



HAL
open science

Les politiques publiques de lutte contre la vacance résidentielle. Le recours à l'expertise dans la préparation d'une stratégie d'intervention par la Ville de Marseille

Rania Zayen

► To cite this version:

Rania Zayen. Les politiques publiques de lutte contre la vacance résidentielle. Le recours à l'expertise dans la préparation d'une stratégie d'intervention par la Ville de Marseille. Sciences de l'Homme et Société. 2023. dumas-04739836

HAL Id: dumas-04739836

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04739836v1>

Submitted on 16 Oct 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

MÉMOIRE DE RANIA ZAYEN - 2023



LES POLITIQUES PUBLIQUES DE LUTTE CONTRE LA VACANCE RÉSIDENTIELLE

Le recours à l'expertise dans la préparation d'une stratégie d'intervention par la Ville de Marseille

MASTER 2 URBANISME ET AMÉNAGEMENT

Parcours Politique et Projet d'Habitat
et de Renouvellement Urbain

AIX-MARSEILLE UNIVERSITÉ

Institut d'Urbanisme et d'Aménagement
Régional (IUAR)

DIRECTRICE DE MÉMOIRE
Marta STALLA

Notice bibliographique

Mémoire de Fin d'Etudes Master 2 « Urbanisme et Aménagement Parcours Politique et Projets d'Habitat et de Renouveau Urbain »

Auteur : ZAYEN Rania

Titre du mémoire : « Les Politiques Publiques de Lutte Contre la Vacance Résidentielle »
« Le recours à l'expertise dans la préparation d'une stratégie d'intervention par la Ville de Marseille. »

Date de soutenance : 07/07/2023

Organisme d'affiliation : « Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional d'Aix-Marseille »

Directrice du mémoire : STALLA Marta

Président de jury : BELGUIDOUM Saïd

Collation : 120 pages / 7 annexes / 92 références bibliographiques

Crédits photos : Habitat presto ; [lien photo](#)



Remerciement

Je souhaite tout d'abord remercier mes deux collègues Rahli Thafssout et Bentaleb Celia, de m'avoir aidé à organiser mes propos et avoir une bonne méthodologie de mémoire. Merci pour les nombreux échanges que nous avons eus et pour l'intérêt que vous portez à mon mémoire.

Un grand merci à ma directrice de mémoire, Marta Stalla qui m'a aidé à articuler mes idées et à garder une ligne directrice. Merci beaucoup d'avoir lu mon mémoire et de m'avoir donné des suggestions pour améliorer mes propos

Je tiens à remercier également David Mateos Escobar, chargé de mission au centre de ressource d'avoir pris le temps à lire ce mémoire pour le rendre cohérent et clair et pour faire partie du jury du mémoire.

Mes remerciements vont également à Saïd Belguidoum pour avoir accepté de faire partie du jury de mémoire.

Finalement merci toutes les personnes que j'ai rencontrées en entretien dans le cadre de ce mémoire.

Dédicace

Je dédie mon travail à :

*À mon cher père, **Omar ZAYEN**,*

pour tous les sacrifices qu'il a faits afin de me garantir les meilleures conditions pour poursuivre mes études à l'étranger malgré toutes les difficultés rencontrées.

*À ma source d'inspiration, ma chère mère, **Leila DGHAYES**,*

pour ses encouragements infaillibles et ses sacrifices.

*À mon grand amour, ma vie, **Skandar DAREJ**,*

pour sa patience et son soutien inébranlable.

*À mes chers frères, **M'hammed et Rayen**,*

je vous souhaite beaucoup de succès dans la vie.

*À ma deuxième famille en France, mes très chères **RAHLI Thafssout et BENTALEB Célia**,*

qui m'ont soutenu durant les moments difficiles que j'ai traversés.

*À ma douce sœur, **JABLOUN Wale**, qui, malgré la distance, a prouvé qu'elle est une véritable amie.*

À tous mes professeurs.

À tous ceux que j'aime et qui m'aiment.

À moi-même

Rania

Résumé

Dans un contexte où la Ville de Marseille est confrontée à une forte expansion urbaine et à une pénurie de logements, ainsi qu'un fort besoin d'amélioration et de mobilisation de son parc existant, il était essentiel d'identifier son parc vacant pour muscler sa politique de logement et répondre aux hypothèses des associations et des citoyens. Pour ce faire, la Ville de Marseille a commandité le Cerema pour quantifier ce phénomène, une étape clé pour calibrer ce parc en termes de quantité, de qualité, de profil de propriétaire et de localisation.

Ce mémoire interroge la mesure dans laquelle l'étude du Cerema constituera une aide à la décision pour la Ville de Marseille pour lutter contre la vacance résidentielle. L'étude témoigne d'un exemple intéressant de ce que peut être l'institutionnalisation des connaissances et soulève une question importante : l'intérêt des décideurs publics pour ces savoirs. La proximité entre savants et décideurs et leur coopération nous invite à analyser les préconisations fournies par l'étude.

Pour tenter d'apporter une réponse claire, l'analyse se base principalement sur les documents acquis qui comprennent la délibération de la Mairie de Marseille, la présentation intermédiaire, le cahier des charges de l'étude et l'étude finale réalisée par le Cerema ainsi que des entretiens menés avec les acteurs concernés.

Mot clés :

Logements vacants – Marseille- Étude du Cerema- Fabrique des connaissances- Coopération experts/institutions- Capitalisation des connaissances- Production de savoir– Sociologie de l'expertise

Glossaire

ADIL : « **A**gence **D**épartementale pour l'**I**nformation sur le **L**ogement »

ASF : « **A**ssociation **A**rchitectes **S**ans **F**rontières »

ANAH : « **A**gence **N**ationale de l'**H**abitat »

CEREMA : « **C**entre d'**É**tudes et d'**E**xpertise sur les **R**isques, l'**E**nvironnement, la **M**obilité et l'**A**ménagement »

CVTP : « **C**entre-**V**ille **P**our **T**ous »

DAL : « **A**ssociation **D**roit **A**u **L**ogement »

DGFIP : « **D**irection **G**énérale des **F**inances **P**ubliques »

DPE : « **D**iagnostic de **P**erformance **É**nergétique »

DREAL : « **D**irection **R**égionale de l'**E**nvironnement, de l'**A**ménagement et du **L**ogement »

QPV : « **Q**uartier **P**rioritaire de la **V**ille »

MAMP : « **M**étropole **A**ix **M**arseille **P**rovence »

SRU : « **S**olidarité et **R**enouvellement **U**rban »

PLH : « **P**rogramme **L**ocal de l'**H**abitat »

PIG : « **P**rojet d'**I**ntérêt **G**énéral »

OPAH : « **O**opération **P**rogrammée d'**A**mélioration de l'**H**abitat »

TLV : « **T**axe sur les **L**ogements **V**acants »

THLV : « **T**axe d'**H**abitation sur les **L**ogements **V**acants »

ZAN : « **Z**éro **A**rtificialisation **N**ette »

INSEE : « **I**nstitut **N**ational de la **S**tatistique et des **É**tudes **É**conomiques »

RNCLV : « **R**éseau **N**ational des **C**ollectivités **M**obilisées **C**ontre le **L**ogement **V**acant »

PACA : « **P**rovence-**A**lpes-**C**ôte d'**A**zur »

PPA : « **P**rojet **P**artenarial d'**A**ménagement »

(Loi) ELAN : « **É**volution du **L**ogement de l'**A**ménagement et du **N**umérique »

URHAJ : « **U**nion **R**égionale pour l'**H**abitat des **J**eunes »

Sommaire

Introduction :	9
Chapitre N°1 :	16
I. État des lieux de la vacance résidentielle :	16
1. La crise du logement en France : un marché immobilier déséquilibré entre offre et demande :	16
2. Définition de la vacance résidentielle :	19
2.1. La vacance structurelle, une menace pour le marché immobilier :	20
2.2. Vacance conjoncturelle : un phénomène transitoire sans conséquences majeures pour le marché immobilier :	21
2.3. La vacance liée aux projets immobiliers : gérer efficacement le temps pour éviter la vacance prolongée :	22
2.4. La vacance de rétention : une problématique complexe pour le marché immobilier :	22
3. Les causes de la vacance des logements :	23
3.1. Les causes associées au logement :	24
3.2. Les causes relatives aux sites et à la « configuration » urbaine :	25
3.3. Les causes renvoyant à l'attractivité du territoire :	25
4. Les conséquences de la vacance des logements :	26
II. Solutions de lutte contre les logements vacants en France : analyse des politiques et des dispositifs :	27
1. Les dispositifs de lutte contre la vacance :	29
1.1. Plan national de lutte contre les logements vacants :	29
1.2. La Taxe sur les Logements Vacants (TLV) :	31
1.3. La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) :	32
1.4. Biens sans maître / Biens abandonnés :	33
1.5. Le Droit de Préemption Urbain :	33
1.6. Le Droit d'Expropriation :	34
2. Les outils de rénovation urbaine :	34
2.1. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :	34
2.2. Le Programme d'Intérêt Général (PIG) :	35
Chapitre N°2 :	37
I. Les connaissances nécessaires à la construction d'une politique publique de lutte contre la vacance :	37
1. Contexte Marseillais : taux de vacance en augmentation :	37
1.1. Un territoire avec un taux de vacance significatif :	37

1.2.La tension s'accroît sur le marché immobilier marseillais : flambée des prix des loyers et offre insuffisante face à une demande croissante :.....	39
2. La vacance comme sujet de revendications citoyennes à Marseille :	40
2.1.Les revendications des associations et des citoyens à Marseille :	40
2.2.L'élection du Printemps Marseillais :	42
3. L'état des politiques sur le logement :	43
3.1.Accès équitable au logement à Marseille : vers une régulation des loyers :	43
3.2.Nouvelles règles pour la location saisonnière : limites et autorisations :	43
3.3.Contract de Projet Partenarial d'Aménagement à Marseille : lutte contre l'habitat dégradé.....	44
3.4.Marseille en quête de solutions face à la crise du logement : États Généraux du logement et appel à une mobilisation collective :	45
3.5.Les compétences en matière d'habitat de la Ville et la Métropole Aix Marseille Provence :.	46
3.6.Études sur la vacance résidentielle à Marseille :	48
II. Étude du CEREMA sur les logements vacants à Marseille :	49
1. Processus de fabrication de connaissance : les étapes clés de l'étude :	49
2. Les acteurs de l'étude :	53
3. Approche méthodologique pour l'étude de la vacance des logements à Marseille	55
4. Résultats de l'étude :	56
4.1.Les logements vacants à Marseille : une réalité moins alarmante qu'on ne l'imagine :.....	56
4.2.La tendance à la hausse des logements vacants : un phénomène à surveiller de près :.....	56
4.3.Le parc immobilier à Marseille : un bâti très dégradé et des logements inadaptés à la demande :.....	58
4.4.Impact des résidences secondaires et des meublés touristiques sur la disponibilité de logements locatifs à long terme à Marseille :	59
4.5.Logements vacants à Marseille : un intérêt pour le parc privé :.....	61
4.6. Les principaux résultats de l'étude :	66
Chapitre N°3 :.....	68
I. Atouts et faiblesses de l'étude, un aperçu sur les spécificités de l'étude:	68
1. Les atouts de l'étude du Cerema : une base solide pour une politique d'habitat efficace :.....	68
2. Les faiblesses de l'étude du Cerema : une analyse incomplète et des préconisations biaisées :	69
2.1.Priorité aux logements privés vacants à Marseille malgré la demande croissante de logements sociaux :.....	69
2.2.Absence de collaboration avec la Métropole :.....	70
2.3.Comparaison avec l'étude de Bastia :.....	70
2.4.Implication limitée des acteurs clés :.....	71

II. Préconisations pour une gestion efficace des logements vacants à Marseille : recommandations de l'étude du Cerema et perspective d'avenir :	73
1. Préconisation du Cerema : le dispositif Zéro Logement Vacant et les résidences secondaires :	73
1.1.L'intérêt aux résidences secondaires :.....	73
1.2.Partenariat Ville-Métropole : Mise en action du dispositif Zéro Logement Vacant à Marseille :.....	73
2. Des perspectives d'avenir : recommandations pour une meilleure gestion du parc de logements Marseillais :	74
2.1.Importance de mobiliser le parc social vacant :	74
2.2.Faire des concertations avec les parties prenantes :	75
2.3.L'urbanisme transitoire : une solution temporaire pour les logements vacants :.....	75
2.4.Réhabilitation des logements vacants à Marseille : vers une action concertée en réponse à la vacance résidentielle et à la loi climat et résilience :.....	77
2.5.Mobilisation des associations pour la gestion des logements vacants à Marseille :.....	78
III. L'influence des pouvoirs publics sur l'étude de la vacance des logements à Marseille :	80
Conclusion	83
Bibliographie	86
Liste d'illustration	94
Les annexes	95

Introduction :

La vacance des logements est un sujet d'actualité¹ et impacte fortement l'attractivité économique et le cadre de vie d'un territoire. Pour lutter contre l'étalement urbain et répondre aux besoins en matière de logement, il est nécessaire d'explorer tous les gisements fonciers pour établir une politique de lutte contre ce phénomène. Une politique, qui se doit être cohérente et encourageante, accompagnée de dispositifs permettant de remettre ces biens vacants sur le marché immobilier.

De plus en plus de familles françaises sont confrontées à des problèmes de logement, face à cela, les politiques en matière de logement représentent un axe d'intervention sur la réintroduction de logements vacants et la restitution des biens vides, tant en milieu rural qu'urbain. (Dunski, 2017 ; FLW, 2021)

Cette mesure répond à deux objectifs simultanément, le premier est de limiter l'étalement urbain et d'éviter le grignotage des sols, le deuxième concerne la construction de la ville sur la ville en redonnant une nouvelle valeur foncière aux logements vacants et aux logements en mauvais état, pour éviter la consommation de nouveaux terrains, c'est dans ce contexte que l'urbanisme circulaire² émerge en tant que concept prometteur. Par ailleurs la loi du 22 août 2021, dite « Climat et résilience », a fixé un objectif national de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050. Cette loi exige que « *la consommation globale d'espace observée à l'échelle nationale doit être inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date* » (art. 191)³.

Selon la Fondation Abbé Pierre qui est une « organisation caritative française créée en 1987, son objectif principal est de favoriser un accès à un logement décent et à une vie digne à toutes les personnes défavorisées⁴ », « *la question des logements vacants doit être posée de manière exhaustive et compréhensive, et doit être comprise au regard des différents contextes*

¹ Nombreux sont les articles de presse qui traitent ce sujet : exemple, Libé Marseille (2020). « A Marseille, le Printemps se fixe quatre chantiers pour l'été », consulté le 13/06/2023 disponible sur : https://www.liberation.fr/france/2020/07/05/a-marseille-le-printemps-se-fixe-quatre-chantiers-pour-l-ete_1793399/

² webinaire Pour un urbanisme circulaire, 29 avril 2021 , vidéo youtube consulté le 06/06/2023 ; disponible sur <https://www.youtube.com/watch?v=L8oVFDKwI8E&t=2s>

³ Article 191 de la LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

⁴ Fondation Abbé Pierre, 31/08/2017, <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/la-fondation-abbe-pierre/>

dans lesquels elle se développe, afin que des politiques durables et adaptées puissent être adoptées pour l'amélioration de l'accessibilité des stocks de logements »⁵.

Connaître les tensions du marché immobilier est un élément important pour penser une politique du logement efficiente. Toutefois, toujours selon la Fondation Abbé Pierre, *« la problématique de la vacance immobilière est partagée par tous les territoires, qu'ils soient ruraux ou urbains, tendus ou détendus. Elle représente à la fois un facteur de dérèglement et une potentielle solution pour des marchés du logement déséquilibrés soit par la tension de la demande face au manque d'offre ou par la faiblesse de la demande face au surplus de l'offre »⁶.* Autrement dit, la vacance résidentielle est un indicateur qui nous invite à nous interroger sur l'état du marché.

Depuis le début des années 2000⁷, les logements vacants constituent une problématique grandissante. Le nombre de logements inoccupés de longue durée augmente progressivement en France et constitue une préoccupation croissante dans plusieurs territoires et à plusieurs échelles.

On peut soulever ici un paradoxe entre un marché immobilier tendu qui invite les décideurs publics à encourager la construction de logements et une part de logements vacants potentiellement en capacité de répondre à ces mêmes besoins. Ainsi, cette tendance à la hausse ou à la baisse de taux de vacance indique des évolutions du territoire en termes d'attractivité, de rythme de construction et de rénovation du parc, voire des évolutions des besoins et des attentes des ménages.

La problématique de la vacance affecte les territoires de manière inégale, provoquant différentes difficultés selon les contextes locaux. De plus, la compréhension de ce phénomène complexe varie relativement d'un secteur à l'autre, tant d'un point de vue technique que politique.

Le choix du sujet de mémoire n'a pas été fait spontanément. En deuxième année de master à l'IUAR, parcours politique d'habitat et renouvellement urbain, je me suis très

⁵ Fondation Abbé Pierre page 4/10 : LA VACANCE IMMOBILIÈRE EN EUROPE : SOLUTIONS LOCALES POUR PROBLÈME GLOBAL, <https://www.feantsa.org/download/cocher-les-cases-vides-la-vacance-immobiliere-en-europe-solutions-locales-pour-probleme-global-version-courte7346844274905371630.pdf>

⁶ Fondation Abbé Pierre (2016) page 5/10 : « LA VACANCE IMMOBILIÈRE EN EUROPE : SOLUTIONS LOCALES POUR PROBLÈME GLOBAL », <https://www.feantsa.org/download/cocher-les-cases-vides-la-vacance-immobiliere-en-europe-solutions-locales-pour-probleme-global-version-courte7346844274905371630.pdf>

⁷ « Capitalisation des Programmes Locaux de l'Habitat en Pays de la Loire » (2020) , page 3/15 https://www.pays-de-la-loire.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/1921h20et_analyses_et_connaissance_lutte_contre_la_vacance_des_logements_v2.pdf

rapidement intéressée à la question de la vacance résidentielle. Ma première réflexion était d'analyser les mesures de lutte contre les logements vacants en France et comment améliorer ces politiques en m'intéressant plus particulièrement à la législation du squat en France, cette forme d'habiter, un logement considéré comme libre. Toutefois, je me suis très vite heurté à l'impossibilité de trouver un terrain pertinent dans le temps imparti. À cela s'ajoute le début du stage de fin d'études à Montpellier.

C'est lors d'une rencontre au « *Centre de Ressources Politique de la Ville* », que **David Mateos Escobar** chargé de mission m'orienta vers une étude récente qui porte sur les logements vacants commandité par la Ville de Marseille au Cerema, « *un établissement public sous la tutelle du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires* »⁸. Afin de lutter contre la vacance résidentielle, la Ville de Marseille a lancé cette étude le 30 septembre 2022 dans le but de renforcer sa politique de logement en se concentrant sur un réservoir de logements inexploités, à savoir les logements vacants. L'objectif de cette étude était de répertorier ces logements pour pouvoir les détecter et mettre en place des actions plus ciblées visant à mobiliser ce parc vacant en réponse aux objectifs du PLH. Cette initiative fait suite d'autre part aux nombreuses demandes qui découlent des associations et des citoyens qui ont soulevé cette problématique, notamment après l'effondrement de deux immeubles à la rue d'Aubagne à Marseille⁹. De nombreuses associations militantes et citoyennes ont manifesté pour demander des solutions au problème du mal-logement à Marseille et ont proposé l'idée de mobiliser le parc vacant pour répondre à ces besoins. C'est suite aux conseils de David Mateos Escobar que j'ai décidé d'analyser cette étude et de comprendre dans quelle mesure elle constitue un support pour une éventuelle stratégie d'intervention de la Ville pour mobiliser le parc immobilier vacant.

La lutte contre ce phénomène est aujourd'hui un enjeu stratégique pour répondre aussi à d'autres enjeux : la revitalisation des territoires, répondre à la croissance démographique, assurer une maîtrise foncière et favoriser la mixité sociale. Il y a eu plusieurs tentatives au niveau national pour lutter contre les logements vacants au fil des années, mais c'est à la collectivité compétente de préciser et adapter ces politiques et ses partenaires, ce qui a constitué un motif pour lancer cette étude.

⁸ « Site officiel du Cerema », consulté le 15/06/2023. Disponible sur [L'expertise publique pour la transition écologique et la cohésion des territoires | Cerema](#)

⁹ « Marseille : quatre ans après l'effondrement deux immeubles, la rue d'Aubagne panse ses plaies » https://www.francetvinfo.fr/economie/immobilier/immobilier-indigne/marseille-quatre-ans-apres-l-effondrement-deux-immeubles-la-rue-d-aubagne-panse-ses-plaies_5434171.html

À cela, s'ajoute une littérature scientifique traitant la vacance du logement, peu nombreuse et limitée en France, cette littérature examine le sujet de la vacance résidentielle sous différents angles, en abordant les causes, les conséquences, les enjeux de la vacance et les stratégies de lutte comme l'indique l'étude menée par « *la Direction d'Urbanisme et Territoires et service Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg* » intitulé : « vacance des logements : stratégies et méthodes pour en sortir ». Les autorités publiques locales commanditent des experts tels que les bureaux d'études et les agences publiques pour effectuer un état des lieux de la vacance de logement. Ces mêmes experts soumettent des préconisations, des recommandations aux autorités publiques qui guident et orientent l'étude et passent (ou pas) à l'action. Dans son ouvrage *Sociologie politique de l'expertise*¹⁰, Corinne Delmas critique l'importance que l'on accorde à l'expertise et aux experts. Elle soulève le paradoxe entre un expert inscrit dans un marché, une commande publique et une thématique d'étude large et contingente. Ainsi, la production de connaissance dite 'scientifique' encadrée par les autorités publiques, telle que l'étude du Cerema n'est par conséquent, pas neutre politiquement, en effet, la Mairie a fait le choix de s'intéresser seulement au parc privé. Cela soulève des questions : pourquoi la Mairie de Marseille a-t-elle pris cette décision ? Quelle est sa stratégie derrière ce choix ? De ce fait, cette fabrique des connaissances et de l'action publique par un tiers extérieur suscite des interrogations. Notamment celle de l'influence de l'expertise sur l'action publique et vice et versa. L'expertise est depuis une vingtaine d'années demandée et à la fois critiquée. Ce "pouvoir technocratique" (Eyal, 2019) est utilisé en fonction du besoin de celui qui le demande finalement. Si l'expertise scientifique vient en contradiction de l'action publique, cette dernière n'aura pas intérêt à apparaître et ne sera pas reconnue comme savoir c'est-à-dire si l'expert produit une étude qui contredit les objectifs de l'action publique, l'expertise pourra être refusée et ignorée. L'institutionnalisation des connaissances apparaît initialement dans « le domaine de la santé ». Les experts, indispensable face aux manques de connaissances des dirigeants dans le secteur de la santé, produisent des savoirs, des recommandations qui sont examinés par l'administration. Ces rapports produits par des experts à la demande des autorités publiques sont-ils incontestablement scientifiques ? Beaucoup de sociologues s'intéressent davantage aux interactions entre experts et institutions dans la production du savoir. Et c'est là où se trouve l'intérêt de mon étude : comprendre la construction d'un savoir finalement non-scientifique, non débattu par des pairs et publié/diffusé après autorisation de l'autorité publique commanditaire. Les interactions de la genèse des études, dont celle du Cerema, à la publication

¹⁰ « Corinne Delmas, *Sociologie politique de l'expertise* », Paris, La Découverte, coll. « Repères », 2011, 128 p., ISBN : 9782707165817.

du rapport, sont intéressantes car elles témoignent de la fabrique d'une connaissance "politisée". Dans ce sens et pour expliquer le déroulement de cette étude, je vais analyser les relations entre experts et institutions publiques et le rôle de l'étude du Cerema dans la lutte contre la vacance. À partir de ces différents questionnements je suis parvenue à formuler la problématique suivante :

En quelle mesure l'étude du Cerema constitue le premier pas de la préparation d'une intervention par la Ville de Marseille contre la vacance résidentielle ?

Pour répondre à cette problématique, j'ai structuré mon mémoire en trois chapitres :

D'abord, je vais réaliser un état des lieux qui porte sur la vacance des logements en général et les mesures de lutte contre ce phénomène en France et le contexte marseillais en matière d'habitat. Cette étape est essentielle afin de comprendre l'impact de la vacance sur le territoire, ce chapitre introductif est nécessaire pour contextualiser le problème et justifier la commande de la Mairie de Marseille.

Ensuite, je vais analyser l'étude du Cerema commandité par la Ville de Marseille en me basant sur mes entretiens, ce chapitre analytique explique les étapes, les acteurs et les principaux résultats de l'étude.

Dans le troisième chapitre, je vais examiner les points forts et les limites de cette étude, je vais finir par effectuer une mise en perspective de manière à proposer d'autres préconisations non formulées par le rapport ainsi qu'une remise en cause de la capitalisation du savoir influencé par les pouvoirs publics.

Pour pouvoir mener à bien cette recherche, ma méthodologie s'inscrit dans le recueil et dans l'analyse des documents, qui comprennent la délibération de la Mairie de Marseille, le cahier des charges de l'étude, la présentation intermédiaire ainsi que l'étude finale réalisée par le Cerema. Pour recueillir ces documents, j'ai utilisé différentes approches de collectes, j'ai pu consulter la délibération sur le site d'archive des délibérations du Conseil municipal à Marseille, ce document s'avère d'une grande importance puisqu'il marque le lancement de l'étude sur les logements vacants ainsi qu'il indique l'élaboration d'un plan d'action. Cette délibération montre les motivations et la volonté de la Mairie de mobiliser le parc vacant à Marseille.

En ce qui concerne l'étude finale, j'ai pu l'obtenir grâce à l'intervention du « *Chef de Projet Partenarial d'Aménagement Grand Centre-Ville* » chez la Ville de Marseille, **Julien**

Péron, il a joué le rôle d'intermédiaire en me mettant en contact avec la chargée d'étude du Cerema dans la Mairie de Marseille, qui m'a ensuite transmis l'étude par e-mail, cette étude constitue la base de mes analyses ainsi que mes réflexions.

Lors d'un entretien avec la chargée de l'étude **Valentina De Angelis**, j'ai exprimé mon intérêt pour obtenir le reste des documents et j'ai réussi à avoir le cahier des charges ainsi que la présentation intermédiaire.

Malheureusement, je n'ai pas pu accéder à la synthèse de l'étude et aux comptes-rendus des réunions entre la Ville de Marseille et le Cerema. Ces documents auraient été importants pour une compréhension meilleure du processus d'élaboration de l'étude et des échanges tenus entre les différents acteurs.

Afin de mieux saisir les enjeux et le processus de cette production de connaissance, il m'a été nécessaire de rencontrer les acteurs concernés. J'ai par conséquent, fait le choix d'un entretien semi-directif de manière à laisser mes interlocuteurs apporter des éléments supplémentaires quant à leur implication dans ce récit de production de savoir et ce qu'ils en pensent. La grille d'entretien comprend 11 questions et reste la même pour l'ensemble des interrogés.

C'est à la suite de mes lectures et de la préparation de cette grille d'entretien (cf annexe 1) que j'ai entrepris de contacter **Valentina De Angelis**, chargée d'instruction des dossiers politiques du logement privé de Marseille, **Céline Grava** la directrice de mission politique publique en habitat, **Nicolas pelé** le chef de projet au Cerema, **Alpin christine** la chargée d'études en politiques territoriales et foncières au Cerema et **Emmanuel Gibert** le chargé de mission Réhabilitation habitat privé à la Métropole. Ces entretiens ont été ponctués par des points d'avancement avec ma tutrice **Marta Stalla** professeure de l'IUAR, afin de faire le lien entre les propos des différents acteurs et de dessiner le récit de cette étude.

À la lumière des propos et thématiques tenus par les acteurs de l'étude, il m'a paru intéressant de soutenir l'analyse par une recherche bibliographique plus importante. De ce fait, en plus de m'intéresser à l'étude en soi et à la vacance résidentielle en général, j'ai de surcroît essayé d'apporter un point de vue sociologique à cette démarche qui se veut « scientifique ».

En poursuivant ma recherche bibliographique, j'ai identifié plusieurs articles clés qui abordent la problématique de la vacance résidentielle. Parmi eux, on peut citer :

L'ouvrage "*Réoccuper l'immobilier vacant : enjeux territoriaux et problèmes opérationnels*" réalisé par « Nadia Arab et Yoan Miot » offre une étude approfondie sur l'impact de la vacance résidentielle sur les territoires. Il met en évidence la croissance, la diversification sectorielle et la propagation spatiale des biens vacants, soulignant ainsi l'actualité et la complexité de ce phénomène. Les auteurs soulignent que « *la vacance immobilière constitue un enjeu majeur, tant sur le plan urbain qu'économique* », et pour lutter contre ce phénomène de manière efficace, il est nécessaire de repenser les formes d'intervention et de réutilisation des biens vacants. Cela implique *une transformation profonde du système d'acteurs existant, afin de « favoriser une meilleure utilisation de ces espaces inoccupés pour répondre aux besoins* »¹¹.

