nous a semblé pertinent de mentionner que Le Ravi est un mensuel, contrairement aux autres journaux qui sont des quotidiens, néanmoins, la différence n'est pas significative pour mesurer une tendance).

Pour ce qui est des représentations, on retrouve des résultats très différenciés en fonction des deux échelles spatiales :



**Echelle nationale** : deux grandes tendances ont été observées dans les médias nationaux. La première est prise du point de vue des propriétaires qui voient la vacance comme une menace. La vacance est souvent liée au concept de squat et vue de manière péjorative. La deuxième insiste sur le paradoxe entre le nombre de personnes en attente de logement et le nombre important de logements vacants, et se questionne sur la mobilisation de la vacance pour l'habitat, par exemple les bureaux vacants sont vus comme des opportunités pour du logement.



**Echelle locale** : Grâce à une expertise de terrain, les journalistes – parfois mieux informés que les élus locaux (cf. Entretien David Coquille) – tirent la sonnette d'alarme et appellent massivement à la mobilisation de la vacance pour des solutions de logement. Cette dynamique est illustrée par une enquête de fond appelée “La Grande Vacance” menée conjointement par Médiapart, La Marseillaise, Marsactu et le Ravi.

A travers les médias, nous avons pu obtenir un micro aperçu de la sensibilité des thématiques du mal-logement et de la vacance. La difficulté à nommer un ou des responsables, caractérisée par la présence de nombreux acteurs mis en cause dans les médias, illustre la complexité du jeu existant entre ces derniers. Les acteurs institutionnels semblent être à même d'être considérés comme responsables, mais la fragmentation des compétences entre différentes entités (Mairie, Métropole, Etat) accentue la difficulté de lecture du jeu d'acteurs.

La partie qui suit tâchera de clarifier ce complexe jeu d'acteurs, jalon essentiel à la compréhension des dynamiques existantes autour du mal-logement et de la vacance.





2

## UN JEU D'ACTEURS COMPLEXE

FRITE  
Gain





## 2.1 Systèmes d'acteurs : des réseaux complexes

Comme pour tout projet, comprendre les problématiques du mal logement et de mobilisation du foncier vacant à Marseille repose sur la **connaissance de l'ensemble des acteurs qui interviennent, ou sont susceptibles d'intervenir, sur ces thématiques**. L'objectif de notre travail a été de rendre lisible le jeu des acteurs en présence; un sujet complexe et sensible, qui rend la réalisation du travail difficile et inaboutie.

Le recensement se présente ainsi par la construction de deux outils : **une base de données Excel** qui sera utilisée pour mobiliser les données récoltées et **un mapping global**. Le mapping consiste en une représentation schématique des systèmes d'acteurs identifiés et de leurs interrelations. Il a vocation à être synthétique pour permettre de représenter le réseau, sans forcément mettre en lumière toutes ses spécificités. Ce travail est accompagné du recensement d'informations plus qualitatives, issues des entretiens, qui permettent de qualifier plus finement la nature des relations entre les acteurs.



### 2.1.1 Données qualitatives et subjectivité

Le mal logement regroupe une multitude de problématiques et donc de structures et de personnes ressources dont les visions diffèrent selon les missions, méthodes et résultats. Après avoir pris connaissance de la documentation sur le mal logement, notre méthodologie s'est basée sur la conduite d'entretiens.

Les entretiens nous ont donné accès à des visions personnelles, subjectives d'acteurs rattachés à une structure spécifique (le rattachement se faisant parfois à plusieurs structures). Chaque entretien a donné lieu à l'élaboration d'un mapping individuel et à une entrée dans un tableau dans lequel nous spécifions plusieurs points : les missions, les outils, les freins, les solutions, la perception globale du jeu d'acteur. Après avoir mené quelques entretiens, il nous a semblé important de spécifier les enjeux relevés par chaque acteur. Petit à petit, les différents schémas relationnels des acteurs interrogés ont commencé à se croiser, nous entendions plus souvent parler de certains acteurs et étions alors en mesure de mieux les positionner les uns par rapport aux autres. Finalement, c'est le croisement de l'ensemble des entretiens individuels qui nous a donné la matière suffisante pour représenter le réseau des acteurs intervenant sur la problématique du foncier vacant à Marseille.

C'est bien par le biais des résultats qualitatifs obtenus auprès des personnes avec lesquelles nous nous sommes entretenues que nous avons pu aboutir à une vision générale de ce système relationnel. Nous avons préféré faire le choix d'une méthode qualitative, **en prenant le parti de la subjectivité au travers des récits des personnes interviewées**. Des personnes qui sont souvent profondément animées par ce qu'elles défendent. Il faut cependant souligner que le contexte sanitaire dans lequel s'est déroulé le workshop a grandement impacté le travail collectif, les propos des acteurs et la manière de mener nos entretiens.

### 2.1.2 La conduite d'entretiens dans un contexte de crise sanitaire

Ce travail s'est déroulé dans un contexte de crise, nous amenant à privilégier la visioconférence comme mode d'échange.



10 entretiens réalisés (tableau des entretiens à retrouver en annexe)

Nous avons donc fait avec toutes les limites inhérentes à un entretien par écrans interposés. Ce à quoi s'est ajouté un besoin évident de temps pour être à même de comprendre la situation marseillaise, et préciser nos interrogations. Dans le temps qui nous était imparti, nous n'avons pas pu voir tout le monde. **Notre méthodologie reposait sur la réalisation d'un entretien au moins, par groupes d'acteurs identifiés.**

Malgré ces limites, nous sommes parvenus à engager un travail qui permet d'avoir un premier aperçu des acteurs publics, privés, associatifs qui interviennent sur les problématiques du foncier vacant couplé avec le mal logement. Au vu de nos entretiens, et de nos réflexions, le repérage des acteurs a porté sur trois thématiques intimement liées : la question du logement vacant, le relogement et l'accompagnement social. Le lien entre ces trois thèmes s'est construit au fil de nos échanges avec les acteurs dont les propos se concentraient principalement sur ces sujets.

### 2.1.3 Mapping global : une typologie fonctionnelle

L'élaboration du mapping global a conduit à la construction d'une classification fonctionnelle des acteurs en présence. Cette typologie, réalisée à partir de l'analyse tirée de nos entretiens, permet de distinguer 6 catégories d'acteurs en présence. Ce sont :

<b>Initiateurs</b>	Principalement des associations porteuses de projets mobilisant du foncier vacant. Ils constituent le moteur des projets, en sont à l'origine et jouent un rôle primordial tout au long et créent des liens avec <i>les facilitateurs</i> .
<b>Facilitateurs</b>	Structures ou personnes assurant un cadre favorable à l'émergence de projets de mobilisation du foncier vacant. Leur bonne volonté est nécessaire pour que tous les acteurs agissent dans le même sens. Rôle de médiation, à l'instar des <i>accompagnants</i>
<b>Accompagnants</b>	Assistent les projets, du conseil, à l'information, à la communication. Soutien direct ou indirect aux projets. Les études menées dans le cadre de la recherche universitaire entrent également dans cette catégorie. En lien avec les <i>bénéficiaires</i> .
<b>Bénéficiaires</b>	Principaux concernés et impactés par le mal logement, la mobilisation de foncier vacant et le manque de logement social. Représentés par les personnes délogées, les démunis et celles en situation de migration pour lesquelles l'accès à un logement décent est un enjeu de premier ordre.
<b>Opérateurs</b>	Acteurs souvent privés, qui agissent directement sur le foncier, que ce soit pour de l'acquisition, de la réhabilitation, etc. Ils sont souvent en lien avec les <i>facilitateurs</i> mais interagissent assez peu avec les <i>initiateurs</i>
<b>Propriétaires</b>	Détenteurs du foncier vacant dont la diversité peut parfois complexifier les modes d'action. Il peut s'agir des grands propriétaires publics, des bailleurs sociaux mais aussi, au second plan, des propriétaires privés. Plus généralement sur la thématique du foncier à Marseille, on peut distinguer des propriétaires occupants pauvres incapables de mener des travaux de réhabilitation, des marchands de sommeil, des propriétaires "de bonne volonté".



C'est à partir de la typologie présentée précédemment que nous sommes parvenus à construire le mapping global ci-dessus, sur le modèle des représentations individuelles. Cependant, il est vite apparu que la légende était inadaptée. Certains acteurs appartiennent en effet à une catégorie en particulier mais sont plus ou moins proches de certaines autres. L'objectif était donc de parvenir à retranscrire ces nuances au travers du mapping. **Les couleurs, que nous avons attribuées à chaque catégorie, ont alors laissé la place à des "régions".**

Chaque rôle identifié appartient à une zone du schéma. Le cœur de chaque zone rayonne vers les zones adjacentes et c'est ce qui symbolise les interactions globales, entre les différentes catégories. Les structures placées entre plusieurs régions se trouvent à la croisée de différentes problématiques. En zoomant à certains endroits, on découvre un autre niveau de lecture. On peut alors mieux appréhender l'importance de certains acteurs par rapport à d'autres, les relations qui existent entre eux, ainsi que certains éléments d'analyse qui ressortent des entretiens.



## 2.2 Analyse des relations entre acteurs : Les grandes tendances du contexte marseillais

### 2.2.1 Des complexités et des blocages politiques et opérationnels inhérents à la situation institutionnelle

- **Des ambiguïtés concernant la répartition et la mise en œuvre des compétences entre la Ville de Marseille et la Métropole**

Notre première analyse porte sur les responsables politiques, les acteurs publics, auxquels il incombe de mettre en œuvre des politiques de résorption de l'habitat insalubre, de relogement, et de mobilisation du foncier vacant. Il ressort de nos entretiens le constat d'un flou généralisé concernant la répartition des compétences entre la Mairie de Marseille et la Métropole. Ainsi, la Maire élabore et gère le budget de son territoire, exerce des pouvoirs de police (prend des arrêtés d'insalubrité par exemple) et dirige l'administration locale (ressources humaines, possibilité de révocations, de sanctions disciplinaires envers ses agents). La métropole, quant à elle, est une intercommunalité créée par la loi MAPTAM de 2014, qui, depuis sa naissance en 2016, a la capacité de passer des conventions avec les autres collectivités, dont la mairie, pour exercer à sa place une série de compétences. La métropole a ainsi récupéré un certain nombre de compétences dédiés jusqu'alors aux Conseils de territoire (qui préexistaient à la création de la Métropole) et à la Mairie, dont la compétence "habitat" qui nous intéresse ici tout particulièrement.

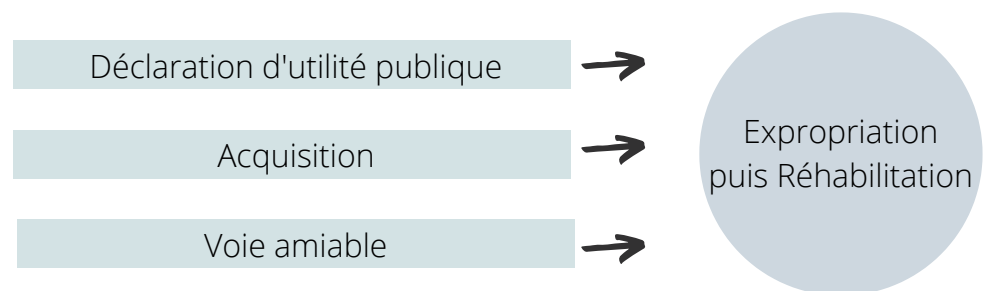
Selon un directeur de projet d'Euroméditerranée que nous avons rencontré, nous nous dirigeons vers un système où la Mairie de Marseille serait chargée de la concertation pour mener à bien des politiques décidées à l'échelon métropolitain. Ce qui signifierait que les agents et élus municipaux seraient chargés d'une concertation avec les habitants sur des projets qui leur échapperaient ensuite.

Dès lors, on peut se demander, au cas où cette perspective se vérifierait, si le risque n'est pas grand de voir la concertation systématiquement échouer.

A cette réflexion s'ajoute le fait que l'élection de l'équipe municipale se fait au suffrage universel direct, contrairement à la Métropole, ce qui donne aux élus municipaux, le visage d'un rapport plus direct aux habitants. Au cours de nos différents entretiens, l'acteur public le plus cité a été de loin la Mairie de Marseille, bien plus que la Métropole. "La Métropole... n'en parlons même pas" nous faisait part un membre de l'association Marseille en colère.

- **Des outils opérationnels qui ne correspondent pas à la réalité juridique et qui sont donc inefficaces**

Il semblerait que chez Urbanis-Aménagement, dont nous avons parlé plus haut, la méthode ne soit pas en adéquation avec le projet. Selon l'agent que nous avons rencontré, il existe trois manières de procéder pour éradiquer le mal logement en devenant propriétaire : l'acquisition, l'expropriation par Déclaration d'Utilité publique (DUP), et la voie amiable.



La rédaction d'une DUP permet d'exproprier les gens, ou bien de les convaincre de céder leur bien à l'amiable avant d'être expulsés. Le travail de la personne que nous avons rencontrée est de rédiger des DUP visant la production de logement social. C'est effectivement ce que lui demande la Métropole, "son client". L'agent soumet le document rédigé à sa supérieure, ancienne travailleuse sociale, qui s'occupe du relogement. En parallèle, le document est soumis à un contrôle de légalité, exercé par le Préfet.

Or, il se trouve que la DUP visant la production de logement social n'est pas applicable dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) en raison de la poursuite de l'objectif de mixité sociale. En revanche, utiliser une DUP, en vue de produire du logement social, est possible dans les secteurs concernés par le Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU), pour assurer un rééquilibrage du parc passant par destruction/reconstruction de logements, notamment, sociaux.

*L'ensemble des structures identifiées dans ce workshop ont un même but : l'éradication du mal logement, problème d'ordre sanitaire, sécuritaire et social.*

Diagramme de la gouvernance de l'urbanisme à Marseille. Le diagramme illustre les relations entre les différents acteurs impliqués dans le processus d'urbanisme.

**Acteurs et entités :**

- Urbanis** (Entité principale, gris clair)
- Urbanis Aménagement** (Entité principale, gris clair)
- Acropole Consulting** (Entité externe, bleu clair)
- Experts judiciaires** (Entité externe, bleu clair)
- Le Ravi** (Entité externe, violet)
- DGPR** (Entité interne, beige)
- EPF** (Entité interne, beige)
- Métropole** (Entité interne, beige)
- Mairie de Marseille** (Entité interne, beige)
- Service mise en péril** (Entité interne, beige)
- Marseille Habitat** (Entité interne, beige)
- DDTM** (Entité interne, beige)
- ARS** (Entité interne, beige)
- Service hygiène** (Entité interne, beige)

**Relations :**

- Urbanis** est lié à **Urbanis Aménagement** par une ligne noire.
- Urbanis Aménagement** est lié à **Acropole Consulting** et **Experts judiciaires** par des lignes noires étiquetées "s'appuie sur".
- Urbanis Aménagement** est lié à **Le Ravi** par une ligne noire étiquetée "sinforme par".
- Urbanis Aménagement** est lié à **DGPR**, **EPF**, **Métropole**, **Mairie de Marseille** et **Service mise en péril** par des lignes pointillées.
- Urbanis Aménagement** est lié à **Marseille Habitat** par une ligne rouge étiquetée "Concurrence".
- Urbanis Aménagement** est lié à **Service mise en péril** par une ligne rouge étiquetée "Concurrence".
- Urbanis Aménagement** est lié à **Service mise en péril** par une ligne noire étiquetée "employeur".
- Mairie de Marseille** est lié à **Service mise en péril** par une ligne noire.
- Mairie de Marseille** est lié à **DDTM** et **Service hygiène** par des lignes noires.
- Service mise en péril** est lié à **Service hygiène** par une ligne noire.
- Service mise en péril** est lié à **Marseille Habitat** par une ligne noire.

32

## **2.2.2 Les grands besoins communs aux différents acteurs rencontrés**

- **La nécessité d'améliorer la communication et la concertation entre les différents services institutionnels**

Urbanis Aménagement est un concessionnaire de la Métropole. Un membre d'Urbanis Aménagement nous a confié ne pas réussir à échanger de façon constructive avec le service "Mise en péril" de la Ville, alors que pour mener à bien ses missions un travail transversal serait nécessaire. Urbanis Aménagement devait voir sa concession prendre fin en 2018, car la métropole n'estimait pas nécessaire de poursuivre le contrat, imaginant probablement avoir résolu les problèmes d'habitat à Marseille. Mais les événements du 5 novembre mettent en lumière le besoin de prolonger le contrat.

Une idée souvent évoquée dans les entretiens, applicable sûrement dans de nombreux domaines, est de chercher à créer un lien de confiance pour travailler entre les structures et communiquer correctement. D'après les entretiens, ce lien n'a pas encore été établi entre les institutions comme la mairie et la Métropole. Ils se sont même rompus entre des associations comme le collectif du 5 novembre et Marseille en colère. Sans compter que la confiance peut également être difficile entre le monde de la recherche, le monde opérationnel, le monde associatif, militant et les médias.

- **Le souhait généralisé d'une politique de l'habitat forte qui s'inscrit dans la durée**

Il ressort des différents entretiens, le souhait d'une politique forte, qui fixe des objectifs et des moyens à 30 ans. Une "espèce de Plan Marshall" pour que la ville de Marseille entre dans une phase de redressement. L'absence d'un Plan Local de l'Habitat (PLH) met en difficulté les acteurs associatifs mais aussi les acteurs institutionnels, selon les propos rapportés par un agent de la municipalité. Le PLH est un document obligatoire, qui est l'expression d'un projet stratégique et opérationnel. L'élaboration d'un PLH permettrait, entre autres, de répondre au besoin partagé de voir naître des documents dotés d'une force juridique contraignante et énonçant des engagements précis et chiffrés.

Au moment où la Charte de relogement a été signée, un Centre Ville Pour Tous, avait précisé qu'elle devait être "inscrite dans un cadre juridique clair, adossée à des moyens suffisants et [faire] l'objet de délibérations et d'engagements formels de la part des institutions concernées", de façon à "encadrer les politiques publiques mises en œuvre". Cette charte est l'exemple d'une co-construction possible entre les différents acteurs, associatifs et institutionnels, et le dessin d'un consensus.

- **Le souhait généralisé d'une politique de l'habitat forte qui s'inscrit dans la durée**

Il ressort de nos différents entretiens le souhait d'une politique forte, qui pose des objectifs et des moyens à 30 ans. Une "espèce de Plan Marshall" pour que la ville de Marseille entre dans une phase de redressement. L'absence d'un Plan Local de l'Habitat (PLH) met en difficulté les acteurs associatifs mais aussi les acteurs institutionnels, selon les propos d'un agent de la municipalité. Le PLH est un document obligatoire, qui est l'expression d'un projet stratégique et opérationnel. L'élaboration de celui-ci permettrait, entre autres, de répondre au besoin partagé de voir naître des documents dotés d'une force juridique contraignante, énonçant des engagements précis et chiffrés.

Au moment où la Charte de relogement a été signée, un Centre Ville Pour Tous, avait précisé qu'elle devait être "inscrite dans un cadre juridique clair, adossée à des moyens suffisants et [faire] l'objet de délibérations et d'engagements formels de la part des institutions concernées", de façon à "encadrer les politiques publiques mises en œuvre". Cette charte est l'exemple d'une co-construction possible entre les différents acteurs, associatifs et institutionnels, et le dessin d'un consensus.

Cependant, cette charte a essentiellement une valeur déclarative, et sa force juridique est relative. Bien qu'elle semble représenter beaucoup pour les acteurs associatifs, qui l'ont tous évoqué lors de nos entretiens. Pour que ces obligations soient réellement appliquées il faut un pouvoir judiciaire fort, et des moyens alloués au parquet pour poursuivre les marchands de sommeil et monter les dossiers d'instructions solide. Des dossiers qui ne vont pas entraîner des décisions cassées pour vice de forme ou de procédure... comme c'est souvent le cas, nous rapportait un journaliste marseillais.



Sans un système fort et contraignant, tout n'est que du ressort de la conscience morale des individus. On serait donc dans un système où priment les intérêts personnels. Cela s'illustre notamment à travers une communication non effective sur les données liées à la vacance des logements. Pour exemple, la tentative de recensement initiée par l'EPA Euroméditerranée en 2015, n'a pas abouti par manque d'implication des acteurs concernés par la démarche.

