



## Un Centre Ville Pour Tous Communiqué suite aux États Généraux du Logement des 28-29/11/2022

Après notre exigence et celle de nombreux collectifs marseillais de rendre visible le mal-habiter, des états généraux du logement ont été organisés par la Ville ces deux derniers jours.

Nous y étions et en attendions beaucoup. Nous en sortons avec des avancées qui s'accompagnent de nécessaires alertes et points de vigilance :

D'abord, la confirmation de l'État de mettre en œuvre à titre expérimental l'encadrement des loyers, comme cela existe déjà dans 24 autres villes de France. C'est une bonne nouvelle, mais l'outil législatif ne sera efficace qu'à plusieurs conditions pour lesquelles nous n'avons aujourd'hui aucune garantie : une application à des échelles fines, par quartier ou îlot, une régulation forte des meublés et des plate-formes de locations saisonnières qui assèchent aujourd'hui le parc de logements familiaux, enfin des moyens pour appliquer et contrôler cet outil : trop de logements échappent par ailleurs à la règle, trop d'agences immobilières ne jouent pas le jeu.

En second lieu, l'extension du permis de louer sur l'ensemble du territoire communal semble acquis. Là aussi, des moyens, non précisés, doivent être fléchés pour assurer son efficacité. Surtout, le permis de louer doit s'étendre aux locations saisonnières pour éviter un basculement des logements familiaux vers les plate-formes touristiques, et vider les quartiers populaires de leurs habitants.

Le seuil de logements neufs construits abaissé à 30 logements, à partir duquel 30% de logements sociaux est obligatoire, est étendu à l'ensemble de la ville. Ce seuil doit être abaissé à 10 logements dans le centre-ville et les tissus ??? de faubourgs : des programmes immobiliers au delà de 30 logements dans ces secteurs sont inexistantes. Par ailleurs, le pourcentage imposé de logements sociaux doit être revu à la hausse sur les quartiers carencés afin de rééquilibrer la fracture nord sud et offrir une mobilité résidentielle aux ménages précaires captifs.

Enfin, un engagement de principe est pris par le Ministre du logement pour la mise en œuvre d'une opération de rénovation des co-propriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN). Débattue depuis près d'une dizaine d'années, proposée dans le rapport Nicol en 2015, nous regrettons que ne s'y attache pas une enveloppe financière et un calendrier de mise en œuvre. Métropole et Ville devront présenter en mars prochain un rapport afin de candidater au dispositif.

Nous en sortons, donc, sans aucun engagement financier significatif, notamment de l'État, et sans calendrier opérationnel.

Par ailleurs, les échanges entre une diversité d'acteurs (habitants, collectifs et associations, promoteurs, bailleurs sociaux, architectes...) riches mais réduits à une demi-heure pour les deux journées, ont permis d'ouvrir un débat nécessaire quant aux 4000 à 6000 démolitions prévues

dans les projets de renouvellement urbain ANRU : l'impact social, écologique et économique, dans un marché du logement social en extrême tension et dégradé par des mesures gouvernementales désastreuses, est un enjeu dont les collectivités doivent impérativement se saisir pour ne pas accentuer la crise du logement que nous connaissons.

La présentation d'une volonté commune aux trois institutions Ville, Métropole et État, doit être déclinée à travers des moyens concrets, notamment financiers, de lutte contre le mal-logement. D'autant que, parallèlement, la politique gouvernementale vient fragiliser le logement social et la précarisation des ménages avec la désynchronisation des allocations logement à l'inflation et la hausse du prix des fluides. Devant cette conjoncture nationale, et sans aucun engagement financier à l'issue de ces deux journées, la crise du logement et les marchands de sommeil risquent bien de continuer à prospérer.