L'ouvrage intitulé « *Pour en finir avec les logements vacants* » rédigé par Bernard Coloos et Bernard Vorms, aborde la question de la vacance résidentielle et explore les différentes approches adoptées pour faire face à cette situation. Cet ouvrage souligne que parfois la vacance des logements peut être nécessaire pour assurer la fluidité du marché, mais un nombre élevé indique une pénurie de logements disponibles. « *Certains logements vacants, ne sont pas réellement habitables, comme les chambres meublées ou les logements de fortune* ». Une expertise réalisée en 2016, mentionnée dans l'article, indique que le nombre de logements vacants est surestimé et que la moitié d'entre eux nécessite des travaux de rénovation. L'article mentionne également que malgré les différentes politiques mises en place, les résultats restent modestes¹².

Les limites de ce mémoire restent importantes dans la mesure où je n'ai pas pu avoir accès à des comptes-rendus de réunions d'échange entre le Cerema et la Ville de Marseille, ainsi que de ne pas avoir obtenu la première version de l'étude finie que la Mairie a infirmé et a demandé au Cerema de la modifier, cette version a été par la suite repris par le Cerema, et confirmé une semaine après par la Mairie, l'obscurité autour des éléments modifiés laisse place à des interrogations autour des changements faites et le motif de ces derniers.

¹¹ Nadia Arab, Yoan Miot. « *Réoccuper l'immobilier vacant : enjeux territoriaux et problèmes opérationnels* ». CIST2020 - Population, temps, territoires, Collège international des sciences territoriales (CIST), Nov 2020, Paris-Aubervilliers, France. pp.373-377. (hal-03114143) » disponible sur <https://hal.science/hal-03114143/document>

¹² Coloos, B., Vorms, B. (2021). « *Pour en finir avec les logements vacants. Politique du logement. Analyses et débats* ». Disponible sur : <https://politiquedulogement.com/2021/02/pour-en-finir-avec-les-logements-vacants/>.

Chapitre N°1 :

I. État des lieux de la vacance résidentielle :

1. La crise du logement en France : un marché immobilier déséquilibré entre offre et demande :

La situation actuelle de l'immobilier en France se caractérise par une crise de logement persistante, notamment en raison de tensions locatives importantes dans certaines régions et départements, plus précisément dans les grandes agglomérations. Le marché immobilier souffre d' « *un déséquilibre entre l'offre de logements disponible et la demande* », ce qui complique l'accès à des logements décents pour les ménages les plus vulnérables¹³. Paradoxalement, malgré cette situation, certains propriétaires laissent des logements vacants alors que, d'après la Fondation Abbé Pierre, près de « *4 millions de personnes étaient mal logées* ¹⁴ en 2017 » ¹⁵.

Selon l'INSEE, en 2020, plus de « *3 millions de logements étaient vacants en France* », ce qui représente environ 8 % de l'ensemble des logements disponibles dans le pays, soit près de 37 millions. Parmi ces logements vacants, « *1,1 million était vide depuis une période allant de six mois à deux ans, considérés comme une vacance "durable"* »¹⁶. Les Villes moyennes comptaient environ 250 000 logements vacants. « *Dans les territoires où le marché était détendu* ¹⁷, on comptait 300 000 logements vacants, soit 50 000 de plus que dans les Villes moyennes »¹⁸. La figure ci-dessous donne un aperçu plus détaillé de ces chiffres.

¹³ Senat, 2020. « *Les communes face à l'inflation des prix de l'immobilier : Quels moyens d'action pour réguler le marché ?* ». Disponible sur https://www.senat.fr/rap/r19-475/r19-475_mono.html

¹⁴ D'après le centre d'observation de la société, « *le mal-logement regroupe les situations de logement qui ne répondent pas aux normes minimums d'une société donnée comme une surface non adaptée et un mauvais état de logement* »

¹⁵ « *L'état du mal-logement en France, RAPPORT ANNUEL* » #22 2017 page 12/430 https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/22e_rapport_etat_du_mal-logement_en_france_2017_-_fondation_abbe_pierre.pdf

¹⁶ Diane Lacaze, 2021 https://www.bfmtv.com/immobilier/1-1-million-de-logements-sont-vacants-en-france-depuis-plus-de-2-ans_AN-202101210537.html

¹⁷ *Un marché immobilier détendu, signifie que les conditions sont favorables aux acheteurs dont les prix sont stables, ces territoires sont caractérisés par un solde migratoire négatif*

¹⁸ « *Stratégies et méthodes pour en sortir* Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant Coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat », décembre 2018

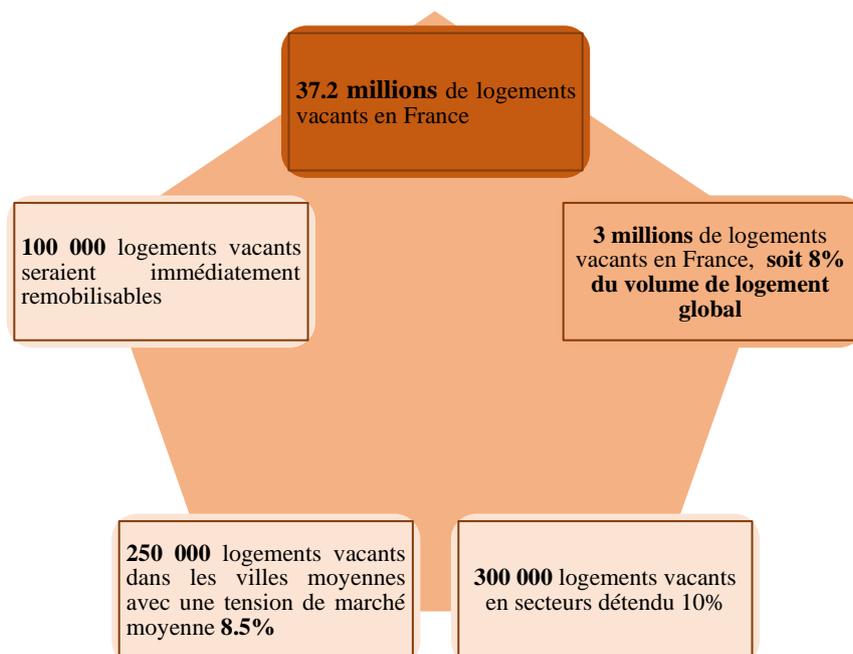
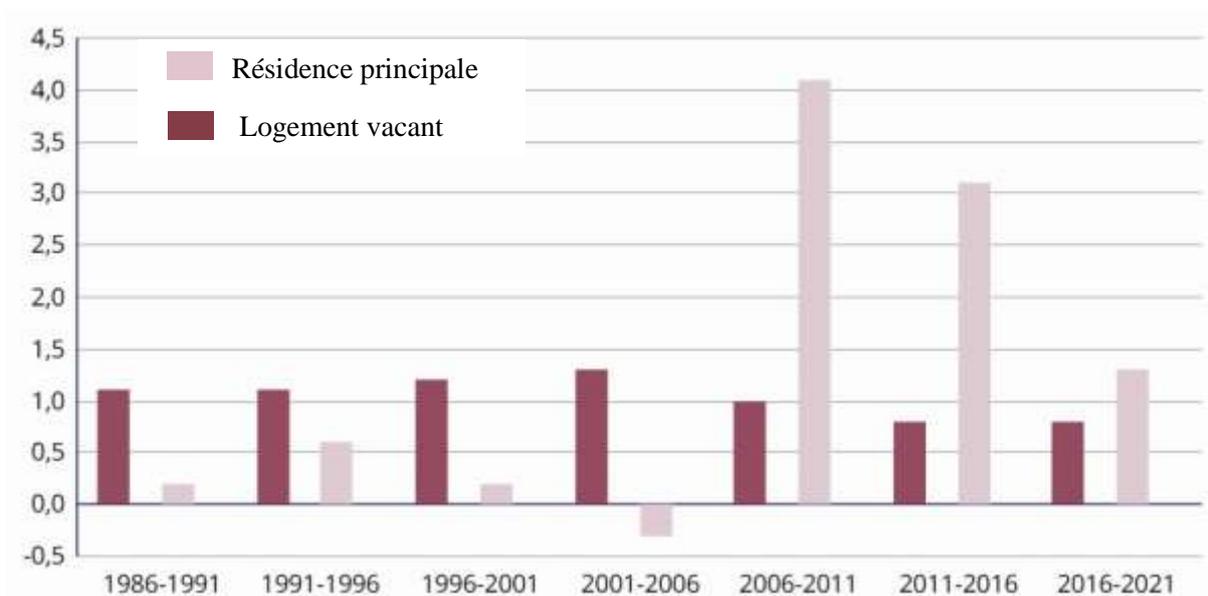


Figure n°1 : Des chiffres sur les logements vacants en France
Sources : « Eurométropole de Strasbourg et al., 2018 »

Selon l'INSEE, depuis 2006, le nombre de logements vacants a connu une croissance significative, cette croissance a été plus élevée que la production des logements. Cette tendance contraste avec les années précédentes, où il y avait plutôt une diminution ou une croissance moins marquée, avec un creux en 2005. Cependant, ces dernières années, la croissance des logements vacants a ralenti. Malgré cela, la vacance immobilière en France reste préoccupante, comme l'illustre le graphique ci-dessous.

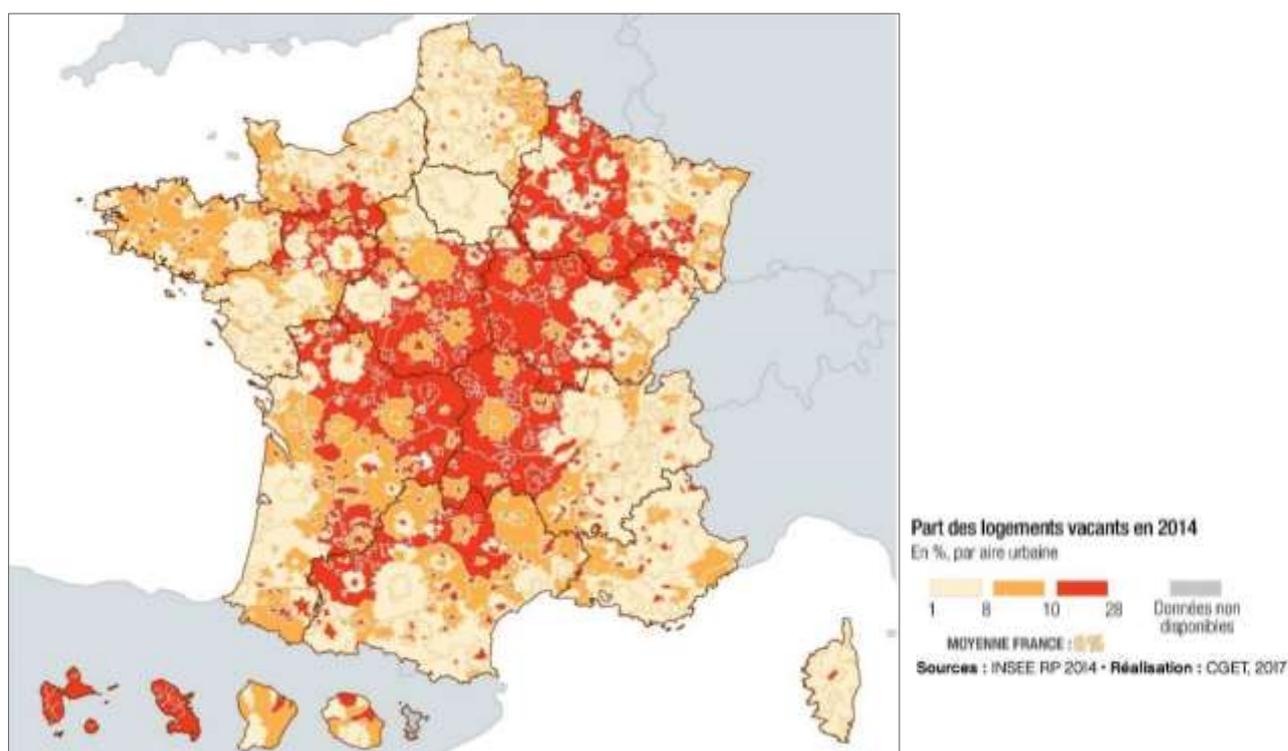


Graphique n°1 : Evolution des résidences principales et des logements vacants en France entre 1986 et 2021

Sources : « Insee ; Ministère de la Transition écologique et solidaire, Service de la donnée et des études statistiques (SDES) »

Au cours des 15 dernières années, le nombre de logements inoccupés n'a cessé d'augmenter, au détriment des logements principaux, comme le montre le graphique précédent, en effet entre 2006 et 2021 le nombre de résidences principales a connu une diminution significative ce qui n'est pas le cas des logements vacants, le taux reste plutôt stable. (Insee, 2021)

Selon l'Observatoire des territoires en 2021, « les zones les plus touchées par les logements vacants se trouvent dans les petits pôles urbains », avec un taux de 10,2 %, ainsi que dans les communes isolées, avec un taux de 9,3 %. Ces zones sont principalement situées autour du Bassin parisien et connaissent généralement un déclin démographique. En revanche, les couronnes périurbaines et les zones attractives comme les littoraux et les espaces ruraux dotés de richesses naturelles ont des taux de vacance faibles grâce à leur croissance démographique, leur attractivité, la demande et la production des logements. Ces contrastes sont accentués par la géographie de la construction¹⁹. (voir carte n°1)



Carte n°1 : Part des logements vacants en France en 2014

Sources : Insee RP 2014, Réalisation : CGET, 2017

Cependant, ces taux de vacance peuvent impacter négativement les territoires, « notamment en ce qui concerne l'attractivité économique et la qualité de vie ». (Senat

¹⁹ Louise Haran et Matthias Kaldi 2017, « Le parc de logements :fiche d'analyse de l'Observatoire des territoires » page 9/19 https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-11/le_parc_de_logements.pdf

2020). Pour faire face à ce phénomène, des politiques pourraient viser à attirer des investissements et des entreprises dans ces territoires, ainsi que des mesures de réhabilitation et /ou de rénovation pour revitaliser le parc vacant. Il est également important de coopérer avec les propriétaires de biens vacants en les incitant à louer ou vendre leurs logements plutôt que les laisser abandonner. (Senat 2020)

2. Définition de la vacance résidentielle :

La notion des logements vacants n'est pas clairement définie, il existe de nombreux cas particuliers où le terme peut devenir flou. Par conséquent, il est important de préciser cette notion en fonction des faits et des stratégies de développement propres à chaque territoire.

L'état de connaissance sur la vacance résidentielle a progressé en France, cette connaissance a permis de développer des outils pour identifier les logements vacants, en 2020, « la DHUP (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages) a lancé un nouveau jeu de données, LOVAC en collaboration avec le Cerema Hauts-de-France. Il s'agit d'un croisement des fichiers 1767BISCOM sur les logements vacants ainsi que des fichiers fonciers. Ce jeu de données permet aux collectivités de mieux comprendre les causes de la vacance et de communiquer avec les propriétaires pour leur suggérer des moyens incitatifs pour les remettre en location ». (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2021)

Pour comprendre mieux ce phénomène, j'ai identifié deux définitions différentes de la vacance à partir de deux sources différentes :

Selon l'INSEE, « on peut considérer un logement inoccupé comme logement vacant quand il se trouve dans l'un des cas suivants :

- Mis en vente ou en location
- Dans l'attente d'occupation après son attribution à un locataire ou à un acheteur
- Dans l'attente d'une règlementation de succession
- Conservé par son employeur pour un usage futur
- État vétuste sans réalisation des travaux »²⁰.

²⁰ « Site de l'Insee » consulté-le 21/05/2023 <https://www.insee.fr/>

Selon la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), « un logement vacant est un logement sans meubles et qui n'est pas habité au 1er janvier »²¹.

Les raisons de la vacance sont diverses et rarement uniques, pouvant être liées à l'état du logement, à ses caractéristiques, à sa situation géographique ou encore aux choix des propriétaires. De facto, l'analyse de la vacance des biens immobiliers nécessite de « *prendre en compte le facteur temps* », en effet, « *une vacance à court terme est généralement nécessaire pour permettre le changement de propriétaire ou de locataire et pour assurer la fluidité du marché immobilier, en revanche, une vacance prolongée peut être plus inquiétante* »²². Afin de mieux comprendre le phénomène des logements inoccupés, et en se référant sur mes recherches bibliographiques²³, il était important de considérer quatre types, en effet chaque type représente une réalité du terrain spécifique :

- « la vacance "**conjoncturelle ou frictionnelle**"
- la vacance "**de projet**"
- la vacance "**de rétention**"
- la vacance "**structurelle**" »²⁴.

Les explications de ces 4 types de vacance présentées ci-après sont inspirées de la même étude. « Étude réalisée par l'université Toulouse Jean Jaurès »

2.1. La vacance structurelle, une menace pour le marché immobilier :

Selon le « *Guide du Réseau National des collectivités mobilisées contre le logement vacant Coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat* » publié en 2018, il y a 4 types de vacance structurelle :

²¹ « Site du Ministère de l'économie » consulté-le 21/05/2023 <https://www.economie.gouv.fr/dgfiip>

²² « *Etude réalisée par l'université Toulouse Jean Jaurès – MASTER Villes et Territoires – Promotion 2015-2016 Pour le compte de l'Agence Régionale en Réseau des Etudes d'Occitanie Directions Départementales des Territoires du Gers et du Lot* »

²³ Direction départementales des territoires du Gers et du Lot, 2016, « *La vacance de logement : une typologie pour affiner la connaissance* », p 2/4 disponible sur https://www.gers.gouv.fr/content/download/18158/137731/file/16_10_Etude_Vac_Logement_Synthese_4pages.pdf

²⁴ « *Etude réalisée par l'université Toulouse Jean Jaurès – MASTER Villes et Territoires – Promotion 2015-2016 Pour le compte de l'Agence Régionale en Réseau des Etudes d'Occitanie Directions Départementales des Territoires du Gers et du Lot* »

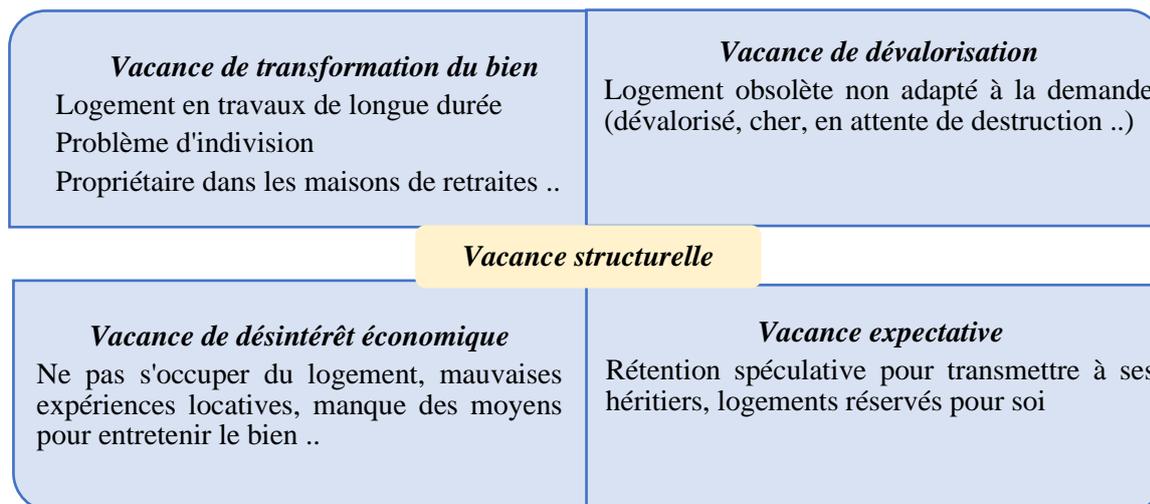


Figure n°2 : Les 4 type de vacance structurelle
 Source : (Eurométropole de Strasbourg et al., 2018), réalisation : R. ZAYEN, 2023

La vacance « *structurelle* » est une vacance difficile à résoudre car elle s'inscrit dans une longue durée. Elle concerne les logements bloqués administrativement ou en indivision. Les héritiers doivent attendre la régularisation de la succession et de parvenir à un accord sur le devenir du logement. Cette situation peut rester figée pendant des années. La vacance « *structurelle* » touche aussi les logements « *hors marché* » elle est également liée à l'obsolescence des logements nécessitant des travaux de rénovation coûteux.

Ce type de vacance peut également concerner des logements qui ne répondent pas aux besoins de la population, dans la perspective où ils sont énergivores, trop chers, trop grands, trop petits, mal situés ou dans une zone non attractive. Cependant, l'explication de la vacance structurelle est complexe et nécessite une analyse approfondie.

2.2. Vacance conjoncturelle : un phénomène transitoire sans conséquences majeures pour le marché immobilier :

La vacance conjoncturelle « *fait référence aux conditions du marché et désigne une période transitoire pour le logement* », qui est généralement de courte durée (moins de 6 mois). Elle peut être causée par l'attente de louer, de relouer ou de vendre après le départ du propriétaire ou du locataire, ou en raison de l'obligation pour le bailleur de mener des travaux de réhabilitation avant la relocation ou la vente du bien.

2.3. La vacance liée aux projets immobiliers : gérer efficacement le temps pour éviter la vacance prolongée :

La vacance liée aux projets correspond à une période modérée à longue, cette vacance est nécessaire pour « *réaliser un projet de location, de vente, de rénovation ou de démolition, ou pour effectuer un changement d'usage du logement* ». Cette période correspond au temps nécessaire pour transformer le bien, trouver les financements et obtenir les permis nécessaires.

Le risque de passer d'une vacance "de projet" à une vacance "structurelle" est élevé, car les limites entre projets concrets et idées de projets sont souvent floues. La mesure de ce type de vacance est difficile et dépend de l'état du marché local, de l'attractivité du territoire et de la question du temps.

2.4. La vacance de rétention : une problématique complexe pour le marché immobilier :

La vacance de "rétention" est problématique car elle correspond à une vacance à long terme. Elle survient lorsque les propriétaires choisissent de ne pas agir sur le bien. Elle peut être volontaire, comme lorsque le logement est réservé à la transmission aux héritiers, ou lorsque le propriétaire n'est pas intéressé suite à une mauvaise expérience locative ou en raison d'une absence de besoin financier pour louer ou vendre son logement. Elle peut également être subie si les travaux nécessaires pour répondre aux besoins des occupants potentiels sont jugés trop coûteux. Dans cette situation, « *il n'est pas facile de distinguer la vacance structurelle de la vacance de rétention* ».

La vacance de rétention peut aussi concerner les logements situés au-dessus des commerces ou les logements de fonction inutilisés, dans certains cas, ces logements ne disposent pas de leur propre entrée, dans d'autres cas, l'ensemble de l'immeuble est loué à des commerçants, mais les logements restent inoccupés.

La gestion des propriétaires est considérée comme un élément clé dans l'analyse de la vacance de rétention et de la vacance de projet, les propriétaires sont influencés par des logiques patrimoniales, ainsi que des considérations personnelles telles que l'affiliation et l'âge.

Le tableau ci-dessous illustre bien une synthèse des quatre types de vacance :

Types de vacance	Définition
Vacance conjoncturelle	Une vacance de courte durée, inférieure à six mois voire à trois mois, nécessaires au fonctionnement des parcs résidentiels.
Vacance de projet	S’inscrit dans une durée modérée, elle est importante pour effectuer des travaux de transformation de logement.
Vacance de rétention	S’inscrit dans une période plus longue, elle est généralement associée à la décision d'un propriétaire de ne pas louer, vendre, réaliser des travaux ou encore à un manque de moyens de ce dernier.
Vacance structurelle	La vacance la plus problématique parce qu'elle représente la vacance la plus longue, accompagnée par conséquence d'une dégradation progressive du logement, qui devient généralement obsolète.

Tableau n°1 : les 4 types de vacance

Sources : « Etude réalisée par l'université Toulouse Jean Jaurès – MASTER Villes et Territoires »

3. Les causes de la vacance des logements :

Toujours dans le cadre de l' « étude réalisée en 2016 pour le compte de l'Agence Régionale en Réseau des Études d'Occitanie lors d'un atelier d'étude du Master 1 "Villes, habitat et politiques d'aménagement" de l'Université Toulouse-Jean Jaurès », menée dans sept communes appartenant aux trois départements différents, en l'occurrence Lot, Gers et Aveyron en partenariat avec les Directions Départementales de ces derniers. Les communes étudiées étaient « **Condom, Fleurance et L'Isle-Jourdain** » dans le Gers, « **Gourdon, Bagnac-sur-Célé et Lacapelle-Marival** » dans le Lot et « **Capdenac-Gare** » dans l'Aveyron. Cette étude a permis d'identifier les causes de la vacance dans ces communes, grâce en premier lieu à des enquêtes menées auprès des acteurs impliqués dans le secteur du logement, notamment sur la question de la vacance résidentielle, (urbanistes, élus, notaires, agents immobiliers et propriétaires), et en deuxième lieu à des visites et observations sur le terrain. Cette étude non-exhaustive est intitulée "LA VACANCE DE LOGEMENT : une typologie pour affiner la connaissance".

En m'appuyant sur les résultats de cette étude et d'autres recherches bibliographiques, tel que 'le plan national de lutte contre les logements vacants' publié en 2021 et le « Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant Coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat », réalisé en décembre 2018 différents facteurs peuvent être à l'origine de la vacance d'un bien.

3.1. Les causes associées au logement :

- La dégradation des bâtis :

Les centres anciens des Villes sélectionnées sont souvent constitués d'un patrimoine bâti insalubre, qui ne répond pas aux normes ou aux attentes des habitants. Pour faire face, la solution serait de réaliser des travaux coûteux pour les propriétaires qui peuvent les dissuader d'entreprendre ces travaux, « malgré les bénéfices qui peuvent avoir derrière en cas de vente ou de location de ce bien ». Le bien est laissé à l'abandon le cas échéant. Dans ce cas de figure, un simple encouragement n'est pas suffisant pour inciter les propriétaires à mettre en place des investissements importants, ce qui complique l'intervention dans ce type de situation.



Photo °1 : Exemples des logements insalubres

- La taille des logements par rapport à la typologie des ménages :

L'adaptation des logements aux besoins de la population est un aspect important pour lutter contre la crise de logement, notamment dans les centres anciens des villes. Il est courant de trouver, en pleine demande grandissante de petites typologies, des résidences vacantes de grande taille avec plus de trois pièces. Les entretiens ont souligné que les petits ménages, y compris les familles monoparentales et les jeunes travailleurs, ont besoin de logements qui répondent à leurs besoins spécifiques.

- Les formes architecturales et les modes d'habitation :

Les logements vacants qui sont situés au-dessus de commerces sans entrée dédiée constituent un problème majeur dans les centres anciens en particulier. Ils sont souvent laissés vacants ou utilisés comme entrepôts. Bien que cela ne soit pas la seule raison de la vacance de ces logements, il contribue à leur manque d'attractivité.

3.2. Les causes relatives aux sites et à la « configuration » urbaine :

- L'influence du site :

La localisation du logement est importante pour son attractivité ; d'une part, les logements vacants sont souvent situés près de routes très fréquentées, ce qui accentue les problèmes de sécurité et de nuisance pour les occupants, cela peut être avantageux pour les commerçants, mais pas pour les habitants. Et d'une autre part, beaucoup de ces logements se trouvent dans des ruelles étroites et dans des impasses difficiles d'accès en voiture, ce qui impacte leur attractivité.

- Des éléments qui contribuent à l'attractivité territoriale : services, commerces, aménités urbaines et centralités :

Les centres anciens mutent avec le temps en raison du déclin démographique, car ils se heurtent à de nouvelles polarisations à cause de l'extension urbaine, en guise d'exemple les zones commerciales en périphérie des villes affaiblissent aujourd'hui le centre-ville ancien. L'offre de services, comme « *les équipements culturels et sportifs* », est également affectée, les quartiers résidentiels sont souvent éloignés du centre ancien, ce qui le rend moins central et moins fréquenté.

3.3. Les causes renvoyant à l'attractivité du territoire :

« *La vacance de logement est étroitement liée à l'attractivité des territoires, en particulier dans les régions où la croissance naturelle de la population est faible* » L'arrivée de nouvelles populations est cruciale pour dynamiser le marché local résidentiel. Cette attractivité est influencée par de nombreux éléments, tels que l'emploi, la qualité des services, l'offre des logements et le cadre de vie.

- L'emploi est un élément déterminant pour l'attractivité territoriale :

La proximité d'un bassin d'emplois est un facteur attractif pour la population active, qui « *cherche souvent à se loger près de leur lieu de travail* ». Cependant, le manque d'offres d'emploi peut impacter l'attractivité des territoires et avoir des effets néfastes sur le marché du logement.

- Des facteurs clé pour la structure des territoires : desserte, accessibilité, équipements :

En plus de l'emploi, l'attractivité territoriale est liée aux facteurs d'accessibilité et de desserte qui facilitent les trajectoires domicile-travail et représentent un critère important pour les employés notamment dans les territoires où l'offre de transport est peu développée et la voiture est le seul moyen possible. En outre, ce facteur de localisation dépend aussi de la présence de certaines infrastructures nécessaires, comme une offre scolaire diversifiée allant de la maternelle au lycée, qui peut rendre un territoire plus dynamique et attractif pour les ménages avec enfants.