### **2.2.3 Les acteurs de proximité, une richesse à prendre en compte**

- **Des associations et acteurs sociaux en mal d'accompagnement juridique**

En amont du montage des projets, les associations engagent un travail de repérage des grands propriétaires vacants. Il semblerait qu'il existe à Marseille plusieurs grands propriétaires de foncier vacant, bien identifiés par les acteurs : le Diocèse de Marseille, l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille (AP-HM), le groupe SNCF Immobilier, l'Etablissement Public Foncier (EPF) et Euroméditerranée.

Face à cette situation, l'accompagnement juridique des associations est une vraie nécessité. Mais l'engagement des professionnels du droit semble être soumis au bon vouloir des acteurs dans ce domaine. Une avocate du barreau de Marseille, que nous avons rencontré, a réalisé bénévolement une lettre explicative à Médecins du Monde sur la convention d'occupation temporaire, et toutes les précautions à prendre dans son montage juridique. Elle fournit aussi une expertise à des assistances sociales sur les droits des personnes qu'elles accompagnent.

Nous avons rencontré un ancien chargé de développement de l'association Caracol, une association principalement implantée sur Paris, qui propose des colocations solidaires et mixtes. Celui-ci nous a confié que pour mobiliser un bien vacant appartenant à l'AP-HM ils ont fait appel à l'association SOLIHA, et ce notamment pour la rédaction de la convention d'occupation temporaire. Il semblerait que la rédaction de la convention ait pris beaucoup de temps, laissant les avis opposés au projet prendre le dessus, et empêcher au final, la mobilisation du bien. Cet exemple témoigne de l'importance capitale du soutien juridique, d'autant, que par la suite l'association s'est retirée.

Un vide juridique ou un flou juridique nourrit des angoisses, surtout lorsqu'il porte sur un droit de propriété, qui est un droit reconnu et protégé. Les propriétaires fonciers ou les bailleurs propriétaires de logement vacants émettent des réserves, des craintes. Ainsi, pour mobiliser un logement vacant, il faut s'assurer de garanties. Cela, plusieurs personnes rencontrées nous l'ont rappelé. Il faudrait donc être en mesure de communiquer sur le projet et la forme juridique que le logement va prendre : d'une part auprès du propriétaire dont le logement est vacant, et d'autre part auprès des acteurs du quartier d'implantation du projet. Assurer des garanties participe à rendre acceptable le projet, et lui assure une bonne implantation locale.

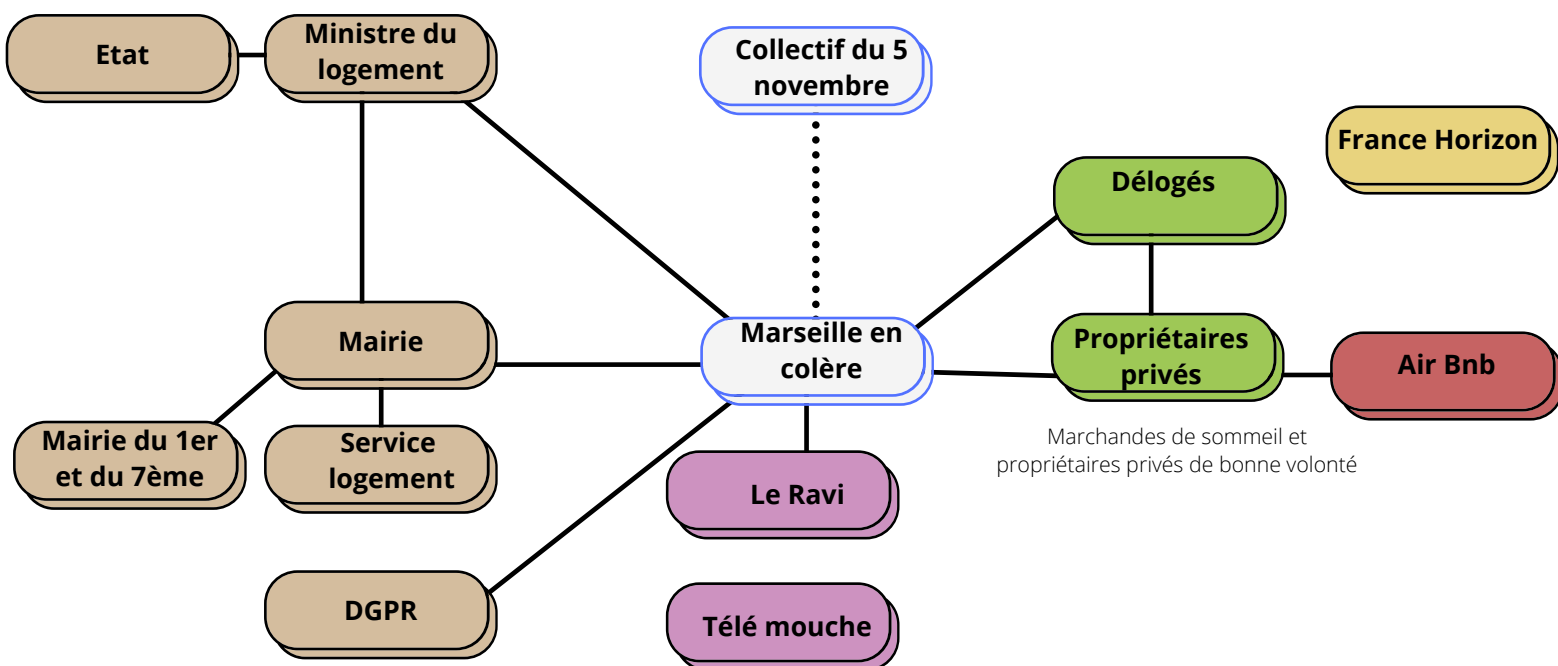
A cela s'ajoute un besoin fort d'indépendance des associations à l'égard des institutions, qui pourraient offrir une aide juridique. Peut-être pour éviter d'être perçues comme profitant du clientélisme marseillais, si bien décrit par Philippe Pujol dans la *Fabrique du Monstre*, les associations se revendiquent indépendantes de tout pouvoir public.

- **Les acteurs de terrain en mesure d'aider les pouvoirs publics**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de renouvellement urbain, est effectué un travail de priorisation des interventions sur le bâti. Les bâtis ou îlots identifiés par la Métropole sont signifiés à son concessionnaire, Urbanis Aménagement, pour que se mette en œuvre le renouvellement urbain, et tout ce qu'il implique : expropriation, démolition, réhabilitation, etc. Certaines associations, qui ont une connaissance particulièrement fine des immeubles dégradés à Marseille et des familles qui y vivent, nous ont affirmé ne pas avoir eu de poids dans cette prise de décision. Pourtant ces acteurs ont la capacité d'alerter sur des situations d'urgence ou de communiquer sur les situations sociales spécifiques qui sont celles des ménages occupants, qu'ils soient titulaires d'un contrat de bail, d'un contrat d'occupation ou squatteurs.

Les associations semblent être dans l'attente de la construction de liens de coproduction avec les acteurs publics. L'un des premiers niveaux de prise en compte de l'habitant est la consultation. L'enjeu est de transmettre à l'acteur public des compétences techniques liées aux réseaux, aux montage de projet, à l'accompagnement social, ou aux connaissances précieuses sur le parc de logement marseillais.

## Mapping relationnel de l'association "Marseille en Colère" - Production interne



L'association "Marseille en colère" a pour objectif d'accompagner, conseiller et informer au mieux les délogé.e.s. Pour elle, une relation plus soutenue entre l'Etat, la Mairie et les associations est indispensable pour améliorer la situation. Les relations entre associations peuvent parfois être compliquées mais le plus gros des problèmes concerne la temporalité différente pour chaque structure et catégorie d'acteurs. Le changement d'équipe municipale au printemps 2020 a également, et inévitablement ralenti les démarches, le temps que la nouvelle équipe s'installe. Une relation de confiance ainsi qu'une ambiance collaborative doivent être créées, en s'appuyant sur la mobilisation des habitant.e.s, ressource indispensable de connaissances et d'informations.

### • La mobilisation des habitant.e.s

Certains habitants sont dans une telle précarité qu'ils ne sont pas informés et sensibles aux projections qui sont élaborées sur leur quartier par les politiques ou les aménageurs. Lors de notre entretien, les membres d'un "Centre Ville Pour Tous" ont insisté sur ce point. Il ne suffit pas de constater un besoin, il faut construire une demande des habitants, et les accompagner dans la démarche.

Premiers impactés de ces problématiques globales et des projets d'aménagement, les habitants sont complètement invisibles alors qu'ils ont une connaissance fine des quartiers dans lesquels ils vivent. L'exposition photographique d'Anthony Micallef permet de mettre en lumière des parcours de vie et de rendre compte de situations très diverses. Ces manifestations et le rôle des associations citoyennes est de montrer que les habitant.e.s ont une place à prendre dans le jeu des acteurs. Un des enjeux est d'arriver à les faire se sentir légitimes, qu'ils utilisent leur droit de citoyens pour dénoncer, s'engager, participer, s'exprimer sur le mal logement. La catégorie des bénéficiaires reste très importante. Pour trouver des solutions adéquates, il faut d'abord savoir à qui s'adressent ces solutions.

Une des difficultés pour mener ce travail est de communiquer pour rendre les actions aussi efficaces que possible. Le défi réside dans la mise en commun des savoirs, alors que ces structures n'ont pas les mêmes moyens financiers, humains, outils à disposition, temporalités et problématiques. Il faut que l'ensemble des acteurs identifiés en amont travaillent ensemble.

Un exemple d'obstacle, évoqué lors de nombreux entretiens, est le manque d'accès aux bases de données sur la vacance.

Pour pallier à ce problème, certaines des structures interrogées ont fait le choix de développer une méthodologie et une base de données en interne. Les biens vacants sont tellement prisés que ce genre d'information n'a pas vocation à être diffusée.

Une telle situation freine grandement la mise en place d'actions. Le manque de transparence sur le sujet complique à la fois la recherche de foncier vacant mais aussi le relogement des populations.

3

# CRÉATION D'UNE MÉTHODOLOGIE POUR L'IDENTIFICATION DU FONCIER VACANT





L'un des volets de la commande d'ASF consistait à identifier le foncier vacant dans la ville de Marseille. Pour mener à bien ce travail, il était fondamental de construire une méthodologie de recensement.

Logiquement, il nous a donc fallu commencer par un état des lieux des bases de données traitant de la vacance des logements. Face aux difficultés rencontrées pour y accéder, nous avons décidé de procéder au recensement du foncier par nos propres moyens. Pour ce faire, nous avons délimité un périmètre sur lequel le travail pouvait être mené. Puis, une étude approfondie des caractéristiques socio-économiques a été réalisée, avant que nous construisions notre propre approche qui conduit aux résultats ci-après présentés.

## 3.1 Etat des lieux des bases de données sur les logements vacants

### 3.1.1 Des données soumises à un accès restreint ...

Concernant les données statistiques sur les logements vacants disponibles au niveau national, cinq sources de données ont été recensées : le fichier Insee, le fichier Filocom, la base Majic III, le fichier 1767 bis com et le fichier EDF (cf. Figure : bases de données statistiques sur les logements vacants). Malgré le fait que ces dernières années l'Open Data occupe une place importante dans les politiques publiques, la majorité de ces bases sont qualifiées de sensibles au vu de leur caractère confidentiel et se voient sécurisées par les pouvoirs publics. Ainsi, mis à part les données Insee, nous n'avons pas eu accès aux bases évoquées.

A titre d'exemple, le fichier 1767 bis COM, dont l'accès est restreint aux collectivités (communes, EPCI et départements) est soumis au respect des règles du secret statistique et fiscal.

### 3.1.2 .. et sujettes à de multiples limites

Outre les difficultés d'accès rencontrées, ces bases de données présentent d'autres limites (*source : Logements vacants: le bilan réaliste de l'Anah, Les Echos*). D'abord, elles ont pour objectif de dénombrer les logements occupés, et par conséquent la question du parc inoccupé ne s'observe qu'en miroir de ce recensement, sans pouvoir en dire grand chose. Ensuite, ces bases de données présentent de grands écarts statistiques entre elles. Cela s'explique en partie par le fait que la vacance est une notion floue, définie différemment selon les organismes concernés.

De plus, elles admettent un taux d'erreur plus ou moins important. Par exemple, dans le fichier 1767 bis COM, le nombre de logements vacants est surestimé, car aucune distinction n'est faite entre les locaux affectés ou non à l'habitation, et s'explique également en raison d'une fraude fiscale (*source : Rapport sur le logement vacant en France, ANAH 2018*). De plus, ces bases de données ne distinguent pas la vacance conjoncturelle (dite de courte durée et nécessaire au marché immobilier) de la vacance structurelle (de longue durée qui correspond à des biens hors du marché). Face à ces nombreuses limites, les enquêtes réalisées pour identifier les logements vacants sont issues de croisements entre plusieurs de ces bases (cf. Croisement des bases de données pour la réalisation d'enquêtes sur les logements vacants). Par exemple, une étude à l'échelle de l'Agglomération Paloise sur les caractéristiques du parc vacant, réalisée par l'AUDAP (Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées), est issue d'un croisement entre la base Majic III et le fichier 1767 bis COM.

### **Méthodologie de la réalisation des fiches synthétiques des bases de données**

N'ayant pu accéder à la majorité des bases de données, les observations formulées dans ce paragraphe sont issues de lectures et d'entretiens : d'abord, le Rapport sur le logement vacant en France (2018, ANAH), les fiches synthétiques réalisées pour le fichier Insee, le fichier FILICOM, le fichier 1767 bis com, la base Majic. Ensuite, un échange avec Le Collectif du 5 novembre et Un centre-ville pour tous, et des recherches sur des enquêtes réalisées sur les logements vacants.

#### **Insee**

**Nature :** recensement statistique de l'usage des logements (résidences principales, secondaires ou en situation de vacance)

**Echelle :** communale

**Informations :** volume de la vacance ; période de construction ; typologie des logements.

**Utilisation :** premières informations sur le volume de la vacance à l'échelle communale. Les données concernant la période de construction permettent d'appréhender une possible dégradation du bâti dans le cas de logements anciens.

**Limites observées pour accéder aux données :**

- Pas d'information sur la localisation du logement, le contact du propriétaire et la durée de la vacance
- Moyennes communales sur les logements vacants, donc aucune possibilité de connaître les logements vacants identifiés.

**Marge d'erreur des données:**

- La vacance est constatée lors du recensement des données et peut fluctuer jusqu'au recensement suivant.
- Aucune information sur la localisation du bâti et sur le propriétaire
- Pas d'estimation de la durée de la vacance

**Mise à jour :** projection de la tendance jusqu'à 3 ans après le recensement

**Dernière mise à jour :** 2017, mais paru sur le site de l'Insee en septembre 2020

**Source :** en libre accès sur l'Insee.

**Lien :** <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-13055#chiffre-cle-3>

#### **MAJIC III**

**Nature :** les données sont issues de l'application MAJIC de la DGFIP. Elle est à vocation fiscale, car permet de calculer la taxe foncière et d'envoyer des avis d'imposition.

**Echelle :** communale

**Informations :** éléments relatifs aux caractéristiques du logement (type de local, statut d'occupation, année de construction, informations propriétaire).

**Utilisation :** repérer les logements vacants, calculer des statistiques et cartographier les données.

**Limites observées pour accéder aux données :**

- Accès restreint aux collectivités (communes et EPCI)

**Marge d'erreur des données :**

- Taux d'erreur important car certaines informations sont déclaratives
- Traitement des données laborieux car volume important d'informations et nécessité d'intégrer les données dans un SIG

**Mise à jour :** annuelle

**Dernière mise à jour :** janvier 2019

**Source :** Direction Générale des Finances Publiques

**Lien :** non accessible

## Fichier 1767 bisCom

**Nature :** fichier fiscal de la DGFIP qui recense les logements concernés par la Taxe sur les Logements (TLV) et la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV).

**Echelle :** communale

**Informations :** recensement des locaux vacants depuis au moins 1 an. (durée de la vacance ; adresse ; nature du local ; informations propriétaire).

**Utilisation :** pré-repérage des logements vacants

**Limites observées pour accéder aux données :**

- Accès restreint aux collectivités (communes, EPCI et départements) auprès de leur Service de Fiscalité Directe Locale (SFDL)
- Données soumises au respect de règles de secret statistique et fiscal (aucune valeur publiée ne peut porter sur moins de 11 unités statistiques)

**Marge d'erreur des données :**

- Tri nécessaire car recense l'ensemble des locaux affectés ou non à l'habitation
- Taux d'erreur important car certaines informations sont déclaratives (fraude potentielle à la taxe d'habitation)

**Mise à jour :** annuelle

**Dernière mise à jour :** janvier 2019

**Source :** Direction Générale des Finances Publiques

**Lien :** non accessible

## Filocom

**Nature :** constitué à partir des fichiers fiscaux relatifs à la taxe d'habitation, au foncier (propriétés bâties), aux propriétaires et à l'impôt sur le revenu.

**Echelle :** communale

**Informations :** données sur les logements et leur statut d'occupation, avec des informations sur le revenu des propriétaires (typologie du logement, année de construction, statut d'occupation, durée de la vacance, date de mutation, adresse, informations sur le propriétaire)

**Utilisation :** repérer les logements non assujettis à la taxe d'habitation, donc potentiellement vacants.

**Limites observées pour accéder aux données :**

- Accès restreint aux Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement, aux Directions départementales des territoires, aux Services de l'État compétents en matière d'habitat, de la politique de la ville et d'aménagement du territoire. Également aux Collectivités locales, EPCI, Bureaux d'études ou agences mandatées, sous réserve de signature d'un acte d'engagement et de destruction des données à l'issue de l'étude.
- Données soumises au respect de règles de secret statistique et fiscal
- La vacance est constatée lors du recensement des données et peut fluctuer jusqu'au prochain recensement.

**Mise à jour :** tous les 2 ans (1er janvier de chaque année impaire)

**Dernière mise à jour :** janvier 2019

**Source :** Direction Générale des Finances Publiques sous autorisation de la CNIL

**Lien :** non accessible

## Fichier EDF

**Nature :** fichier de gestion des abonnements d'EDF

**Echelle :** nationale

**Informations :** fichier national qui enregistre les abonnements et les désabonnements des occupants de logements.

**Utilisation :** suivi conjoncturel de la vacance car connaissance du nombre total de locaux vacants mis à jour chaque trimestre.

**Limite observée pour accéder aux données :**

- N'est plus disponible dans la statistique publique

**Marge d'erreur des données :**

- Vacance surestimée : tri nécessaire car ne distingue pas les logements des caves et garages ; cas de vacances sans résiliation d'abonnement

**Mise à jour :** tous les 3 mois

**Dernière mise à jour :** aucune information

**Source :** EDF

**Lien :** non accessible

## Organigramme : des croisements des bases de données indispensables pour enquêter sur les logements vacants

Base de données statistiques :

MAJIC III

Fichier 1767 bis  
COM

Insee

FILOCOM

Fichier EDF

Outils complémentaires :

Arrêtés de péril  
et d'insalubrité

Visites sur le  
terrain

Données sur les  
transactions  
immobilières de  
la ville

Exemple d'enquêtes :

**Etude à l'échelle de l'Agglomération  
Paloise sur les caractéristiques du  
parc vacant**

Réalisée par l'AUDAP (Agence d'Urbanisme  
Atlantique et Pyrénées)

**Etude "Les logements vacants  
en Île de France"**

Réalisée par l'IAURIF (Institut  
d'Aménagement et d'Urbanisme  
de la Région d'Île de France)

**Enquête "La Grande Vacance : Comment la  
Ville de Marseille a laissé pourrir ses  
propres immeubles par dizaines" (épisode  
1)**

Réalisée par la coopération de 4 médias :  
Marsactu, le Ravi, La Marseillaise et Mediapart

Donnée ou outil mobilisés

Réalisation : Promotion TCM, 2020

### 3.1.3 Des données indisponibles également à l'échelle locale

La municipalité de Marseille ne dispose pas à l'heure actuelle d'une base de données qui recense la vacance à l'échelle de son territoire. Néanmoins, selon Christophe Hugon<sup>2</sup>, délégué à l'Open Data et à la transparence à la Mairie de Marseille, un audit devrait être réalisé dans les mois à venir où les données seront ouvertes et donc accessibles au grand public.