En plus de l'emploi et de l'accessibilité, d'autres facteurs tels que la fiscalité peuvent influencer l'attractivité résidentielle des territoires. Dans certaines petites villes, la fiscalité a été identifiée comme un facteur pouvant nuire à l'attractivité dans des contextes territoriaux inégaux. Même si la fiscalité et la localisation des équipements dépassent les politiques du logement, ils sont tout de même importants pour comprendre l'attractivité des territoires.

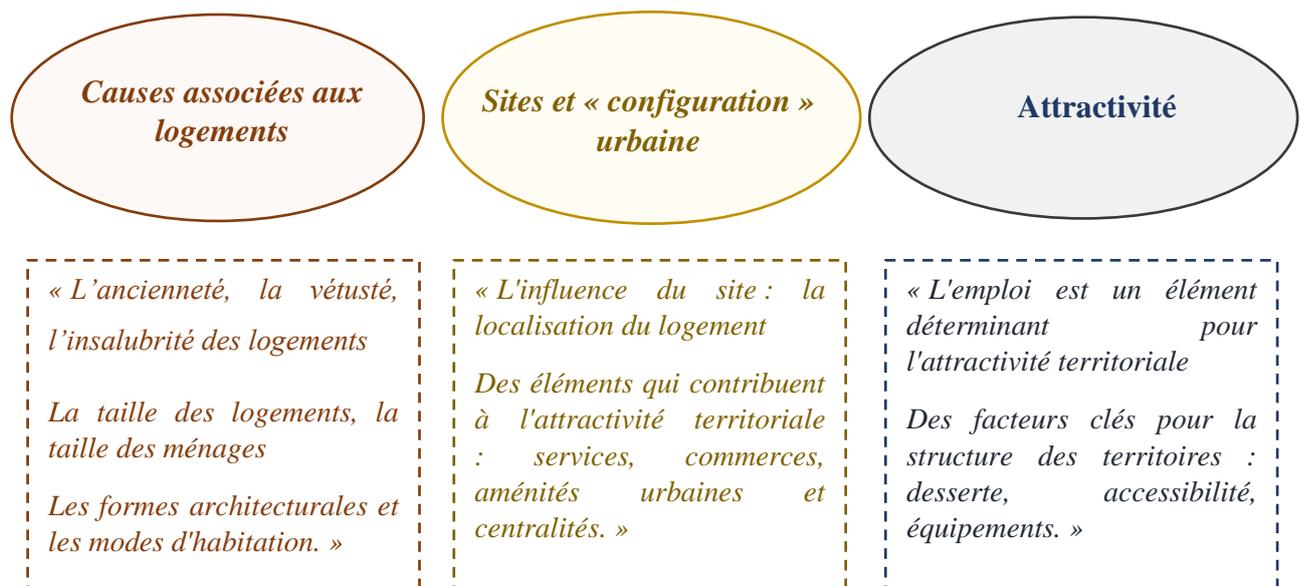


Figure n°3 : Les différentes causes des logements vacants

Source : Réalisation : R. ZAYEN, 2023

4. Les conséquences de la vacance des logements :

La vacance résidentielle est un sujet préoccupant de l'ordre public qui visent à remédier à plusieurs problèmes d'ordres social, économique et même environnemental ce qui menace l'attractivité des territoires, nécessitant alors l'élaboration des politiques publiques pour mobiliser le parc vacant. Ce phénomène peut avoir des conséquences majeures sur les territoires.

« D'un point de vue économique, la vacance des logements peut entraîner une baisse de la demande de services et de commerces, et une baisse de la valeur des résidences avoisinantes, par conséquent une perte de ressources pour les propriétaires, notamment pour ceux qui cela représente leur revenu principal. Si le bien demeure inoccupé pendant une longue période, le propriétaire peut avoir des *difficultés à payer les taxes, les frais d'entretien et les autres frais associés à l'immeuble*, ce qui pourrait mettre en péril sa situation financière.

D'un point de vue social, les logements vacants dans un quartier peuvent avoir *un impact négatif sur la sécurité et la qualité de vie des habitants*. En effet, un taux important de ce type de logement peut entraîner une hausse de la criminalité et de la délinquance dans le quartier, en raison de l'absence de surveillance et de l'utilisation possible de ces logements pour commettre des actes illégaux comme la production de drogue, l'installation des squatteurs, ce qui donne une image négative au quartier de manière générale et impacte son attractivité »²⁵.

II. Solutions de lutte contre les logements vacants en France : analyse des politiques et des dispositifs :

Les enjeux liés aux logements vacants varient d'un territoire à l'autre, mais ce phénomène affecte de manière illégale les territoires, ces enjeux diffèrent en fonction des caractéristiques et des besoins propres à chaque population.

Selon « *le Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant, réalisé par la Coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat* », publié en décembre 2018, il y a « 3 enjeux principaux concernant la vacance au sein du parc privé »²⁶.

Le premier concerne les enjeux « *d'aménagement* », dans la mesure où les logements vacants contribuent en premier lieu à « *lutter contre l'étalement urbain* », cela pousse « les collectivités locales à cesser de consommer de l'espace et à mobiliser le parc existant ». En deuxième lieu, la mobilisation des logements vacants permet de renforcer l'attractivité des centralités, telles que les centres-villes ou les centres-villages, dans la mesure où la présence

²⁵ Senat, M. Jean-Pierre BEL et plusieurs de ses collègues, juin 2011. Texte n° 669 'Logement', consulté le 14/06/2023, disponible sur <https://www.senat.fr/leg/pp10-669.html>

²⁶ « Stratégies et méthodes pour en sortir Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant Coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat », décembre 2018

des logements vacants impacte l'attractivité d'un territoire. (Eurométropole de Strasbourg et al., 2018).

Le deuxième enjeu est lié à la question « *démographique* », en effet, l'attractivité résidentielle d'un territoire a une relation avec l'évolution de la population. Les communes qui connaissent une forte attractivité possèdent un parc locatif limité, alors que les territoires qui se caractérisent par « un déclin démographique ont une offre de logements supérieure à la demande ». Mis à part l'évolution démographique, il faudra tenir compte de « *la typologie des ménages et de leurs modes de vie* », en adaptant l'offre aux besoins des résidents, et enfin il faut respecter les règles de mixité définies dans la loi SRU, en permettant aux familles à revenus modestes de profiter de ces logements vacants « *au lieu de construire de nouveaux logements sociaux* »²⁷. (Eurométropole de Strasbourg et al., 2018)

Au final, il faut tenir compte de la question « *technique* », il s'agit de l'état de dégradation des logements vacants, notamment ceux construits avant 1975, ces enjeux techniques ont un impact négatif sur la surconsommation énergétique, la perte d'attractivité de ces biens due aux coûts des travaux de réhabilitation et « *la perte de valeur du patrimoine bâti* ». (Eurométropole de Strasbourg et al., 2018)²⁸.

En France et vu que la vacance des logements est une vacance à double enjeu, la majorité de logements vacants se trouvent dans des secteurs d'habitat indigne. La France a commencé à développer des politiques de lutte contre la vacance résidentielle et des dispositifs de rénovation et renouvellement urbain ce qui permet de lutter contre la vacance indirectement et participent à la réduction de la vacance en aidant notamment les propriétaires qui n'ont pas les ressources nécessaires pour mener des travaux. Pour faciliter leur compréhension, j'ai choisi de les classer en deux catégories : les politiques incitatives et les politiques coercitives.

Les dispositifs examinés comprennent « *le Plan national de lutte contre les logements vacants* » « *l'OPAH, le PIG, la TLV, la THLV, les biens sans maître/abandonnés, le droit de préemption urbain et le droit d'expropriation* ». Ces dispositifs ont été choisis car la plupart d'entre eux sont nécessaires dans le contexte spécifique de l'étude menée à Marseille pour mettre en place des pistes de réflexion pour améliorer ces outils existants.

²⁷ « *Stratégies et méthodes pour en sortir Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant Coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat* », décembre 2018

²⁸ « *Stratégies et méthodes pour en sortir Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant Coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat* », décembre 2018

1. Les dispositifs de lutte contre la vacance :

1.1. Plan national de lutte contre les logements vacants :

« Le *Plan national de lutte contre les logements vacants* ²⁹ est dirigé par le Ministère du logement et le RNCLV (Réseau National des collectivités mobilisées contre le logement vacant) ». Il a pour but de réutiliser les logements qui sont de manière permanente inoccupés, en mettant en place des solutions incitatives. « *Il vise à promouvoir la conversion d'autres types de bâtiments inoccupés comme la transformation des bureaux en logements ou des solutions d'urbanisme transitoire, dans les zones les plus tendues afin de favoriser une offre de logement stable* ». (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2021)

Le Plan est structuré autour de « 5 axes qui sont complémentaires » :

❖ Outiller les collectivités dans le repérage, la caractérisation et le suivi des logements vacants :

En 2018, le RNCLV et l'ANAH ont publié un guide sur la lutte contre la vacance, qui a entraîné « la mise en place de nouveaux outils pour les acteurs locaux dans le cadre du plan national », ces outils leur permettent de mieux comprendre le phénomène sur leur territoire. (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2021)

« Basé sur les données LOVAC, le dispositif "Zéro Logement Vacant" a pour objectif d'aider les collectivités à contacter les propriétaires de logements vacants, les convaincre de remettre leurs biens sur le marché locatif et les accompagner dans leur démarche, cette solution a été développée dans le cadre de la fabrique numérique ». (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2021)

Depuis janvier 2023, un service en ligne est disponible pour les propriétaires, ils peuvent trouver des informations sur les taxes en vigueur et les aides disponibles, ainsi que des contacts utiles dans leur collectivité pour être orientés et soutenus dans leur démarche.

❖ Recenser, valoriser et diffuser l'ensemble des outils de lutte contre la vacance des logements :

²⁹ « Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires », 2021 <https://www.ecologie.gouv.fr/plan-national-lutte-contre-logements-vacants>

Une plateforme collaborative d'échanges a été créée pour « renforcer les mesures de lutte contre les logements vacants », cette plateforme est destinée aux acteurs impliqués dans la question de la vacance, tels que les collectivités, les services gouvernementaux et les ADIL.

« Les Adil sont créées à l'initiative du département et de l'État et agréées dans le cadre de l'article L.366-1 du CCH (Code la construction et de l'habitation) ». Leur rôle consiste à « informer les usagers sur leurs droits et leurs devoirs gratuitement pour les aider à accéder à un logement décent »³⁰ et facilite le partage d'expériences, de défis et d'interrogations sur le sujet. (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2021)

Les solutions pour remettre les logements sur le marché sont mieux communiquées aux propriétaires et aux intermédiaires grâce à la plateforme **facilhabitat.gouv.fr** ainsi que l'implication des ADIL, l'objectif est de « fournir des réponses aux propriétaires et aux collectivités locales ».

❖ Mobiliser d'autres types de logements et de locaux vacants (parc social, transformation de bureaux en logements) :

Ce plan national vise également à encourager la mobilisation d'autres locaux vacants, cela comprend :

- « • L'identification des immeubles de bureaux vides qui peuvent être transformés en logements ;
- Les solutions d'urbanisme transitoire à vocation sociale, qui permettent de fournir des locaux ou terrains provisoirement inoccupés pour des fins sociales, entre deux utilisations (réhabilitation ou attente de démolition), pour des périodes courtes ou moyennes ». (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2021)

❖ Répondre aux initiatives gouvernementales en matière de logement en mobilisant les logements vacants :

Le plan assure « la cohérence avec les autres politiques publiques en matière de logement » pour accélérer la mise en location des logements vacants, en particulier en s'intégrant avec « le Plan Logement d'Abord, le Programme Action Cœur de Ville, et le Plan

³⁰ Le réseau ANIL – ADIL « Le conseil et l'information logement », consulté le 08/06/2023 sur https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/connaitre-lanil-et-les-adil/reseau-des-adil/?fbclid=IwARIScymZZMFdcbOCJT6OF9ocSBD3HmXUHTVfxtLgohcU2rINBi4TO-6xm0_aem_th_AQ0RbATnXYBOcmLdAQFAy5zlj3EB_LTds2_BNPsVYQzawJtEu4hOgbIJPzPRGPBGQo,

Petites Villes de Demain ». (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2021)

❖ Mettre en œuvre rapidement le Plan sur un échantillon de territoires choisies :

Un appel à candidatures a été lancé aux collectivités territoriales le 20 janvier 2021 pour accélérer la mise en œuvre de ce plan, l'objectif est de donner la priorité aux collectivités pilotes pour créer un esprit de compétition qui pourra se propager à toutes les collectivités souhaitant participer. (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2021)

1.2. La Taxe sur les Logements Vacants (TLV) :

« La taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) indiquée dans l'article 232 du CGI, s'applique aux logements situés, au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les communes de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés importantes d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant »³¹.

Le propriétaire est dans l'obligation de payer la taxe du logement vacant si au « 1er janvier de l'année d'imposition son bien est vide depuis au moins un an »³². Cette taxe a pour but d'inciter les propriétaires à mettre leurs logements sur le marché locatifs afin de réduire le nombre de logements vacants. « *Il s'agit d'ajuster les arbitrages économiques spontanés des bailleurs et de pousser une partie significative d'entre eux à remettre leur logement sur le marché* »³³.

« Créée le 29 juillet 1998 à partir de la loi contre l'exclusion sociale » (Coloos et Vorms, 2021) et entrée en vigueur le 1er janvier 1999. « Au début, cette loi ciblait les communes de plus de 200 000 habitants présentant une disparité entre l'offre et la demande de logements au détriment des personnes à faibles revenus »³⁴, « afin d'élargir le champ d'application de la taxe et de créer une incitation à remettre sur le marché des logements vacants dans des communes tendues » (Coloos et Vorms, 2021) « *le décret du 10 mai 2013 avait pour*

³¹ République française 2022, « bulletin officiel des finances publiques », <https://bofip.impots.gouv.fr/>

³² République française 2023, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17293>

³³ Coloos, B., Vorms, B. (2021). « Pour en finir avec les logements vacants. Politique du logement. Analyses et débats ». Disponible sur : <https://politiquedulogement.com/2021/02/pour-en-finir-avec-les-logements-vacants/>

³⁴ « Taxes et prélèvements additionnels aux impôts fonciers - Taxe annuelle sur les logements vacants » <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6054-PGP.html/identifiant%3DDBOI-IF-AUT-60-20120912>

objectif d'appliquer la taxe à 28 communes de France au lieu de huit, passant de 200 000 habitants à 50 000 habitants »³⁵.

« Dans les communes ayant choisi de mettre en place cette taxe, les propriétaires ou les bénéficiaires de biens immobiliers vacants peuvent être exonérés de la TLV si :

- Le logement n'est pas destiné à un usage résidentiel
- Le coût des travaux pour rendre le logement décent dépassent les 25% de sa valeur
- Le propriétaire n'est pas responsable de la vacance du bien, dans le cas où il ne trouve aucun locataire ni acquéreur
- Le logement est occupé pendant au moins 3 mois consécutifs au cours d'une année
- Le bien est déjà soumis à la taxe d'habitation car il est considéré comme résidence secondaire. »³⁶

« La taxe sur les logements vacants est calculée sur la base de la valeur locative cadastrale³⁷ du bien vacant. Avant la modification de la loi en 2013, le taux effectif était la première année de 10%, 12,5% la 2^{ème} année et 15% de la valeur locative à partir de la 3^{ème}. Aujourd'hui ce taux est déterminé par :

- 17% pour la première année d'imposition
- 34 % les années suivantes » (République française, 2023)

Pour conclure, la loi de 1998 sur la taxe des logements vacants a été modifiée pour être plus stricte à travers la loi de 2013 qui augmente non seulement la zone géographique d'application, mais aussi la valeur des taxes applicables.³⁸

1.3. La taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) :

« Il est possible de mettre en place la THLV dans toutes les communes où la TLV n'est pas encore appliquée sur leur territoire. Depuis 2012, les EPCI peuvent également instaurer cette taxe s'ils possèdent un PLH et si cette taxe n'a pas déjà été mise en place dans les communes de leur territoire »³⁹.

³⁵ « Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts » <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000027399823>

³⁶ « Le Centre de documentation Économie Finance »s 2023, <https://www.economie.gouv.fr/cedef/taxe-logements-vacants>

³⁷ « Le loyer annuel qui pourrait résulter du bien s'il est mis en location ».

³⁸ « Le Centre de documentation Économie Finances 2023 », <https://www.economie.gouv.fr/cedef/taxe-logements-vacants>

³⁹ « Tout savoir sur les taxes sur les logements vacants (TLV et THLV) » Par Bercy en 2021
<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxes-logements-vacants-tlv-thlv>

« La THLV doit être réglée pour tout logement resté vacant pendant deux années consécutives, à compter du 1er janvier de l'année d'imposition, toutefois, il existe des exemptions à cette taxe, similaires à celles de la taxe sur les logements vacants (TLV) précédemment détaillées, en plus d'un autre critère, dans le cas des résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation sont également exemptées de la THLV. Cette dernière s'applique aux logements situés en dehors des zones tendues, la taxe est calculée d'après la valeur locative cadastrale de l'habitation et le tarif est le résultat de la multiplication de la valeur locative par un taux d'imposition, ce taux est différencié selon les communes. A partir du 23 janvier 2023, tout propriétaire d'un local d'habitation doit déclarer la nature de son occupation (résidence principale, secondaire ou logement vacant) au plus tard le 1 juillet 2023, sinon il sera dans l'obligation de payer 150 euros d'amende »⁴⁰.

1.4. Biens sans maître / Biens abandonnés :

« L'objectif est de fournir aux communes des moyens d'action pour les biens abandonnés » en permettant une dépossession forcée du propriétaire du bien. Les biens immobiliers en état d'abandon sont des propriétés qui ne sont plus entretenues, qu'elles soient vacantes ou non et que leur propriétaire soit connu ou non. « Le maire constate cet état d'abandon par procès-verbal » en suivant une procédure très stricte appelée "*déclaration de parcelle en l'état d'abandon manifeste*". (Articles L2243-1 à L2243-4 du code général des collectivités territoriales).

« Pour cause d'utilité publique, la commune exerce une procédure d'expropriation, suite à cette déclaration, cette procédure pourra être menée par la commune elle-même ou pour le compte d'un opérateur. La zone concernée doit ensuite être utilisée soit pour la réhabilitation de logements, soit par la construction ou pour une opération d'intérêt général »⁴¹.

1.5. Le Droit de Prémption Urbain :

Selon l'article n°210-1 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain est un outil de lutte contre les logements vacants en France. Il permet aux collectivités d'acquérir en priorité des biens immobiliers dans des zones spécifiques, telles que les « *zones urbaines définies par les plans d'occupation des sols ou les zones soumises à des servitudes spéciales* ».

⁴⁰ « Taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) » <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17293>

⁴¹ « République française LES BIENS SANS MAÎTRE », <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-biens-sans-maitre>

« L'objectif est de permettre aux collectivités d'intervenir dans la gestion de leur territoire en luttant contre l'étalement urbain et en favorisant la mise en place de projets urbains cohérents »⁴².

1.6. Le Droit d'Expropriation :

Selon l'article L. 2243-3, une fois qu'un bien est déclaré vacant par le maire, celui-ci peut demander l'autorisation au conseil municipal de « poursuivre l'expropriation des logements, au bénéfice de la commune, d'un organisme social ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement » indiqué dans l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, pour réaliser des travaux de réhabilitation, rénovation, création des réserves foncières ou tout objet d'intérêt collectif⁴³.

2. Les outils de rénovation urbaine :

2.1. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :

Créés en 1977, les OPAH ont pour objectif de revitaliser et de réhabiliter les zones urbaines et rurales, cette opération est mise en place suite à un accord signé entre l'État, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et les différentes collectivités territoriales ; commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional. L'OPAH a pour durée entre 3 à 5 ans. Cette convention fixe les objectifs, le diagnostic, le programme d'action local et précise les obligations de chaque partie signataire. Afin d'améliorer le confort des logements, des subventions sont accordées aux propriétaires privés (propriétaires ou locataires), sous quelques conditions (ressources ou loyer)⁴⁴.

« L'objectif principal de l'OPAH est d'améliorer l'état des habitations qui se trouvaient en zones résidentielles privées dans une logique incitative certes, cependant cette mesure a évolué au cours des 30 dernières années pour soutenir les travaux d'ordre architectural, la réhabilitation de logements, la lutte contre la vacance des logements, les logements indignes et la précarité énergétique »⁴⁵.

⁴² « Légifrance, 2022, code de l'urbanisme » https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045211258

⁴³ Légifrance, « Code général des collectivités territoriales, Modifié par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 » - art. 98 (V) <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006164567/#:~:text=2243%2D1%20%C3%A0%20L.,valablement%20faite%20%C3%A0%20la%20mairie.>

⁴⁴ AUCAME, 2014, « la France a commencé à développer des dispositifs de lutte contre les logements vacants dès les années soixante-dix » page 4/4, [OSN068_Vacance.indd \(aucame.fr\)](https://www.aucame.fr/OSN068-Vacance.indd)

⁴⁵ République Française, 2021, « L'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) » <https://outil2amenagement.cerema.fr/l-operation-programmee-pour-l-amelioration-de-l-r726.html>

En plus des OPAH classiques, « *il existe plusieurs OPAH thématiques, ces OPAH ont été mis ne place pour répondre à des problématiques spécifiques liées au logement telles que l'OPAH de Renouveau urbain, l'OPAH de Revitalisation rurale et l'OPAH de Copropriétés dégradées* »⁴⁶.

Dans le cas de l'étude menée par le CEREMA, c'est l'OPAH Renouveau urbain qui nous intéresse, *cette OPAH est utilisée pour résoudre les problèmes d'insalubrité des logements, de vacance, de friches urbaines et d'importantes vétustés*⁴⁷.

En effet, l'OPAH permet de soutenir financièrement les propriétaires pour effectuer des travaux de réhabilitation, « ce qui peut améliorer la qualité de vie des habitants et rendre les logements plus attractifs sur le marché ». Cependant, les OPAH ont également des points négatifs ; tout d'abord, leur durée précisée en amont peut limiter leur impact sur le long terme et empêcher d'atteindre l'objectif initial de résoudre tous les problèmes structurels de la vacance immobilière, de plus, leur mise en place peut être complexe et nécessite une forte implication des acteurs locaux, ce qui peut rendre le processus long et coûteux, et enfin, les subventions accordées aux propriétaires peuvent parfois être insuffisantes pour couvrir l'ensemble des travaux nécessaires.

2.2. Le Programme d'Intérêt Général (PIG) :

Créé en 1983, il est défini législativement par « *l'article R 327-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par le décret n°2009-1625 du 24 décembre 2009 - art. 2* » (République française 2023). « Le PIG est un programme d'actions dont le rôle est d'améliorer des ensembles de logements ou d'immeubles. Avec l'agrément du préfet du département, il encourage des actions d'intérêt général en vue de faire face aux problèmes spécifiques rencontrés dans des logements sélectionnés.

Cela répond parfaitement à la problématique des logements vacants à Marseille, il représente une solution efficace pour lutter contre la vacance immobilière assez présente dans cette Ville, en soutenant financièrement les propriétaires pour effectuer des travaux de réhabilitation.

⁴⁶ ANAH, « QU'EST-CE QU'UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE ? » <https://www.anah.fr/collectivite/les-operations-programmees/quest-ce-quune-operation-programmee/>

⁴⁷ Cerema, 2021, « L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) », consulté le 4/01/2023 sur https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_opah_v2_cle018711.pdf

Le PIG peut avoir comme finalité de capter des logements vacants, d'améliorer l'offre en matière de logement social ou de faire face à l'insalubrité généralisée par l'élaboration d'un programme d'actions pertinent. Il peut aussi traiter des problématiques « spécifiques » qui concernent soit les étudiants et les jeunes actifs, soit les personnes âgées ou handicapées, ou même les travailleurs saisonniers »⁴⁸.

Après définition de la vacance et réalisation d'un état des lieux en France, dans un deuxième temps je vais m'intéresser sur le cas spécifique de Marseille. Mon objectif est de contextualiser ce phénomène préoccupant dans la Ville et de comprendre les différentes étapes de la réalisation de l'étude menée par le Cerema. Je vais m'intéresser également à la relation entre les acteurs impliqués, aux principaux résultats et aux préconisations formulées dans le cadre de cette étude.

La question que je me pose ici est la suivante : *pourquoi la Ville de Marseille a lancé cette étude ? est-ce que cette étude sera réellement utile ? Et si oui, de quelle manière pourra-t-elle être utilisée ?*

⁴⁸ - Agence d'Urbanisme de Caen-MétropoleAUCAME, 2014, « LA VACANCE DES LOGEMENTS UN PHENOMENE COMPLEXE DIFFICILE À INTERPRÉTER », p 4. Disponible sur QSN068_Vacance.indd (aucame.fr)

Chapitre N°2 :

I. Les connaissances nécessaires à la construction d'une politique publique de lutte contre la vacance :

1. Contexte Marseillais : taux de vacance en augmentation :

1.1. Un territoire avec un taux de vacance significatif :

« La région PACA s'étend sur une superficie de 31 400 km² et abrite 5 millions d'habitants, soit 8 % de la population française ». Sa densité de population est de 159 habitants par km² contre 104 par rapport à la moyenne nationale ⁴⁹.

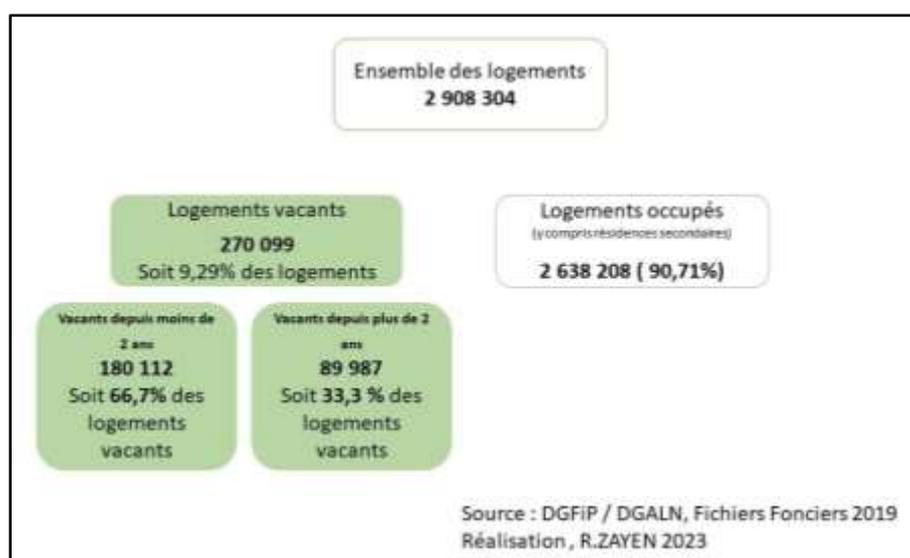


Figure n°4 : Détails de la vacance à l'échelle de la Région PACA

« Selon les données des Fichiers Fonciers, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur comptait 270 099 logements inoccupés au 1er janvier 2019 ce qui représente 9,3 % du parc du logement de la région en question, ce taux a connu une croissance marquée entre 2014 et 2019 (Cf schéma ci-dessous). Alors que le parc total de logements progresse en moyenne de 0,3 % par an, celui des logements vacants augmente à un taux de 2,03 % » ⁵⁰.