Face à ce manque, 4 médias (Marsactu, le Ravi, La Marseillaise et Mediapart) ont coopéré afin d'enquêter sur la gestion par la Ville de Marseille des immeubles dont elle est propriétaire en centre-ville, et notamment le patrimoine public laissé à l'abandon. Nous avons pu avoir accès uniquement au premier épisode (sur 4), qui présente une carte de localisation des 68 immeubles vacants dont la propriété est municipale. Plusieurs informations y sont recensées telles que l'adresse, la date d'acquisition et de vente + une photo. La méthode mise en place pour recenser ces immeubles est un croisement entre une enquête de terrain et l'analyse des données sur les transactions immobilières de la Ville depuis 2003. Ensuite, au cours de nos entretiens menés avec l'association "Un centre-ville pour tous" et le "Collectif du 5 novembre", nous avons pris connaissance d'une base de données réalisée par le "Collectif des écoles" qui recense l'ensemble des logements de fonction vacants. Néanmoins, malgré notre volonté d'en savoir davantage sur cette base de données, à ce jour nous n'avons pas de réponse de la personne contactée. Il aurait été intéressant d'échanger avec cette dernière afin de connaître la méthode mise en place pour recenser cette catégorie de logements, les limites rencontrées, ou encore le contenu de cette base de données.

Ces différentes limites ont justifié que l'on fasse le choix d'une recherche sur le terrain, par l'observation "in situ" des logements vacants.

<sup>2</sup> Suite à un échange par mails, le 25 octobre 2020

## 3.2 Justification du périmètre déterminé et la méthodologie de recensement employée

Pour réaliser notre démarche de recherche sur le terrain, il a été nécessaire de délimiter un périmètre d'étude précis. Ce périmètre se limite à deux avenues, dans les limites de temps permises par notre workshop.

### **Un périmètre d'étude limité aux deux avenues Camille Pelletan et Roger Salengro**

#### **3.2.1 Un périmètre restreint, difficile à déterminer...**

Tout au long de cette étude, le périmètre a été difficile à déterminer. En premier lieu, nous avons identifié le quartier de la gare Saint-Charles, ainsi que Noailles et Belsunce dans le centre-ville. Ces quartiers ont été choisis car ils sont des lieux de sociabilité et de regroupement pour les populations cibles du projet de l'association Casa Meteca. Cependant, suite à une visite de terrain autour de la station de métro Bougainville, de la rue de Lyon jusqu'à l'avenue Roger Salengro, effectuée le 30 septembre 2020 avec les associations Rencontres Tsiganes et Architectes Sans Frontières, nous avons constaté un grand nombre de biens vacants dans cette zone. Notre périmètre s'est alors resserré pour finalement n'étudier que l'avenue Roger Salengro et l'avenue Camille Pelletan, cette dernière étant dans la continuité de l'avenue Roger Salengro. Ces deux avenues présentent l'avantage de rester dans une zone centrale de Marseille, à proximité immédiate de la Porte d'Aix. De plus, elles sont aussi accessibles en transport en commun par la présence de différentes stations de bus, métro et tramway. Ainsi, nous avons fait le choix de ce périmètre plutôt restreint pour y appliquer une méthodologie exhaustive qui pourra par la suite être répliquable sur tout autre périmètre donné.

*Situation des avenues Camille Pelletan et Roger Salengro au sein des projets Euroméditerranée*

Les deux avenues étudiées traversent les périmètres Euroméditerranée et Euroméditerranée 2 (l'extension). Euroméditerranée est une Opération d'Intérêt National engagée en 1995 par l'Etat, la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département des Bouches-du-Rhône, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille.





Situation des avenues Camille Pelletan et Roger Salengro au sein des projets Euroméditerranée

Source: Promotion TCM, 2020

Cet Etablissement Public d'Aménagement (EPA) est habilité pour :

- Réaliser des opérations d'aménagement et d'équipement
- Acquérir les immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires aux aménagements
- Céder des immeubles acquis par voie d'expropriation
- Exercer le droit de préemption (Euroméditerranée.fr)

Il est ainsi nécessaire de bien prendre en compte le périmètre Euroméditerranée dans notre étude des biens vacants des deux avenues. Certains biens signalés comme potentiellement vacants le sont peut-être suite à une acquisition de l'EPA en vue d'un prochain projet d'aménagement.

### 3.2.2 ... donnant lieu à une méthode exhaustive de recensement

L'objectif de la méthode employée a été de recenser tous les biens supposés vacants dans les deux avenues et d'y relever toutes leurs caractéristiques spécifiques, notamment avec l'aide de notre grille d'observation Annexe n°2.p 6. Ainsi, nous avons allié une approche quantitative avec l'idée de tout recenser à une approche qualitative en nous intéressant aux caractéristiques des biens vacants.

**Appliquer une approche qualitative et quantitative**

# 3.3 Etat des lieux des avenues étudiées : des caractéristiques socio-économiques et urbaines spécifiques au quartier

Avant de réaliser une démarche par le terrain, il convient de s'intéresser aux caractéristiques socio-économiques des avenues identifiées et de les analyser de manière multiscalaire.

Recensement effectué par l'INSEE en 2017 et publié en septembre 2020

## 3.3.1 Les avenues Camille Pelletan et Roger Salengro au cœur des territoires les plus pauvres de Marseille, focus sur le 2e, 3e et 15e arrondissement

Les avenues Camille Pelletan (750 m de long) et Roger Salengro (1,3 km de long) sont à cheval sur trois arrondissements : le 2e, le 3e et le 15e. A ces trois arrondissements a été recensé en 2017 presque la moitié de la population marseillaise (43,1%).

Ces trois arrondissements sont également caractérisés par une grande pauvreté de la population. En effet, dans le 2e arrondissement, 40% des habitants vivent sous le seuil de pauvreté. Dans les 15e et 3ème arrondissements, le pourcentage atteint 44% pour le premier et 53% pour le second. A titre de comparaison, sur le territoire marseillais on dénombre 26% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté et 14,1% à l'échelle nationale.

Commune / Arrondissement	Population	Taux de pauvreté	Nombre de logements	Nombre de logements vacants	% de logements vacants
France	66,7 millions	14,1%	35,7 millions	2,9 millions	8,4%
Marseille	863310	26%	444172	35852	8,1%
2 <sup>e</sup> arrondissement	248170	40%	15578	2485	16%
3 <sup>e</sup> arrondissement	48764	53%	24884	3567	14,3%
15 <sup>e</sup> arrondissement	75901	44%	31876	3094	9,7%

Tableau récapitulatif des données recueillies sur l'INSEE, recensement 2017

A l'échelle de ces trois arrondissements, on dénombre 25,1% de logements vacants. Ces trois arrondissements sont également caractérisés par un très haut taux de vacance de logement, en effet on peut dénombrer 16% de logements vacants dans le 2e arrondissement, 14,3% dans le 3e arrondissement et 9,7% dans le 15e arrondissement. Avec ce chiffre de 16%, le 2e arrondissement est l'arrondissement où se trouve le plus grand taux de logements vacants à Marseille, cependant, le 3e arrondissement détient le plus de logements vacants en nombre, soit 3567. Pour rappel, le territoire marseillais dans sa globalité recense 8,1% de logements vacants.



### 3.3.2 Un secteur en phase de mutation, entre son histoire et le futur qui lui est promis

Informations recueillies dans le cadre d'une balade urbaine avec Nicolas Memain, poète urbain au sein du collectif le Bureau des Guides

#### Groupe scolaire de Ruffi

Accueillir les enfants issus des nouveaux logements du projet Euroméditerranée et ceux qui sont actuellement au sein de l'école Ruffi en algéco, depuis 20 ans.

#### Les Grands Moulins Storione

Une entité marseillaise importante qui a marqué l'histoire de la ville. Mais aujourd'hui, impossible d'imaginer un silo au cœur d'une ville, cela représente un danger pour la ville et les habitants (risque d'explosion).

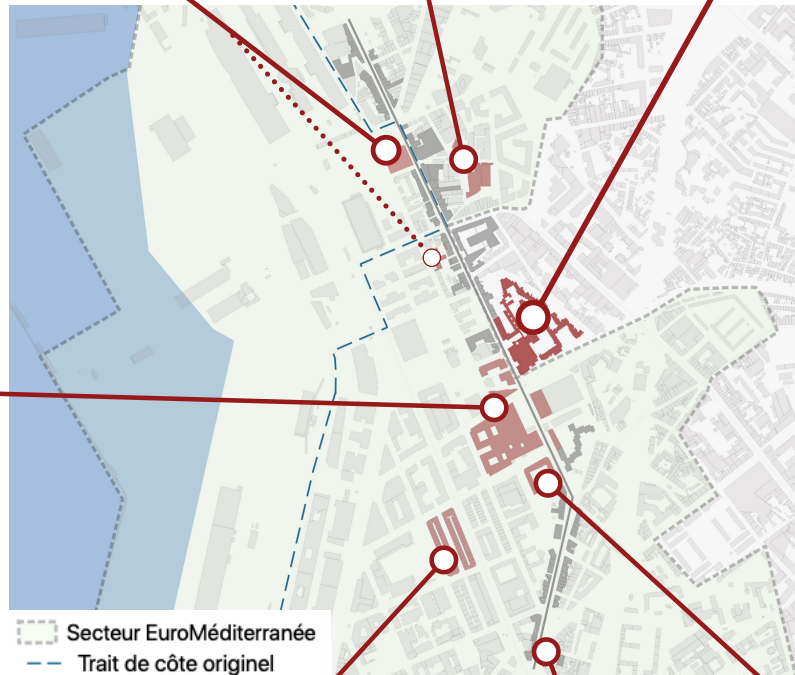
#### Quartier Fonscolombe

Construit dans les années 70/80 par Mario Fabres. Groupe de logements sociaux et privés du T1 à de grandes typologies. Une copropriété végétalisée mais qui reste mal entretenue à cause des coûts élevés que cela engendre. Accueil des populations au niveau de vie précaire.



#### EuroMéditerranée

Mixité urbaine : des services, des bureaux, du logement. A l'image de la ville tertiaire et moderne développée dans le cadre du projet Euroméditerranée.



#### Résidence La Motte Tourtel

Lieu d'un bidonville dans années 60, puis construction d'une résidence privée R+9. Aujourd'hui, l'espace accueille également un jardin partagé et une aire de jeux pour enfants.

#### Anciens logements marins

Des bâtiments d'inspiration haussmannienne visant à accueillir les marins au XIXème siècle. Des appartements de petite dimension, aujourd'hui occupés par des ménages précaires.

#### Avenue Camille Pelletan

Ancienne voie royale vers Paris

### Une histoire qui se traduit dans l'hétérogénéité du maillage architectural des avenues



Architecture d'inspiration Haussmannienne du XIXème siècle

Style Art Déco des années 1920

Copropriété imposante des années 1960

Architecture contemporaine respectant le climat méditerranéen

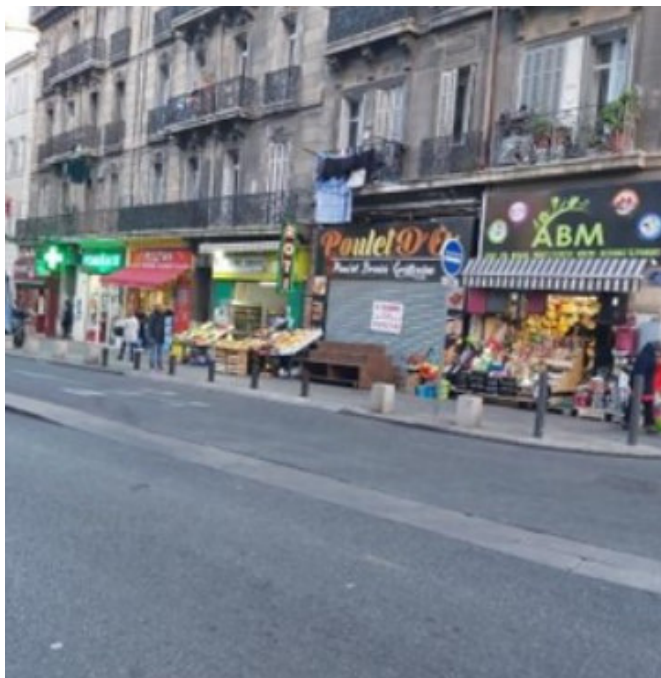
### 3.3.3 Camille Pelletan et Roger Salengro, des avenues continues mais hétérogènes

Ainsi, le linéaire des avenues Camille Pelletan et Roger Salengro traverse ces trois arrondissements où le paysage urbain demeure plus au moins hétérogène. Ces deux avenues s'insèrent dans des quartiers à double vocation, résidentielle et commerciale.

L'avenue Camille Pelletan est située dans le centre-ville de Marseille et est à cheval entre le 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> arrondissement. C'est un axe principal qui dessert notamment le quartier Saint-Lazare dans le 3<sup>e</sup> arrondissement. Les immeubles qui la longent sont plutôt anciens et présentent pour beaucoup des signes de dégradation. Nous avons également relevé une forte activité commerciale dans des locaux en rez-de-chaussée.



**Figure :** Immeubles anciens avec des RDC commerciaux au début de l'avenue Camille Pelletan. **Source:** Promotion TMCM, 2020



**Figure :** Commerces de proximité au centre de l'avenue Camille Pelletan. **Source:** Promotion TMCM, 2020

L'essentiel de ces établissements en rez-de-chaussée sont des commerces de proximité. On y trouve de nombreuses boucheries, épiceries, boulangeries, snacks, pharmacies ainsi que des boutiques de prêt-à-porter. Ces différents types de commerce offrent un dynamisme à l'avenue et un certain confort urbain à ses habitants.





**Figure** : Une architecture hétérogène des immeubles de l'avenue Roger Salengro. **Source**: Promotion TCM, 2020

L'avenue Roger Salengro sillonne quant à elle le 2ème, 3ème ainsi que le 15ème arrondissements. Elle a subi et continue de subir des transformations dans le cadre du programme de l'EPA Euroméditerranée. Elle constitue le prolongement de l'avenue Camille Pelletan qui relie le quartier Saint-Lazare au quartier La Villette et Saint-Mauront. Elle est caractérisée pour une forte hétérogénéité architecturale mêlant bâtiments anciens dégradés et bâtiments nouveaux en très bon état. A l'inverse de l'avenue Camille Pelletan, l'activité commerciale y est très peu développée.

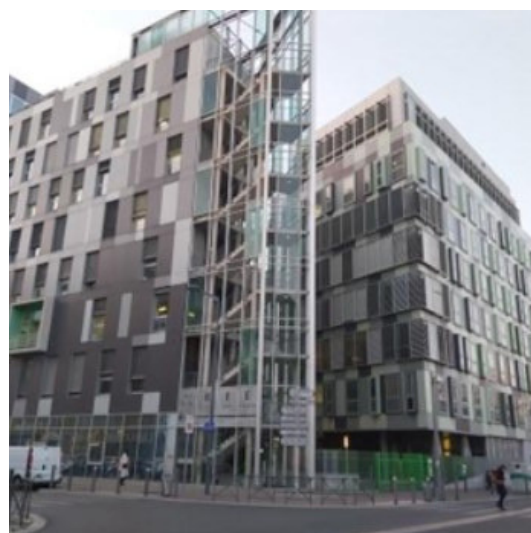


**Figure** : Présence des équipements (hôpital) à l'avenue Roger Salengro. **Source**: Promotion TCM, 2020

On peut y retrouver quelques commerces de proximité (épicerie et snacks) et certains équipements (hôpital, lycée) mais de manière beaucoup plus clairsemée que dans l'avenue Camille Pelletan. Ainsi, l'attractivité du linéaire Camille Pelletan-Roger Salengro diminue en s'éloignant du centre vers la périphérie.



**Figure** : Commerce de proximité au niveau de l'avenue Roger Salengro. **Source**: Promotion TCM, 2020



**Figure** : Immeuble de bureaux à l'avenue Roger Salengro. **Source**: Promotion TCM, 2020



### 3.3.4 Un périmètre très accessible en transports en commun

Les deux avenues bénéficient d'un réseau de transport très dense. Les modalités qui s'offrent aux habitants sont multiples : tramway, métro, bus ou encore train.

#### Un secteur très accessible

- Gare Saint Charles dans un rayon de 800 m
- 6 stations de métro à proximité
- 4 stations de tramway à proximité
- Un réseau de bus très dense



Effectivement, on peut retrouver le long des avenues plusieurs arrêts de bus, ainsi que les arrêts des lignes de tramway T2 et T3 Arenc Le Silo, Joliette, République et Belsunce et les arrêts de la ligne de métro 2 Bougainville National et Désirée Clary. Toutes ces stations se trouvent dans un rayon maximal de 800m.

Les arrondissements étudiés présentent de fortes difficultés socio-économiques, qui s'accompagnent d'une vacance relativement importante. Il convient maintenant d'identifier précisément les logements vacants, grâce à une méthode qualitative de collecte de données.

## 3.4 Elaboration d'une méthodologie pour l'enquête de terrain



**Création d'une base de données grâce à l'enquête sur le terrain**

Pour rappel, un logement est vacant quand il n'est occupé par personne. D'un point de vue méthodologique, la question consistait à savoir comment identifier ce logement inoccupé. Nous avons retenu une méthode par enquête de terrain afin d'identifier le foncier vacant de l'extérieur. Nous nous sommes rendus sur le terrain (dans le périmètre d'étude prédéfini) afin de réaliser un travail d'observation et de recensement des biens vacants. L'enquête de terrain s'est basée essentiellement sur l'observation extérieure du bâti existant dans les avenues Roger Salengro et Camille Pelletan. L'identification du bâti vacant s'est établie selon plusieurs critères que nous évoquons ci-dessous.

### 3.4.1 Le travail de terrain : une nécessité pour la création d'une base de données sur la vacance



**Un travail en trois temps:**

- **Observer**
- **Analyser**
- **Exploiter**

Dans notre cas, l'observation de terrain a permis de rendre compte de la réalité du phénomène de la vacance, de récolter des données supplémentaires et surtout d'enrichir le travail de recherche empirique préalablement établi. Ce travail de terrain est essentiel à la bonne tenue de ce workshop car, comme évoqué auparavant, les bases de données préétablies sur la vacance à Marseille ne sont pas accessibles à cette échelle. Il était donc indispensable de créer nos propres données sur des bases d'observation de terrain, sur un périmètre prédéfini. Les principaux objectifs de cette enquête de terrain étaient donc, dans un premier temps, de se rendre sur les avenues Camille Pelletan et Roger Salengro pour repérer et identifier de manière exhaustive les biens vacants. Les données recueillies sur le terrain ont été par la suite triées, analysées puis exploitées dans le cadre de notre projet.

### 3.4.2 Notre fonctionnement sur le terrain

Pour l'observation, nous avons arpenté les rues progressivement et nous nous sommes réparties par groupe de deux pour une question de praticité et d'objectivité. Au sein d'une même rue, un groupe observait le bâti du côté droit de la rue, et l'autre s'attelait à observer le bâti du côté gauche. Au sein même du groupe, pour chaque bien vacant, une des deux personnes devait remplir les caractéristiques du bien dans la grille d'observation et l'autre devait prendre les photos du bâtiment et regarder l'accessibilité du bien par rapport aux transports en commun ainsi que la proximité des services et commerces environnants. Notre observation du périmètre et du bâti s'est accompagnée de deux outils primordiaux.



#### L'outil photographique :

D'une part, l'outil photographique a permis de rendre compte du bien en question et de ses caractéristiques (signe(s) de dégradation, indice(s) de vacance, son environnement...). Les photographies prises sont présentes dans nos fiches synthétiques par bien, elles alimentent notre travail d'analyse et permettent de rendre visible les biens identifiés pour les membres de l'équipe qui n'ont pas pu se rendre sur le terrain. Grâce à elles, le commanditaire peut se figurer les biens identifiés jusqu'à observer ses caractéristiques dans le détail.



#### La grille d'observation :

Le deuxième outil primordial de nos visites a été la grille d'observation élaborée en amont par l'équipe. Cette grille a été le moyen de collecter les informations pour chaque bien repéré. Elle a constitué notre outil d'analyse principal nous permettant d'établir une base de données sur les biens susceptibles d'être vacants suivant des critères que nous avons prédéfinis. Les critères d'analyse retenus ont consisté à définir la situation du bien, ses caractéristiques architecturales et fonctionnelles mais aussi son environnement urbain. En plus de cela, nous avons pensé à réserver une partie de l'analyse à l'environnement urbain des biens recensés, à savoir, la vocation du quartier et son attractivité (services de proximité et accessibilité). (cf. Annexe n° 2 p. 6, Modèle de grille d'observation)

Jour et heure :		Localisation :		GRILLE D'OBSERVATION
<b>Morphologie du bien</b>				
Typologie (immeuble résidentiel, de bureaux, entrepôt, terrain vide...) :				
Nb d'étages :				
Style architectural (prendre une photo) + matériaux utilisés :				
Nombre présumé de pièces :				
Superficie présumée :				
Éléments marquants de la vacance (porte blindée, fenêtres murées...) :				
<b>Etat :</b>				
Présence de fissures ?				
oui		non		
Effondrement(s) visible(s) ?				
oui		non		
<b>Equipements :</b>				
En eau :		En électricité :		
<b>Accessibilité :</b>				
Métro (+ distance) :		Bus :		Tram :
<b>Morphologie du quartier :</b>				
Fonction dominante (résidentielle, tertiaire...) :				
Présence de services de proximité ?				
oui		non		
Lesquels ? Quelle distance ?				
<b>REMARQUES :</b>				

Propositions d'approfondissement de l'observation :  
Qualité des espaces et de l'environnement urbain, diagnostic sensible : idée de faire une représentation qu'ont les usagers du territoire, de l'espace en question, partir de l'usager.





**13h de terrain  
en 10 jours**

**4 visites en  
journée**

**1 visite la nuit**

### 3.4.3 Une organisation spécifique pour supposer la vacance d'un bien

Les visites de terrain se sont déroulées lors de plusieurs demi-journées et passages ponctuels entre le 14 et le 24 novembre 2020. Nous sommes passées au total sept fois sur sept journées différentes et une fois en soirée, pour un total d'environ 13h sur le terrain. Ces temps nous ont permis de recenser la totalité des biens que nous avons jugés vacants de l'extérieur. Nous nous sommes rendues à plusieurs reprises sur le périmètre étudié, de manière à minimiser la marge d'erreurs. Ainsi, pour les logements où l'indicateur de la vacance était uniquement les volets fermés, nous avons multiplié nos passages en journée pour vérifier si ces volets étaient constamment fermés et en soirée pour vérifier la présence de lumière ou non derrière les volets. Si au bout de plusieurs passages, les volets étaient constamment fermés et qu'aucune lumière n'était observée, alors le bien en question était considéré comme potentiellement vacant.



**Figure** : Photo immeuble 103 avenue Roger Salengro prise le 16/11/2020 à 15h. **Source**: Promotion TMCM,2020



**Figure** : Photo immeuble 103 avenue Roger Salengro prise le 20/11/2020 à 21h. **Source**: Promotion TMCM,2020

La multiplication des visites sur le terrain à différents jours et différentes heures permet de réduire la marge d'erreur sur l'identification de la vacance d'un bien. Dans cette même optique, nous avons, dans certains cas, pu questionner les commerçants du quartier, qui ont su nous aider à déterminer si un bien était vacant ou non. Leur connaissance du quartier et leur présence au quotidien peuvent se révéler d'une grande aide en cas de doute. Malheureusement, le confinement ayant contraint la fermeture de certains commerces (en particulier les cafés, bars et restaurants), cela a considérablement réduit les possibilités de rencontre et d'échange avec ces personnes ressource sur le terrain d'étude.

### 3.4.4 Définir des indicateurs pour évaluer la vacance

Pour identifier la vacance, nos recherches préalables ainsi que notre visite du quartier Bougainville avec ASF et l'association « Rencontre Tsigane » nous ont permis de repérer et de dénombrer plusieurs indices nous permettant de constater la vacance d'un bien à partir d'une observation visuelle extérieure : la fermeture perpétuelle de plusieurs volets consécutifs ou des fenêtres murées, la présence d'une porte cadenassée, blindée ou condamnée.

Les indicateurs retenus ont chacun leur limite pour préjuger de la vacance d'un logement, d'où l'intérêt de leur combinaison. Plus les indicateurs de la vacance sont nombreux sur un même bien, plus fortes sont les probabilités que celui-ci soit effectivement vacant. Il serait également utile, pour renforcer ce constat réalisé par observation, de croiser ces données de terrain avec des données statistiques, comme celles des finances publiques.



**Figure:** Des volets perpétuellement fermés.  
**Source:** Promotion TMCM,2020



**Figure:** Une porte cadenassée.  
**Source:** Promotion TMCM,2020



**Figure:** Une porte blindée.  
**Source:** Promotion TMCM,2020



**Figure:** Une entrée condamnée  
**Source:** Promotion TMCM,2020



**Figure:** RDC et fenêtres murés .  
**Source:** Promotion TMCM,2020



### 3.4.5 Mode de synthétisation des données relevées sur le terrain : la fiche synthétique

Après avoir arpenté les avenues Camille Pelletan et Roger Salengro et recensé l'ensemble des biens vacants, nous avons procédé à l'analyse de l'ensemble des grilles d'observation que nous avons remplies sur le terrain. Nous avons réalisé des fiches récapitulatives afin de synthétiser les résultats issus de la grille d'observation. Il s'agissait de retranscrire sur une page les principales caractéristiques du bien recensé et d'en faire une brève présentation afin de clarifier la lecture des résultats du travail de terrain. Vous retrouvez ces fiches synthétiques en annexe (cf. Annexe n° 3, p.7).

Cette partie a été pensée comme un mode d'emploi pour guider le lecteur à comprendre l'élaboration de cette fiche. Voici les différents éléments présents dans ces fiches synthétiques :

**Une carte de situation du bien** : Cette carte a été élaborée pour situer le bien dans les avenues Camille Pelletan et Roger Salengro. Nous avons découpé ces deux avenues en 5 tronçons différents pour plus de visibilité (Cf. p.59)

**La catégorie du bien** : Dans un premier temps, nous avons catégorisé les fiches selon la fonction des biens vacants recensés. Quatre catégories ont été distinguées à savoir : immeuble résidentiel, entrepôt commercial, entrepôt industriel et immeuble de bureaux. Chaque catégorie est représentée par une couleur différente, couleur reprise sur la cartographie "TITRE". Le numéro de la fiche se réfère au numéro des biens établis sur la carte p.60.

**Le calcul de la surface** : Pour calculer la surface du bien recensé, nous avons utilisé l'outil "mesure de surface" du site Géoportail et avons calculé la surface au sol du bâtiment grâce aux contours des cartes cadastrales.

**L'état du bâti** : L'état du bâti est étudié à partir des observations des signes de dégradations visibles à l'œil nu au niveau des façades. Nous avons établi plusieurs signes distinctifs de dégradation : la présence des fissures, des carreaux cassés ou manquants ou encore des signes d'effondrement d'éléments de la façade. Nous avons retranscrit l'état du bâti à travers un gradient, celui-ci allant du mauvais état (rouge), au bon état (en vert).

**Plusieurs échelles de la vacance** : De l'étage seul au bâtiment entier, notre approche exhaustive nous a conduit à recenser tous les types de biens vacants présents sur les deux rues. La vacance peut en effet s'observer à plusieurs niveaux/étages sur un même bien et il est important de l'évoquer lors de notre recensement. Pendant notre observation de terrain, nous avons recensé plusieurs niveaux de vacance : un seul niveau vacant sur l'immeuble observé; plusieurs niveaux sur l'immeuble observé; l'immeuble entier observé ; un niveau (le 1er étage par exemple) est jugé vacant quand la totalité de ses fenêtres sont murées ou que les volets sont fermés.

**La nature du propriétaire** : Ces données n'ayant pas pu être recueillies sur le terrain, nous avons sollicité le service du cadastre de la Mairie de Marseille qui a pu nous délivrer plusieurs informations pour chaque adresse demandée, notamment sur la nature du propriétaire (s'il est public ou privé), la nature de la propriété (si c'est une copropriété ou non), la surface de la parcelle ou encore la part de logement pour chaque copropriétaire.

**Des photos** : Elles permettent d'illustrer nos recherches et nos résultats sur le terrain, mais aussi de montrer l'état du bien et révèlent les potentiels signes de dégradation de la façade du bien. Elles permettent également de donner à voir le bien dans son environnement.

**Les mesures du  
confinement ont  
entravé le travail de  
terrain**



**Fermeture des  
commerces**



**Départ des riverains**



**Incertitude sur la  
vacance des biens**

**Une analyse basée  
sur l'observation à  
l'œil nu**



**Des données  
estimatives**

### 3.4.6 Les limites du travail de terrain

La crise sanitaire et le confinement que nous subissons actuellement ont influé sur notre manière de travailler mais ont également des conséquences sur le terrain que nous observons. Depuis le 29 octobre 2020 à minuit, heure de la mise en place du second confinement national, les commerces et établissements recevant du public jugés non essentiels ont été contraints de fermer leurs portes au public. Cette crise ainsi que la fermeture de ces locaux ont des conséquences non négligeables sur notre travail d'observation de terrain. En effet, de nombreux locaux commerciaux, bars et restaurants, établis en RDC d'immeubles aussi bien sur l'avenue Camille Pelletan que sur l'avenue Roger Salengro, sont pour la plupart fermés jusqu'à nouvel ordre. Or, notre travail d'observation consiste à repérer la vacance des logements, et la fermeture de ces locaux pour cause de confinement biaise notre regard et notre analyse de la situation, ne sachant pas si ces locaux sont fermés par obligation ou par cause de vacance.

Un autre effet que le confinement provoque s'observe également par le départ pendant toute la durée du confinement de certains ménages de leur logement principal. En effet, il a été prouvé que les annonces du confinement provoquent un exode des habitants des grandes métropoles vers une résidence secondaire, ceux-ci ne jugeant plus utile de rester en ville avec la généralisation du télétravail et des formations à distance. Il se peut que certains logements soient inoccupés pendant la seule durée du confinement, ce qui peut induire un biais dans le travail d'observation.

Concernant la grille d'observation, certains critères étudiés (notamment l'état du bâti : présence de fissures, risque d'effondrements) ne pouvaient pas être décrits de manière totalement exhaustive et certaine. Il s'agit d'une estimation qui ne peut être que relative, d'autant qu'elle était effectuée depuis l'extérieur des bâtiments ceux-ci étant inaccessibles.

A travers cette méthode d'enquête sur le terrain, nous avons pu établir une base de données sur la vacance des logements à l'échelle des avenues Roger Salengro et Camille Pelletan. Par la suite, il a été nécessaire de retranscrire ces données de manières cartographiques, dans le but d'analyser la vacance sur ces deux avenues.

## 3.5 Les résultats cartographiés et chiffrés du travail de terrain



### 5 réalisations cartographiques



### Production de données statistiques

La carte est un outil incontournable pour montrer spatialement un phénomène urbain, et en ce qui nous concerne, la vacance. Elle nous a aidé à montrer les différents éléments associés à chaque bien signalé vacant tels que leur fonction ou le niveau de la vacance dans le bâtiment. La carte permet également d'analyser ces données et de comprendre les dynamiques spatiales de la vacance dans les deux rues. Voici donc un corpus de cartes représentant les résultats de notre étude de terrain.

#### 3.5.1 Des cartes méthodologiques comme support pour la lecture des autres cartes

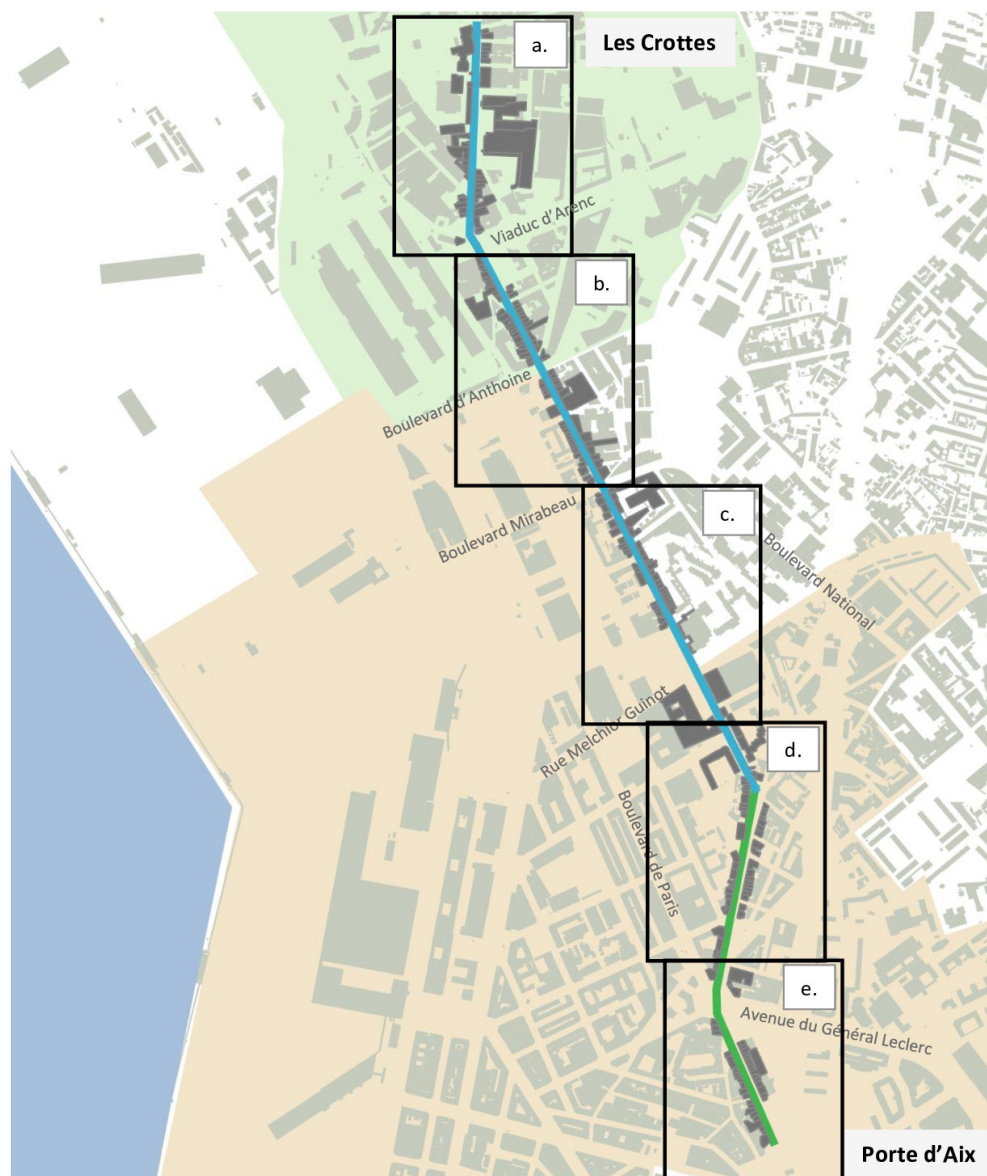
Il est tout d'abord nécessaire de présenter des cartes dites méthodologiques qui aident le lecteur à interpréter les cartes dites de «résultats». Ces deux cartes permettent de comprendre les choix de mise en page des cartes (Cf. Carte Zooms) et également d'avoir un support de lecture en lien avec les fiches synthétiques (Cf. Carte Numérotation).

## Zooms utilisés pour la mise en page des différentes cartes de l'étude

Les avenues Camille Pelletan et Roger Salengro sont à elles deux longues d'environ 2km. Ces avenues sont rectilignes et connectent la Porte d'Aix au Sud au quartier Les Crottes au Nord.

Cette configuration des avenues étudiées peut poser problème à la réalisation de la mise en page des cartes. Sans zoom sur les différentes parties des avenues, les données étudiées seraient illisibles. Ainsi, le choix a été fait de créer 5 zooms différents pour avoir une visibilité sur chaque partie du périmètre étudié.

Le choix du nombre de 5 zooms a été jugé le plus pertinent car il permet d'avoir une échelle cohérente facilitant la lecture des données.



Ainsi les zooms sont identifiés de a. à e. (carte ci-dessus) afin d'être repérables au sein des différentes cartes. Les zooms englobent la totalité des bâtiments concernés par l'étude, même si certaines poches ne présentent pas de signes de vacance.






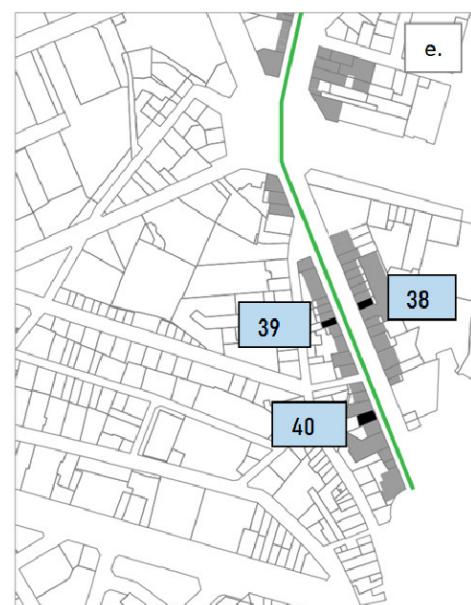
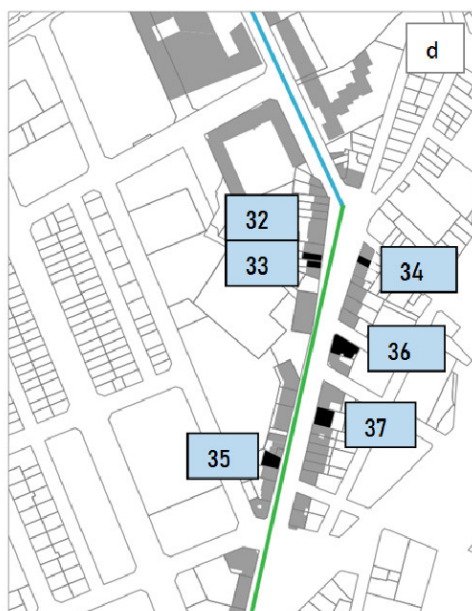
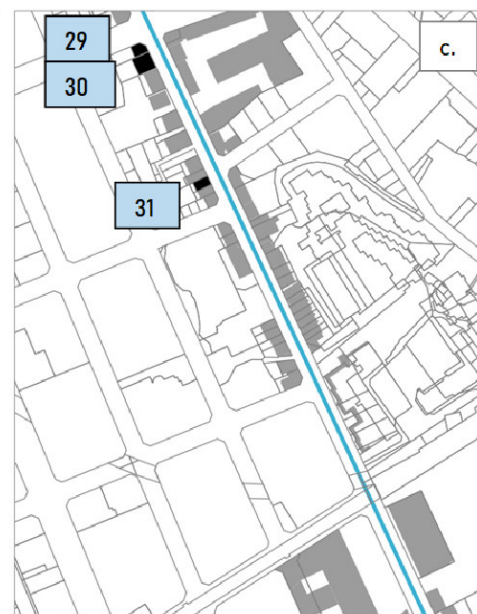
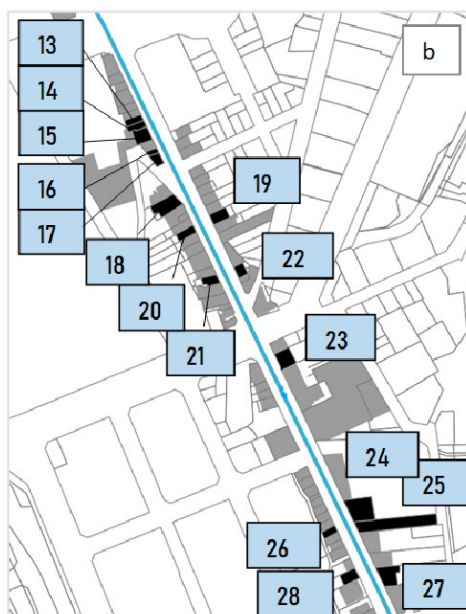
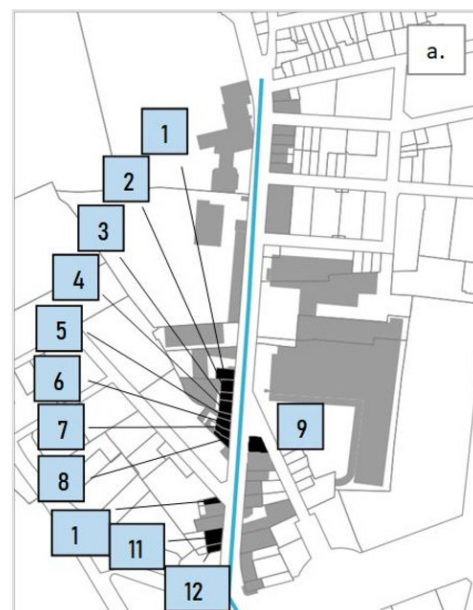
## Numéros des biens en référence aux fiches synthétiques

Les biens signalés vacants, en noir sur la carte, sont numérotés. Le numéro d'un bien permet de retrouver sa fiche synthétique.