⁴⁹ « La Région PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR (PACA) », <https://www.regions-et-departements.fr/region-provence-alpes-cote-d-azur>

⁵⁰ « DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements vacants du parc privé en Provence-Alpes-Côte d'Azur », 2021 https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021_09_drealpaca_logements_vacants_du_parc_privé_rapport_final.pdf

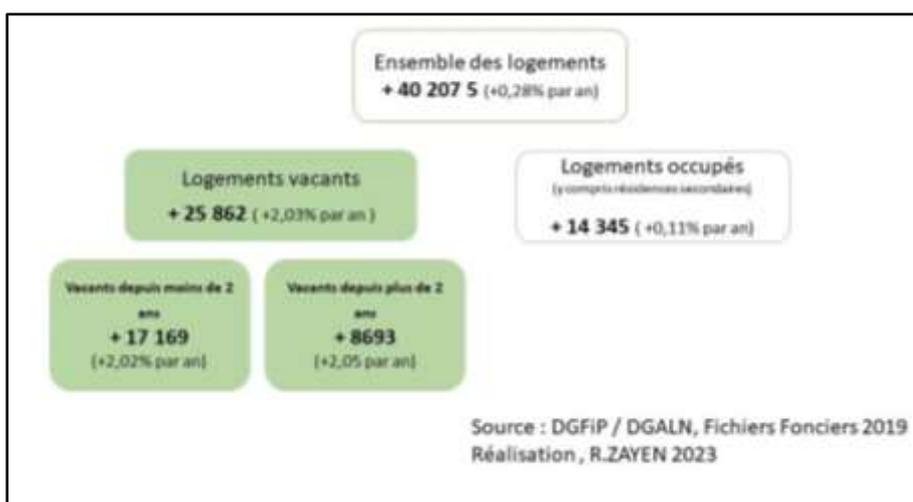
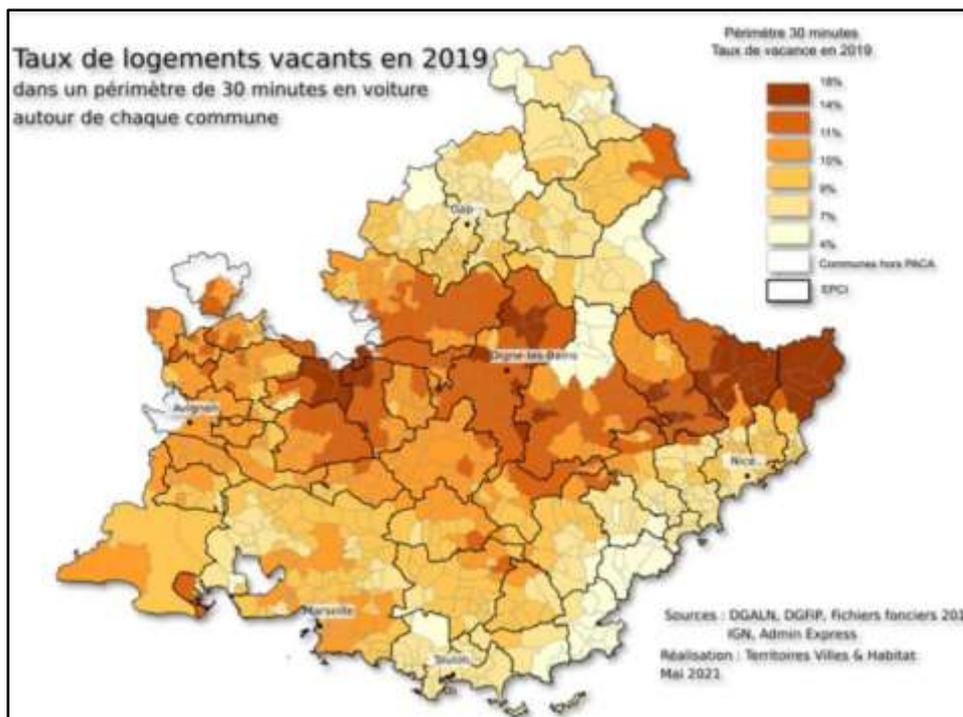


Figure n°5 : Evolution de la vacance 2014-2019 à la région PACA

Il existe de grands écarts entre les communes en ce qui concerne les taux de vacance, selon une évaluation, ces taux varient entre 4,9 % et 17,3 % sur « un rayon de 40 km autour de chaque commune » (cf carte n°2). Dans le département des Bouches-du-Rhône, les taux de vacance se situent entre 10 et 11 %, tandis que dans les Alpes-Maritimes, il s'élève entre 8 et 9 %. Les départements des Alpes-de-Haute-Provence et du Var présentent les taux de vacance les plus bas, même si les taux de vacance départementale les plus faibles se trouvent dans les Hautes-Alpes. (DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, 2021)

Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants dans le département des Bouches-du-Rhône a été multiplié par 2,5, passant de 32 100 en 1968 à 79 962 en 2019 ⁵¹. Cette évolution est inquiétante et pose de nombreuses interrogations sur les causes de cette situation.

⁵¹ « Site de l'INSEE » consulté le 23/05/2023 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5397827/?geo=DEP-13>



Carte n°2 : « Taux de logement vacants en 2019 dans un périmètre de 30 minutes en voiture autour de chaque commune »

1.2. La tension s'accroît sur le marché immobilier marseillais : flambée des prix des loyers et offre insuffisante face à une demande croissante :

Les données de l'INSEE montrent que le nombre de logements vacants à Marseille est passé de 17 318 à 37 220, entre 1968 et 2019, soit 20 000 logements vacants supplémentaires. Cette situation est particulièrement préoccupante, étant donné que « la Ville de Marseille est la deuxième plus grande Ville de France » et qu'elle est soumise à de nombreuses problématiques en matière de logement, comme le vieillissement du cadre bâti, le manque d'entretien, une arrivée d'une nouvelle population, etc. La Ville est confrontée à cette situation de crise du logement depuis des années, due à la croissance démographique et à l'augmentation de la population étudiante passant de 44 943 étudiants en 2001 à 58 974 en 2020 soit une augmentation de 14 031 étudiants ⁵².

⁵² « Les chiffres clés DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR À AIX-MARSEILLE-PROVENCE Rentrée 2020-202 », https://www.agam.org/wp-content/uploads/2022/03/Chiffres-cles_ES.pdf

Cette situation est aggravée par la crise sanitaire du Covid-19, qui a entraîné un « phénomène d'héliotropisme, soit une augmentation de l'attractivité des villes du sud de la France, dont Marseille »⁵³. Ainsi, le besoin en matière de logement augmente, provoquant une tension du marché immobilier, cette tension se traduit par « une forte hausse des prix des loyers de 8,7%⁵⁴ en 2022 par rapport à l'année précédente, ce qui complique l'accès au logement pour de nombreuses personnes, notamment les jeunes et les familles à faible revenu, dans une ville où le taux de pauvreté est de 25% en 2020 face à 14.6% à l'échelle nationale », selon l'INSEE.

2. La vacance comme sujet de revendications citoyennes à Marseille :

2.1. Les revendications des associations et des citoyens à Marseille :

En 2017 et avec la crise des logements à Marseille, 12 000 personnes étaient sans abris selon la Fondation Abbé Pierre. Beaucoup d'associations, dont « Médecins du Monde, Emmaus, la Fondation Abbé Pierre, RESF, Architecte Sans Frontière, la Ciamde et également quelques familles » ont réquisitionné un bâtiment dans le 4ème arrondissement de Marseille pour loger des familles sans abri, ces familles sont évacuées par la police. Cette situation met en évidence les difficultés rencontrées par les sans-abris à trouver un logement face à un grand nombre de logements abandonnées⁵⁵.

Le phénomène des logements vacants à Marseille représente un double enjeu, car la majorité de ces logements vacants se trouvent dans des secteurs d'habitat indigne. En réalisant des travaux de renouvellement urbain, il est possible de mobiliser ces biens vacants et/ou indignes pour améliorer l'offre de logements de qualité. « En novembre 2018, l'effondrement d'un immeuble vétuste dans la rue d'Aubagne, quartier de Noailles, a mis en lumière l'ampleur de ce phénomène qui avait été dénoncé depuis longtemps par les habitants, le collectif du 5 Novembre témoigne de l'organisation des habitants suite à cette catastrophe »⁵⁶.

⁵³ « La crise sanitaire a-t-elle (vraiment) entraîné un exode urbain ? », 2022 <https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/la-question-du-jour/la-crise-sanitaire-a-t-elle-vraiment-entraîne-un-exode-urbain-1508037>

⁵⁴ « À Marseille, un été touristique dans un climat plus apaisé », publiée dans l'agenda made in Marseille, par Narjasse Kerboua 16 septembre 2022, <https://madeinmarseille.net/121966-marseille-ete-touristique-sur-une-note-plus-apaisee/>

⁵⁵ France Bleu Provence, France Bleu, 2017, VIDÉO – « Des dizaines de milliers de logements vacants à Marseille », la fondation Abbé Pierre en réquisitionne, consulté le 11/06/2023 sur <https://www.francebleu.fr/infos/economie-social/des-dizaines-de-milliers-de-logements-vacants-marseille-la-fondation-abbé-pierre-en-requisitionne-un-1499420257>

⁵⁶ « Marseille : quatre ans après l'effondrement deux immeubles, la rue d'Aubagne panse ses plaies » https://www.francetvinfo.fr/economie/immobilier/immobilier-indigne/marseille-quatre-ans-apres-l-effondrement-deux-immeubles-la-rue-d-aubagne-panse-ses-plaies_5434171.html

Suite à cette catastrophe, « l'association droit au logement (DAL) » a fait une demande de réquisition des logements vacants. Selon Sébastien, « membre de l'association » : « *Il est inacceptable que des logements inoccupés, situés en plein centre-ville, ne puissent pas accueillir immédiatement des familles sans abri* ». Beaucoup d'autres associations ont soulevé la problématique de l'existence de 34 000 logements vacants à Marseille, dont une grande partie pourrait être rapidement habitable ⁵⁷.



Photo n°2 : Des manifestations de associations qui demandent la réquisition des logements vacants à Marseille
Source : Maxppp - SPEICH Frédéric

Beaucoup de militants se sont manifestés devant la Mairie de Marseille pour rappeler les 8 morts dans l'effondrement de deux immeubles vétustes. Un des manifestants a souligné : « *il y a beaucoup de bâtiments vides qui auraient peut-être pu reloger les gens dignement, notamment la rue de la République qui est pratiquement vide, on pourrait mettre des familles là-dedans* ». Payan Benoît, ancien chef de l'opposition sociale à Marseille a exprimé sa colère, « *c'est ça qu'on attend de la deuxième ville de France ! c'est ça qu'on attend du maire deuxième ville de France ?* » ⁵⁸. Payan Benoît est le nouveau maire de Marseille, à partir de 2020, c'est un acteur qui connaît bien le contexte marseillais en matière de logements. Sur ce même sujet, Patrick Lacoste de l'association "un Centre-Ville pour Tous" a estimé que « *sur les 33 000 logements vacants à Marseille (selon la Fondation Abbé Pierre), 10 000*

⁵⁷ France Bleu Provence, décembre 2018, « Habitat indigne à Marseille : des associations demandent la réquisition des logements » vides consulté le 11/06/2023 sur <https://www.francebleu.fr/infos/economie-social/conseil-municipal-special-sur-l-habitat-a-marseille-ce-jeudi-1545146385>

⁵⁸ DAILYMOTION, video : « Immeubles effondrés à Marseille: des manifestants demandent des comptes à Jean-Claude Gaudin », consulté sur <https://www.dailymotion.com/video/x6z9rvx> le 11/06/2023

peuvent être mobilisés immédiatement ». Fathi BOUAROUA un membre du collectif du 5 novembre, a affirmé que cette initiative serait moins coûteuse que de payer des nuits d'hôtel pour les personnes sans abri.⁵⁹

Kaouther Ben Mahmoud membre de ce même collectif a précisé : « *Nous avons répertorié avec l'association Droit au Logement, 33 800 appartements dignes vacants au centre-ville* », elle a indiqué également qu'ils ont envoyé une demande au préfet et ils n'ont pas reçu de réponse⁶⁰.

Ces mêmes associations ont recommandé d'élaborer un diagnostic qui permet de répertorier les logements vacants et de préciser leur nombre exact afin de pousser les propriétaires à remettre leurs biens en location. Les membres du collectif du 5 novembre ont soulevé : « *l'inefficacité des mesures mises en place par l'État pour lutter contre ce phénomène vu que le nombre de logements vides ne cesse d'augmenter* ». Mis à part le problème des mesures mis en place, « *le sujet d'encadrement des loyers n'a jamais été soulevé* » ironise un membre de l'association « un centre-ville pour tous »⁶¹.

La période du Covid a marqué aussi beaucoup de problèmes pour les SDF sans abris, les associations ont appelé à la réquisition des logements vacants pour les héberger, un membre de collectif du 5 novembre, Fathi Bouaroua, a affirmé « *Il existe 40 000 logements vacants à Marseille, 4 000 suffiraient largement pour confiner tout le monde* »⁶².

2.2. L'élection du Printemps Marseillais :

Le problème du logement à Marseille est au cœur des débats, beaucoup de logements indignes et un manque de logements sociaux. Suite à « *l'effondrement de deux immeubles à la rue d'Aubagne* » plusieurs acteurs de la société civile, des militants politiques, des associations et des citoyens se sont engagés pour garantir un logement digne pour tous. Pour ce faire, ils ont créé un programme qui propose plusieurs pistes⁶³.

⁵⁹ France info, décembre 2018, Marseille : « 33 218 logements vacants ». Consulté sur <https://france3-regions.francetvinfo.fr/provence-alpes-cote-d-azur/bouches-du-rhone/marseille/marseille-33-218-logements-vacants-1598631.html> le 11/06/2023

⁶⁰ La Provence, décembre 2018, « Marseille - Drame de Noailles : la réquisition des logements vacants est-elle envisageable ? » consulté le 11/06/2023 sur <https://www.laprovence.com/article/edition-marseille/5273126/la-requisition-des-logements-vacants-est-elle-envisageable.html>

⁶¹ La Marseillaise, janvier 2019, « 1 600 personnes délogées, 33 218 logements vides ! » consulté sur <https://www.lamarseillaise.fr/archives/1-600-personnes-delogees-33-218-logements-vides-FGLM074199> le 11/06/2023

⁶² Ouest France, mars 2023, « Coronavirus à Marseille. Des associations demandent la réquisition des logements vacants pour les SDF » consulté le 11/06/2023 sur <https://www.ouest-france.fr/sante/virus/coronavirus/confinement/coronavirus-marseille-des-associations-demandent-la-requisition-des-logements-vacants-pour-les-sdf-6786700>

⁶³ BFM IMMO, 2020 LE LOGEMENT, « L'ENJEU PRINCIPAL DES MUNICIPALES À MARSEILLE », consulté le 11/06/2023 sur <https://www.bfmtv.com/immobilier/le-logement-l-enjeu-principal-des-municipales-a-marseille-AN-202003120474.html>

D'abord, répertorier les logements vacants pour loger plus dignement les habitants. Ensuite, mettre en place des formes d'habitat innovantes comme l'occupation temporaire et coopératives d'habitants. Enfin, ils préviennent de « *redéfinir le nombre de places d'hébergement d'urgences à Marseille* ». Le printemps Marseillais s'appuie sur la volonté de l'État pour lutter contre la vacance résidentielle. Cette volonté reste manquante dans une ville qui connaît une crise comme Marseille⁶⁴. Le printemps Marseillais s'inscrit dans une continuité des États généraux de la Ville de Marseille. Ce dernier a pour but de lutter contre l'habitat indigne, de faciliter l'accès aux logements et de contrôler le marché tout en encourageant la participation citoyenne⁶⁵.

3. L'état des politiques sur le logement :

Le droit au logement étant « *un droit fondamental qui doit être respecté par tous les États* » (Nations Unies Droits de l'Homme), il est crucial de mettre en place des solutions innovantes pour faire face au mal-logement, le but est de garantir l'accès au logement pour tous, y compris les plus vulnérables.

3.1. Accès équitable au logement à Marseille : vers une régulation des loyers :

« À Marseille, la Mairie a adopté le 30 septembre 2022 des délibérations pour expérimenter une régulation des loyers sur son territoire, malgré l'absence d'agrément de la Métropole qui devait saisir l'État pour créer ce dispositif. Cette mesure est justifiée par la forte tension du marché locatif, le déficit de logements sociaux et la faible capacité des familles à louer un logement. Cependant, certains élus, comme Pierre Robin, s'opposent à cette mesure en arguant qu'elle pourrait inciter les propriétaires à préférer louer aux touristes du coup de transformer les logements à des résidences secondaires »⁶⁶.

3.2. Nouvelles règles pour la location saisonnière : limites et autorisations :

« De nouvelles règles ont été mises en place pour encadrer les autorisations de changement d'usage des logements en location saisonnière à Marseille, lors du Conseil municipal du 21 mai 2021 et du Conseil métropolitain du 4 juin 2021, selon ces règles, le

⁶⁴ Le printemps Marseillais, *Le Printemps Marseillais s'engage auprès des associations Marseille Solutions* consulté le 11/06/2023 sur <https://printempsmarseillais.fr/le-printemps-marseillais-s-engage-aupres-de/marseille-solutions/>

⁶⁵ « Les États Généraux de Marseille, 2019 » consulté le 11/06/2023 sur <https://les-etats-generaux-de-marseille.fr/forum-habitat/>

⁶⁶ « La Ville retente de mettre en place l'encadrement des loyers à Marseille », *made in Marseille*, publié par la rédaction le 30 septembre 2022 (: <https://madeinmarseille.net/122968-ville-retente-mettre-en-place-encadrement-loyers-marseille/>)

plafond est fixé à un logement par propriétaire bailleur en dehors de sa résidence principale, et une autorisation est requise pour toute location supplémentaire. Cette autorisation est valable seulement 4 ans et doit être renouvelée. De plus, les locations meublées de tourisme ne peuvent pas dépasser 8 mois par an et ne doivent pas excéder 90 jours pour le même occupant. Il convient de noter que ces règles s'appliquent uniquement aux logements locatifs secondaires ou saisonniers, alors que *la réglementation relative à la location occasionnelle de la résidence principale d'un particulier reste inchangée* »⁶⁷.

« Cependant, l'accès aux données sur le nombre de logements saisonniers constitue un obstacle majeur, en effet ces informations ne sont pas si simples à avoir même par les collectivités (Airbnb se refuse de les fournir). En réponse à cette problématique, de nouveaux collectifs et associations ont émergé, se spécialisant dans l'enquête et dans la recherche sur ce sujet, comme le collectif ParisVSBnb. Grâce à la technique data scraping (un programme informatique qui permet de collecter des données), ce collectif a pu recenser de manière exhaustive 750 000 annonces »⁶⁸.

3.3. Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement à Marseille : lutte contre l'habitat dégradé :

Pour lutter efficacement contre l'habitat dégradé, un « *Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) a été signé en juillet 2019 par la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'État et 7 autres partenaires* », « ce projet vise à réaliser des travaux de renouvellement urbain dans le centre-ville élargi de Marseille sur une période de 15 ans et sur un périmètre de 1000 hectares. Le PPA a cinq objectifs principaux : lutter contre l'habitat indigne, améliorer la qualité de vie en assurant l'attractivité du centre-ville Marseillais, favoriser l'intégration des habitants dans leur quartier, restaurer le patrimoine bâti et revitaliser l'activité économique, les interventions sur l'habitat ancien et dégradé privé constituent la partie pris de cette démarche »⁶⁹.

⁶⁷ « Locations saisonnières : tout savoir sur les réglementations en vigueur à Marseille ! » Publié le 20 Septembre 2022, le bonbon marseille(<https://www.lebonbon.fr/marseille/news/locations-saisonnières-reglementations-marseille/>)

⁶⁸ Enquêtes d'actu, 28/06/2023, EXCLUSIF. « Carte : sur Airbnb, voici combien il y a de logements à louer » consulté sur https://actu.fr/economie/exclusif-carte-sur-airbnb-voici-combien-il-y-a-de-logements-a-louer_59688618.html le 11/06/2023

⁶⁹ Site officiel de la MAMP, LE PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT (PPA), la Métropole Aix Marseille Provence <https://ampmetropole.fr/missions/amenagement-du-territoire-et-urbanisme/projets-urbains/le-projet-partenarial-damenagement-ppa>

3.4. Marseille en quête de solutions face à la crise du logement : États Généraux du logement et appel à une mobilisation collective :

Toujours par rapport à la question du mal-logement, Marseille a organisé pour une première fois les États Généraux du logement, « *le préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d’Azur Christophe Mirmand*, a dressé, le 28 novembre 2022, un diagnostic inquiétant de la situation du logement à Marseille, caractérisée par le manque de capacité de loger les personnes les plus défavorisées, la dégradation du bâti ancien et des copropriétés, la paupérisation des quartiers historiques et la dégradation du parc social »⁷⁰. Également à Marseille, « *plus de 40 000 personnes sont en attente d’un logement social*, face à cette crise profonde de l’offre de logements, le maire de Marseille appelle à des solutions avec l’aide de la Métropole, des parlementaires, des collectifs, des professionnels, des bailleurs sociaux, des élus, des promoteurs privés et des représentants de l’État »⁷¹.

« Pour répondre aux besoins en matière d’habitat, et permettre aux Marseillais de se loger dignement et durablement, la Ville de Marseille s’est engagée à produire 27 000 logements à l’horizon de 2028 soit 4 500 logements par an, dont 2 300 logements abordables. Face à la crise du mal-logement, la Ville de Marseille cherche aussi à lutter contre l’habitat indigne et contre la précarité énergétique. Pour faire face, les Etats Généraux du logement ont été rassemblés pour mettre en place des solutions »⁷².

« Selon le Programme Local de l’Habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence, cette dernière s’engage à lutter contre le parc dégradé en particulier le Parc Privé estimé à 60 000 logements, dont 40 000 à Marseille sur tout après les événements du 5 novembre 2018 de la rue d’Aubagne. L’objectif est de traiter prioritairement 12 000 logements sur 10 ans ce qui représente 20 % des logements identifiés, soit 10 000 logements à Marseille et 2 000 sur le reste des villes de la Métropole en mettant l’accent sur l’amélioration des copropriétés dégradées et en assurant la rénovation énergétique.

⁷⁰ Site officiel de la Ville de Marseille, 25/11/2022, États Généraux du Logement : retrouvez les 34 premiers engagements pour transformer Marseille, disponible sur <https://www.marseille.fr/mairie/actualites/etats-generaux-du-logement-a-marseille>

⁷¹ Les États généraux du logement face au défi de la crise de l’habitat à Marseille, publié par Loïs Elziere le 28 novembre 2022 dans l’agenda made in Marseille, <https://madeinmarseille.net/126772-les-etats-generaux-du-logement-face-au-defi-de-la-crise-de-lhabitat-a-marseille/>

⁷² Batiactu, Novembre 2022. « La Ville de Marseille veut produire 27.000 logements d’ici 2028 », consulté le 11/06/2023, disponible sur : <https://www.batiactu.com/edito/ville-marseille-veut-produire-27000-logements-dici-65058.php>

Le PLH s'engage aussi à mobiliser le parc vacant en incitant les propriétaires à remettre leurs logements sur le parc locatif, l'ambition du PLH est de mobiliser au moins 400 logements vacants par an.

Le PLH cherche également à augmenter l'offre en matière de logements sociaux, et à améliorer les outils de repérage des logements vacants et des logements indignes pour mieux cibler les actions opérationnelles et être plus efficace pour résoudre la problématique du mal-logement à Marseille »⁷³.

3.5. Les compétences en matière d'habitat de la Ville et la Métropole Aix Marseille Provence :

Face aux enjeux et aux défis du logement à Marseille, la Ville et la Métropole se positionnent en tant qu'acteurs essentiels pour lutter contre ce fléau.

Il s'agit ici d'expliquer brièvement leurs compétences en matière d'habitat. D'après le site officiel de la Métropole, « cette dernière possède différentes compétences en matière de politique locale de l'habitat. Elle met en place les grandes orientations et les objectifs de la politique de l'habitat sur son territoire dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH). Elle s'engage également à fournir des aides financières afin de favoriser l'accès au logement pour les personnes les plus défavorisées. La Métropole est aussi chargée d'améliorer le parc immobilier bâti et de réhabiliter les logements existants »⁷⁴.

Selon le site officiel de la Ville de Marseille, cette dernière a pour but de « lutter contre l'habitat indigne, à produire des logements sociaux ciblés en garantissant les objectifs de mixité et à résoudre les problèmes des squats et des bidonvilles afin de favoriser l'accès au logement pour tous ». Ci-dessous un tableau récapitulatif des compétences de la Métropole et de la Ville de Marseille en matière d'habitat.

⁷³ « Programme local de l'habitat, la Métropole Aix Marseille Provence, Tome 2 objectifs et plan d'actions », mars 2023 disponible sur https://ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2023/03/51499_PLH-2-orientations-actions.pdf page 28, 31, 36, 44

⁷⁴ « Site officiel de la métropole Aix-Marseille-Provence », consulté le 22/05/2023 <https://ampmetropole.fr/missions/habitat-logement/>

Compétence de la MAMP en matière d'habitat	Compétence de la Ville de Marseille en matière d'habitat
<p>« En matière de politique locale de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Programme local de l'habitat (PLH) • Politique du logement ; aides financières au logement social, actions en faveur du logement social, actions en faveur du logement des personnes défavorisées • Amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre » ⁷⁵. (ARTICLE L. 5217-2); 	<p>« Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surveillance des changements d'usage des logements • Accompagnement des usagers dans leurs projets de logement • Mise en place une charte de la construction durable • Fourniture des solutions d'urgence aux personnes sans domicile • Identification des logements insalubres et les immeubles en péril • Collaboration avec les organismes HLM et sociaux • Encouragement de la rénovation des logements anciens en fournissant des aides financières aux particuliers. • Assurance de la gestion des services et des démarches d'urbanisme. <p>Amélioration de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ravalement de façades • Éradication de l'habitat indigne • Mise en place des arrêtés de péril pour protéger les habitants en cas de risque d'effondrement d'un immeuble » ⁷⁶.

Tableau n° 2 : Tableau des compétences en matière d'habitat Ville de Marseille et Métropole-Aix-Marseille-Provence

Source : Réalisation : Z.Rania,2023

⁷⁵ « ARTICLE L. 5217-2 Code général des collectivités territoriales » consulté le 22/03/2023 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000034116438#:~:text=La%20m%C3%A9tropole%20peut%20d%C3%A9guer%20%C3%A0,le%20compte%20de%20la%20m%C3%A9tropole.

⁷⁶ Site officiel de la Ville de Marseille, consulté le 22/05/2023 <https://www.marseille.fr/logement-urbanisme>

3.6. Études sur la vacance résidentielle à Marseille :

Peu sont les ouvrages et/ou les études qui traitent minutieusement de la vacance résidentielle à Marseille. Ce qui témoigne de la faible importance que l'on accorde à ce phénomène, qui peut être un outil efficace de lutte contre la crise des logements et plus largement de garantir l'accès à un logement décent.

Pour répondre à cette problématique, la Ville de Marseille a récemment lancé une étude dans le but de renforcer sa politique de logement en se concentrant sur un réservoir de logements inexploités, à savoir les logements vacants. L'objectif de cette étude était d'améliorer la connaissance de ces logements pour pouvoir les détecter et mettre en place des actions plus ciblées visant à mobiliser ce parc vacant.

Il convient de souligner que réaliser des études n'est pas une nouveauté, les associations militantes se sont mobilisées pour réaliser des études qui concernent ce sujet depuis longtemps. En effet, les collectifs, citoyens et militants portent un intérêt important pour la question de la vacance résidentielle.

En 2013, un stagiaire à l'association « un centre-ville pour tous » a réalisé une étude sur les logements vacants dans le Centre-Ville de Marseille, cette étude s'est concentrée sur 3 quartiers Noailles et Belsunce (1er arrondissement) et le Panier (2ème arrondissement)⁷⁷. L'étude s'inscrivait dans une réponse aux problématiques soulevées par la vacance résidentielle dans le « *Centre-Ville Pour Tous* » (CVTP). Une deuxième étude a été réalisée avec le soutien de l'association « *Architectes Sans Frontières* » (ASF) lors d'un workshop réalisé en 2020 par les étudiants du master 2 TCM à l'université d'Aix Marseille, cette étude intitulé « la mobilisation du foncier vacant comme solution de relogement à Marseille »⁷⁸.

Cette étude du Cerema vise à vérifier les hypothèses formulées par les associations et les citoyens selon lesquelles les logements vacants pourraient répondre aux besoins en matière de logement dans la ville. *Comment cette étude du Cerema s'articule-t-elle pour vérifier les hypothèses demandées ?*

⁷⁷ Rapport de stage, la vacance de logement en centre-ville réalisé par Pauline Gicquel, pour le compte du « centre-ville pour tous » en 2013 p51

⁷⁸ Etude réalisée lors d'un Workshop M2 Transition des Métropoles et Coopération en Méditerranée, intitulé « LA MOBILISATION DU FONCIER VACANT COMME SOLUTION DE RELOGEMENT À MARSEILLE » p 97

II. Étude du CEREMA sur les logements vacants à Marseille⁷⁹ :

1. Processus de fabrication de connaissance : les étapes clés de l'étude :

La préparation de l'étude a commencé en juin 2022, l'étude sur les logements vacants à Marseille est passée par plusieurs étapes. Dans un premier temps, une réunion de lancement a été organisée avec la participation de différents acteurs de la Ville de Marseille, notamment le directeur du logement et de lutte contre l'habitat indigne, Florent Houdmon, la Directrice de mission politique publique en habitat, Céline Grava, et la chargée d'instruction des dossiers politiques du logement privé, Valentina De Angelis. La première phase pose les bases de la recherche et définit les objectifs à atteindre. L'entretien que j'ai mené avec chargée d'instruction des dossiers politiques du logement privé à la commune de Marseille et la directrice de mission politique publique en habitat m'a permis de mieux comprendre le déroulé de cette réunion. En effet, à l'arrivée d'une nouvelle direction en mars 2022, cette dernière a souhaité renforcer sa politique de logement, en localisant ces logements vacants, en identifiant leurs propriétaires et en évaluant leur qualité. Florent Houdmon, a pris la décision de lancer cette étude en raison de son expérience sur le terrain et la connaissance des enjeux de la Ville de Marseille. Il a occupé le poste de directeur de la Fondation Abbé Pierre en région PACA pendant 3 ans et demi, en plus, il a été le directeur de l'association régionale de lutte contre le mal-logement et l'habitat indigne à Marseille pour une période de 8 ans et 9 mois.

La deuxième étape de l'étude sur les logements vacants a eu lieu en juillet 2022, soit un mois après la réunion de lancement. Cette étape a été essentielle pour déterminer les grandes lignes de l'étude notamment la méthode de travail, les objectifs, la temporalité et le budget. Elle comprend une proposition technique et financière détaillée de tout ce qui allait être produit et du prix correspondant. D'après le cahier de charge, cette étude nécessite un budget total de 30 200 euros. Cette offre a été ajustée en va-et-vient en présence d'acteurs de la ville et du Cerema. Le choix de cet organisme n'a pas fait l'objet d'une longue réflexion, 'organisme public réputé dans le domaine de l'expertise'. Suite à mon entretien avec la chargée d'étude à la Ville de Marseille, Valentina, confirmant : *« c'est tout naturellement que la ville est tournée vers le Cerema pour produire cette étude. En effet, c'est un service technique de l'État qui offre*

⁷⁹ Tous les résultats de cette partie viennent de l'étude du Cerema

une légitimité et une crédibilité à l'étude. Pour gagner du temps, la ville n'a pas organisé d'appel d'offres public, mais a directement contacté le Cerema ».

L'équipe d'experts du Cerema comprend, Jean Baptiste Savin, responsable du groupe territoires à la Direction Territoriale Méditerranée, Nicolas Pelé, chef de projet, Alpin Christine, chargée d'études en politiques territoriales et foncières, Caroline Demartini, adjointe au chef du groupe Territoires, Christine Grimal, cheffe de projets en stratégie foncière et habitat et Frédérique Reffet, directrice du Département Territoires Villes et Bâtiment.

Le 27 septembre 2022, le Cerema a été officiellement engagé. La Directrice du Département Territoires, Villes et Bâtiment, a piloté cette étape cruciale. L'autorisation a été donnée pour que le prestataire puisse avoir accès aux données du fichier LOVAC, cette mission a été initiée par la Régie des Services Juridiques Financiers de la Ville de Marseille, qui a désigné le Cerema comme prestataire pour l'exécution des données. Cette étape marque donc un tournant dans l'étude sur les logements vacants, car elle fournira des données fiables, précises et surtout confidentielles.

Le 30 septembre 2022, la délibération a été mise aux voix et adoptée par le Conseil Municipal. Le document a été signé par le maire, Benoît PAYAN. Cette étape vise à mieux faire connaître et comprendre les impacts de ce phénomène et à présenter l'objectif de l'étude. Cependant, la délibération précise la façon dont la ville espère lutter contre la vacance immobilière, qui a des impacts négatifs sur l'économie et la qualité de vie des habitants, en mobilisant ses partenaires, son patrimoine, ainsi qu'en s'engageant dans une démarche de remise sur le marché des biens immobiliers vacants et de développement urbain durable. La délibération constitue la première feuille de route de cette étude, elle précise l'objectif de la Ville de Marseille qui vise à lutter contre la vacance résidentielle, et met en œuvre les étapes à suivre. « La première étape consiste à réaliser un diagnostic précis de la vacance, suivie de la mise en place d'une nouvelle stratégie et de coordonner un plan d'action pour lutter contre la vacance avec des politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne. Pour finir, la ville souhaite instaurer une coordination formalisée sera créée pour inciter de remettre les biens vacants sur le marché » (délibération de l'étude du Cerema, 2022, voir annexe 3).

Lors d'un entretien avec le chargé de mission pour la réhabilitation de l'habitat privé à la Métropole, j'ai appris que celle-ci n'était pas initialement informée de l'étude lors de son lancement. Ce n'est qu'au début d'octobre qu'elle a pris connaissance, elle a donc exprimé son souhait d'être inclus dans l'étude et a par la suite obtenu l'autorisation.

Un premier constat a été fait par Nicolas Pelé et Alpin Christine à la Ville de Marseille lors d'une présentation intermédiaire qui a eu lieu le 16 novembre 2022. Il s'agit d'une présentation numérique, où le Cerema a exposé leurs méthodologies et a partagé son plan détaillé qui a été repris lors de l'étude finale.

Lors d'une dernière réunion du 25 janvier 2023, les résultats ont été examinés sous la direction du Florent Houdmon la version finale a été achevée et envoyée le 31 janvier 2023, le chef de projet, a envoyé cette version au Directeur du logement et de lutte contre l'habitat indigne. (ci-dessous une frise qui explique les étapes de la réalisation de l'étude)

Etude sur les logements vacants à marseille



Figure n°6 : Processus de l'étude du Crema à Marseille

Source : Réalisation R.ZAYEN, mai 2023

2. Les acteurs de l'étude :

Il s'agira ici de présenter les acteurs mobilisés dans le cadre de l'étude du Cerema, commandité par la Ville de Marseille. Le schéma ci-dessus énumère les acteurs (que j'ai réussi à identifier) présents lors de l'élaboration de l'étude. Cette liste pourrait ne pas être exhaustive dans la mesure où elle s'appuie sur les propos retenus lors de mes entretiens.

Selon la chargée d'instruction des dossiers politiques du logement privé à la Ville de Marseille *“les citoyens et les associations ont formulé l'hypothèse qu'il existait un nombre important de logements vacants dans la ville, ce qui a incité la Ville de Marseille à lancer une étude pour quantifier cette vacance et renforcer sa politique à ce sujet”*. Ce n'est pas la seule raison de lancer cette étude. Florent Houdmoun, directeur du logement et de lutte contre l'habitat indigne de la Ville de Marseille, possède une large expérience de terrain qui lui permet de comprendre bien l'importance de mobiliser le parc vacant, notamment dans un territoire tendu que celui de Marseille.

Ce dernier a sollicité le Cerema, soit Nicolas Pelé (chef de projet) pour conduire cette étude. Emmanuel Gibert (Chargé de mission Réhabilitation habitat privé à la Métropole) représente la Métropole Aix-Marseille, a également exprimé son intérêt à participer à l'étude et à utiliser les résultats de l'étude pour le nouveau dispositif "Zéro logement vacant". Ce dispositif est une action opérationnelle ayant pour but de lutter contre la vacance des logements, en particulier ceux qui sont vacants depuis plus de deux ans.

Valentina De Angelis la chargée d'instruction des dossiers politiques du logement privé a été chargée pour conduire l'étude et travailler avec Nicolas Pelé, celle-ci, suite à son congé maternité a été remplacée par Céline Grava la directrice de mission politique publique en habitat.

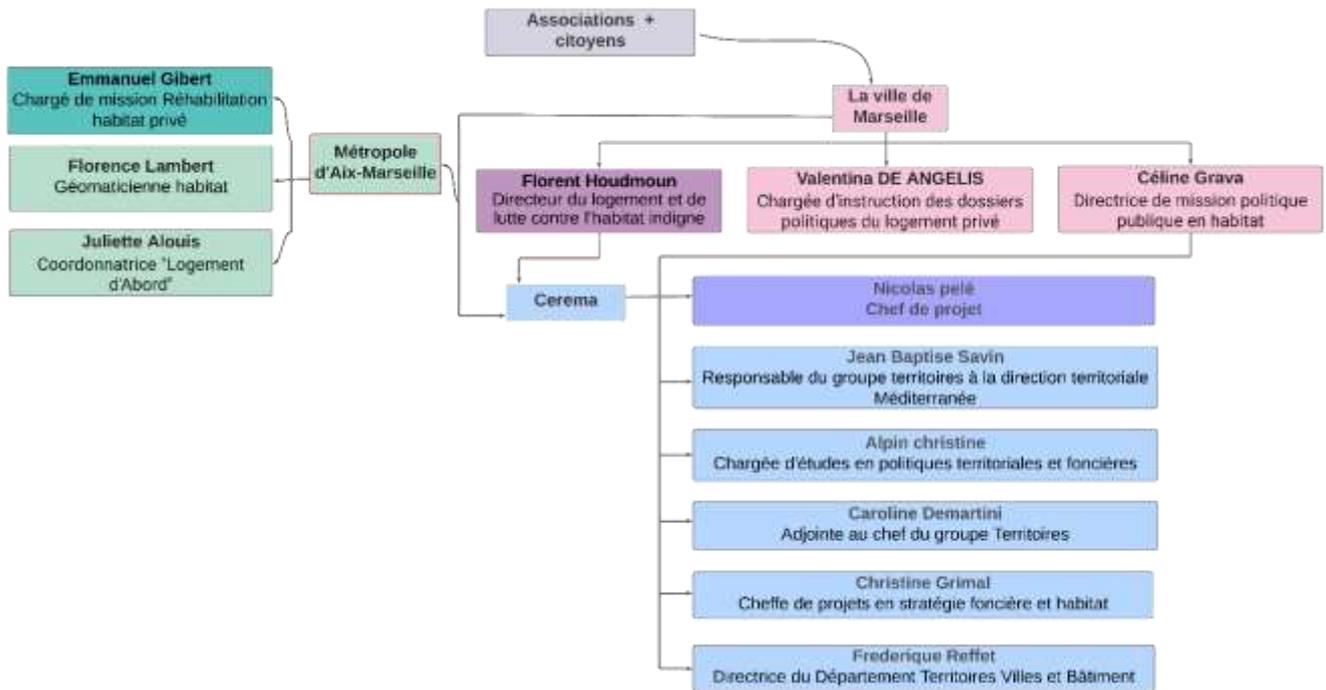


Figure n°7 : Schéma des acteurs de l'étude du Cerema à Marseille

Source : Réalisation R. ZAYEN, mai 2023

Les objectifs des différents acteurs impliqués dans la problématique de la vacance de logement à Marseille sont différenciés.

Mes entretiens m'ont permis de comprendre le rôle et l'objectif de chaque acteur, pour la société civile, l'objectif est de mettre en avant l'importance de la vacance de logement et de la considérer comme une opportunité pour répondre aux besoins en logement. En revanche, la direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne de la Ville de Marseille a pour objectif d'analyser cette hypothèse en faisant appel à des experts pour obtenir des préconisations sur l'action publique à entreprendre. De son côté, la direction de l'habitat de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a pour objectif d'exploiter ces préconisations dans le cadre de son dispositif de Zéro Logement Vacant, tandis que le Cerema, en répondant à un marché public, et en mettant au service des autorités une expertise qui se présente comme scientifique avec une orientation de l'action publique. Chaque acteur a donc une mission spécifique dans la recherche de solutions pour réduire la vacance de logement à Marseille.

3. Approche méthodologique pour l'étude de la vacance des logements à Marseille :

L'étude sur les logements vacants s'inscrit dans un ensemble de démarches qui ont été mises en œuvre, pour répondre à l'objectif de cette étude, le Cerema a réalisé un état des lieux de la vacance, tant quantitatif que qualitatif, sur l'ensemble de la Ville de Marseille. La méthodologie exposée ci-dessous s'appuie sur mes retours d'entretiens ainsi que sur celle présentée dans l'étude. Obtenir des informations lors des entretiens n'a pas été chose simple, en effet, les acteurs du Cerema n'ont pas voulu s'exprimer sur la méthodologie et sur l'étude me renvoyant à la Ville de Marseille.

En premier lieu, le Cerema a pris le temps de bien comprendre la commande de la ville en organisant une réunion de cadrage en amont de l'étude, cette étape cruciale permet de bien définir l'objectif de l'étude et de s'assurer que les attentes de la ville sont clairement comprises.

En second lieu, et pour bien mener cette étude, le Cerema a commencé par la réalisation d'un état des lieux chiffré selon plusieurs typologies, notamment les logements en résidence principale, en résidence secondaire, loués et vacants depuis une durée de 2 ans. Le travail a été effectué à partir des données des fichiers fonciers 2018-2021, cette approche permet de poser les bases de l'étude et de mieux comprendre le phénomène de la vacance.

En troisième lieu, l'étude le Cerema a procédé à une analyse approfondie des logements vacants, portant notamment sur les raisons de la vacance, la localisation, le type de bien, la durée de la vacance, le profil du propriétaire, la surface, la période de construction en s'appuyant sur une base de données récentes qui est les données Lovac, cette nouvelle base de données mise à jour régulièrement, garantit une analyse des données fiables.

Cependant, trois découpages différents ont été utilisés : l'arrondissement, l'IRIS et les trois périmètres d'aménagement spécifiques (PPA, QPV et OIN Euroméditerranée). Le Cerema s'est également intéressé aux logements secondaires et aux meublés touristiques. Pour valider sa méthodologie, le Cerema a organisé une réunion intermédiaire avec la Ville de Marseille, cette étape permet de garantir la fiabilité des résultats et de s'assurer que la

méthodologie est adaptée aux attentes de la ville. Les détails de ces réunions sont restés inconnus vu que je n'ai pu disposer d'aucun compte-rendu de comité de pilotage de cette étude.

Le Cerema finit par des préconisations suggérant à la ville d'agir sur la vacance en contactant les propriétaires par le biais de la démarche Zéro Logements Vacants et d'approfondir le sujet des résidences secondaires.

4. Résultats de l'étude :

4.1. Les logements vacants à Marseille : une réalité moins alarmante qu'on ne l'imagine :

Selon l'étude, seuls 4% des logements vacants à Marseille ont été inoccupés depuis plus de 2 ans, tandis que les résidences secondaires représentent 3%, ces données sont différents de celles de l'INSEE pour l'année 2019 qui montrent un taux de vacance de 8,2% soit 4,2 % de plus et un taux de résidences secondaires et de logements occasionnels de 3,2% soit 0,2% de plus, ces résultats différencier montre que les données de l'INSEE ne reflète pas la réalité d'une manière absolue et que des interrogations se pose sur les bases des données exploitées par l'INSEE.

La chargée de l'étude a souligné que *“bien que des logements sous-utilisés existent, leur nombre n'est pas aussi élevé que prévu. Elle a également souligné que cela ne constitue pas nécessairement une solution à tous les problèmes de relogement, compte tenu de la difficulté de les remettre sur le marché immobilier”*. En plus la comparaison du taux de vacance à Marseille avec la ville de Paris et la ville de Lyon (taux respectifs 8.7% et 7.8% en 2022 selon l'Insee), eux-mêmes caractérisés par un marché immobilier tendu, a montré que le taux de vacance à Marseille n'est pas aussi élevé.

4.2. La tendance à la hausse des logements vacants : un phénomène à surveiller de près :

Le marché immobilier à Marseille connaît une évolution importante ces dernières années, selon les fichiers fonciers, il existe 480 294 logements dans la ville en 2021, avec une prédominance des locataires qui représentent 46,4 % des occupants contre 31,5 % de propriétaires. Depuis 2018, le nombre de logements a augmenté de 11 126 passant de 469 168 à 480 294 logements, représentant une augmentation de 2,4%.

Cependant, les données mettent en lumière une augmentation inquiétante des logements vacants dans la ville. En effet, entre 2018 et 2021, on note une hausse de 11,9 % des logements vacants,

soit 9,4 % de logements vacants de plus de 2 ans et 2,5 % de logements vacants de 2 ans ou moins. Bien que les chiffres des logements vacants restent relativement faibles, cette situation doit être étudiée avec attention afin de mieux comprendre les raisons de cette augmentation rapide et de trouver des solutions adaptées.

L'analyse des logements vacants montre des disparités importantes entre les différents arrondissements, en effet, les arrondissements 1 et 2 concentrent la majorité des logements vacants, avec des taux respectifs de 7,2% et 8%.

Le graphique présenté ci-dessous illustre clairement cette tendance générale à la hausse du taux de logements vacants dans la plupart des arrondissements, on peut observer une augmentation plus ou moins importante selon les arrondissements. Par exemple, le 15ème arrondissement a vu son taux de vacance augmenter de 5,8% à 6,7%. Le 14ème arrondissement est passé quant à lui de 4,6% à 5,8%, tandis que le 16ème arrondissement a connu une augmentation importante, passant de 2,6% à 3,6%. (Voir graphique n°2)



Graphique n° 2 : Évolution du taux de logements vacants par arrondissement à Marseille entre 2018 et 2021
Source : étude du Cerema 2023

Cette tendance à la hausse des logements vacants peut avoir un impact sur la disponibilité de logements locatifs à long terme, ce qui peut à son tour avoir un effet sur les prix de l'immobilier. Par conséquent, les arrondissements qui connaissent une augmentation des logements vacants peuvent faire face à des pressions à la baisse sur les prix des logements locatifs, tandis que les arrondissements avec une forte demande peuvent voir les prix augmenter. Cela peut expliquer en partie les différences significatives de prix entre les arrondissements pour les appartements de petite et de grande surface, avec des prix médians

allant de 1 388 €/m² à 3 793 €/m² pour les T1-T2 et de 1 273 €/m² à 3 852 €/m² pour les T3-T4, les arrondissements les plus chers sont le 7^{ème} et le 8^{ème}, et les moins chers sont les 3^{ème} et 15^{ème} arrondissement. (Voir tableau n°3)

	T1-T2			T3-T4		
	Nombre de transactions	Prix médian	Prix médian au m ²	Nombre de transactions	Prix médian	Prix médian au m ²
1 ^{er}	258	92 000 €	2 547 €/m ²	244	194 500 €	2 516 €/m ²
2 ^{ème}	195	106 500 €	2 632 €/m ²	124	150 000 €	2 414 €/m ²
3 ^{ème}	261	54 000 €	1 514 €/m ²	185	82 650 €	1 393 €/m ²
4 ^{ème}	315	89 000 €	2 450 €/m ²	445	148 000 €	2 267 €/m ²
5 ^{ème}	372	95 000 €	2 973 €/m ²	337	175 200 €	2 593 €/m ²
6 ^{ème}	360	116 940 €	3 242 €/m ²	397	245 000 €	3 284 €/m ²
7 ^{ème}	265	138 220 €	3 696 €/m ²	271	253 000 €	3 852 €/m ²
8 ^{ème}	289	154 750 €	3 793 €/m ²	586	268 000 €	3 500 €/m ²
9 ^{ème}	139	126 000 €	3 038 €/m ²	474	167 000 €	2 455 €/m ²
10 ^{ème}	173	95 000 €	2 800 €/m ²	302	147 000 €	2 304 €/m ²
11 ^{ème}	76	150 000 €	3 090 €/m ²	229	145 000 €	2 070 €/m ²
12 ^{ème}	134	145 000 €	3 846 €/m ²	473	183 000 €	2 709 €/m ²
13 ^{ème}	178	108 000 €	2 732 €/m ²	490	140 000 €	2 000 €/m ²
14 ^{ème}	93	57 000 €	1 674 €/m ²	217	82 000 €	1 400 €/m ²
15 ^{ème}	65	54 000 €	1 388 €/m ²	164	80 000 €	1 273 €/m ²
16 ^{ème}	27	80 800 €	2 533 €/m ²	58	163 100 €	2 542 €/m ²

Tableau n° 3 : : Prix des transactions d'appartements T1-T2 et T3-T4 en 2020 par arrondissement
Source : étude du Cerema 2023

4.3. Le parc immobilier à Marseille : un bâti très dégradé et des logements inadaptés à la demande :

Le marché immobilier présente des défis majeurs à cause du vieillissement du bâti et de la prédominance d'appartements collectifs, en contraste avec les tendances observées à l'échelle nationale en France. Alors que la ville connaît une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, la question de la modernisation et de la mise aux normes du parc immobilier existant se pose avec acuité. Les défis à relever sont liés à la vétusté des logements, au confort des occupants et à la capacité à répondre aux besoins de logement de la population marseillaise.

Les chiffres révélés par les fichiers fonciers montrent que le marché immobilier à Marseille présente des caractéristiques spécifiques.

Tout d'abord, on observe que les résidences principales occupées par leur propriétaire représentent seulement 31,5% du parc de logements, avec une augmentation de seulement 0,7% depuis 2018. De plus, la majorité de ces logements sont des appartements (74%), et ont été construits avant 1975 (70,3%), ce qui indique un parc immobilier vieillissant. Ensuite, en ce qui concerne le parc locatif, on constate qu'il représente une part importante du marché, avec 46,4% des logements, la majorité de ces logements sont également des appartements (96,3%), dont 38,4% ont été construits avant 1975, de plus, une part significative de ces logements sont de taille petite (inférieur à 90m²) ou moyenne (entre 90m² et 130m²) , 45,8% et 49,9% respectivement, ce qui peut indiquer une offre limitée de logements de grande taille (plus de 130m²) dans la ville.

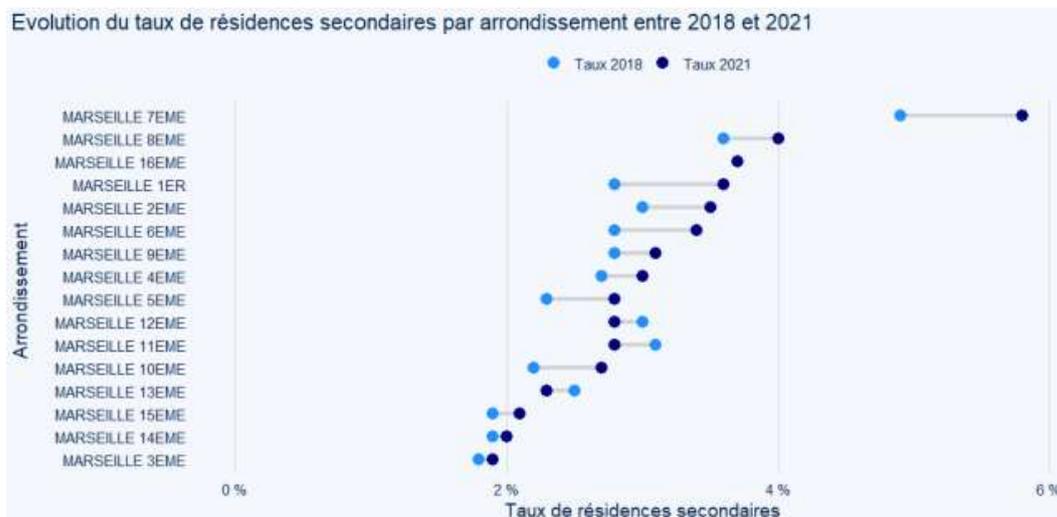
Quant aux résidences secondaires, elles représentent 3% du parc de logements, avec une augmentation de 11,7% depuis 2018, la majorité de ces résidences sont des appartements (84,4%), et sont détenues par des propriétaires non-résidant pas à Marseille.

Pour résumer, ces données révèlent des tendances spécifiques au marché immobilier marseillais, notamment un parc immobilier vieillissant, une offre de logements locatifs principalement constituée d'appartements anciens et de petite ou moyenne taille, ainsi qu'une augmentation des résidences secondaires détenues par des propriétaires non-résidents.

4.4. Impact des résidences secondaires et des meublés touristiques sur la disponibilité de logements locatifs à long terme à Marseille :

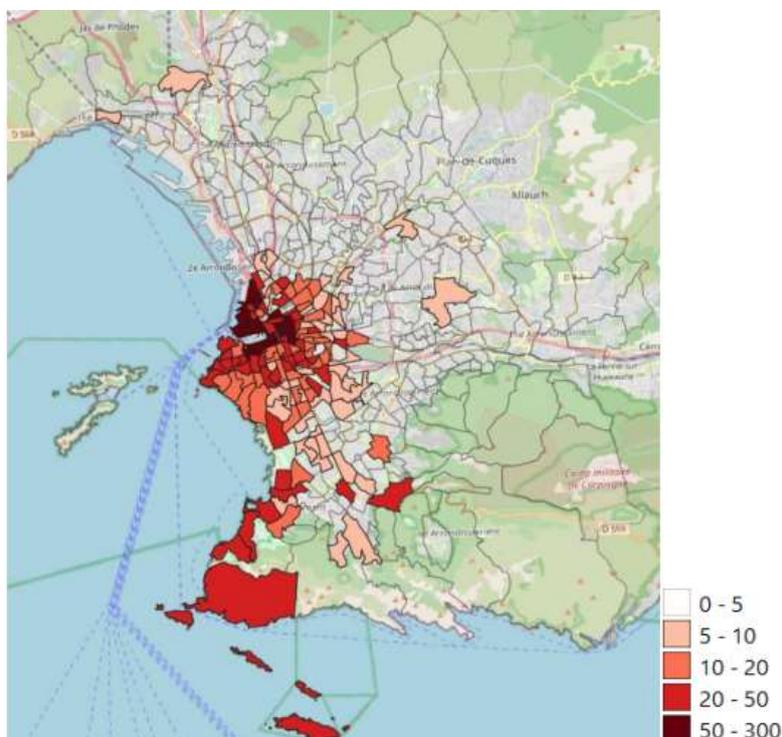
L'essor des résidences secondaires et des meublés touristiques a suscité un intérêt croissant dans le marché immobilier marseillais, selon les données de l'étude, les arrondissements avec le plus de résidences secondaires sont le 7^{ème} et le 8^{ème}, contrairement aux 3^{ème} et 14^{ème}, la majorité de ces résidences sont de petite ou moyenne taille, avec une grande partie construite avant 1975.

Le graphique ci-dessous met en évidence l'évolution du taux de résidences secondaires dans différents arrondissements, montrant que le taux de résidences secondaires a augmenté dans le 7^{ème} et le 8^{ème} arrondissement, tandis qu'il est resté relativement stable dans le 16^{ème} arrondissement et a connu une légère augmentation dans le 1^{er} arrondissement. Ces données soulèvent des préoccupations quant à l'impact de cette augmentation des résidences secondaires et des meublés touristiques sur le marché locatif à long terme, notamment pour ceux qui cherchent un logement stable.



Graphique n° 3 : Evolution du taux des résidences secondaires par arrondissement à Marseille entre 2018 et 2021
Source : étude du Cerema 2023

Il y a aussi une forte polarisation des meublés touristiques à proximité du Vieux-Port ainsi que le long du littoral sud. Cela peut être dû à plusieurs facteurs, tels que l'attrait touristique de ces zones en raison de leur proximité des attractions populaires, ainsi que la forte demande des hébergements de vacances dans ces zones.



Carte n° 3 : Meublés touristiques en 2021 par IRIS
Source : étude du Cerema 2023

4.5. Logements vacants à Marseille : un intérêt pour le parc privé :

- Une présence importante des logements publics inoccupés :

Grâce aux données LOVAC, l'étude a permis d'identifier un total de 17 772 logements vacants depuis plus de deux ans, 66,9% de ces logements soit 11 704, relèvent du parc privé, tandis que 34,1%, soit 6 068 logements, sont attribuables au parc public. L'étude se concentre seulement sur le parc de logement privé alors que le parc vacant public est aussi important ce qui est selon moi inexplicable car le parc public est plus facilement exploitable d'autant que les acteurs avec lesquels je me suis entretenue n'ont communiqué aucune information à ce sujet. *Quelles sont les causes de cette vacance ?* Une hypothèse que j'avancerai c'est l'état de dégradation des logements concernés. *Les bailleurs sociaux ont-ils, ou, se donnent-ils, les moyens d'entretenir correctement leur parc de logements ?*

40% des logements vacants appartiennent à une personne physique, soit 7 391 logements, tandis que les logements sociaux inoccupés représentent 30% de l'ensemble, soit 5 267 logements. Par ailleurs, les logements détenus par des sociétés civiles immobilières (SCI) s'élèvent à 13% soit 2 350 logements, suggérant ainsi une tendance marquée à l'investissement immobilier dans la ville. En outre, 4% soit 719 logements vacants sont enregistrés comme appartenant au patrimoine communal ou intercommunal, 1.9% soit 338 logements sont rattachés au patrimoine public en dehors du domaine communal et intercommunal. Enfin, 2.1% soit 380 logements vacants ne sont pas catégorisés, ce qui soulève des interrogations quant à leur gestion et à leur potentiel de réponse aux besoins en logements dans la ville. Ci-dessous le détail du nombre de logements.