Cette carte est donc un support aidant à la lecture de ces fiches.

NB : les numéros des biens ne correspondent pas à leur adresse.

-  Numéro de référence des biens (CF : Fiches synthétiques)
-  Biens signalés vacants
-  Bâtiments concernés par l'étude



### 3.5.2 Des cartes comme outils de travail et d'analyse de la vacance

Suite aux différentes précisions et supports de travail apportés précédemment, la lecture des cartes montrant les résultats de nos recherches est normalement facilitée.

Cette carte recense tous les biens présentant des signes de vacance (selon la méthodologie exposée précédemment). Cette carte montre ainsi de façon plus exhaustive les résultats de notre travail.

Les biens en péril (simple, ordinaire ou grave et imminent) sont visibles en rouge et orange afin de bien les séparer des autres biens n'ayant pas été mis en péril (en vert). Ainsi on peut distinguer des petits îlots dégradés et leur proximité avec d'autres biens vacants.

Nous remarquons certaines poches de biens vacants comme sur les zooms a. et b. Il s'agit du Nord de l'avenue Roger Salengro, la partie la plus excentrée du périmètre d'étude. A l'inverse il existe une poche d'absence de vacance, comme sur les zooms c. et d. où aucun signe de vacance n'a été signalé sur plus de 500 mètres.

#### Recensement des biens potentiellement vacants de l'avenue C. Pelletan et R. Salengro

Au 24/11/2020

- Signal potentiel de foncier vacant
- Péril simple
- Péril ordinaire
- Péril grave et imminent
- Bâtiments concernés par l'étude
- Avenue Camille Pelletan
- Avenue Roger Salengro
- Projet Euroméditerranée 2
- Projet Euroméditerranée

Source : travail de terrain (2020). Production : IUAR.

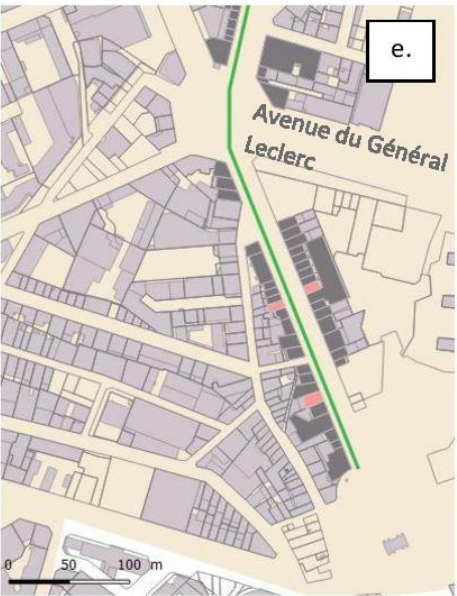
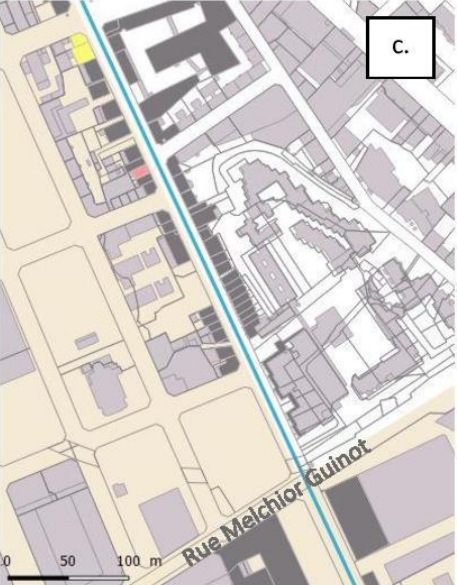
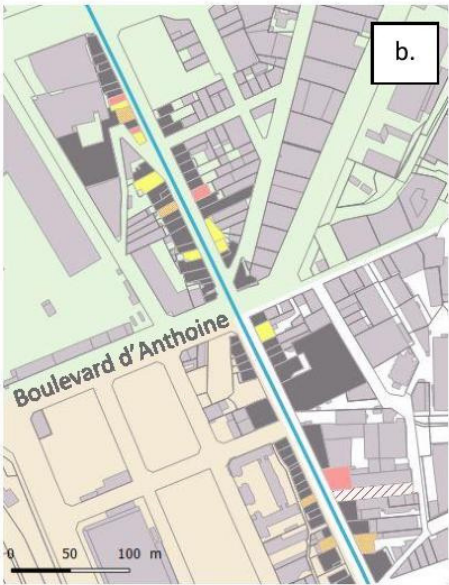
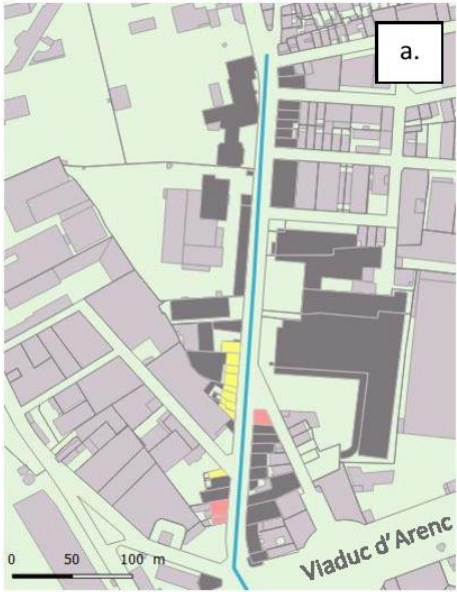




Cette carte représente la nature des propriétaires de chaque bien vacant recensé, à partir des données cadastrales étudiées.

Plusieurs cas de figure sont possibles, un immeuble peut appartenir à un ou plusieurs propriétaires, qu'ils soient publics ou privés. Globalement, on observe dans cette représentation que non seulement les logements vacants sont plus nombreux dans la rue Roger Salengro, mais que les propriétaires de ces logements sont majoritairement des propriétaires publics.

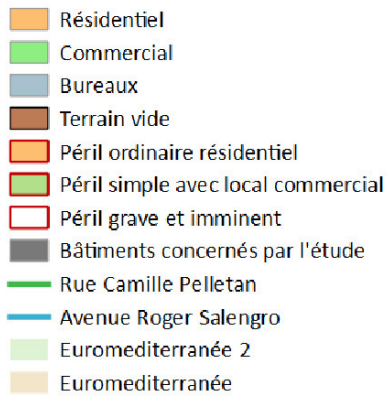
Cette carte nécessite d'être croisée avec les autres, en particulier la carte du nombre de niveaux vacants des biens recensés, qui permet de confirmer, entre autres, qu'une grande partie des propriétaires publics possèdent des immeubles entiers vacants.





## Fonction des biens vacants recensés

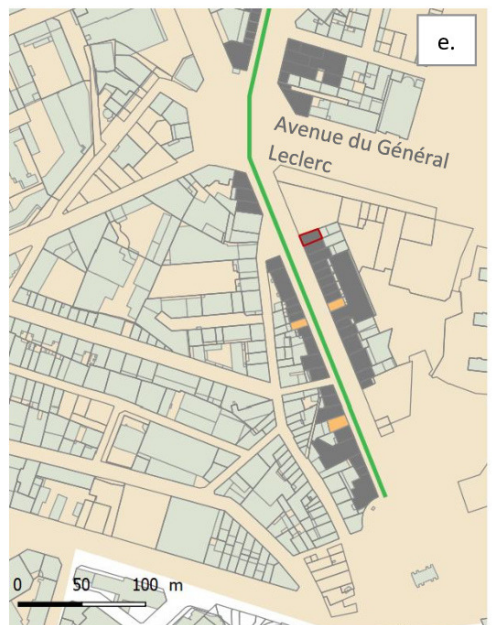
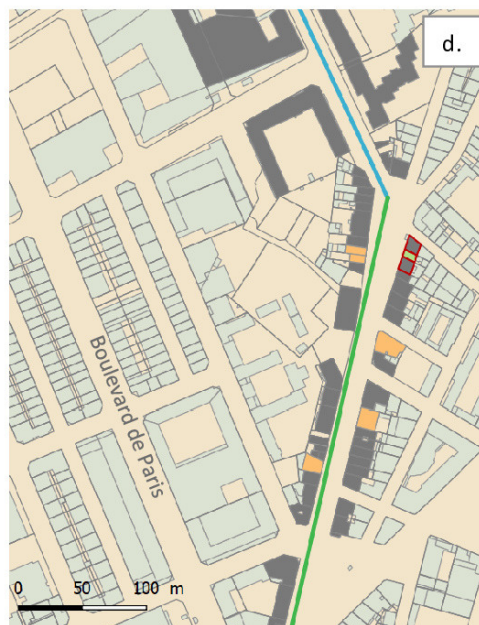
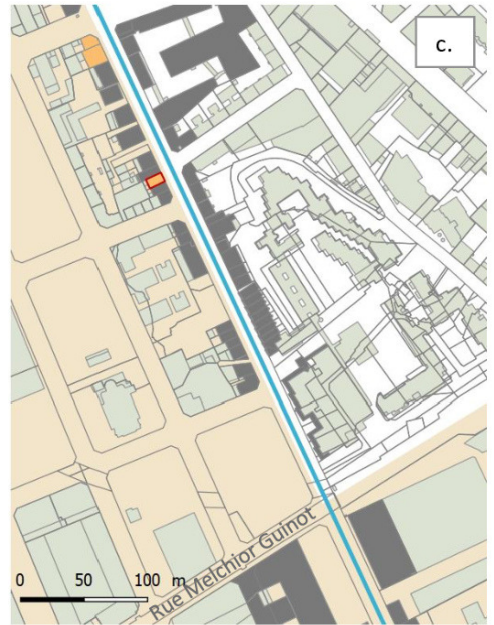
Au 24/11/2020



Source : travail de terrain (2020). Production : IUAR.

Les biens vacants recensés n'ont pas tous la même fonction, certains sont des bureaux, d'autres des enseignes commerciales, des terrains vides ou, pour la majorité, des logements.

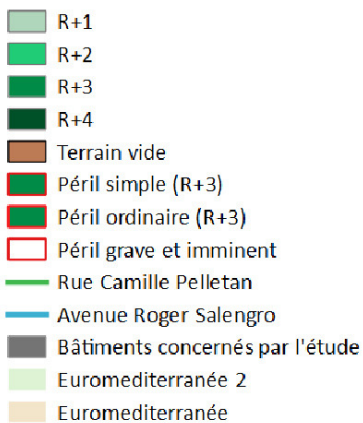
La fonction des biens mis en péril ordinaire et simple est informée mais pas celle des périls graves et imminents, jugés trop contraignants par ASF pour envisager leur mobilisation à court terme.





## Nombre d'étage des bâtiments présentant des signes de vacance

Au 24/11/2020

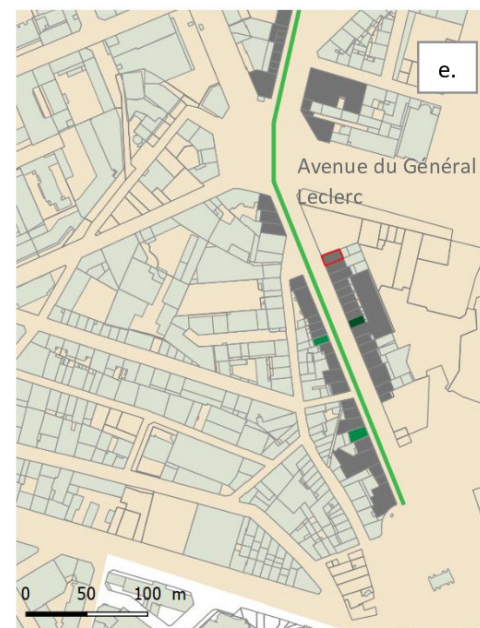
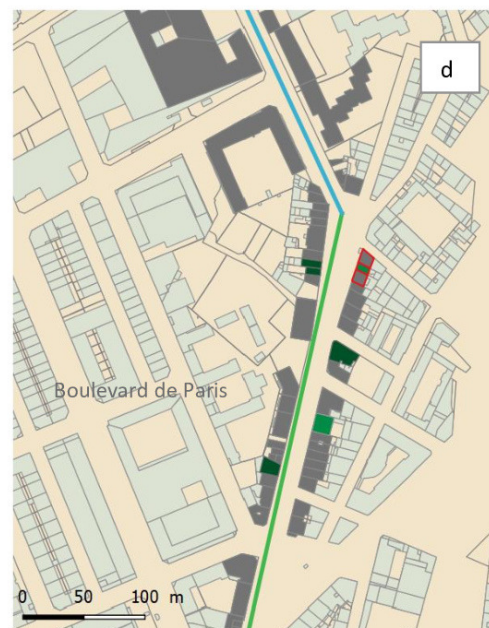
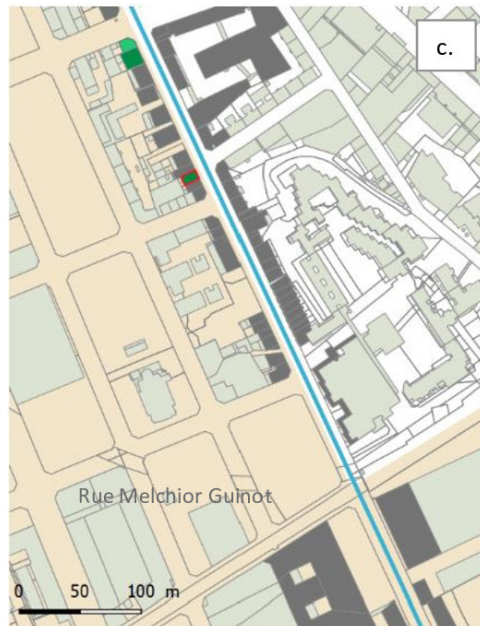
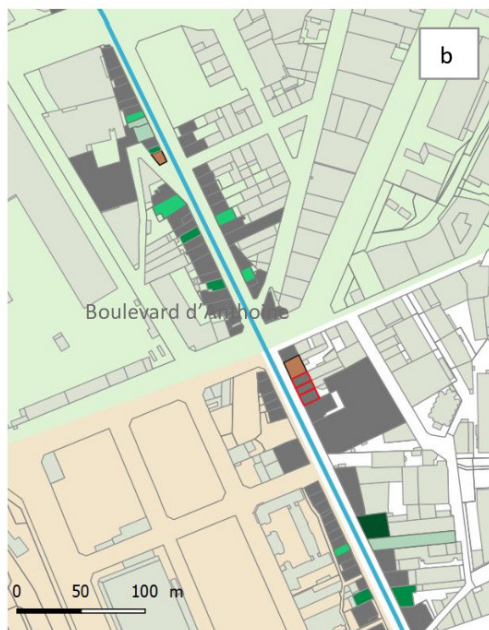


Source : travail de terrain (2020). Production : IUAR.



Afin de connaître et comprendre l'importance de la vacance au sein d'un immeuble, nous avons effectué deux cartes (celle ci-contre et celle page suivant)

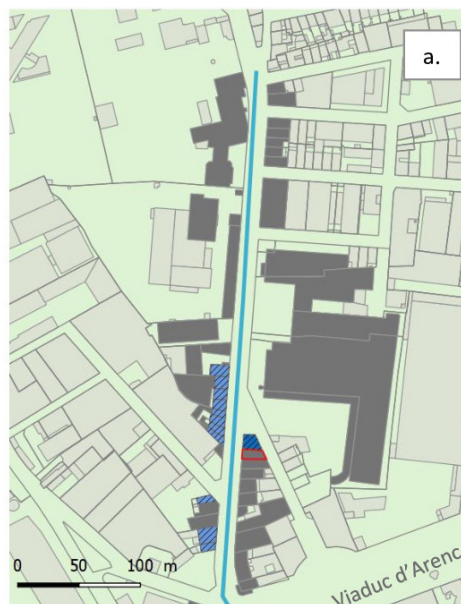
La première informe sur le nombre d'étage total des bâtiments présentant des signes de vacance et l'autre carte indique combien de niveaux/d'étages sont signalés comme vacants au sein des bâtiments. Ces deux cartes peuvent être mobilisées de façon combinée.





## Nombre de niveaux vacants par bien

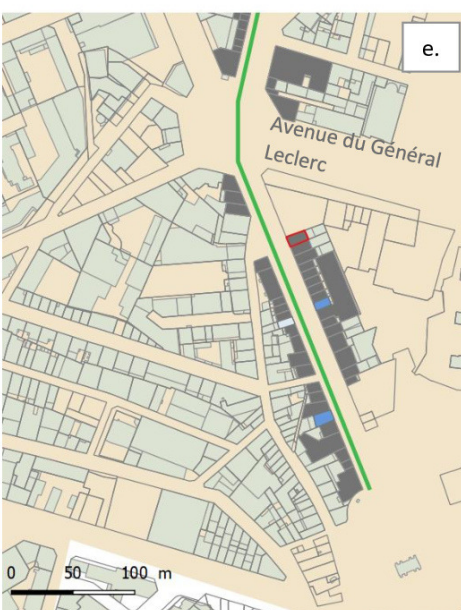
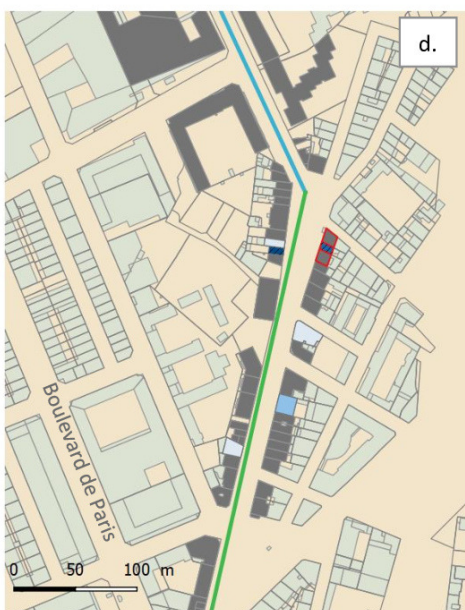
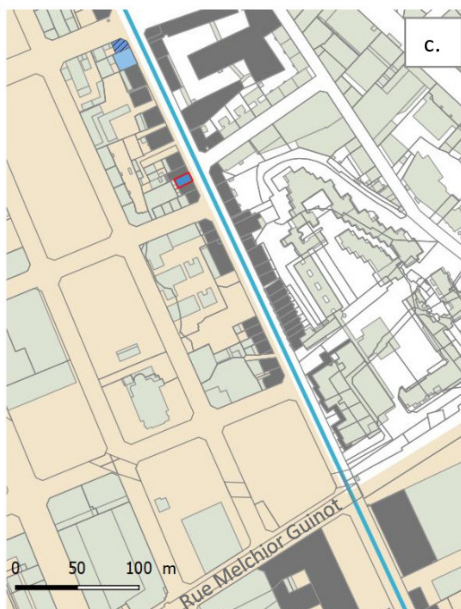
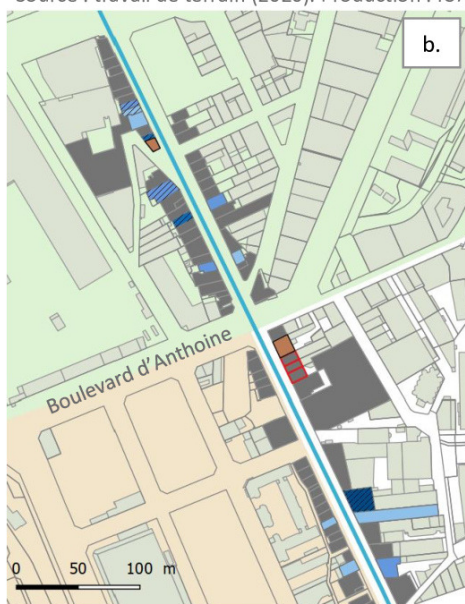
Au 24/11/2020



Connaître la taille d'un bâtiment permet d'évaluer l'importance de la vacance au sein de celui-ci ou non.