	Nombre de logements vacants en 2021
Logements vacants appartenant à une personne physique	7 391
Logements vacants liées à une succession	78
Logements vacants présumés sans maître	22
Logements sociaux vacants	5 267
Logements vacants appartenant à une copropriété	221
Logements vacants appartenant à une SCI	2 350
Logements vacants dans une opération d'aménagement	141
Logements vacants dans une opération de promoteur immobilier	223
Logements vacants d'investisseur professionnel	652
Logements vacants sur patrimoine communal ou intercommunal	719
Logements vacants sur patrimoine public hors communal et intercommunal	338
Autres logements vacants	380
TOTAL	17 772

Tableau n° 4 : Logements vacants selon leur type en 2021
Source : étude du Cerema 2023

- **Focus sur les logements vacants du secteur privé :**

Suite à l'entretien avec la directrice de mission politique publique en habitat à la Ville de Marseille, cette dernière avait pour objectif principal analyser les logements vacants privés. Faute de ne pouvoir obtenir des informations de la ville sur ce choix, mon hypothèse serait que soit la ville connaît et maîtrise déjà ce secteur, soit elle ne s'intéresse pas ce qui est

d'autant plus problématique. Selon les données LOVAC 2021, il y a 9 809 logements vacants privés depuis plus de 2 ans (propriétaires physiques et SCI), représentant un taux de vacance de 2,6% de l'ensemble des logements, la plupart de ces logements appartiennent à des propriétaires physiques soit 76,3% âgés de plus de 60 ans soit 57.7% et sont des appartements anciens et de petite taille soit 61,1%. La moitié de ces logements sont vacants depuis cinq ans ou plus. Le tableau ci-dessous montre en détail les caractéristiques des logements vacants privés :

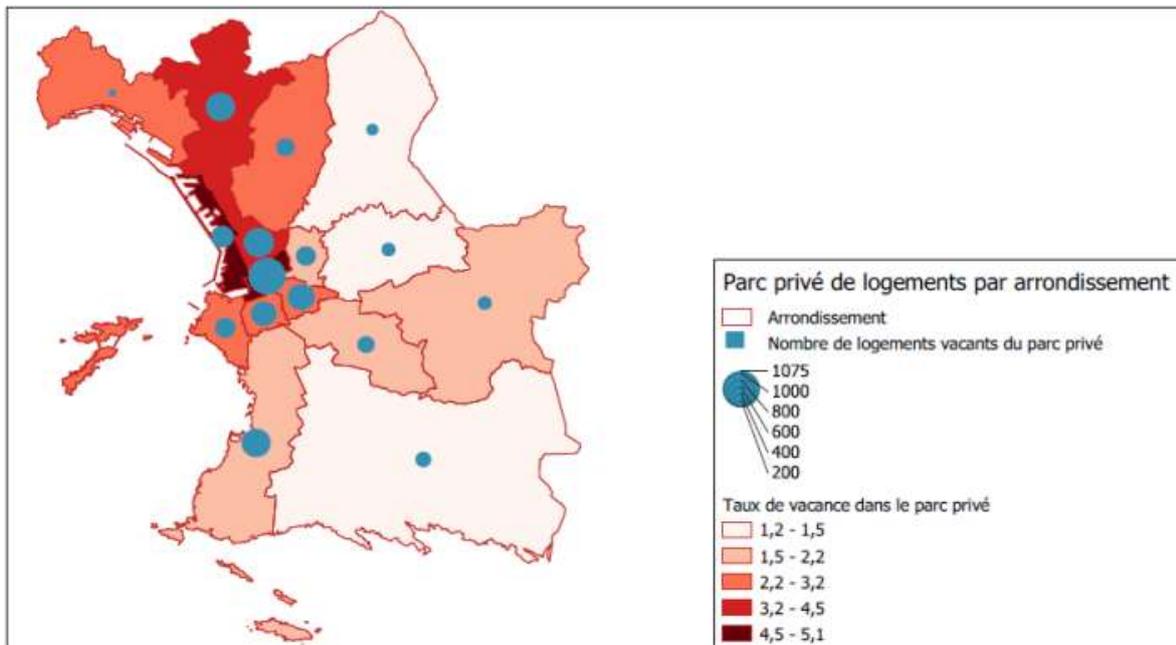
Parc privé de logements vacants depuis plus de 2 ans, appartenant à un propriétaire physique ou une SCI (volume et pourcentage) / XX % : pourcentage pour l'ensemble du parc privé détenus par un propriétaire physique ou une SCI	
Type de logement	8 823 appartements (89,8 %) / 85,0 % 999 maisons (10,2 %) / 15,0 %
Période de construction des logements	Avant 1945 : 6 632 logements (67,6 %) / 44,4 % 1945-1960 : 925 logements (9,4 %) / 11,1 % 1961-1974 : 1 206 logements (12,3 %) / 17,9 % 1975-2012 : 896 logements (9,1 %) / 19,8 % Après 2013 : 150 logements (1,5 %) / 6,8 %
Taille des logements	Petit : 5 995 logements (61,1 %) / 50,7 % Moyen : 3 435 logements (35,0 %) / 42,6 % Grand : 379 logements (3,9 %) / 6,8 %
Age (du propriétaire physique, hors SCI)	60 ans ou moins : 3 097 logements (42,3 %) / 53,5 %¹ 61-80 ans : 2 678 logements (36,6 %) / 37,2 %¹ Plus de 80 ans : 1 550 logements (21,2 %) / 9,3 %¹

Tableau n° 5 : les différences entre le parc de logements privés vacants depuis plus de 2 ans appartenant à un propriétaire physique ou une SCI et l'ensemble du parc privé appartenant à un propriétaire physique ou une SCI

Source : étude du Cerema 2023

- Une vue d'ensemble selon les différents découpages :

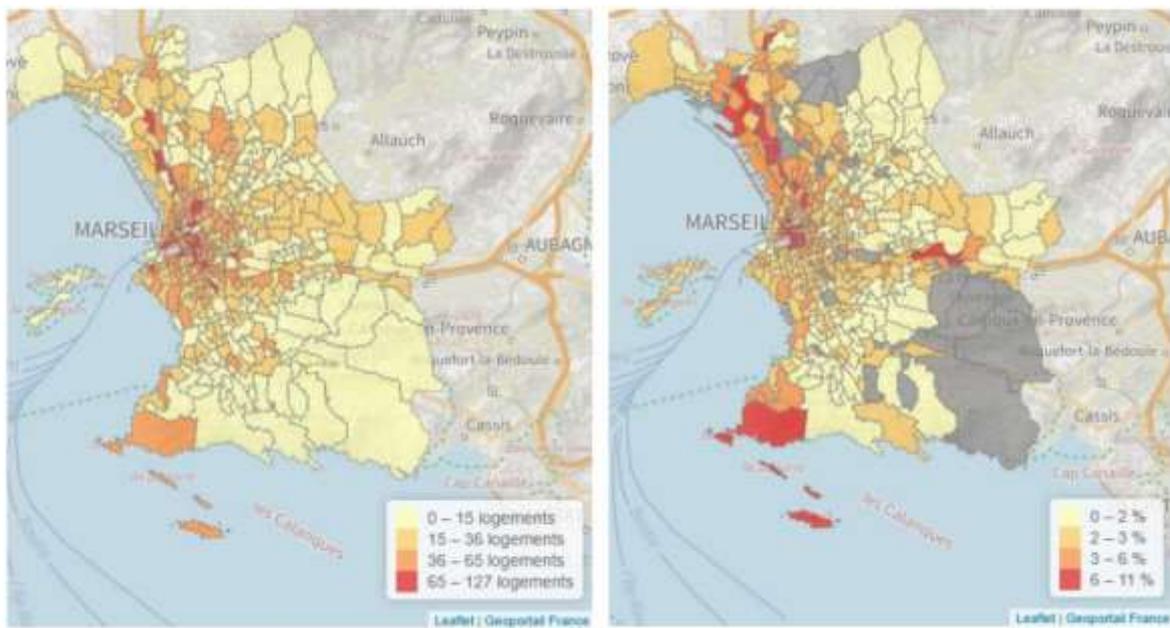
Arrondissement : Les arrondissements 1, 2, 3 et 15 se caractérisent par des taux de vacance supérieurs à 4%, ce qui signifie qu'un nombre important de logements privés dans ces zones sont inoccupés depuis plus de deux ans. En revanche, les arrondissements 9, 10, 11, 12 et 13 ont des taux de vacance inférieurs ou égaux à 2%.



Carte n° 4 : Nombre de logements privé vacants et taux de vacance du parc privé en fonction des arrondissements
Source : étude du Cerema 2023

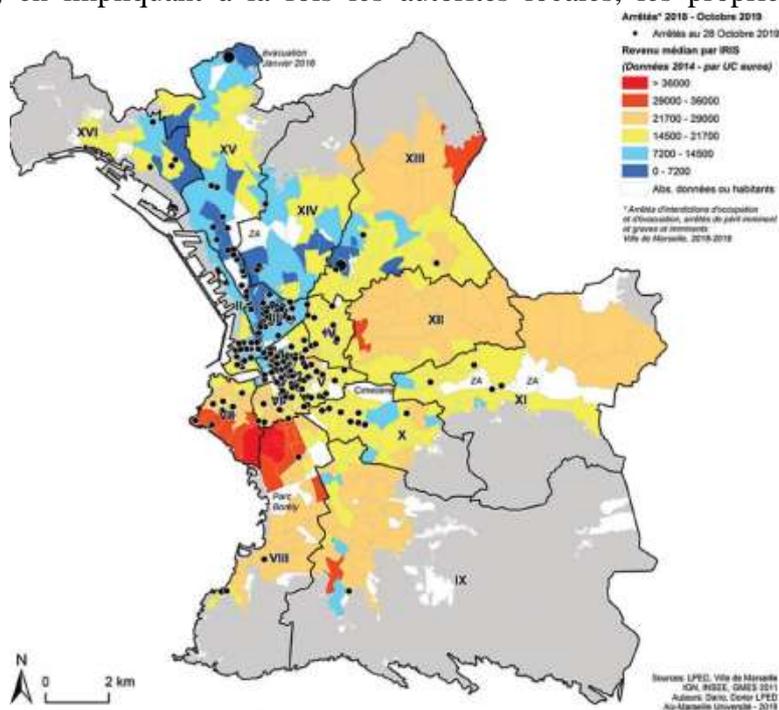
Comme mentionné précédemment, les arrondissements affichant les taux de vacance les plus élevés sont également ceux où les prix de l'immobilier sont les plus bas, cependant, le 1er et le 2ème arrondissement font exception à cette tendance en raison de leur emplacement central, de leur architecture historique ou d'autres caractéristiques spécifiques, qui les rendent particulièrement attractifs malgré des taux de vacance élevés.

Les IRIS : Le découpage de l'IRIS permet d'avoir un regard plus précis sur la vacance des logements car le périmètre est plus restreint et la marge d'erreur est plus faible en contrairement à l'arrondissement où certains taux peuvent être biaisés à cause de la surface large de l'arrondissement, comme l'indique l'exemple du 8ème arrondissement où le taux de vacance est entre 1.5 et 2.2% alors que le taux de ces IRIS sont très différenciés et le plus haut s'élève entre 6 et 11%. Pour illustrer mes propos, la carte ci-dessous montre les logements privés vacants et le taux de vacance du parc privé par IRIS.



Carte n° 5 : Logements privés vacants et taux de vacance du parc privé par IRIS
Source : étude du Cerema 2023

Il est à noter que les IRIS à fort taux de vacance sont ceux où sont localisés les arrêtés de périls. Les arrêtés de périls constituent un indicateur pertinent de la vacance des logements dans certaines zones. Ainsi, il existe une corrélation entre la vacance des logements et les arrêtés de périls au sein d'une même zone géographique. Cette observation souligne l'importance d'une approche intégrée pour lutter contre la vacance et la dégradation des logements, en impliquant à la fois les autorités locales, les propriétaires et les habitants.

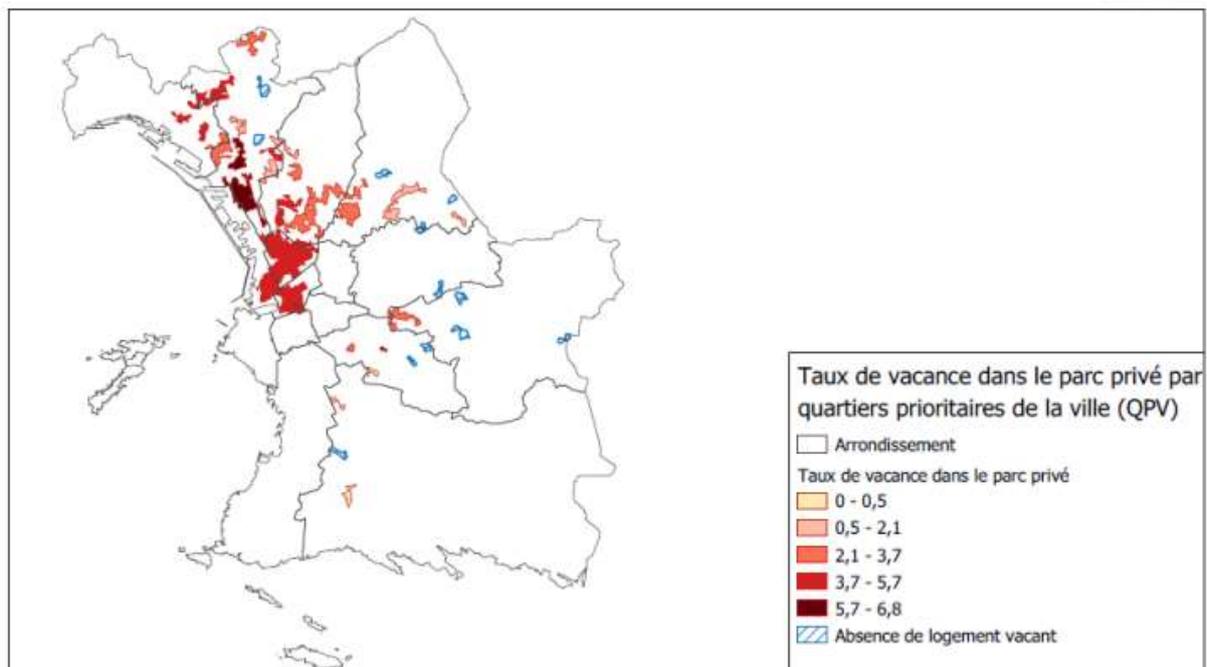


Carte n° 6 : Arrêtés de périls en 2019
Source : étude du Cerema 2023

l'OIN, PPA et QPV : Les zonages de l'OIN Euro Méditerranée du PPA et du QPV recensent respectivement 751 et 1439 logements vacants, « avec des taux de vacance supérieurs à la moyenne de Marseille ».

Concernant les quartiers prioritaires de la ville (QPV), la majorité ont des taux de vacance supérieurs à la moyenne de la ville, les trois QPV les plus touchés sont la Calade Campagne Lévêque (89 logements vacants), la Cabucelle (307 logements vacants) et le centre-ville Canet Arnavaux Jean Jaurès (2265 logements vacants).

Cette situation met en lumière la nécessité d'actions ciblées pour encourager la mise sur le marché de ces logements vacants dans les zones repérés par ces découpages.



Carte n° 7 : Taux de vacance du parc privé en fonction des QPV de Marseille

Source : étude du Cerema 2023

4.6. Les principaux résultats de l'étude :

Les principaux éléments de conclusion issue de cette étude sont :

- « Les logements vacants sont principalement des appartements de petite taille, majoritairement anciens (construits avant 1945) et détenus par des propriétaires âgés.
- Les logements vacants ne sont pas répartis de manière uniforme sur le territoire, et l'on observe des dynamiques différentes selon les arrondissements.
- Les zones à fort taux de vacance sont principalement celles où sont présents les arrêts de périls, avec des prix de l'immobilier plus faibles qu'ailleurs » (étude du Cerema).

En conclusion de cette l'étude, et pour atteindre un objectif de « Zéro Logements Vacants », le Cerema recommande dans un premier lieu de contacter les propriétaires pour comprendre les raisons de cette vacance durable, cette procédure va permettre à la ville de comprendre les difficultés que rencontrent les détenteurs de logements et les motifs qui les empêchent de mobiliser leurs biens afin de mettre en place des solutions stratégiques et les inciter à les appliquer.

Dans un deuxième lieu, elle recommande d'approfondir la problématique des résidences secondaires, qui peuvent à leurs tours devenir des logements vacants.

Les questions qui se posent ici sont :

Comment la Ville va prendre en compte ces résultats et ces préconisations ? Et comment elle va avoir une stratégie avec la Métropole et les associations ?

Chapitre N°3 :

I. Atouts et faiblesses de l'étude, un aperçu sur les spécificités de l'étude :

Lors d'un entretien avec le chef de projet du Cerema, il a été mentionné l'impossibilité de préconiser des actions pour le parc public, parce que c'est une étude exclusivement commandée uniquement pour le parc privé, cette étude est alors orientée par les pouvoirs publics, dans ce contexte, il est primordial d'analyser les résultats de cette étude en déduisant ses aspects positifs et ses aspects négatifs. Cette analyse servira à mieux comprendre les perspectives de cette étude ainsi que les enjeux liés à sa capitalisation et à son utilité dans la lutte contre les logements vacants à Marseille. Cette approche permettra de mieux évaluer la pertinence de cette expertise, où les points forts doivent être renforcés et le commanditaire doit être conscient des points faibles pour éviter de prendre des décisions inadaptées.

1. Les atouts de l'étude du Cerema : une base solide pour une politique d'habitat efficace :

Comme évoqué précédemment, la vacance est un sujet de revendications citoyennes à Marseille, ce qui a poussé la Ville de Marseille à lancer cette étude sans pourtant avoir la compétence en matière d'habitat, la ville a pu avoir finalement le nombre des biens vacants plus clairement pour pouvoir répondre aux militants. Cette étude présente une base solide pour la Ville de Marseille et pour tous les acteurs de la politique d'habitat de la ville. Tout d'abord, l'un des points forts de cette étude est le fait qu'elle était menée par le Cerema, un service technique de l'État qui offre une légitimité à l'étude vu que c'est un organisme qui connaît le contexte marseillais, cette étude porte également un intérêt aux quartiers politiques de la ville, elle fournit des données quantitatives et qualitatives, permettant d'obtenir une vision plus précise de la réalité des logements vacants à Marseille; le résultat de l'étude indique un taux de vacance de 4% face à 8.2% selon l'INSEE en 2019.

L'étude du Cerema utilise une nouvelle base de données (LOVAC), cette nouvelle base de données est mise à jour régulièrement, garantit une analyse des données fiables.

La comparaison du taux de vacance à Marseille avec la capitale et la ville de Lyon, qui sont elles-mêmes caractérisées par un marché immobilier tendu, a montré que le taux de vacance à Marseille n'est pas aussi élevé que dans l'imaginaire collectif.

En outre, l'étude analyse l'évolution du parc immobilier sur la période 2018-2021 et fournit les prix de l'immobilier par arrondissement, ce qui permet de mieux comprendre la dynamique immobilière à Marseille et la manière dont le taux de vacance peut impacter les prix de l'immobilier.

Cette étude classe les logements vacants à Marseille en 12 types différents, permettant ainsi une analyse complète, avec un intérêt particulier pour les logements vacants privés depuis plus de 2 ans.

Mis à part les logements vacants, cette étude porte un intérêt pour les résidences secondaires et les meublés touristiques, d'une manière bien distinguée sachant que ces trois types de logement ont tendance à être confondus dans l'interprétation des résultats des études.

2. Les faiblesses de l'étude du Cerema : une analyse incomplète et des préconisations biaisées :

Bien que l'étude soit caractérisée par de nombreux points forts, elle présente également des limites qui doivent être prises en compte pour identifier des solutions.

2.1. Priorité aux logements privés vacants à Marseille malgré la demande croissante de logements sociaux :

Malgré le fait que 30% des logements vides soit des logements sociaux, l'étude ne porte que sur les logements vacants privés, cette décision a été influencée par la commande de la ville, ce qui peut remettre en cause les préconisations proposées vu que le portrait des logements vacants n'est pas complet, en effet, malgré la forte demande de logements sociaux à Marseille (plus 40 000 personnes en attente d'un logement social), la ville a préféré de s'intéresser prioritairement aux logements privés. D'après un article publié le 11 avril 2023 par France info, les délais d'attentes pour acquérir un logement social sont très longues, une citoyenne témoigne qu'elle attend une réponse à sa demande depuis 7 ans. Les habitants à

Marseille reçoivent toujours la même réponse : *il faut attendre*⁸⁰. Certes le nombre logements sociaux vacants répertoriés dans l'étude du Cerema ne peuvent pas répondre à toutes les demandes, mais ils pourraient quand même contribuer à combler ce manque.

2.2. Absence de collaboration avec la Métropole :

L'étude a été commanditée sans intégrer la Métropole en amont, ce qui pose des interrogations sur les causes de cette absence de collaboration avec la Métropole sachant que cette dernière détient plusieurs compétences en matière d'habitat.

Cette négligence a provoqué une étude non complète pour manque des moyens et pour le fait que la compétence habitat appartient à la Métropole. En effet, cette étude ne tient pas compte des facteurs socio-économiques tels que la pauvreté et le chômage et des facteurs techniques tels que l'accessibilité et l'état du logement, qui peuvent renforcer les problèmes de logement et soulever la relation entre le mal-logement et la vacance résidentielle. C'est-à-dire, cette étude n'analyse pas les causes de la vacance à Marseille et ne donne pas un état des lieux complet de la vacance. De plus, cette étude a été réalisée en seulement 4 mois, en faisant des recherches j'ai découvert qu'en février 2021 le Cerema a mené une étude⁸¹ sur le même sujet à Bastia (une ville Corse) à la suite d'une commande de cette même ville. Cette étude est beaucoup plus complète que celle de Marseille. En effet, le temps joue un rôle primordial et peut influencer les résultats d'une étude, en réalisant l'étude de Bastia les experts du Cerema ont pris du temps pour comprendre les enjeux du territoire et ont mené l'étude sur une période de plus d'un an.

2.3. Comparaison avec l'étude de Bastia :

Le rapport de Bastia présente un état des lieux très approfondi, en présentant des aspects historiques, géographiques et socio-économiques, cartographie l'évolution de la tâche urbaine entre 1623 et 2015 et fournit des informations sur les causes de la vacance des logements et les outils de lutte disponible, ces détails sont manquants dans le rapport de Cerema. Aussi et pour bien mener cette étude de Bastia, le Cerema a réalisé un questionnaire et a interrogé les propriétaires sur leurs motivations, leurs obstacles et sur la cause de laisser leurs biens inhabités. Enfin, dans la dernière partie du rapport de Bastia, le Cerema a mis en place

⁸⁰ France info (2023). *Cela fait sept ans que j'attends...* : « Marseille épinglée sur le manque de nouveaux logements sociaux », consulté le 11/06/2023, disponible sur https://www.francetvinfo.fr/societe/religion/cela-fait-sept-ans-que-j-attends-marseille-epinglee-sur-le-manque-de-nouveaux-logements-sociaux_5817239.html

⁸¹ « Remobiliser les logements vacants Méthodologie de repérage et retour d'expérience à Bastia », février 2021, <https://www.cerema.fr/fr/actualites/cerema-accompagne-ville-bastia-lutte-contre-logements>.

des recommandations spécifiques et des pistes d'action. Ceci montre que tellement la Ville de Marseille était dans l'urgence, elle ne laisse pas le temps nécessaire pour faire des analyses complètes. Cela m'a poussé à m'interroger quant à la capacité financière de la Ville de Marseille de s'investir dans ce type d'études d'autant plus qu'elle a décidé de mener cette étude sans l'implication de la Métropole.

Pour expliquer la différence entre ces deux études, il convient de noter que la qualité d'une étude peut être influencée par un certain nombre de facteurs à savoir le temps et le budget disponible pour la mise en œuvre. L'étude de Marseille a été menée avec une durée courte et un budget limité, elle est donc moins complète et approfondie que l'étude de Bastia qui a été menée sur une période plus longue et avec un budget plus important. De plus, la qualité d'une étude peut être intégrée par le contexte dans lequel elle est menée. Par exemple, une étude menée dans un centre-ville où les problèmes de logement sont plus préoccupants peuvent être plus exhaustives et plus approfondies qu'une étude menée à l'échelle d'une Ville, notamment une Ville comme Marseille deuxième plus grande Ville en France. Cela pourrait expliquer pourquoi l'étude de Bastia semble plus détaillée.

2.4. Implication limitée des acteurs clés :

Lors des entretiens, il m'a été indiqué qu'aucun des acteurs que j'ai rencontrés n'a lu l'étude, que ce soit de la Ville ou de la Métropole, ces acteurs n'ont lu que la synthèse qui peut ne pas comporter toutes les informations clés pour la compréhension du sujet, à cela s'ajoute une publication très tardive de l'étude soit 4 mois de sa réalisation sans la réalisation des ajustements et/ou modifications, la question qui se pose ici pourquoi tout ce retard dans sa publication ? quelles sont les causes. Lors d'un entretien réalisé récemment le 30 mai 2023 avec la directrice de mission politique publique en habitat à la Mairie de Marseille, Céline Grave m'a informé que : *« il est vrai qu'on n'a pas insisté pour la publication de l'étude, et je ne sais la cause de ce retard ! Peut-être c'est une stratégie du Cerema ! »* Elle m'a informé également que : *« on compte commencer à collaborer avec la Métropole par le biais du dispositif du Zéro Logement Vacant en décembre 2023 voire plus tard »*. Ces déclarations m'ont poussé à m'interroger sur l'objectif de donner une durée limitée de 4 mois au Cerema pour achever cette étude.

Les archives existantes sont également limitées, il n'y a pas ni comptes rendus de réunions avec la Ville de Marseille ni de concertation avec les parties prenantes telles que les citoyens et les associations.

Ci-dessous, un tableau récapitulatif des points forts et points faibles de cette étude.

Atouts de l'étude	Faiblesses de l'étude
<ul style="list-style-type: none"> - Étude menée par un organisme de recherche publique reconnu. -Elle porte un intérêt aux quartiers politiques de la Ville -Elle identifie les logements vacants à Marseille l'échelle de l'IRIS -Etude riche avec un état des lieux quantitatifs et qualitatifs -Le Cerema a utilisé une base de données récente et fiable (LOVAC) pour identifier les logements vacants -L'étude s'intéresse aux résidences secondaires et aux meublés touristiques - Elle compare le taux de vacance à Marseille avec ceux de Paris et de Lyon -L'étude porte une analyse du taux d'évolution des différents types de logements -Elle fournit des données sur le prix de l'immobilier par arrondissement -Elle détaille le nombre de logements vacants en 2021 pour 12 typologies différentes -Elle fournit une analyse détaillée « des logements vacants durables (depuis plus de 2 ans) » 	<ul style="list-style-type: none"> -Étude publiée 4 mois après sa réalisation soit le 23 mai (achevée depuis 30 janvier) - Elle a été réalisé en seulement 4 mois - Elle se concentre uniquement sur les logements vacants privés - Pas d'entretiens réalisés - Aucun acteur n'a lu l'étude - Pas de compte-rendu des réunions -Peu d'archives disponible -L'étude a été réalisée pour la Ville de Marseille sans l'implication de la Métropole -L'étude ne s'intéresse pas aux facteurs socio-économiques et techniques.

Tableau n° 6 : Tableau des atouts et faiblesses de l'étude

Source : Réalisation : Z.Rania,2023

II. Préconisations pour une gestion efficace des logements vacants à Marseille : recommandations de l'étude du Cerema et perspective d'avenir :

Pour faire face à ce problème, il est nécessaire de mettre en place des préconisations en complément avec les préconisations de l'étude.

1. Préconisation du Cerema : le dispositif Zéro Logement Vacant et les résidences secondaires :

1.1. L'intérêt aux résidences secondaires :

L'essor des résidences secondaires et des meublés touristiques a suscité un intérêt croissant dans le marché immobilier marseillais. L'étude porte un intérêt à ce type de logement et recommande d'approfondir cette problématique, étant donné que ces résidences peuvent devenir à leur tour des logements vacants lorsque les propriétaires laissent leurs logements vides pour des longues durées. Également, ce type de logements peut attirer les squatteurs. L'étude explore les mesures préventives pour lutter contre les occupations illégales.

Le manque d'entretien est aussi un facteur qui peut contribuer à la dégradation de ces logements, il faut donc prendre en considération ce facteur et prendre des mesures préventives en amont pour éviter cette situation.

1.2. Partenariat Ville-Métropole : Mise en action du dispositif Zéro Logement Vacant à Marseille :

Comme évoqué précédemment, après un entretien avec le Chargé de mission Réhabilitation habitat privé à la Métropole pour approfondir le sujet et comprendre la démarche du Zéro Logements Vacants, je me suis rendu compte que la Métropole n'était pas au courant de cette commande lors du lancement de l'étude, malgré qu'elle possède la compétence habitat. Il était donc important d'intégrer la Métropole dans l'étude pour bénéficier de son expertise et de sa connaissance en matière d'habitat, cette coopération donne lieu à développer des solutions opérationnelles plus efficaces pour lutter contre la vacance des logements et pour proposer des

outils concrets afin d'améliorer le parc de logements marseillais par le dispositif Zéro Logement Vacant.

Pour atteindre cet objectif, la Métropole a décidé de travailler commune par commune en commençant par les plus petites. Pour ce faire, elle enverra des courriers aux propriétaires des logements vacants, leur demandant de répondre à un petit questionnaire (Cf annexe n°7), une assistance gratuite sera proposée aux propriétaires dans le cas où ils ont besoin d'aide pour effectuer des travaux ou une gestion locative. Le propriétaire à son tour est invité à indiquer si son logement est toujours vacant, les raisons de la vacance et à fournir ses coordonnées pour être contacté dans le cas où il se trouve éligible à une aide financière.

Compte tenu de l'existence de 11 000 logements vacants privés sur la commune de Marseille, il a été décidé de ne pas commencer par l'envoi des courriers à la totalité des propriétaires d'un seul coup, mais de travailler progressivement sur des périmètres pertinents, ces périmètres vont être précisés par la Ville de Marseille à la fin de l'année 2023. Être en contact direct avec les propriétaires offre une opportunité d'effectuer un travail plus efficace et rapide. Cependant, il est nécessaire de préciser que 10% de réponse, soit environ 110 réponses, sont considérées comme 'succès', sachant que les propriétaires ne sont pas obligés de répondre à ces courriers, ce qui peut entraîner une vacance plus prolongée des logements, et laisse s'interroger par conséquent sur l'efficacité de ce dispositif.

2. Des perspectives d'avenir : recommandations pour une meilleure gestion du parc de logements Marseillais :

2.1. Importance de mobiliser le parc social vacant :

Il est judicieux d'imposer des règles contraignantes afin d'obliger les propriétaires à répondre aux formulaires envoyés par la Métropole. A cet égard, l'État peut jouer un rôle majeur en exprimant son point de vue et mettre en place, si nécessaire, des mesures d'expropriation et de transformer ces logements vacants en logements sociaux. Il est important d'inclure les logements sociaux vacants dans ce dispositif, pour ce faire il est nécessaire d'inviter les bailleurs à coopérer et à mettre leurs logements vacants à disposition pour les personnes les plus précaires. En effet, selon un *article publié le 09 mai 2023 dans le journal 'libération'* qui est un quotidien français fondée en 1973, « Marseille est très en retard en ce qui

concerne les logements sociaux, c'est pourquoi la préfecture a qualifié cette situation de "hors la loi" et cela en raison de son incapacité à atteindre les objectifs souhaités pour l'année 2020-2022 pour rattraper le taux minimum de 25% de logements sociaux fixé par la loi SRU en 2000. Dans un courrier adressé aux services municipaux le 13 mars 2023, la préfecture a établi un bilan de ces 3 dernières années, qui indique que seulement 38.2% soit 2 931 logements alors que l'objectif fixé était de construire dans la période 2020-2022 7 674 logements locatifs sociaux. Le préfet Christophe Mirmand a insisté que cette situation est très problématique et devenue plus grave aujourd'hui avec les 45 000 demandeurs de logement social qui sont en attente. Parmi les causes qu'il identifie, le nombre "*très insuffisant de permis de construire délivrés par la municipalité par rapport aux objectifs de rattrapage fixés*", pour cela, le préfet donne deux mois à la Ville pour agir et mettre en place un plan d'actions pour rattraper ce manque ainsi que pour préciser la cause du non respects des objectifs, dans le cas où la municipalité ne répond pas et ne fournit pas tous les éclaircissement, elle paiera une amende et l'État peut également prendre en charge la délivrance des permis de construire »⁸².

2.2. Faire des concertations avec les parties prenantes :

Il est nécessaire de mener des groupes de travail impliquant les bailleurs, les collectifs et les habitants afin de créer un temps d'échange qui leur permettra de résoudre ces conflits. Ce temps d'animation doit être suivi d'une feuille de route concrète pour mettre en place les actions nécessaires aux problèmes retrouvés, cette approche participative peut aider à renforcer les relations avec les parties prenantes et faciliter la création de solutions utiles. En plus de ces propositions, il paraît nécessaire d'inviter les acteurs des États généraux du logement pour participer à ces échanges en profitant de leurs engagements pour transformer Marseille.

2.3. L'urbanisme transitoire : une solution temporaire pour les logements vacants :

Sachant que la Métropole ne compte pas agir sur la totalité des logements vacants simultanément, l'urbanisme transitoire peut être une solution temporaire pour occuper le reste des logements vacants qui ne sont pas compris dans les zones prioritaires de la Métropole, pour ce faire, il est intéressant d'intégrer l'ADIL des Bouches du Rhône dans cette démarche de Zéro Logement Vacant, où les propriétaires et les bailleurs peuvent être renseignés, « l'urbanisme

⁸² Article de presse : Journal « Libération », « A Marseille, coup dur pour la gauche sur les logements sociaux », consulté le 17/05/2023, https://www.liberation.fr/societe/logement/marseille-menacee-damende-faute-davoir-bati-suffisamment-de-logements-sociaux-20230509_SUVOOITAXNF4AFM4C5BFJWB6O/

transitoire offre de nouveaux moyens pour aménager les sites en mettant sur le marché locatif des logements vacants »⁸³ il est intéressant de s'appuyer sur cet organisme notamment dans la mise en relation.

« En 2016, l'ADIL 13 a abordé 1 859 situations associées à des problèmes d'insalubrité et d'indécence et 1 400 situations liées à des expulsions locatives et à des impayés de loyer »⁸⁴.

D'autant plus, « l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 qui porte sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) propose déjà un nouveau dispositif expérimental, ce dispositif permet à des opérateurs qui peuvent être des organismes publics ou privés de structurer l'occupation temporaire de locaux vacants, en particulier à des fins d'hébergement, de logement, d'insertion et d'accompagnement social pour une période maximale de 3 ans, cette période peut être prolongée d'un an ». (APUR, 2021)

Pour profiter du dispositif, un agrément accordé par le préfet est nécessaire afin de conclure un contrat entre les opérateurs et les propriétaires. « Cet accord dépend de la capacité de l'organisme à réaliser un projet au profit de personnes en difficulté, notamment les personnes *sans-abri, en situation de détresse médicale, psychologique ou sociale* »⁸⁵.

« L'urbanisme transitoire peut également être une solution pour lutter contre le squat ainsi que les problèmes de dégradation entraînés notamment à cause de l'humidité engendrée par les mauvaises conditions (aération, ventilation et isolation thermique) »⁸⁶.

« Dans le 1er arrondissement de Paris par exemple, l'association Caracol⁸⁷ dans le cadre de la colocation solidaire Rousseau a organisé ce type d'opération, en fournissant des hébergements d'urgences, 12 réfugiés et 11 personnes de nationalité française ont été hébergés dans un immeuble temporairement vacant »⁸⁸.

⁸³ WEKA, mars 2017 réalisé par Marie Gasnier, site consulté le 22/05/2023 <https://www.weka.fr/actualite/urbanisme/article/urbanisme-transitoire-rentabiliser-temporairement-les-sites-vacants-48017/>

⁸⁴ REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 10 Février 2017, MARTINE VASSAL, consulté le 16/05/2023 (<https://www.departement13.fr/uploads/defiles/R0UGJ.pdf>)

⁸⁵ URBANISME TRANSITOIRE – « SOLUTIONS JURIDIQUES ÉTUDE NOVEMBRE 2021 », page 22 https://www.apur.org/sites/default/files/urbanisme_transitoire.pdf?token=twtbHgRr

⁸⁶ « Bâtiments vacants : favoriser l'exploitation de ces espaces inoccupés, 2023 », consulté le 22/05/2023 <https://www.tbmaestro.com/amenagement-du-territoire/batiments-vacants-favoriser-exploitation-espaces-inoccupes/#close>

⁸⁷ « Créée en 2018, l'association Caracol crée et organise des colocations multiculturelles et solidaires entre personnes réfugiées et personnes résidant en France de longue date. Pour cela, Caracol est la première association agréementée au titre de la loi Elan qui pose un cadre juridique pour l'habitat temporaire » (source : <https://www.avise.org/portraits/caracol>)

⁸⁸ « URBANISME TRANSITOIRE – SOLUTIONS JURIDIQUES ÉTUDE NOVEMBRE 2021 », page 22 et 23 https://www.apur.org/sites/default/files/urbanisme_transitoire.pdf?token=twtbHgRr

2.4. Réhabilitation des logements vacants à Marseille : vers une action concertée en réponse à la vacance résidentielle et à la loi climat et résilience :

Bien que la vacance résidentielle à Marseille soit une vacance technique et que le nombre des logements vacants risque d'accroître surtout avec l'interdiction de louer les logements énergivores soit "les passoires thermiques", il faut prendre en considération les règles de la loi climat et résilience du 22 août 2022, qui a pour but de lutter contre ces passoires thermiques, « la loi interdit la location de logements qui consomment plus de 450 kWh d'énergie par mètre carré et par an à partir du 1er janvier 2023, les logements classés G à partir du 2025, les logements classés F à partir de 2028 et les logements de classés E à partir de 2034 ».⁸⁹ « Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) permet de classer les logements en fonction de leur consommation énergétique ». (ministère de l'économie, 2023) , « ces logements seront non propres à l'habitation, c'est-à-dire soit des travaux de renouvellement sont obligatoire immédiatement soit ils seront laissés à l'abandon ou utilisés de façon illégale, un programme de réhabilitation des logements vacants doit être créé en partenariat avec les bailleurs sociaux, les associations, les propriétaires pour fournir des aides financières afin de les encourager à effectuer des travaux et à remettre en location leurs logements vacants. Marseille pourra intégrer l'association "agir contre les logements vacants" qui a été lancée à Strasbourg le 14 novembre 2022 »⁹⁰, « cette association a pour objectif d'aider les collectivités locales pour faire face à la vacance locative, aux côtés de l'État et de l'Anah » souligne Suzanne Brolly, vice-présidente de l'Eurométropole en charge de l'Habitat et présidente de l'association. « Cette association réunit 10 collectivités qui sont les Villes de Paris, de Rouen, Ajaccio, Roubaix, les Métropoles de Lyon, Lille Strasbourg Grenoble, le département de la Meuse et la communauté de communes Ardennes-Thiérache. Cette association représente l'émanation du Réseau national des collectivités mobilisées contre les logements vacants (RNCLV) lancé à l'initiative de l'Eurométropole de Strasbourg en 2016.

Suzanne Brolly a souligné que cette association a pour but principal de mobiliser le parc vacant privé et d'associer toutes les collectivités notamment lors de la création des aides

⁸⁹ « Interdiction à la location des logements avec une forte consommation d'énergie, 2023 » consulté le 22/05/2023 <https://www.gouvernement.fr/actualite/interdiction-a-la-location-des-logements-avec-une-forte-consommation-d-energie-des-2023#:~:text=Les%20logements%20avec%20une%20forte,2023%20pour%20la%20France%20m%C3%A9ropolitaine%20.>

⁹⁰ « UNE ASSOCIATION DE COLLECTIVITÉS POUR AGIR CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS », mars 2023, site consulté le 22/05/2023 <https://www.anah.fr/actualites/detail/actualite/une-association-de-collectivites-pour-agir-contre-les-logements-vacants/#:~:text=Lanc%C3%A9%20en%20novembre%202022%20%C3%A0,%C3%89tat%20et%20de%20l'Anah>

afin de vérifier leurs correspondances aux besoins des territoires. L'association prévoit aussi des campagnes pour renforcer l'attractivité des dispositifs de rénovation énergétique »⁹¹.

2.5. Mobilisation des associations pour la gestion des logements vacants à Marseille :

Sachant que la vacance est parfois volontaire, suite à une mauvaise expérience locative du propriétaire, ou le fait que le propriétaire réside dans une autre Ville que Marseille et n'a pas le temps pour gérer son bien, la Ville de Marseille peut mobiliser des associations qui peuvent prendre en charge la gestion locative des biens, à Paris par exemple ce dispositif s'intitule « *Louer solidaire et sans risque* » et en dehors de Paris il s'appelle « *Solibail* », « ces associations vont jouer le rôle d'un intermédiaire locative. Outre que c'est une démarche solidaire dans la mesure où ces logements seront à disposition des personnes ayant des revenus modestes, ce contrat Solibail offre beaucoup d'avantages aux propriétaires tels que : la sécurité des loyers, le montant du loyer est fixé en fonction des prix du marché, une assurance de remise en état du logement, une assurance de récupération du bien, une optimisation de l'occupation et des revenus dans la mesure où le propriétaire reçoit quand même le loyer même dans le cas où le logements soit vide , des déductions fiscales et des aides possibles. Dans cette démarche l'État se porte garant »⁹².

A Marseille 12 organismes sont agréés comme intermédiaire locative : « ACSC, ADAMAL, ALPA, HABITAT ALTERNATIF SOCIAL HAS, SOLIHA PROVENCE, AMPIL, Association vitrollaise pour l'animation et la gestion des équipements sociaux (AVES), ELIA sud, Fondation des Apprentis d'Auteuil, GCS GALILE, Groupe SOS - Pôle logement accompagné et Un chez soi d'abord (copiloté par le SIAO) » qu'on peut mobiliser dans le cas où le propriétaire n'est pas en mesure de gérer son bien⁹³. La plupart de ces organismes sont soit des adhérents de l'Union Régional pour l'habitat des jeunes PACA & Corse (URHAJ) soit des partenariats, il est donc plus judicieux de mettre en place un partenariat entre l'URHAJ , la Ville de Marseille et la Métropole selon la chargée de mission habitat et développement en alternance chez l'URHAJ 'RAHLI Thafssout', il existe un grand besoin en matière de logement de jeune à Marseille, 0.2% de couverture de la population jeune par l'offre habitat jeune en

⁹¹ « Dix collectivités créent l'association "Agir contre le logement vacant », Publié le 16 novembre 2022 par Localtis / source AFP site consulté le 22/05/2023 <https://www.banquedesterritoires.fr/dix-collectivites-creent-lassociation-agir-contre-le-logement-vacant>

⁹² « Louer solidaire avec Solibail », mars 2021, site consulté le 22/05/2023 <https://www.ecologie.gouv.fr/louer-solidaire-solibail#:~:text=En%20quoi%20consiste%20Solibail%20%3F,l'association%20qui%20est%20locataire>

⁹³ « Associations agréées de l'intermédiation locative », l'ADIL 13 , site consulté le 17/05/2023 <https://www.adil13.org/outils/adresses-et-sites-utiles/intermediation-locative/>

PACA face à 1.8% en Bretagne, ce qui montre que la région PACA est en retard en termes d'offres de logements pour les jeunes. D'autant plus que la catégorie jeune est la plus adaptée à ce genre d'actions car elle est la plus mobile et que son besoin consiste à avoir un logement à prix abordable.

Le tableau ci-dessous présente un récapitulatif des préconisations du Cerema ainsi que mes propres préconisations.

Préconisation du Cerema	Préconisation envisageable
<ul style="list-style-type: none"> -Contacter directement les propriétaires pour connaître les causes de la vacance par le biais du dispositif Zéro Logements Vacants -Approfondir le sujet des résidences secondaires 	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les bailleurs concernés par les logements sociaux vacants, afin collaborer avec eux -Mieux impliquer la Métropole d'Aix-Marseille-Provence. -Faire appel à l'État et mettre en place des règles coercitives pour obliger les propriétaires à mobiliser leurs logements vacants, notamment avec le dispositif "Zéro Logement Vacant". -Organiser des groupes de travail avec les bailleurs, les collectifs et les habitants pour créer un espace d'échanges et mettre à plat les conflits. -Intégrer les acteurs qui ont organisé les États généraux du logement à Marseille à la réflexion pour lutter contre les logements vacants. -Favoriser l'urbanisme transitoire en intégrant l'ADIL 13

	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place un programme de réhabilitation des logements vacant en prenant en considération les règles de « la loi climat et résilience du 22 août 2022 ». - Mobiliser des associations qui peuvent prendre en charge la gestion locative des biens. -Intégrer l’association “agir contre les logements vacants” lancée à Strasbourg
--	--

Tableau n° 7 : Tableau des préconisations de l'étude

Source : Réalisation : Z.Rania,2023

III. L'influence des pouvoirs publics sur l'étude de la vacance des logements à Marseille :

Comme rappelé dans la partie précédente, l'objectif de l'étude menée par le Cerema est d'abord faire un état de la situation de la vacance à Marseille, ainsi que de proposer des pistes pour l'action publique à partir d'une expertise, la finalité étant que la Ville de Marseille puisse capitaliser et poursuivre sur une action. L'analyse des interactions entre les acteurs et de la place de ces derniers dans l'étude permet de mieux saisir la façon dont les autorités publiques, par une commande, deviennent acteurs de la fabrique de connaissance. En effet, si l'étude a été demandée, c'est que les connaissances en matière de vacance résidentielle manquaient aux collectivités.

À travers mes entretiens, j'ai pu constater les propos choisis avec précautions du Cerema. L'autorité commanditaire, financeur, possède un droit de regard sur la production de ces connaissances et sur le choix ou non de publication. Dès lors, celle-ci bien qu'elle soit en information est soumise aux autorités publiques et rappelle la non-scientificité de celle-ci. Les experts par une approche qui peut paraître scientifique ne sont soumis aucunement à une réfutation d'ordre scientifique mais politique. Ces mêmes experts cherchent la connaissance pour soumettre des préconisations et conseillés quant aux prochains dispositifs des collectivités. Leur rôle est central voire primordial car ils sont finalement à l'origine des dispositifs de lutte

contre la vacance résidentielle (et interviennent dans d'autres domaines). A contrario, un article scientifique expose une analyse, des faits, les explique mais ne préconise aucune action.

Une première version a été proposée à la Ville de Marseille, qui a été contesté. Cette première version ne sera jamais partagée, ces préconisations non plus. Cet élément, bien que anodin, apparaissant au début de l'étude publiée met en exergue le débat autour de la publication des experts et de facto de l'influence de la collectivité financeur.

Cette influence se ressent jusque dans les préconisations, ces dernières traitent exclusivement du parc privé. Or, le Cerema, dans l'étude a aussi exposé la question de la vacance dans le parc public et par conséquent de la capacité d'agir pour les collectivités. Cette accentuation du parc privé s'est comprise lors de mes échanges. Le Cerema s'est refusé d'expliquer ces préconisations, toutefois la Ville de Marseille a explicitement assumé sa demande de préconiser uniquement sur le parc privé sans donner des arguments.

La sociologie de l'expertise nous invite aussi à prendre du recul sur ces interactions et à analyser les propos de mes interlocuteurs. Les acteurs présents sont essentiellement du Cerema et de la Ville de Marseille. La société civile et les collectifs initialement demandeuse de réponse ne sont pas encore tenus au courant des retours de cette étude. Comment cette dernière sera-t-elle valorisée ? Le sera-t-elle ? L'exploitation des rapports d'expertise pose aussi la question de tenir compte d'un financement public à la population. La faiblesse des échanges avec la Métropole met en lumière les tensions quant à l'exercice partagé des compétences en matière de logement. L'étude qui a coûté 30 200 euros sera-t-elle utile ? Depuis le début de l'enquête, force d'admettre qu'aucun de mes interlocuteurs n'ont lu l'étude entière. Une synthèse aurait été produite par le Cerema mais ne fera pas l'objet de publication, elle ne m'a pas aussi été envoyée.

Cette étude plus largement m'invite à une réflexion sur le recours à l'expertise dans l'action publique, une réflexion sur le lien entre ceux qui possèdent le savoir et d'autres le pouvoir. « Le recours à l'expertise n'est pas nouveau. À la fin du XVIIIe siècle des ingénieurs des Ponts et Chaussées puis des Mines intègrent des corps techniques mis en place par l'État »⁹⁴. Le développement des sciences humaines et sociales apparaît par la suite comme des connaissances mobilisables dans l'action publique. Le savoir, un instrument indispensable pour gouverner et légitimer son intervention se traduit par la suite par l'autonomisation, la bureaucratisation de la production de connaissance. Le savoir n'est plus scientifique, il n'en

⁹⁴ ROBERT, CECILE. « CHAPITRE 11 : EXPERTISE ET ACTION PUBLIQUE », OLIVIER BORRAZ ED., POLITIQUES PUBLIQUES 1. LA FRANCE DANS LA GOUVERNANCE EUROPEENNE. PRESSES DE SCIENCES PO, 2008, PP. 309-335. [HTTPS://WWW.CAIRN.INFO/POLITIQUES-PUBLIQUES-1--9782724610598-PAGE-309.HTM](https://www.cairn.info/politiques-publiques-1--9782724610598-page-309.htm)

démord pas moins riche, mais devient un service lucratif par son indispensabilité. « À partir du XXe siècle en Europe et en Amérique, le recours à l'expertise devient de plus en plus prégnant ». Ce recours se normalise à l'expertise dans les pays capitalistes et industrialisés et s'étend non plus à l'État mais aux entreprises en elles, au monde associatif etc... La position d'expert se construit. Dans notre étude, le choix du Cerema est apparu comme une évidence, l'organisme est reconnu par l'État et ses collectivités comme compétent. La légitimité de l'expert repose alors sur l'approbation de son expertise par d'autres acteurs. Lors de mes entretiens, aucun acteur n'a remis en cause le choix de l'expert, ni sa production.

L'expertise du Cerema, peut par conséquent se comprendre comme un transfert de légitimité, l'action est fondée et juste comme ces dernières sont prises suite à un rapport d'expert qui possède le savoir. Je suis donc séduite par l'idée d'une expertise potentiellement neutre. Toutefois, le recours à l'expertise nie la contingence des solutions à apporter à un enjeu. Les solutions ne sont pas discutées, elles sont produites et pensées par un groupe d'individus, un groupe d'experts à qui l'on confère la possibilité de soumettre des préconisations. Ces experts légitimés par les autorités politiques exercent indirectement un pouvoir finalement. Cet exercice du pouvoir reste limité dans la mesure où les autorités politiques sont détenteurs de ce savoir et ont eu le pouvoir d'orienter les études. L'étude sur la vacance du Cerema est donc un exemple intéressant de ce qu'est l'institutionnalisation des connaissances et des savoirs et soulève la question de l'intérêt pour les décideurs de ces savoirs. La proximité entre savants et décideurs, leur coopération dans la production de connaissance nous invite à appréhender ces préconisations avec prudence dans la mesure où celle-ci résulte d'une rencontre savante et institution qui peuvent définir à leur avantage ces mêmes connaissances.

Conclusion

L'étude du Cerema s'inscrit dans une évolution de la politique du logement, qui met l'accent sur l'optimisation de la consommation des sols et la mobilisation du parc existant, compte tenu des contraintes environnementales et de l'expansion urbaine. Pour faire face à ce phénomène complexe qui est la vacance résidentielle, la Mairie de Marseille a commandité le Cerema afin de répertorier ce parc vacant sur sa commune. Cette étape a pour but de mettre en place une procédure de lutte appropriée et ciblée.

La réflexion qui se traduit par le biais de ce mémoire attire l'attention sur la compréhension de la construction d'un savoir non-scientifique, non débattu par des pairs et publié après autorisation de l'autorité publique commanditaire. L'objet de mon mémoire est de répondre à cette question : « En quelle mesure l'étude du Cerema constitue le premier pas de la préparation d'une intervention par la Ville contre la vacance résidentielle ? ». Pour répondre à cette question, ma recherche est établie en 3 parties :

La première partie de ce mémoire traite le contexte général de la vacance des logements en France, de celle-ci a pu découler la description du marché immobilier déséquilibré entre l'offre et la demande, les raisons et les conséquences de la vacance, pour finir avec les mesures mises en place pour lutter contre ce phénomène. Selon les données de l'INSEE de 2021, 3 millions de logements vacants ont été relevés en France, ce qui représente 8% du volume total de logement. Les raisons de cette vacance sont à la fois d'ordre urbain et économique, ce qui nécessite de revoir les mesures d'interventions.

La question qui se pose ici est la suivante : *est-ce que cette étude sera réellement utile ? Et si oui, comment pourra-t-elle être utilisée ?*

Pour répondre à cette question, il était nécessaire d'établir un état des lieux approfondie de la situation des logements à Marseille. J'ai abordé les causes qui ont contribué à l'ampleur du problème de mal-logement dans la Ville, en particulier après l'événement du 5 novembre à la rue d'Aubagne qui a soulevé des questions sur la vacance des logements et a donné lieu à des revendications en termes de réquisitions citoyennes. C'est dans ce contexte que cette étude a été commanditée, en réponse à de nombreuses demandes des citoyens et des associations selon laquelle les logements vacants doivent être mobilisés pour répondre aux besoins de la Ville.

Les résultats de cette étude ont permis de constater que seulement 4% des logements ont été vacants depuis plus de 2 ans à Marseille. Bien que des logements sous-utilisés existent, leur nombre n'est pas aussi élevé que ce que les acteurs concernés pensaient.

Les principaux éléments de conclusion issue de cette étude sont :

- Les logements vacants sont principalement des appartements de petite taille, majoritairement anciens (construits avant 1945) et détenus par des propriétaires âgés.
- Les logements vacants ne sont pas répartis de manière uniforme sur le territoire, et l'on observe des dynamiques différentes selon les arrondissements, en effet les taux de vacance dans 1^{er}, 2^e et 3^e arrondissements sont plus élevés.
- Les zones à fort taux de vacance sont principalement celles où sont présents les arrêtés de périls où les bâtiments sont très dégradés, avec des prix de l'immobilier plus faibles qu'ailleurs.

La troisième partie aborde les atouts et les faiblesses de cette étude notamment en relations à la répartition des compétences en matière d'habitat dans le contexte local, j'ai également proposé des préconisations non formulées par le rapport ainsi qu'une remise en cause de la capitalisation du savoir influencé par les pouvoirs publics.

L'analyse des interactions entre les acteurs et leur position dans cette expertise m'a permis de mieux comprendre la manière dont les pouvoirs publics deviennent, suite à une commande publique, des acteurs de la fabrique d'un savoir. En fait, si l'étude a été demandée, c'est en raison d'une méconnaissance en matière de la vacance résidentielle de la Ville. L'influence des pouvoirs publics se repère même dans les préconisations dédiées uniquement au parc privé, bien que les recherches du Cerema ont également mis en évidence le problème de la vacance dans le parc public. Cet intérêt porté au parc privé a été compris lors de mes entretiens, d'une part, le Cerema a refusé de s'expliquer sur les préconisations, et d'autre part, la Ville de Marseille a assumé sa décision de ne traiter que le parc privé. En raison de l'absence d'informations fournies par la Ville concernant ce choix, il est possible de formuler l'hypothèse que la Ville possède une connaissance déjà dans ce secteur, ou qu'elle ne montre aucun intérêt, ce qui pose un problème supplémentaire.

La sociologie de l'expertise nous invite à prendre du recul sur ces interactions et à analyser les propos de mes interlocuteurs, ce recul a pu soulever trois points importants : le manque d'échanges avec la Métropole met en évidence les tensions quant à l'exercice partagé des compétences en matière de logement. Cette étude a été publiée quatre mois après sa

validation sans effectuer des communications publiques, en effet les associations ne sont toujours pas au courant de son existence et le travail sur la problématique des logements vacants par le biais du dispositif « Zéro Logement Vacant » ne commencera pas avant la fin de l'année 2023 voire plus tard. Les entretiens ont aussi dévoilé que les acteurs concernés n'ont lu que la synthèse de l'étude, cette synthèse ne m'a pas été transmise ni publiée.

Toutefois, les préconisations sur lesquelles se basent les décisions des pouvoirs publics sont produites et pensées par un groupe d'experts. Ces derniers exercent indirectement un pouvoir finalement, ce pouvoir reste limité dans la mesure où les autorités politiques sont détenteurs de ce savoir et ont eu le pouvoir de diriger l'étude, ce qui nous invite à appréhender ces préconisations. Cette étude du Cerema présente un cas intéressant pour toucher du doigt l'institutionnalisation des connaissances, mais aussi pour mettre en exergue la manière dont les pouvoirs publics exploitent ce genre de savoir et dans quelle mesure cela aidera finalement à faire face à cette crise de logement longtemps soulevée dans un territoire tendu comme celui de Marseille, *cette étude donnera-t-elle place à des solutions concrètes ?*

Bibliographie

Dans cette partie vous retrouverez en détail l'ensemble des sources utilisées dans le cadre de ce mémoire.