Le nombre de bâtiments entiers vacants s'élève à 21 (péril simple inclus) sur un total de 40 biens signalés vacants. Cela représente ainsi plus de la moitié des biens recensés.

Source : travail de terrain (2020). Production : IUAR.



### 3.6 Les résultats statistiques du taux de vacance à l'échelle des avenues Camille Pelletan et Roger Salengro

A l'instar de leurs arrondissements respectifs, les avenues Camille Pelletan et Roger Salengro n'échappent pas à la problématique de la vacance. Ainsi, sur un total de 292 bâtiments qui bordent les avenues, nous avons recensé 47 biens vacants dont 7 bâtiments en péril grave et imminent, 1 bâtiment en péril simple et 1 bâtiment en péril ordinaire.

#### En résumé :

**Sur 292 immeubles**



**47 biens vacants**

**9 arrêtés de péril**

#### **Camille Pelletan:**

**Sur 92 immeubles**



**13% de biens vacants**

**4 arrêtés de péril**

**Des propriétaires  
privés uniquement**

#### 3.6.1 Avenue Camille Pelletan

L'avenue Camille Pelletan compte 13% de biens vacants (ce qui représente 12 biens) sur un total de 92 bâtiments. Seulement 2% de ces biens recensés sont des bâtiments entiers. La totalité de ces biens appartiennent à des propriétaires privés.

Avenue Camille Pelletan	
Nombre total des bâtiments au bord de l'avenue Camille Pelletan	92
Signal de foncier vacant	8
Nombre de bâtiment en péril grave et imminent	3
Nombre de bâtiment en péril ordinaire	0
Nombre de bâtiment en péril simple	1
Total des biens vacants	12 soit 13,04 %
Pourcentage des immeubles entiers vacants	2,17 %
Pourcentages des immeubles partiellement vacants	10,86%
Pourcentage des biens vacants de statut juridique public	0%
Pourcentage des biens vacants de statut juridique privé	100%

### Roger Salengro:

Sur 200 bâtiments



**17,5% de biens vacants**

**11,5 % des biens vacants sont publics**

### 3.6.2 Avenue Roger Salengro

Quant à l'avenue Roger Salengro, elle recèle un nombre bien plus important de biens vacants que l'avenue Camille Pelletan. Nous avons recensé 17,5% de biens vacants (ce qui représente 35 biens) sur un total de 200 bâtiments. 12% de ces biens recensés sont des bâtiments entiers, et la quasi-totalité de ces biens appartiennent aux propriétaires publics que sont l'Etablissement Public Foncier PACA et l'EPA Euroméditerranée. Ainsi, cette avenue peut constituer un fort potentiel pour le développement des projets envisagés par Architectes Sans Frontières et les autres associations partenaires, le Collectif du 5 novembre et Casa Meteca.

Avenue Roger Salengro	
Nombre total des bâtiments au bord de l'avenue Roger Salengro	200
Signal de foncier vacant	30
Nombre de bâtiment en péril grave et imminent	4
Nombre de bâtiment en péril ordinaire	1
Nombre de bâtiment en péril simple	0
Total des biens vacants	35 soit 17,5 %
Pourcentage des immeubles entiers vacants	12 %
Pourcentages des immeubles partiellement vacants	5,5 %
Pourcentage des biens vacants de statut juridique public	11,5 %
Pourcentage des biens vacants de statut juridique privé	6 %

La forte proportion de logements potentiellement vacants présents sur ces deux avenues, et plus largement sur l'ensemble du territoire marseillais, pourrait apporter des réponses aux nombreuses situations de mal-logements. Plusieurs associations marseillaises qui défendent un droit au logement sont à la recherche d'espaces pouvant accueillir des populations, et l'identification des logements vacants pourraient contribuer à apporter une réponse à ces besoins.





4

## VERS UN AVENIR PROMETTEUR ?

# In

**Une hi**  
Un projet

Le 5 novem  
En quelques s  
Noailles, jeté  
Immédiatemen  
considérés com  
d'immeubles o  
sont plus arrêté  
foyers et envoy  
centaines y viv

Locataires com  
couvert des  
Le scénario es  
vingt minutes



@indigneto



## 4.1 Une collaboration avec les associations locales : source d'inspiration



### **Accompagnement des besoins de deux associations locales**

Pour cette dernière partie nous avons trouvé essentiel de revenir sur les apports de nos échanges avec des associations partenaires. Dans le cadre du workshop, ASF a identifié deux associations marseillaises, Casa Meteca et le Collectif du 5 novembre, dont l'objectif commun est d'améliorer la situation des personnes mal-logées.

En commençant par une brève introduction de chacune de ces associations, nous souhaitons montrer que ces diverses rencontres ont été à l'origine d'un véritable projet collaboratif.

Au-delà de l'identification du foncier vacant sur le territoire, cette collaboration avec des acteurs de terrain a permis d'étudier différentes stratégies de mobilisation du foncier vacant à des fins de logement.



### **Construction d'un projet de manière collaborative**

#### 4.1.1 Le collectif du 5 Novembre



##### Le contexte de création

Au lendemain du 5 novembre et de la catastrophe du 63-65 rue d'Aubagne, le quartier en colère s'est réuni en assemblée de quartier. Plus de 300 personnes étaient présentes, habitants et habitués de Noailles. Le collectif du 5 novembre – Noailles en colère est né ce jour-là et a organisé pacifiquement la Marche blanche du 10/11, puis la Marche de la Colère du 14/11 et la Marche pour le logement du 01/12 et enfin les rassemblements des 10 et 20 décembre devant la Mairie. Le collectif réunit des habitants, des habitués du quartier et agit pour défendre les droits des proches des victimes et de toutes celles et ceux qui ont été touchés par ce drame. Ensemble, ils ont la volonté d'obliger les pouvoirs publics à respecter les droits et la dignité de chacun. Ils réclament des logements et un quartier pour tous ses habitants et non pour les touristes ou les plus aisés.



##### Le projet du Collectif

Ensemble, les bénévoles ont rédigé la charte un Relogement Digne, qui a notamment permis d'interpeller les pouvoirs publics.

La présente charte s'articule autour de cinq mesures :

- La mise en œuvre de moyens exceptionnels adaptés à la crise et à ses conséquences pour les personnes concernées à Marseille ;
- Le respect du droit au logement décent et adapté pour tous ;
- **Le droit au retour des personnes évacuées qui doivent avoir la possibilité de l'exercer dans leur logement ou dans un logement adapté de leur quartier d'origine, dans un principe d'équivalence ;**
- La transparence des procédures, expertises et des informations aux personnes évacuées et à toute autre personne intéressée dans le respect du cadre réglementaire en vigueur ;
- Le partenariat associant les acteurs associatifs, collectifs et personnes évacuées dans le suivi des dispositifs d'accompagnement des personnes évacuées. Egalement la mise en place d'un processus de concertation pérenne avec les associations et les collectifs pour la lutte contre l'habitat indigne et pour la co-construction de projets.

Plus qu'un simple document informatif, cette charte a pour but d'imposer des règles aux municipalités et d'instaurer un meilleur rapport avec les pouvoirs publics.

Dans le cadre de notre Workshop nous nous sommes intéressés plus particulièrement au 3ème principe de cette charte, il défend le droit au retour au logement dans le même secteur que le logement d'origine. En effet, lorsque des habitants sont délogés (principalement dans le cas des arrêtés de péril) ils sont souvent relogés à une distance importante de leur domicile d'origine, ce qui crée des ruptures : difficultés pour se rendre sur leur lieu de travail, changements d'écoles pour les enfants, etc. Ainsi, mettre en avant la charte permet d'appuyer le plaidoyer mené par ASF.



### **Les attendus du travail de workshop**

A l'issu de plusieurs échanges avec les membres du collectif, nous avons établi ensemble les actions qui pourraient être menées dans le temps imparti. Il s'agissait de produire un état des lieux statistique de la situation de la vacance à Marseille et ce, en se concentrant sur les zones comprenant le plus grand nombre d'arrêtés de périls.

Comme évoqué dans les parties précédentes, nous avons ainsi:

- repéré et synthétisé les limites des fichiers statistiques contenant les bases de données relatives à la vacance ;
- établi une méthodologie de recensement des logements vacants par une démarche de terrain.



### **Nos espoirs pour demain**

Aujourd'hui, une nouvelle équipe est en place à Marseille et un encadrement des loyers, prévu dans la Loi Elan, pourrait être mis en place. Ce dispositif d'encadrement des loyers pourrait permettre d'améliorer les conditions de certains habitants de Marseille. Le collectif du 5 novembre étant entré récemment en contact avec cette nouvelle équipe, il sera nécessaire de suivre de près ce sujet pour avoir plus d'informations concernant ses intentions.

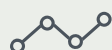
#### 4.1.2 Casa Meteca

Créé au printemps 2017, cette association se mobilise contre les conditions d'accueil inhumaines imposées aux voyageurs migrants quand ils arrivent à Marseille. Ces voyageurs n'ont pas accès à un hébergement via le système institutionnel et notamment dans un territoire où le système institutionnel d'accueil est l'un des plus saturés de France. Par conséquent, les voyageurs migrants se retrouvent sans solution d'hébergement, alors que l'accès à un hébergement digne est un droit fondamental.



#### Le contexte historique

L'histoire et les identités de Marseille ont été régulièrement enrichies par les vagues migratoires qui se sont succédées au cours des siècles. Parmi les plus importantes, il y a eu à la fin du XIXe siècle la vague Italienne, suivie au début du XXe siècle par la vague Arménienne et pour finir, la seconde moitié du XXe avec les entrées Maghrébines et comoriennes. Avec une histoire liée de près à celle de son port, Marseille, « ville-carrefour », est depuis ses origines une cité de transit, d'arrivée et de départ. La ville est ainsi caractérisée par une population aux origines et aux cultures très différentes (un jeune sur deux, dans les quartiers du centre-ville, a au moins un parent d'origine étrangère).



#### L'immigration à Marseille

En 2017 à Marseille, 191 119 réfugiés sont recensés par l'INSEE, la grande majorité venant des pays du Maghreb, des pays d'Afrique, et des pays de l'union européennes dont, notamment l'Italie. Le chiffre important représente 11% de la population totale de l'aire urbaine Marseillaise. Pour ce qui est de l'hébergement d'urgence, un rapport du Sénat datant de 2016 faisait état d'une crise sans précédent, en pointant la sous-budgétisation de l'État. En effet, on constate une baisse de 46% du budget alloué à l'hébergement d'urgence entre 2015 et 2016 ainsi que la mise en place de quotas de nuitées d'hôtel par les services de l'Etat. Pour pallier ces manques, de nombreuses expériences d'auto-organisation ont été mises en place par les migrants et les collectifs qui les soutiennent (cf .Glossaire de l'immigration en annexe).





## Le Projet de Casa Meteca

C'est à cause de ces dysfonctionnements que Casa Meteca souhaite devenir un lieu de solidarité et d'accueil inconditionnel. Le projet du collectif est de créer un habitat social et solidaire, un lieu de passage durable et autogéré qui permettrait aux voyageurs de profiter d'un cadre sécurisant afin qu'ils puissent se reposer et s'informer. Ce lieu serait un espace de rencontre et de partage grâce à des ateliers qui mobiliseraient à la fois les voyageurs et les habitants tout en créant un espace de vie de quartier pour les habitants de Marseille grâce à un café associatif au sein de Casa Meteca. L'auberge créée par Casa Meteca servirait également à mettre les voyageurs en lien avec les structures qui prendraient en charge l'accompagnement et l'accès aux droits.



## Les publics de l'auberge

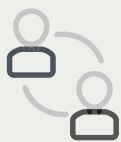
L'auberge permettrait l'accueil de 3 types de bénéficiaires. La majorité serait représentée par les voyageurs non payants, en particulier des personnes étrangères ayant des difficultés d'accès à l'hébergement pour des questions administratives. Afin de contribuer au maintien de l'équilibre économique du modèle de l'auberge, il y aurait également des voyageurs payants intéressés par un hébergement bon marché dans un lieu convivial et ancré dans la vie de quartier. Pour finir, une partie de l'équipe de gestion de l'auberge, composée de bénévoles, de résidents et de salariés permettrait d'assurer une bonne organisation de l'établissement.



## Les caractéristiques souhaitées pour le lieu

C'est à la suite de l'obtention d'un prix de 10 000€ remporté en 2017 dans le cadre d'un concours mené par la fondation néerlandaise European Cultural Foundation que Casa Meteca se lance dans la conduite d'une étude de faisabilité pour son projet. En 2019, le collectif se recentre sur les questions essentielles concernant l'avancée du projet, comme par exemple l'approche à adopter pour l'accueil des voyageurs non payants, les études juridiques, quel type de modèle économique adopter, etc. De cette réflexion sont nés des critères précis, qui seraient selon Casa Meteca, essentiels au bon fonctionnement de l'Auberge. Dans le cadre de ce workshop, ce sont ces critères qui nous ont permis d'orienter nos recherches.

- Un lieu de 600 m<sup>2</sup> pour 50 places d'hébergement,
- Un lieu durable (environs 10 ans) qui pourrait correspondre au modèle du bail emphytéotique et qui exclut la solution d'une convention d'occupation temporaire (cf. Adresse à contacter pour la demande),
- Une localisation idéalement en centre-ville, ou bien desservi.



## Propositions pour Casa Meteca



L'attente principale de Casa Meteca concernant notre travail était d'obtenir un état des lieux des potentiels bâtiments vacants qui pourraient correspondre à leur projet. Suite au travail de recherche sur les logements vacants mené aux avenues Camille Pelletan et Roger Salengro, 5 immeubles vacants pourraient répondre aux critères du bien recherché par Casa Meteca pour leur projet d'auberge solidaire. Ces 5 immeubles vacants correspondent aux fiches n°1, n°10, n°11, n°24 et n°30 (cf.annexes). Ils ont été sélectionnés car leur surface se rapproche de celle attendue pour le projet de Casa Meteca.

En effet, les biens vacants sélectionnés possèdent des surfaces allant de 504m<sup>2</sup> à 1925m<sup>2</sup>. Pour ce dernier, il peut être envisagé de louer uniquement 2 étages afin d'obtenir une surface de 770m<sup>2</sup>. Concernant les propriétaires, uniquement celui de la fiche n°24 est privé car il appartient à la Société Foncière de Marseille. Les autres biens appartiennent à l'EPF PACA, l'EPA Euromed ou l'EPA PACA. La question du propriétaire peut être une limite pour le projet de Casa Meteca, car ils sont à la recherche d'un bail de longue durée et idéalement un bail emphytéotique.

Nous sommes toujours en lien avec l'association afin de suivre ses décisions concernant les potentiels biens identifiés.



**Pour faire une demande de renseignement concernant les baux emphytéotiques présents sur le territoire de Marseille, détailler par écrit : les activités de l'association, le contenu de son projet ainsi que le type exact de bien recherché et adresser le courrier directement à :**

**Monsieur Eric MERY : E.mery@marseille.fr  
Conseiller Municipal Délégué à la stratégie patrimoniale, la valorisation et la protection du patrimoine municipal et les édifices cultuels Hôtel de Ville, 13233 MARSEILLE CEDEX 20**

A l'issue de nos travaux de terrains et de nos échanges avec ces deux associations il nous est apparu indispensable de s'inspirer de projets similaires ayant été réalisés sur le territoire français et européen. Réaliser un benchmark sur le sujet nous a permis de mettre en exergue, les points forts et les points faibles de ces projets.

## 4.2 La mobilisation du foncier vacant dans divers projets associatifs

### 4.2.1 S'inspirer de bonnes pratiques à l'échelle nationale

Face aux difficultés d'accès au logement rencontrées dans de nombreuses villes, divers acteurs, ont pensés et/ou mis en place des projets mobilisant les logements vacants. Ces projets représentent de réelles preuves que lorsque l'on mobilise les outils et les acteurs nécessaires des solutions peuvent être apportées. Cette lutte contre la vacance qui est également l'occasion d'éviter la dégradation du bâtiment est aussi le moyen pour certains acteurs de monter des projets sociaux permettant d'accompagner des personnes en difficulté dans leur parcours de vie. Ces projets permettent d'offrir des solutions et de prendre en charge des personnes se retrouvant dans des situations précaires, notamment les migrants, réfugiés, demandeurs d'asile, etc. L'urgence de la situation amène les acteurs à déployer des stratégies variées pour répondre à ces problématiques.



**Des projets qui mobilisent du foncier vacant**



**Accompagner les personnes vulnérables**

L'accompagnement personnalisé des personnes vulnérables lorsqu'ils rentrent dans un lieu d'accueil mais aussi lorsqu'ils en sortent semble essentiel. En ce sens, les acteurs de ces projets travaillent souvent avec le réseau de leur territoire pour trouver des solutions d'hébergement. Pour son projet, l'association Rosmerta à Avignon est par exemple en lien avec le secours catholique, Welcome, l'Association le Village, Emmaüs, etc. La création de ces espaces d'hospitalité et de solidarité permet de contribuer au vivre ensemble et à la qualité de vie de chacun.

4 projets ont plus particulièrement été étudiés:

- La Maison Bessoulie
- Le projet Caracol
- Rosmerta
- Le jardin de la Poterie

À travers les quatre cas d'études suivant, il est question de montrer les différents moyens mobilisés et enjeux de ces projets menés à partir de logements initialement vacants.

#### **Limites rencontrées**

Nous n'avons pu obtenir qu'un seul entretien avec Nicolas Mazard relatif au projet "Un toit c'est un droit".

Concernant les autres études de cas, il serait intéressant d'approfondir certaines informations comme les freins et la viabilité du projet ou encore d'obtenir des précisions relatives à l'état initial de la vacance du bien.

## 4.2.2 La maison Bessoulie



### Un tiers lieu dédié à la solidarité et à l'hospitalité

Source : [maisonbessoulie.org](http://maisonbessoulie.org)

En collaboration avec la Fédération Unie des Auberges de Jeunesse (FUAJ), l'association Quatorze et La plateforme veulent réinventer le Centre Alpin de la Jeunesse (CAJ) afin d'en faire un lieu d'accueil et de venir en aide aux personnes exilées. L'objectif initial est de mettre en place une forme de tourisme solidaire reprenant les valeurs briançonnaises où l'entraide est une tradition. Ce lieu se veut être le point de rencontre entre les touristes et les habitants de la vallée (saisonniers, exilés, bénévoles, retraités, etc.). Ce sont les revenus du tourisme qui devraient permettre de financer le parcours d'insertion des personnes exilées. En plus de mettre en place un hébergement et la coordination de séjours sous la forme de missions locales solidaires, d'actions de formations ou de séjours solidaires, les associations souhaiteraient également mettre en place des temps d'animation divers tels que des lectures, débats, formations, ateliers cuisine, etc.

« L'idée est de créer une dynamique où ces personnes exilées essayent de construire de l'avenir » affirme Magali Cranga, directrice de l'Auberge De Jeunesse Serre-Chevalier et bénévole dans son temps libre.



#### Localisation

Maison Bessoulie, 6 passage  
Grarier 05240 La Salle-les-Alpes  
(Le Bez), France.



#### Bénéficiaires

Habitants de la vallée, saisonniers,  
touristes, personnes exilées.



#### Historique

Le CAJ accueillait auparavant des jeunes en provenance du monde entier venant découvrir les paysages ainsi que les valeurs de ce territoire montagnard. La FUAJ a également permis à des centaines de futurs moniteurs de ski de se former aux métiers de la montagne. Le bâtiment est inutilisé depuis 2013.



#### Associations et partenaires

Il est prévu que ce projet soit développé et animé par l'association La Plateforme, qui s'attache aux dynamiques citoyennes d'accueil des personnes exilées. Cette dernière, encore en cours de préfiguration aujourd'hui, regroupera l'ensemble des acteurs locaux engagés en faveur de la solidarité envers les personnes exilées. Le temps que l'association se préfigure, le lancement du projet est porté par l'association Quatorze, composée d'architectes et d'urbanistes développant une architecture sociale et solidaire au service de communautés locales.

En partenariat avec : la Fondation Abbé-Pierre, ID tourisme, la Miralle, MJC Centre Social du Briançonnais, Finacoop et Tous migrants.

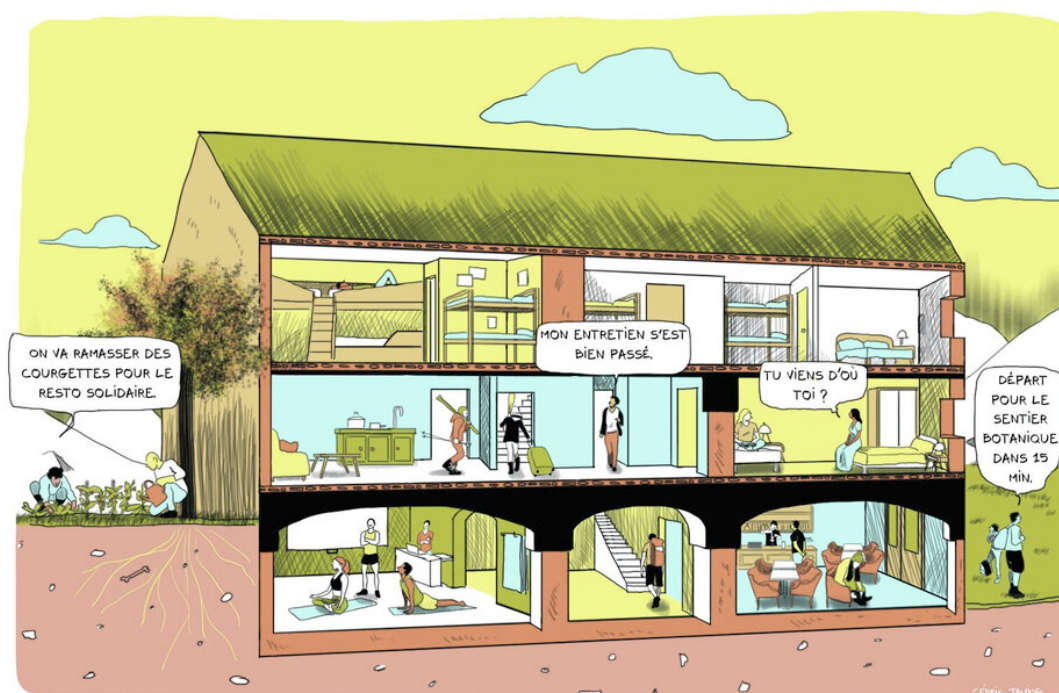




## Composition du lieu

La maison Bessoulie sera composée de :

- 10 places d'hébergement pour des personnes exilées inscrites au programme d'insertion professionnelle aux métiers du tourisme
- 3 studettes pour des saisonniers travaillant dans la vallée qui ont envie de partager leur expérience avec les personnes suivant le programme d'insertion professionnelle
- 1 espace commun pour tous
- 1 salle de formation polyvalente pour accueillir les ateliers dédiés aux touristes solidaires et aux habitants de la région, exilés ou non
- 1 espace de formation cuisine dédié au programme d'insertion professionnelle et à la convivialité du lieu



Source : KissKissBankBank du projet de la maison Bessoulie

### Points semblables avec Casa Meteca

- Tiers lieu dédié à la solidarité et à l'hospitalité
- Modèle de tourisme, générateur de revenus, qui contribue à l'engagement solidaire des populations locales
- L'accueil des premiers touristes solidaires ayant contribué à la campagne de financement, permettra de faire évoluer le modèle en fonction des retours d'expérience.
- Présence d'un espace commun pour tous.

### Points divergents avec Casa Meteca

- Environnement montagnard hors métropole
- Lien avec les saisonniers



### Contact

[contact@maisonbessoulie.org](mailto:contact@maisonbessoulie.org)

## 4.2.3 Le projet Caracol

### Une colocation multiculturelle avec des réfugiés

Les personnes réfugiées se retrouvent souvent en situation de devoir quitter rapidement les centres d'hébergement d'urgence. Elles se retrouvent ainsi face à la difficulté d'accès au logement. C'est pourquoi l'association Caracol a décidé de mettre son savoir-faire au service des projets d'occupation temporaire à but d'habitat solidaire. L'association Caracol a mis en place une première colocation entre Français et réfugiés, au sein du 1er arrondissement de Paris le 5 octobre 2019. Le principe de cette colocation solidaire est de créer des liens multiculturels et favoriser l'insertion sociale des personnes réfugiées. De nombreux lieux sont inoccupés dans les grandes villes françaises. Ces lieux sont vides pour de nombreuses raisons : vente, projet urbain, besoin d'une remise aux normes, etc. Ainsi, Caracol s'intéresse aux bâtiments vacants afin de laisser le temps aux propriétaires d'obtenir les autorisations administratives qui prennent au minimum un an, et souvent plus longtemps. Cette colocation multiculturelle repose sur le principe gagnant-gagnant. « En occupant un bâtiment vide, on permet à un propriétaire de faire des économies importantes. Le lieu est entretenu, donc il sera moins rénové par la suite. Surtout, on évite de payer des frais de gardiennage peu utiles : on paye pour maintenir un bâtiment vide », dévoile Simon, l'un des colocataires et membre de Caracol dans une interview donnée au média Konbini.



#### Localisation

A Paris, en région parisienne, à Toulouse et à La-Roche-sur-Yon



#### Bénéficiaires

Réfugiés, étudiants et autres actifs.



#### Associations et partenaires

Caracol est une association humanitaire, d'entraide, sociale née en 2018. Elle développe de nombreuses initiatives en vue de faciliter "l'intégration des nouveaux arrivants en France". Elle cherche actuellement d'autres immeubles vides pour accueillir des colocations solidaires dans Paris.

En partenariat avec : Unity Cube, Habitat et humanisme, RIVP, Quartiers d'innovation urbaine, Fondation caritas france, Dihal, Diar, DRIHL, Société du Grand Paris, Siao75, Urban Lab, Val de Marne, Yes We Camp, Plateau urbain, soliha, Fondation de France, Forum réfugiés cost, Fondation vinci pour la cité, Logis cité, Place...



#### Contact

Jules Manriques et Simon Guibert (Facebook)



## Le J.J

25 colocataires réfugiés et locaux vivent pendant un an aux côtés de 9 locataires déjà présents dans un immeuble.

**Commune** : Paris

**Propriétaire** : Régie Immobilière de la Ville de Paris

**Porteur du projet** : EHD, Unity Cube et Caracol

**Type de projet** : Occupation avant rénovation

**Surface** : 1000 m2

Habitants : 25

**Durée** : septembre 2020 à septembre 2021

## Le Loft Bel Air

Un loft voué à être détruit a été réaménagé pour une colocation de 5 personnes réfugiés.

**Commune** : Le-Perreux-sur-Marne

**Propriétaire** : Société du Grand Paris

**Porteur du projet** : EHD, Plateau Urbain et Caracol

**Type de projet** : Occupation avant destruction

**Surface** : 150 m2

**Habitants** : 5

**Durée** : janvier 2019 à janvier 2021



## Le petit Verebent

La Mairie de Toulouse a confié une ancienne villa vacante à Caracol avant sa destruction. Le réaménagement de ces 240 m² habitables a permis d'installer une grande colocation pour sept jeunes « venus d'ici et d'ailleurs ».

**Commune** : Toulouse

**Propriétaire** : Mairie de Toulouse

**Porteur du projet** : Habitat et Humanisme, Unity Cube et Caracol

**Type de projet** : Occupation avant destruction

**Surface** : 240 m2

Habitants : 7

**Durée** : janvier 2020 à janvier 2023



## La place

Un propriétaire particulier a confié son bien à Caracol le temps d'imaginer l'avenir de sa propriété. Pendant trois ans, cette maison sera habitée par quatre jeunes locaux et réfugiés avant de retourner à son propriétaire.

**Commune** : La Roche-sur-Yon

**Propriétaire** : Particulier

**Porteur du projet** : Caracol, EHD

**Type de projet** : Occupation avant revente

**Surface** : 145 m2

**Habitants** : 4

**Durée** : septembre 2019 à septembre 2022



Source des 4 photographies :  
Caracol-collocation.fr

### Points semblables avec Casa Meteca

- Création de liens et échanges culturels.
- Insertion sociale des personnes accueillies.
- Mise en valeur de logements vides.

### Points divergents avec Casa Meteca

- Colocation

#### 4.2.4 Rosmerta



Source : [rosmertaavignon.fr](http://rosmertaavignon.fr)

##### Un lieu d'hébergement temporaire et espace de vie sociale et culturelle

Afin de répondre aux urgences de l'hébergement mais aussi à celles de l'alimentation, l'hygiène et l'éducation, l'association Rosmerta a décidé de mettre en place un hébergement temporaire pour une trentaine de personnes dont 15 mineurs. Un de leurs souhaits est de régulariser leur situation pour qu'une convention d'occupation temporaire soit signée avec le propriétaire du lieu. Ils portent un intérêt particulier à la place de l'enfant.

Le projet de Rosmerta propose un accompagnement global. Un système de commissions avec binôme référent qui coordonne la commission a été mis en place. Ces commissions sont constituées de professionnels qualifiés (psychologue, pédiatre, médecin, graphiste, etc). Tous sont bénévoles dans l'association. Des réunions régulières sont réalisées avec chaque commission. Par ailleurs, les habitants sont amenés à participer au projet. Ces derniers décident ensemble des règles de vie lors des réunions hebdomadaires des habitants. Ils initient et participent à la réalisation de projets concernant le lieu de résidence. Des ateliers ainsi que des événements culturels et festifs (théâtre, danse, cours de cuisine...) sont proposés.



##### Localisation

7 rue Pasteur,  
Avignon 84 000, France



##### Bénéficiaires

Mineurs avec ou sans parent(s), sans hébergement, quelle que soit leur nationalité ou leur statut juridique.



##### Associations et partenaires

L'association Rosmerta comprend une centaine de bénévoles qui s'investissent au sein du lieu. Chacun(e) a des compétences spécifiques à mettre au profit du projet. Tout un travail est mené en réseau avec les associations et les élus locaux.



##### Durée

Le temps de trouver une solution d'hébergement et/ou que leur situation administrative soit régularisée. C'est un lieu de transit/d'orientation. L'association travaille avec le réseau du territoire pour trouver des solutions d'hébergement : Secours catholique, Welcome, Emmaüs, Mas de Carles, Association le Village, etc.





## Historique

Face à l'urgence sociale grandissante de familles avec enfants dans la rue, l'association Rosmerta a sollicité de nombreux rendez-vous, puis organisé une conférence de presse le 10/12/2018. La Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DCS) a promis l'organisation d'une rencontre multi-acteurs. Néanmoins, les délais étant trop longs, Rosmerta a décidé d'organiser une réquisition citoyenne dans un bâtiment au 7 rue Louis Pasteur, appartenant au diocèse depuis le 21 décembre 2018.

### Points semblables avec Casa Meteca

- Lieu d'hébergement temporaire et espace de vie sociale et culturelle.
- Lieu de transit, d'orientation.
- Répond aux urgences de l'hébergement, à l'alimentation, à l'hygiène, à la santé et à l'éducation (réponse aux besoins vitaux).
- Le propriétaire peut valoriser son foncier inutilisé : l'occupation permet de prendre soin du bâtiment, d'éviter la dégradation des locaux et de lutter contre les squats illégaux.
- Les personnes en difficulté sont hébergées et trouvent des services dédiés à leur accompagnement.

### Points divergents avec Casa Meteca

- Fonctionnement par commissions avec binôme référent qui coordonne la commission. Elles sont constituées de professionnels qualifiés : psychologue, pédiatre, médecin, graphiste...
- Ce sont les habitants qui décident ensemble des règles de vie lors des réunions hebdomadaires des habitants. Ils initient et participent à la réalisation de projets concernant le lieu de résidence.



### Contact

09 52 20 06 67

06 84 17 30 77

[contact@rosmerta.com](mailto:contact@rosmerta.com) [rosmerta-avignon.fr](http://rosmerta-avignon.fr)

[facebook.com/rosmertaavignon/](https://www.facebook.com/rosmertaavignon/) [rosmerta\\_avignon](https://www.facebook.com/rosmerta_avignon)

## 4.2.5 Le jardin de la poterie

### Un tiers lieu dédié à la solidarité et à l'hospitalité

En juillet 2016, Un toit c'est un droit (association de lutte contre le mal-logement) parvient à ouvrir un squat à grande capacité d'accueil (ancienne maison de retraite). Le lieu a été conventionné sous un régime inédit à partir de décembre 2016, reprenant le nom de Jardins de la Poterie. Le projet immobilier était à l'arrêt depuis deux ans.

Les studios sont équipés d'une cuisine et indépendants, ouvrant chacun sur un jardin, de grandes pièces communes : des dizaines de familles sans-papiers ont rapidement trouvé leurs marques dans cette ancienne maison de retraite rennaise. Il était d'ailleurs question que les Jardins de la Poterie deviennent un CADA, un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile. Le projet a été abandonné, mais des sans-papiers ont bel et bien fini par investir les lieux.

L'association *Un toit c'est un droit Rennes* (association loi 1901 créée en 2012 et déclarée d'intérêt général) gère actuellement une quinzaine de maisons prêtées gratuitement, pour des temps limités, par des propriétaires. La situation du logement et de l'hébergement étant catastrophique, de plus en plus nombreuses sont les personnes qui font appel à l'association. Les capacités d'accueil sont aujourd'hui saturées.

### Associations et partenaires



Quatre associations ont été gestionnaires du projet : UTUD, CCFD-Terre solidaire, FAP, Secours catholique. Ces associations représentent un réseau militant local et organisé au sein d'un collectif inter-organisations mis en place de façon ad hoc autour de ce squat.

Le réseau d'associations mobilisait de nombreux savoir-faire techniques, culturels ou intellectuels, auxquels s'ajoutaient les mobilisations des habitants du quartier qui ont accueilli positivement l'occupation de ce lieu de vie : par exemple, participation aux manifestations de soutien, campagne d'information bienveillante par affichettes. Enfin, cet élan collectif associatif et citoyen, qui s'est traduit par l'organisation d'actions dans l'espace public a permis à la Mairie de mesurer l'importance des solidarités en faveur des habitants de la Poterie. Cela a conduit les services de l'action publique locale à s'engager en actes. En plus du conventionnement déjà mentionné, la ville de Rennes, via ses services sociaux, et Rennes métropole ont débloqué des financements supplémentaires pour subvenir aux besoins quotidiens des habitants (distribution d'eau et de chauffage, entre autres).

## Un projet inédit

42 associations se sont déclarées solidaires des Jardins de la Poterie et signataires d'un tract de solidarité « perpétuel » : représentations de partis politiques, syndicats, diverses associations de soutien aux migrants, associations étudiantes ou lycéennes.

Le squat a donné lieu à une forme d'urbanisme négocié, la Ville de Rennes ayant enjoint au promoteur immobilier, propriétaire du lieu, de mettre à disposition son bien dans le cadre d'une convention en attendant de faire avancer son projet initial. Enfin, il est apparu comme un haut lieu des mouvements de soutien et de solidarité organisés autour d'associations, riverains, citoyens agissant à titre individuel.

### Points semblables avec Casa Meteca

- Lieu d'hébergement temporaire et espace de vie sociale.
- Lieu de transit, d'orientation.
- Répond aux urgences de l'hébergement, à l'alimentation, à l'hygiène (réponse aux besoins vitaux).
- Le squat est composé de chambres et studios qui permettent d'accueillir des individus et des familles dans des espaces privés et au sein de plusieurs espaces collectifs (cuisines, halls et pièces communes, couloirs, jardins).
- Le propriétaire peut valoriser son foncier inutilisé : l'occupation permet de prendre soin du bâtiment, d'éviter la dégradation des locaux et de lutter contre les squats illégaux.
- Les personnes en difficulté sont hébergées et trouvent des services dédiés à leur accompagnement.



### Contact

Nicolas Mazard, membre de l'association  
*Un Toit c'est un droit* (Rennes)  
untoitundroit35@gmail.com

### Points divergents avec Casa Meteca

- Les élus de la Ville de Rennes sont restés en retrait, freinant les prises de décision des services sociaux par crainte des répercussions que celles-ci, médiatisées, pourraient avoir sur l'électorat local.
- Si le conventionnement a permis de lever l'insécurité domiciliaire du squat, celle-ci a resurgi à la fin du conventionnement car elle n'avait pas été anticipée par les pouvoirs publics.



L'ancienne maison de retraite du Jardin de la Poterie  
Source : Google Images

Ces projets nous ont offert un apport d'informations intéressant à l'échelle nationale, il nous a également semblé utile de nous intéresser plus spécifiquement à la situation locale en identifiant les projets de mobilisation du foncier vacant développés à Marseille.

### 4.3 La mobilisation du foncier vacant : une pratique qui existe déjà à l'échelle de Marseille

La mobilisation du foncier vacant est une pratique qui est déjà mise en place à Marseille au travers de différents projets mais ne concernent pas encore la mobilisation à des fins de (re)logement :



**3 projets de mobilisation de foncier vacant à Marseille**



**Une mobilisation de foncier vacant à fins culturelles et artistiques**



**Des tensions politiques qui empêchent l'émergence de projets innovants**

#### **Coco Velten**

Projet d'occupation temporaire dans un bâtiment de 4 000m<sup>2</sup> au centre de Marseille. Le lieu accueille des espaces de travail, des artisans, des petits entrepreneurs, une résidence hôtelière à vocation sociale et des espaces publics pour accueillir du public.

#### **Les 8 Pillards**

Collectif de 8 artistes qui occupe temporairement, au titre d'un bail précaire, une ancienne usine dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille. Les 8 Pillards est considéré comme un lieu de vie et de production autour des arts visuels, du design, de l'architecture et de l'urbanisme.

#### **Le Projet MOVE d'EuroMéditerranée**

Il s'agit de projets temporaires qui mobilisent du foncier vacant. A l'heure actuelle, seuls des projets de nature artistique et culturelle sont sollicités. A notre connaissance, n'y est développé aucune mobilisation de foncier vacant à but de relogement à Marseille.

C'est un autre mode de construction de projet qui découle du programme MOVE. Il semblerait en effet que l'association qui se porte candidate doive convaincre le propriétaire foncier, prouver que son projet correspondra au mieux à l'usage qui peut être fait du lieu.

#### **L'échec de l'implantation de Caracol à Marseille**

Si ce projet fonctionne à l'échelle nationale, il a pourtant connu un échec à Marseille. En 2019, l'association Caracol a tenté d'implanter une colocation multiculturelle sur la Canebière dans un immeuble de 4 étages appartenant à l'AP-HM. Un projet qui était porté conjointement avec la SoliHa. Malheureusement, après plus de 6 mois de montage de projet et d'écriture de la convention, l'AP-HM a refusé de laisser le projet aux mains de Caracol pour une raison qui semblerait politique. Un exemple, qui traduit les tensions dans le climat politique marseillais et freine le développement des bonnes pratiques à échelle locale.



## 4.4 S'inspirer des bonnes pratiques pour un projet réussi

*Au-delà des projets qui existent déjà sur le territoire, les entretiens menés avec les acteurs nous ont permis de mettre en avant plusieurs thématiques de travail qui leur paraît être essentielles pour le bon déroulement des projets.*

### **"Aller vers"**

Aller vers les acteurs du territoire, dans leur diversité, à la fois pour les convaincre, mais aussi pour les intégrer au projet, car la multidisciplinarité et la diversité des compétences favoriseront toujours le projet.

### **"Construire dans la durée"**

Construire dans la durée le projet. Pour monter un projet de mobilisation du foncier vacant, il est important de construire le projet dans le temps et d'éviter de chercher la "boîte" ou "l'enveloppe" qui correspondra le mieux à ce qui a été décidé en amont. Il semblerait qu'il soit plus opportun de trouver d'abord le logement vacant ou le foncier vacant, puis d'implanter le projet selon les circonstances qui sont propres au lieu identifié (taille du bâti, nombre de pièces, état des équipements de première nécessité, activités et populations voisines...)

### **"Rassurer le propriétaire"**

Pour convaincre il est important de rassurer le propriétaire sur le fait que le projet est sérieux. Pour cela, il faut être capable d'argumenter sur les bienfaits du projet avec une diversité d'acteurs reconnus dans le domaine de l'Habitat (mais pas que). Il faut également lui prouver que le bien lui sera rendu au moment de la fin du bail ou de la convention et qu'il aura été entretenu, voir rendu en meilleur état.

### **"Favoriser les usages"**

Favoriser des usages plutôt que d'obliger, contraindre. Cette idée est ressortie d'un entretien avec un acteur du secteur associatif marseillais. Elle peut être mise en débat avec d'autres conceptions de projet. Le travail de conception du projet de l'association Casa Metaca, par exemple, est assez avancé, avec une projection sur plusieurs publics pré-identifiés, des durées de séjours fixées, des pratiques, des usages attendus. Il semble qu'il soit assez difficile de trouver le bien permettant le déploiement de l'ensemble du projet, tel qu'imaginé par les concepteurs. D'autre part, c'est sur ce point qu'insistait notamment l'acteur associatif cité plus haut, les risques de conflit d'usages, à termes, sont plus importants.

# L'année 2020, un tournant ?

## **L'espoir d'une évolution grâce au changement de municipalité**

La nouvelle municipalité de la Mairie de Marseille, élue en juin 2020, suscite l'espoir au sein de la population mais également des associations. Un espoir né lors de la campagne municipale du Printemps Marseillais montrant des ambitions fortes en matière de logement, considéré comme l'un de ses axes principaux "Le logement, grande cause municipale". Parmi les promesses, le parti politique s'engageait dans son programme de campagne à construire 30 000 logements sociaux dans les 6 ans de son mandat, réaliser un inventaire de son patrimoine ou encore à remettre en location ou aider à la remise en location des logements vides, sous peine de mise en œuvre des procédures légales de réquisition.

Un programme ambitieux qui permet aux Marseillais et aux associations d'espérer un changement important. Cependant, le bilan actuel reste limité. Comme promis, la ville est actuellement en train de réaliser un audit sur le référencement de l'ensemble du foncier lui appartenant. Ce document permettra de faire avancer l'accès aux données qui reste compliqué à l'heure actuelle par manque de transparence, mais également d'avoir une meilleure connaissance du parc public. Pourtant, à l'heure actuelle, des associations dont certaines nées après les effondrements de la rue d'Aubagne considèrent un manque de communication de la part de la nouvelle municipalité. Une déception partagée par certains électeurs trouvant les démarches trop longues et un manque d'intervention depuis les 6 mois de leur prise de poste. La longueur de cette démarche s'explique toutefois par la complexité des dossiers qui nécessitent un temps d'appropriation et de traitement.

## **Une situation qui risque de se fragiliser avec la crise sanitaire**

La crise sanitaire de la Covid-19 a fait ressortir les inégalités en matière de logement. Avec les confinements, des personnes se retrouvent piégées dans des logements aux conditions de vies insalubres voir en péril. A cela, s'ajoute l'isolement de certaines personnes qui résident seules et se retrouvent exclues de toute relation sociale. Le confinement a également engendré un gel du marché de l'immobilier mais également une prise de conscience dans de la population qui souhaite désormais des logements avec un espace extérieur. Cette crise d'abord sanitaire puis sociale entraîne également une crise économique, qui sera certainement l'une des plus fortes depuis l'après-guerre.

Cette crise sanitaire a également soulevé la complexité de traiter plusieurs sujets en même temps. En effet, la priorité est donnée à la gestion de la crise, à la prévention sanitaire. D'ailleurs la mise en place généralisée du télé-travail mais également de la mise en suspend de certains dossiers mais aussi de services ne fait que retarder la gestion de dossiers de logements et de reporter les prises en charge. Cette crise ne fait que décaler le calendrier de plusieurs mois, ce qui précarise encore plus la question du mal logement sur le territoire marseillais.

# CONCLUSION

Après des décennies de non-prise en compte du logement indigne, les effondrements de la rue d'Aubagne en novembre 2018 sont venus marquer les esprits et témoigner de l'urgence de la situation comme de l'importance du problème à l'échelle de la deuxième ville de France.

Avec ses inégalités sociales flagrantes, Marseille est une ville où le taux de pauvreté est élevé, particulièrement dans certains quartiers. Par ailleurs, le taux anormalement élevé de propriétaires occupants à faible revenu, le taux de logements sociaux peu et mal répartis géographiquement et le marché de l'immobilier porté en partie par des marchands de sommeil est aujourd'hui largement mis en lumière. De nombreux rapports et chartes ont vu le jour pour apporter des solutions ainsi que dénoncer les mauvaises pratiques. Le mal-logement doit d'abord être correctement encadré par la législation nationale et locale, et accompagné par des institutions compétentes en totale transparence et collaboration avec les associations, les opérateurs, les propriétaires et les bénéficiaires. La connaissance du terrain et de la vacance doit également se baser sur la communication des bases de données, une analyse fine du territoire et une méthodologie d'enquête adaptée à Marseille.

L'ignorance délibérée des pouvoirs publics sur les 44000 logements indignes a réveillé des associations et des collectifs au lendemain des effondrements évoqués ci-dessus. Avec 100 000 personnes aujourd'hui en situation de mal logement, gageons que leur voix se fasse entendre au plus vite.

# BIBLIOGRAPHIE



## Ouvrages et rapports

Agence nationale de l'habitat. Parution du rapport Vacance des logements : stratégies et méthodes pour en sortir, décembre 2018, [https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les\\_guides\\_methologiques/Guide-Vacance-des-logements.pdf](https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/Guide-Vacance-des-logements.pdf)

AUDAP, "La vacance : quelles réalités locales", Observatoire de l'Habitat, 2015. [http://www.audap.org/userfiles/downloads/etudes/hab\\_obslogement\\_capp\\_3\\_20151001.pdf](http://www.audap.org/userfiles/downloads/etudes/hab_obslogement_capp_3_20151001.pdf)

AURIF, "Les logements vacants en Île-de-France : Un parc qui participe très largement au fonctionnement du marché immobilier", Observatoire du logement social en Île-de-France, janvier 2006. [https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude\\_114/ddhegl\\_Rapport\\_final\\_logements\\_vacants\\_bis.pdf?fbclid=IwAR2bsQUklqQbdw6V2edhiVoYk2\\_XYytEG4ps\\_GJMivO96SJNzNpMsi86mil](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_114/ddhegl_Rapport_final_logements_vacants_bis.pdf?fbclid=IwAR2bsQUklqQbdw6V2edhiVoYk2_XYytEG4ps_GJMivO96SJNzNpMsi86mil)

BALLE, Francis (2012). Les médias : un quatrième pouvoir ?. Dans : Francis Balle éd., Les médias (pp. 93-97). Paris cedex 14, France: Presses Universitaires de France

CANO DATO, Lucia. De la stabilisation du site au relogement des habitants : le défi de la résorption du bidonville des Aciéries à Marseille, juin 2020, 114 pages.

Charte du relogement des évacuées construite par l'État, la Ville de Marseille, le "Collectif du 5 Novembre – Noailles en colère", le "Conseil citoyen 1/6", un "Centre-ville pour tous", l'Association "Marseille en Colère", Emmaüs Pointe-Rouge, l'Assemblée des délogés, la Fondation Abbé Pierre, les Compagnons Bâisseurs Provence, l'Ampil, Destination Famille et la Ligue des Droits de l'Homme Marseille, juin 2019. <https://charte.collectif5novembre.org/>

Défavorisées, Haut Comité Pour le Logement des Personnes. Parution du rapport Marseille: de la crise du logement à une crise humanitaire. 18 décembre 2019, <http://www.hclpd.gouv.fr/parution-du-rapport-marseille-de-la-crise-du-a183.html>.

INSEE, "Logement en 2017", Dossier complet : commune de Marseille, 2020. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-13055#consulter-sommaire>

LIMA, Manuel. Cartographie des réseaux: L'art de représenter la complexité. Eyrolles, 2013, 272p.

MARTIN, Louis (1978). Le rôle des media dans le processus politique. Communication. Information Médias Théories, 2(3), 129-136.

## Articles de presse

GILLES Benoît, et al. "Comment la Ville de Marseille a laissé pourrir ses propres immeubles par dizaines", La grande vacance: les coulisses d'une enquête commune, Marsactu, 29 octobre 2019 [consulté le 20/11/2020]. <https://marsactu.fr/la-grande-vacance-les-coulisses-dune-enquete-commune/>

POUPELIN, Jean-François, « Marseille: architectes et ingénieurs de la ville sonnent l'alarme sur l'habitat indigne ». le Ravi, 10 avril 2020, <https://www.leravi.org/social/logement/habitat-indigne/les-architectes-et-ingenieurs-en-charge-de-la-gestion-des-risques-a-marseille-lacent-lalerte-sur-les-immeubles-en-peril/>

SACARDI Béatrice, "Logements vacants : le bilan réaliste de l'Anah". Les Echos, 27 juin 1996 [consulté le 20/11/2020][https://www.lesechos.fr/1996/06/logements-vacants-le-bilan-realiste-de-lanah-837447?fbclid=IwAR2aLUXLTYh14AfPox\\_dXCVgRPNopuFNbp\\_O-7y45romPeZFtX\\_0gxCRLsM](https://www.lesechos.fr/1996/06/logements-vacants-le-bilan-realiste-de-lanah-837447?fbclid=IwAR2aLUXLTYh14AfPox_dXCVgRPNopuFNbp_O-7y45romPeZFtX_0gxCRLsM)

## Sitographie

« Casa Meteca - Marseille ». Casa Meteca, [En ligne] URL : <http://www.casameteca.com/>.

« Colocation multiculturelle : Caracol réinvente la solidarité par le logement », Blog.cooloc [En ligne] URL : <https://blog.cooloc.com/temoignages/colocation-multiculturelle-caracol-reinvente-la-solidarite-par-le-logement/>

« Colocation solidaire pour réfugiés », Franceinter [En ligne] URL : <https://www.franceinter.fr/emissions/l-esprit-d-initiative/l-esprit-d-initiative-20-avril-2018>

"Dossier Rue de la République". Un Centre-ville pour tous, <https://centrevillepourtous.fr/category/les-dossiers-de-cvpt/dossier-rue-de-la-republique/>.

Insee, « Dossier complet, Commune de Marseille 3e arrondissement (13202) », 22 septembre 2020. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-13202>

Insee, « Dossier complet, Commune de Marseille 3e arrondissement (13203) », 22 septembre 2020. Disponible sur : [https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-13203&fbclid=IwAR1kz4zbzeCBk50P5T5f2JW202M416ufCfYV-tbgrJlho7h6\\_6M1t9hk8nw#consulter-sommaire](https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-13203&fbclid=IwAR1kz4zbzeCBk50P5T5f2JW202M416ufCfYV-tbgrJlho7h6_6M1t9hk8nw#consulter-sommaire)

Insee, « Dossier complet, Commune de Marseille 15e Arrondissement (13215) », 22 septembre 2020. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-13215>

Insee, « Dossier complet, Commune de Marseille (13055) », 22 septembre 2020. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-13055>

« L'association Caracol rassemble Français et réfugiés dans une colocation multiculturelle à Paris », Oneheart [En ligne] URL : <https://www.oneheart.fr/articles/l-association-caracol-rassemble-francais-et-refugies-dans-une-colocation-multiculturelle-a-paris-24758>

« La Maison Bessoulie : Un tiers lieu dédié à la solidarité et à l'hospitalité », Kisskissbankbank [En ligne] URL : <https://www.kisskissbankbank.com/fr/projects/maisonbessoulie/tabs/description>

«Maison Bessoulie, Imaginons un modèle de solidarité pérenne », Maisonbessoulie [En ligne] URL : <https://maisonbessoulie.org/a-propos>

« Projets nos colocations », Caracol-colocation [En ligne] URL : <https://caracol-colocation.fr/projets/>

« Rosmerta », Rosmerta-avignon [En ligne] URL : <http://rosmerta-avignon.fr>

“Un centre ville pour tous” : <https://archive.cvpt.marsnet.org/www.centrevillepourtous.asso.fr/spip42ca.html?page=recherche>. Consulté le 7 décembre 2020.

Uncentrevillepourtous. « Une cartographie des évacuations et des relogements à Marseille: des associations, collectifs et universitaires proposent un outil de suivi ». Un Centre-ville pour tous, 10 décembre 2019, <https://centrevillepourtous.fr/2019/12/10/une-cartographie-des-evacuations-et-des-relogements-a-marseille-des-associations-collectifs-et-universitaires-proposent-un-outil-de-suivi/>.

« Willkommen Im Grandhotel Cosmopolis », Grandhotel-cosmopolis [En ligne] URL : [https://l.facebook.com/l.php?u=https%3A%2F%2Fgrandhotel-cosmopolis.org%2Fde%3Ffbclid%3DIwAR2Bg50zoUQ2O0URC6Oh85T7cK2BWRu0BgDSn9icuPanZXAAhCFF65jswbk&h=AT2fDR8A44KKN23ud6stPSDg3j-YQ7b6JH26p2lZWD6ZtcUPdU5XUZUBrp6u3530WMe13jh\\_0Fm8kNbzAW7jqBBh8yOfODMqFeZOo5e2r7SIMPzDUpbkcir6pnXsrt3hPt4Q\\_BP3f2Q](https://l.facebook.com/l.php?u=https%3A%2F%2Fgrandhotel-cosmopolis.org%2Fde%3Ffbclid%3DIwAR2Bg50zoUQ2O0URC6Oh85T7cK2BWRu0BgDSn9icuPanZXAAhCFF65jswbk&h=AT2fDR8A44KKN23ud6stPSDg3j-YQ7b6JH26p2lZWD6ZtcUPdU5XUZUBrp6u3530WMe13jh_0Fm8kNbzAW7jqBBh8yOfODMqFeZOo5e2r7SIMPzDUpbkcir6pnXsrt3hPt4Q_BP3f2Q)

*"Indigne Toit, une histoire des délogés de Marseille"* : Exposition photographique et sonore d'Anthony Micallef, mairie de Marseille du 28 octobre au 22 novembre 2020

# TABLE DES MATIÈRES



## **INTRODUCTION.....4**

## **CHAPITRE I: Les conséquences d'un droit au logement difficilement accessible à tous : entre encadrement législatif et couverture médiatique du mal-logement.....6**

1.1. La question du logement et du mal logement.....	7
1.1.1 Le droit au logement, un encadrement législatif.....	7
1.1.2 Dans le détail.....	9
1.2. Le mal logement, une question prégnante à Marseille.....	11
1.2.1 Un système défaillant au niveau local.....	11
1.2.2 Une fracture qui se traduit dans la gestion de la ville.....	12
1.2.3 Une prise de conscience sur l'état du logement à Marseille suite aux effondrements de la rue d'Aubagne.....	13
1.2.4 La charte pour un "relogement digne".....	14
1.2.5 La couverture médiatique du mal logement.....	15
1.2.6 La construction des représentations dans les médias.....	19
1.3. Le foncier vacant en France.....	20
1.3.1 Des dispositifs de remobilisation du foncier.....	20
1.3.2 Une vacance socio-spatialisée.....	21
1.3.3 Une vacance qui touche également la ville de Marseille.....	22
1.3.4 Résultats de l'étude médiatique pour le foncier vacant.....	23

## **CHAPITRE II : Un jeu d'acteurs complexe.....25**

2.1. Système d'acteurs : des réseaux complexes.....	26
2.1.1 Données qualitatives et subjectivité.....	26
2.1.2 La conduite d'entretiens dans un contexte de crise sanitaire.....	27
2.1.3 Mapping global : une typologie fonctionnelle.....	28
2.2. Analyse des relations entre acteurs : les grandes tendances du contexte marseillais...30	
2.2.1 Des complexités et des blocages politiques et opérationnels inhérents à la situation institutionnelle.....	30
2.2.2 Les grands besoins communs aux différents acteurs rencontrés.....	33
2.2.3 Les acteurs de proximité, une richesse à prendre en compte.....	35

## CHAPITRE III: Création d'une approche méthodologique pour l'identification du foncier vacant

### .....39

3.1 État des lieux des bases de données sur les logements vacants.....	40
3.1.1 Des données soumises à un accès restreint.....	40
3.1.2 ...Et sujettes à de multiples limites.....	40
3.1.3 Des données également indisponibles à l'échelle locale.....	43
3.2 Justification du périmètre déterminé et la méthode exhaustive de recensement employée.....	44
3.2.1 Un périmètre restreint, dur à déterminer.....	44
3.2.2 ...Donnant lieu à une méthode exhaustive de recensement.....	45
3.3 Etat des lieux des avenues étudiées : des caractéristiques socio-économiques et urbaines spécifiques au quartier.....	46
3.3.1 Les avenues Camille Pelletan et Roger Salengro au cœur des territoires les plus pauvres de Marseille : Focus sur le 2e, 3e et 15e arrondissement.....	46
3.3.2 Un secteur en phase de mutation, entre son histoire et le futur qui lui est promis.....	47
3.3.3 Camille Pelletan et Roger Salengro, des avenues continues mais hétérogènes	48
3.3.4 Un périmètre très accessible en transports en commun.....	50
3.4 Elaboration d'une méthodologie pour l'enquête de terrain.....	51
3.4.1 Le travail de terrain : une nécessité pour la création d'une base de données sur la vacance.....	51
3.4.2 Notre fonctionnement sur le terrain.....	52
3.4.3 Une organisation spécifique pour supposer la vacance d'un bien.....	53
3.4.4 Les indicateurs révélés de la vacance.....	54
3.4.5 Mode de synthétisation des données relevées sur le terrain : la fiche synthétique.....	55
3.4.6 Les limites du travail de terrain.....	57
3.5 Les résultats cartographiés et chiffrés du travail de terrain.....	58
3.5.1 Des cartes méthodologiques comme support pour la lecture des autres cartes..	58
3.5.2 Des cartes comme outils de travail et d'analyse de la vacance.....	61
3.6 Les résultats statistiques du taux de vacance à l'échelle des avenues Camille Pelletan et Roger Salengro.....	66
3.6.1 Avenue Camille Pelletan.....	66
3.6.2 Avenue Roger Salengro.....	67

<b>CHAPITRE IV: Vers un avenir prometteur.....</b>	<b>68</b>
4.1 Une collaboration avec les associations locales : source d'inspiration.....	69
4.1.1 Le collectif du 5 novembre.....	70
4.1.2 Casa Meteca.....	72
4.2 La mobilisation du foncier vacant dans divers projets associatifs.....	75
4.2.1 S'inspirer de bonnes pratiques à l'échelle nationale.....	75
4.2.2 La maison Bessoulie.....	77
4.2.3 Le projet Caracol.....	78
4.2.4 Rosmerta.....	80
4.2.5 Le jardin de la poterie.....	82
4.3 La mobilisation du foncier vacant : une pratique qui existe déjà à l'échelle de Marseille.....	84
4.4 S'inspirer des bonnes méthodes pour un projet réussi.....	85
L'année 2020, un tournant pour les décisions.....	86
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>87</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>90</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>98</b>