Articles et ouvrages

1. FEANTSA, Fondation Abbé Pierre (2016). « *LA VACANCE IMMOBILIÈRE EN EUROPE : SOLUTIONS LOCALES POUR PROBLÈME* », 10 p. Disponible sur [FINAL La vacance immobilière en Europe - Solutions locales pour problème global \(version courte 8 pages\).indd \(feantsa.org\)](#)
2. Fondation Abbé Pierre (2017). Le 22e rapport sur « *L'État du mal-logement en France* », 430 p. Disponible sur https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/22e_rapport_etat_du_mal-logement_en_france_2017_-_fondation_abbe_pierre.pdf
3. Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du logement (juillet 2020), « *Capitalisation des Programmes Locaux de l'Habitat en Pays de de la Loire* », 15 p disponible sur [1921h20et analyses et connaissance lutte contre la vacance des logements v2.pdf \(developpement-durable.gouv.fr\)](#)
4. Lelubre, M. Lemaire, M. Cassilde, S. « *Identifier et estimer la vacance immobilière résidentielle : quelle méthodologie ?* ». Les Echos du Logement, 2015, pp.25-31. {halshs-01573528}
5. Arab, N., Miot, Y. « *Réoccuper l'immobilier vacant : enjeux territoriaux et problèmes opérationnels* ». CIST2020 - Population, temps, territoires, Collège international des sciences territoriales (CIST), Nov 2020, Paris-Aubervilliers, France. pp.373-377. {hal-03114143 }
6. Strasbourg Eurométropole (décembre 2018), stratégies et méthodes pour en sortir, « *Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant Coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence Nationale de l'Habitat* », p 98. Disponible sur https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/Guide-Vacance-des-logements.pdf
7. Haran, L. , et Kaldi, M, « *Le parc de logements Fiche d'analyse de l'Observatoire des territoires* » (2017), p19 disponible sur :https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-11/le_parc_de_logements.pdf
8. Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole AUCAME. (2014). « *LA VACANCE DES LOGEMENTS UN PHENOMENE COMPLEXE DIFFICILE À INTERPRÉTER* », p 4. Disponible sur [QSN068_Vacance.indd \(aucame.fr\)](#)
9. Coloos, B., Vorms, B. (2021). « *Pour en finir avec les logements vacants. Politique du logement. Analyses et débats* ». Disponible sur : <https://politiquedulogement.com/2021/02/pour-en-finir-avec-les-logements-vacants/>.
10. DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, « *mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements vacants du parc privé en Provence-Alpes-Côte d'Azur,* » 2021 P 100. Disponible sur https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021_09_drealpaca_logements_vacants_du_parc_privé_rapport_final.pdf

11. AGAM et AUPA février 2022, « *les chiffres clés DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR À AIX-MARSEILLE-PROVENCE* » Rentrée 2020-202, 12 p, https://www.agam.org/wp-content/uploads/2022/03/Chiffres-cles_ES.pdf
12. ROBERT, C. « *CHAPITRE 11 : EXPERTISE ET ACTION PUBLIQUE* », OLIVIER BORRAZ ED., POLITIQUES PUBLIQUES 1. LA FRANCE DANS LA GOUVERNANCE EUROPEENNE. PRESSES DE SCIENCES PO, 2008, PP. 309-335. <https://www.cairn.info/politiques-publiques-1--9782724610598-page-309.htm>
13. Arab, N., Miot, Y. (2021). « *Réoccuper l'immobilier vacant : enjeux territoriaux et problèmes opérationnels* ». Centre National de la Recherche Scientifique [CNRS], Ined, Université Paris, France. P6. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-03114143/document>
14. Arnold, C. (2020). « *37 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2020* ». Insee Focus n°217. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4985385>.
15. Coloos, B. (2015). « *Vacance. Politique du logement. Analyses et débats* ». Disponible sur : <https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/u-v/vacance/>
16. Coloos, B., Vorms, B. (2021). « *Pour en finir avec les logements vacants. Politique du logement. Analyses et débats* ». Disponible sur : <https://politiquedulogement.com/2021/02/pour-en-finir-avec-les-logements-vacants/>.
17. Chesneau, I. (2004). « *Le renouvellement des immeubles de bureaux. Le cas de l'Île-de-France. Annales de la recherche urbaine* », n° 97. P. 67-94 [Le renouvellement des immeubles de bureaux. Le cas de l'Île-de-France - Persée \(persee.fr\)](https://www.persee.fr/doc/annuaire_0003-4075_2004_97_67_0)
18. Escudié, J.-N. (2020). « *Le nombre de logements vacants continue de progresser et approche les 3 millions. Banque des Territoires* ». Localtis. France. Disponible sur : [Le nombre de logements vacants continue de progresser et approche les 3 millions \(banquedes territoires.fr\)](https://www.banquedes territoires.fr/le-nombre-de-logements-vacants-continue-de-progresser-et-approche-les-3-millions)
19. Flas, M. « *LA VACANCE, ANGLE MORT DES POLITIQUES DU LOGEMENT* ». P 3 disponible sur https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/294169/1/URBANISME_425_M%20FLAS.pdf
20. Vignon, A. « *Logements vacants : conséquence ou révélateur des inégalités territoriales ? Cas du territoire niortais* ». P 208 disponible sur <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01389425>
21. Cerema 2023. « *Analyse de la vacance des logements de la Ville de Marseille Préalable à définition d'une stratégie en matière de production de logements, de planification, d'identification et de valorisation des gisements fonciers* », p 33, disponible sur <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/594706/analyse-de-la-vacance-des-logements-de-la-ville-de-marseille>
22. Cerema 2021. « *Remobiliser les logements vacants Méthodologie de repérage et retour d'expérience à Bastia* », p 72, disponible sur <https://www.cerema.fr/fr/actualites/cerema-accompagne-ville-bastia-lutte-contre-logements>.
23. Cerema, 2021. « *L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)* », p 8, disponible sur https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_opah_v2_cle018711.pdf

24. VASSAL, M. (2017). « Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, réunion de la commission permanente, 'ADIL 13: participation départementale au fonctionnement de l'association pour l'année 2017 », 4 p, disponible sur <https://www.departement13.fr/uploads/delibs/R0UGJ.pdf>
25. APUR, NOVEMBRE 2021. « Urbanisme transitoire – Solutions juridiques études », p 44 https://www.apur.org/sites/default/files/urbanisme_transitoire.pdf?token=twtbHgRr
26. E.Dorier,2022. « Marseille, crise de l'habitat indigne, une veille géographique (2018-2021) ». Disponible sur <https://urbanicites.hypotheses.org/2872>
27. Aurélie FURMAN, Eva MASTROMARINO, Téa DROCOURT M2 DROIT ET METIERS DE L'URBANISME DURABLE, UNIVERSITE AIX-MARSEILLE (2021). « Clinique Juridique Précarité du logement et foncier vacant à Marseille ». P47
28. M2 Transition des Métropoles et Coopération en Méditerranée et Architecte sans Frontières (2020). « LA MOBILISATION DU FONCIER VACANT COMME SOLUTION DE RELOGEMENT À MARSEILLE ». P97
29. Dunski, C. (2017). « Logements inoccupés, les moyens de la lutte ». Le Soir Immo. Disponible sur : [Logements inoccupés, les moyens de la lutte - Le Soir](#)

Références de la loi et règlements (textes législatifs) :

30. Légifrance, (2021). « Article 191 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ». Disponible sur https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000043957220
31. Légifrance (2022) « article L. 5217-2 Code général des collectivités territoriales » consulté le 22/03/2023 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000034116438#:
32. Gouvernement français (2023). « Interdiction à la location des logements avec une forte consommation d'énergie », consulté le 22/05/2023 <https://www.gouvernement.fr/actualite/interdiction-a-la-location-des-logements-avec-une-forte-consommation-d-energie-des-2023#>:
33. République Française (2023). « Taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) », disponible sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17293>
34. Légifrance (2013), « décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts ». Disponible sur <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000027399823>
35. République Française (2021), « habitat menaçant ruine (en péril), 2021 » <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104>
36. République Française. « Les biens sans maître ». Disponible sur <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-biens-sans-maitre>
37. Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, (2021). « Plan national de lutte contre les logements vacants », disponible sur <https://www.ecologie.gouv.fr/plan-national-lutte-contre-logements-vacants>

38. Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires , (2021), « *Louer solidaire avec Solibail* » disponible sur <https://www.ecologie.gouv.fr/louer-solidaire-solibail#>
39. République Française, (2021). « *L'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH)* » <https://outil2amenagement.cerema.fr/l-operation-programmee-pour-l-amelioration-de-l-r726.html>
40. République Française (2022), « *bulletin officiel des finances publiques, taxes et prélèvements additionnels aux impôts fonciers - Taxe annuelle sur les logements vacants* » disponible sur <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6054-PGP.html/identifiant%3DBOI-IF-AUT-60-20120912>
41. Bercy (2021), « *tout savoir sur les taxes sur les logements vacants (TLV et THLV)* », disponible sur <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxes-logements-vacants-tlv-thlv>
42. Programme local de l'habitat, « *la Métropole Aix Marseille Provence, Tome 2 objectifs et plan d'actions, mars 2023* » page 28, 31 ,36,44 disponible sur https://ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2023/03/51499_PLH-2-orientations-actions.pdf

Mémoire et rapport de stage :

43. Université Toulouse Jean Jaurès (2016). « *La vacance de logement : une typologie pour affiner la connaissance : étude de sept communes du Gers, de l'Aveyron et du Lot* ». P 121
44. Sarah TANKOANO, (2016). « *Le logement vacant en Wallonie : Comment lutter contre ce phénomène* ». P 149
45. Alexandre Bachimon, (2020). « *L'urbanisme transitoire et la vacance des lieux dans les quartiers prioritaires de la ville en renouvellement urbain* ». P80
46. Pauline Gicquel, (2013), rapport de stage chez l'association 'un centre-ville pour tous', « *LA VACANCE DE LOGEMENT EN CENTRE VILLE* ».P51

Article de Presse :

47. Diane Lacaze sur BFM IMMO, (21/01/2021), « *1,1 MILLION DE LOGEMENTS SONT VACANTS EN FRANCE DEPUIS PLUS DE 2 ANS* ». Disponible sur https://www.bfmtv.com/immobilier/1-1-million-de-logements-sont-vacants-en-france-depuis-plus-de-2-ans_AN-202101210537.html
48. Challenges immobilier 2021, « *Arrêté de péril : quelles sont les modalités et obligations?* » Disponible sur https://www.challenges.fr/immobilier/arrete-de-peril-queelles-sont-les-modalites-et-obligations_788311
49. Radio France, 2022, « *la crise sanitaire a-t-elle (vraiment) entraîné un exode urbain ?* » Disponible sur <https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/la-question-du-jour/la-crise-sanitaire-a-t-elle-vraiment-entraîne-un-exode-urbain-1508037>
50. Made in Marseille, Narjasse Kerboua le 16 septembre 2022 « *À Marseille, un été touristique dans un climat plus apaisé, publiée dans l'agenda made in Marseille* », disponible sur <https://madeinmarseille.net/121966-marseille-ete-touristique-sur-une-note-plus-apaisee/>

51. Made in Marseille, la rédaction le 30 septembre 2022, « *La Ville retente de mettre en place l'encadrement des loyers à Marseille* », made in Marseille, disponible sur <https://madeinmarseille.net/122968-ville-retente-mettre-en-place-encadrement-loyers-marseille/>
52. Le Bonbon Marseille, Laura P le 20 septembre 2022, « *Locations saisonnières : tout savoir sur les réglementations en vigueur à Marseille !* » Disponible sur <https://www.lebonbon.fr/marseille/news/locations-saisonnieres-reglementations-marseille/>
53. France info , 22/10/2022 « *Marseille : quatre ans après l'effondrement deux immeubles, la rue d'Aubagne panse ses plaies* » disponible sur https://www.francetvinfo.fr/economie/immobilier/immobilier-indigne/marseille-quatre-ans-apres-l-effondrement-deux-immeubles-la-rue-d-aubagne-panse-ses-plaies_5434171.html
54. Made in Marseille, « *Les États généraux du logement face au défi de la crise de l'habitat à Marseille* », publié par Lois Elzire le 28 novembre 2022 dans l'agenda made in Marseille, disponible sur <https://madeinmarseille.net/126772-les-etats-generaux-du-logement-face-au-defi-de-la-crise-de-l-habitat-a-marseille/>
55. Journal « Libération » , publié le 9/05/2023 par Stéphanie Harounyan, « *A Marseille, coup dur pour la gauche sur les logements sociaux* », https://www.liberation.fr/societe/logement/marseille-menacee-damende-faute-davoir-bati-suffisamment-de-logements-sociaux-20230509_SUVOOITAXNFAFAFM4C5BFJWB6Q/
56. WEKA, mars 2017 réalisé par Marie Gasnier , « *Urbanisme transitoire : rentabiliser temporairement les sites vacants site* » consulté le 22/05/2023 disponible sur <https://www.weka.fr/actualite/urbanisme/article/urbanisme-transitoire-rentabiliser-temporairement-les-sites-vacants-48017/>
57. Tb maestro, 7/02/2023, « *Bâtiments vacants : favoriser l'exploitation de ces espaces inoccupés, 2023* », consulté le 22/05/2023 disponible sur <https://www.tbmaestro.com/amenagement-du-territoire/batiments-vacants-favoriser-exploitation-espaces-inoccupes/#close>
58. La Provence, juillet 2017. « *Logements vacants : il faudra louer ou payer!* », consulté le 11/06/2023, disponible sur : <https://www.laprovence.com/article/edition-marseille/45982/logements-vacants-il-faudra-louer-ou-payer.html>
59. France Bleu Provence, France Bleu , juillet 2017. « *VIDÉO - Des dizaines de milliers de logements vacants à Marseille, la fondation Abbé Pierre en réquisitionne un* », consulté le 11/06/2023, disponible sur : <https://www.francebleu.fr/infos/economie-social/des-dizaines-de-milliers-de-logements-vacants-marseille-la-fondation-abbe-pierre-en-requisitionne-un-1499420257>
60. France Bleu Provence, décembre 2018. « *Habitat indigne à Marseille : des associations demandent la réquisition des logements vides* », consulté le 11/06/2023, disponible sur : <https://www.francebleu.fr/infos/economie-social/conseil-municipal-special-sur-l-habitat-a-marseille-ce-jeudi-1545146385>
61. France info, décembre 2018. « *Marseille : 33 218 logements vacants.* », consulté le 11/06/2023, disponible sur : <https://france3-regions.francetvinfo.fr/provence-alpes-cote-d-azur/bouches-du-rhone/marseille/marseille-33-218-logements-vacants-1598631.html>
62. La Provence, décembre 2018. « *Marseille - Drame de Noailles : la réquisition des logements vacants est-elle envisageable ?* », consulté le 11/06/2023, disponible sur : <https://www.laprovence.com/article/edition-marseille/5273126/la-requisition-des-logements-vacants-est-elle-envisageable.html>

63. La Marseillaise, janvier 2019. « 1 600 personnes délogées, 33 218 logements vides ! », consulté le 11/06/2023, disponible sur : <https://www.lamarseillaise.fr/archives/1-600-personnes-delogees-33-218-logements-vides-FGLM074199>
64. La Marseillaise, février 2019. « Marseille : une action pour la réquisition des logements vacants », consulté le 11/06/2023, disponible sur : <https://www.lamarseillaise.fr/societe/video-logements-vacants-a-marseille-une-action-pour-la-requisition-NGLM074854>
65. Ouest France, Mars 2020. « Coronavirus à Marseille. Des associations demandent la réquisition des logements vacants pour les SDF », consulté le 11/06/2023, disponible sur : <https://www.ouest-france.fr/sante/virus/coronavirus/confinement/coronavirus-marseille-des-associations-demandent-la-requisition-des-logements-vacants-pour-les-sdf-6786700>
66. BFM IMMO, mars 2020. « LE LOGEMENT, L'ENJEU PRINCIPAL DES MUNICIPALES À MARSEILLE », consulté le 11/06/2023, disponible sur : https://www.bfmtv.com/immobilier/le-logement-l-enjeu-principal-des-municipales-a-marseille_AN-202003120474.html
67. Métro Politiques, Novembre 2020. « Quelles politiques pour le logement populaire dans le centre-ville de Marseille ? », consulté le 11/06/2023, disponible sur : <https://metropolitiques.eu/Quelles-politiques-pour-le-logement-populaire-dans-le-centre-ville-de-Marseille.html>
68. Libération, 2020. « A Marseille, le Printemps se fixe quatre chantiers pour l'été », consulté le 11/06/2023, disponible sur : https://www.liberation.fr/france/2020/07/05/a-marseille-le-printemps-se-fixe-quatre-chantiers-pour-l-ete_1793399/
69. Batiactu, Novembre 2022. « La Ville de Marseille veut produire 27.000 logements d'ici 2028 », consulté le 11/06/2023, disponible sur : <https://www.batiactu.com/edito/ville-marseille-veut-produire-27000-logements-dici-65058.php>
70. Le Moniteur, avril 2023. « L'Etat, la Métropole et la Ville se coordonnent pour requalifier 1 000 ha dans le centre-ville », consulté le 11/06/2023, disponible sur <https://www.lemoniteur.fr/article/marseille-union-sacree-autour-de-la-lutte-contre-l-habitat-indigne.2267926>
71. Enquêtes d'actu, Juin 2023. « EXCLUSIF. Carte : sur Airbnb, voici combien il y a de logements à louer », consulté le 11/06/2023, disponible sur : https://actu.fr/economie/exclusif-carte-sur-airbnb-voici-combien-il-y-a-de-logements-a-louer_59688618.html
72. Libé Marseille (2020). « A Marseille, le Printemps se fixe quatre chantiers pour l'été », consulté le 13/06/2023 disponible sur : https://www.liberation.fr/france/2020/07/05/a-marseille-le-printemps-se-fixe-quatre-chantiers-pour-l-ete_1793399/
73. France info (2023). « Cela fait sept ans que j'attends... » : Marseille épinglée sur le manque de nouveaux logements sociaux », consulté le 11/06/2023, disponible sur https://www.francetvinfo.fr/societe/religion/cela-fait-sept-ans-que-j-attends-marseille-epinglee-sur-le-manque-de-nouveaux-logements-sociaux_5817239.html

Sites internet :

74. Le Centre de documentation Économie Finances 2023, « qu'est-ce que la taxe sur les logements vacants ? » Disponible sur <https://www.economie.gouv.fr/cedef/taxe-logements-vacants>
75. Senat, M. Jean-Pierre BEL et plusieurs de ses collègue, juin 2011. Texte n° 669 'Logement', consulté le 14/06/2023, disponible sur <https://www.senat.fr/leg/pp110-669.html>

76. ANAH, « QU'EST-CE QU'UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE » [?https://www.anah.fr/collectivite/les-operations-programmees/quest-ce-quune-operation-programmee/](https://www.anah.fr/collectivite/les-operations-programmees/quest-ce-quune-operation-programmee/)
77. « La Région PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (PACA) », <https://www.regions-et-departements.fr/region-provence-alpes-cote-d-azur>
78. Centre d'observation de la société, (aout 2022), « définition du mal logement ». Disponible sur <https://www.observationsociete.fr/definitions/mal-logement/>
79. Site officiel de la Métropole Aix Marseille Provence, « LE PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT (PPA) », la Métropole Aix Marseille Provence. Disponible sur <https://ampmetropole.fr/missions/amenagement-du-territoire-et-urbanisme/projets-urbains/le-projet-partenarial-damenagement-ppa>
80. Site officiel de la Ville de Marseille, 25/11/2022, « États Généraux du Logement : retrouvez les 34 premiers engagements pour transformer Marseille », disponible sur <https://www.marseille.fr/mairie/actualites/etats-generaux-du-logement-a-marseille>
81. ANAH 2023, « UNE ASSOCIATION DE COLLECTIVITÉS POUR AGIR CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS, mars 2023 », site consulté le 22/05/2023 <https://www.anah.fr/actualites/detail/actualite/une-association-de-collectivites-pour-agir-contre-les-logements-vacants/>
82. La banque des territoires, « Dix collectivités créent l'association "Agir contre le logement vacant" », Publié le 16 novembre 2022 par Localtis disponible sur <https://www.banquedesterritoires.fr/dix-collectivites-creent-lassociation-agir-contre-le-logement-vacant>
83. « Présentation de la Fondation Abbé Pierre » (31/08/2017). Disponible sur <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/la-fondation-abbe-pierre>
84. « Site officiel de la Métropole Aix-Marseille-Provence », consulté le 22/05/2023 <https://ampmetropole.fr/missions/habitat-logement/>
85. « Site officiel de la Ville de Marseille », consulté le 22/05/2023 <https://www.marseille.fr/logement-urbanisme>
86. « Site officiel de l'INSEE », <https://www.insee.fr/fr/accueil>
87. Avise, « Caracol » <https://www.avise.org/> Publié le 19 Août 2021
88. L'ADIL, « Associations agréées de l'intermédiation locative », site consulté le 17/05/2023 <https://www.adil13.org/outils/adresses-et-sites-utiles/intermediation-locative/>
89. Les Etats Généraux de Marseille, Juin 2019. « Forum HABITAT », consulté le 11/06/2023, disponible sur <https://les-etats-generaux-de-marseille.fr/forum-habitat/>

90. Le printemps Marseillais, Juin 2020. « *LE RASSEMBLEMENT DE LA GAUCHE, DES ÉCOLOGISTES ET DES CITOYENS* », consulté le 11/06/2023, disponible sur :
<https://printempsmarseillais.fr/wp-content/uploads/2020/06/Marseille-Solutions-.pdf>

Vidéos :

91. Webinaire, « *Pour un urbanisme circulaire* », 29 avril 2021 , vidéo YouTube consulté le 06/06/2023 ; <https://www.youtube.com/watch?v=L8oVFDKwI8E&t=2s>

92. DAILYMOTION, 2019. « *Immeubles effondrés à Marseille : des manifestants demandent des comptes à Jean Claude Gaudin* », consulté le 11/06/2023, disponible sur :
<https://www.dailymotion.com/video/x6z9rvx>

Liste d'illustration

<u>Liste des tableaux</u>		
Tableau N°1	Les 4 types de vacance	24
Tableau N°2	Tableau des compétences en matière d'habitat « Ville de Marseille et Métropole-Aix-Marseille-Provence »	48
Tableau N°3	Prix des transactions d'appartements T1-T2 et T3-T4 en 2020 par arrondissement	59
Tableau N°4	Logements vacants selon leur type en 2021	63
Tableau N°5	Les différences entre le parc de logements privés vacants depuis plus de 2 ans appartenant à un propriétaire physique ou une SCI et l'ensemble du parc privé appartenant à un propriétaire physique ou une SCI	64
Tableau N°6	Tableau des atouts et faiblesses de l'étude	73
Tableau N°7	Tableau des préconisations de l'étude	81
<u>Liste des graphiques</u>		
Graphique N°1	Évolution des résidences principales et des logements vacants en France entre 1986 et 2021	18
Graphique N°2	Évolution du taux de logements vacants par arrondissement à Marseille entre 2018 et 2021	58
Graphique N°3	Évolution du taux des résidences secondaires par arrondissement à Marseille entre 2018 et 2021	61
<u>Liste des figures</u>		
Figure N°1	Des chiffres sur les logements vacants en France	18
Figure N°2	Les 4 type de vacance structurelle	22
Figure N°3	Les différentes causes des logements vacants	27
Figure N°4	Détails de la vacance à l'échelle de la Région PACA	38
Figure N°5	Evolution de la vacance 2014-2019 à la région PACA	39
Figure N°6	Processus de l'étude du Crema à Marseille	53
Figure N°7	Schéma des acteurs de l'étude du Cerema à Marseille	55
<u>Liste des photos</u>		
Photo N°1	Exemples des logements insalubres	25
Photo N°2	Des manifestations de associations qui demandent la réquisition des logements vacants à Marseille	42
<u>Liste des cartes</u>		
Carte N°1	Part des logements vacants en France en 2014	19
Carte N°2	Taux de logement vacants en 2019 dans un périmètre de 30 minutes en voiture autour de chaque commune	40
Carte N°3	Meublés touristiques en 2021 par IRIS	61
Carte N°4	Nombre de logements privé vacants et taux de vacance du parc privé en fonction des arrondissements	65
Carte N°5	Logements privés vacants et taux de vacance du parc privé par IRIS	66
Carte N°6	Arrêtés de périls en 2019	66
Carte N°7	Taux de vacance du parc privé en fonction des QPV de Marseille	67

Les annexes

Liste des annexes :

Annexe n°1 : Grille d'entretien

Annexe n°2 : retranscription des entretiens réalisés

Annexe n°3 : la délibération du 30 septembre 2022

Annexe n°4 : Le cahier de charge de l'étude : proposition technique simplifiée

Annexe n°5 : Acte d'engagement

Annexe n°6 : présentation intermédiaire

Annexe n°7 : le modèle du questionnaire envoyé aux propriétaires des logements vacants

Email envoyé :

« Bonjour,

Je suis étudiante en master 2 Urbanisme et Aménagement à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional d'Aix Marseille Dans le cadre de mon mémoire de fin d'études, je m'intéresse aux efforts engagés par la Ville de Marseille pour lutter contre la vacance résidentielle et plus particulièrement par l'étude réalisée ou en cours de réalisation avec le concours du Cerema.

Je me permets de vous solliciter. Seriez-vous en mesure de m'aider sur ce sujet (identifier des logements vacants, les causes de la vacance à Marseille, les chiffres que vous avez, des cartes, l'étude finale réalisée ...) »

Annexe n°1 : grille d'entretien**Contexte**

- La genèse de l'étude : Comment vous-est venue l'idée de lancer cette étude ?
- Quelles personnes étaient présentes durant cette étude ?
- Qui a rédigé le cahier de charge ? Y a-t-il eu des négociations ?

Objectifs

- Quels étaient les objectifs pour cette étude ?

Mesures

- Quelles ont été les étapes clés et le calendrier de la mise en œuvre de l'étude
- Quels ont été les moyens mobilisés (humains, financiers) ? et pourquoi le CEREMA)?

Acteurs impliqués

- Qui s'est-impliquée et à quelle étape (préparation, mise en œuvre, bilan) ? Pour chaque étape
Comment avez-vous interagi avec les acteurs mobilisés dans la mise en place de l'étude ? (Mails, réunions, visite terrain ...)
- Qui suit le dossier, qui sont les services de la ville qui s'occupe de l'étude

Réalisations et résultats

- Les objectifs ont-ils été atteints ? si non quels ont été les obstacles rencontrés à l'atteinte des objectifs ?
- Depuis quand existe cette démarche su Zéro logement vacant, et c'est quoi exactement cette démarche
- Avez-vous déjà essayé cette démarche de Zéro logement vacants sur une autre ville ou bien Marseille sera la première

Annexe n°2 : retranscription des entretiens réalisés :

	Acteurs
Ville de Marseille	Valentina De Angelis Chargée de cette étude Céline Grava Directrice de mission Politique Publique en Habitat (2 entretiens le 20 mars et le 30 mai)
Cerema	Nicolas pelé : Chef de Projet Alpin Christine : Chargée d'études en Politiques Territoriales et foncières au Cerema
Métropoles	Emmanuel Gibert : Chargé de mission Réhabilitation Habitat Privé

1) **Entretien avec les acteurs de la Ville de Marseille** : une synthèse de l'entretien réalisé avec **Valentina DE ANGELIS** et **Céline Grava** :

- **Comment vous-est venue l'idée de lancer cette étude ?**

Valentina DE ANGELIS

« La nouvelle direction est arrivée en mars, cette direction veut objectiver avant tout cette question de logement vacants mais spécifiquement de l'habitat privé. Le but c'est de savoir le nombre de logements vacants à Marseille ».

Céline GRAVA

« La Ville de Marseille souhaite **muscler sa politique de logement**. Compte tenu des enjeux du logement sur son territoire et en particulier il y a plein de sujets comme l'habitat privé avec la lutte contre l'habitat indigne qui sont en angle d'attaque extrêmement fort.

Une des **hypothèses** qui a été mise sur la table c'est qu'il y avait **un réservoir de logements non utilisé qui est le logement vacant**.

Cette hypothèse est fortement poussée par **les citoyens et par les associations** qui travaillent avec la ville sur la lutte contre l'habitat indigne et souvent ça a été porté auprès des élus en disant pourquoi on n'arrive pas à reloger les gens.

Le but était d'essayer de mieux qualifier ses logements vacants pour pouvoir répondre

- 1) aux citoyens et aux associations
- 2) si on peut détecter effectivement et mettre en place des actions plus ciblées, s'ils vont permettre de mobiliser ce parc vacant ».

Valentina De Angelis

« La Ville de Marseille, a voulu quelque part amener sa brique de connaissance à la fois pour s'assurer que c'est un vrai potentiel et pour demain alimenter des actions soit qu'elle peut faire directement soit en collaboration avec la Métropole parce que la Métropole qui à certain nombre de dispositif opérationnel et c'est elle qui pilote directement les dispositifs opérationnels ».

- **Pourquoi le Cerema ?**

Valentina

« C'est tout naturellement que la ville est tournée vers le Cerema pour produire cette étude. En effet, c'est un service technique de l'État qui offre une légitimité et une crédibilité à l'étude. Pour gagner du temps, la ville n'a pas organisé d'appel d'offres public mais a directement contacté le Cerema ».

- **Avez-vous déjà essayé cette démarche de Zéro logement vacants sur une autre ville ou bien Marseille sera la première ?**

Céline GRAVA

« Le dispositif Zéro Logement Vacant qui est un dispositif national qui est une démarche pilotée par la Métropole et dans laquelle la ville va s'inspirer à partir de cette connaissance du parc vacant.

Donc l'étape c'est :

- D'identifier quelles sont les propriétaires : par exemple ce logement là il est détenu par Monsieur X et on va lui envoyer un courrier pour lui dire : bon voilà nous en tant que collectivité publique on peut vous aider à remettre votre logement sur le marché Contactez-nous on a une solution ».

- **La satisfaction de cette étude :**

Valentina

« L'étude remet bien le contexte de tous les logements vacants elle a été commandée pour le logement vacant privé pour mieux connaître ce parc privé, détenus par des propriétaires privés ».

- **Le processus de la réalisation de l'étude**

Céline GRAVA

« C'est le processus assez classique d'une étude : on tombe bien d'accord en amont sur les objectifs, La méthodologie et les délais

1. Une réunion de lancement : Juin

Réunion de cadrage : une proposition technique financière, le détail de tout ce qui va être produit et le prix ;

2. Délibération : septembre

C'était des échanges téléphoniques et par mail. Autorisation pour donner l'accès aux données LOVAC ;

3. Rendu intermédiaire premier constat premier résultat, 16 novembre

Voir si les premiers résultats correspondent aux attentes, en termes méthodologique surtout ;

4. Réunion finale :25 janvier

Même lors de la réunion finale il y a eu encore des petits ajustements et c'est 15 jours après qu'ils ont envoyé le rapport en reprenant ses ajustements ».

2) *Entretien avec les acteurs du Cerema* : pas réussi ils ne veulent pas expliquer ou donner des informations, on m'a demandé d'interroger directement Valentina pour avoir des informations

Nicolas PELE

« **Notre but** : quantifier le phénomène, l'objectif est de faire un état des lieux chiffrés.
Nos préconisations : le dispositif Zéro Logements Vacants : la Métropole va commencer sur un petit territoire avant de commencer sur l'ensemble de Marseille ».

3) Entretien avec les acteurs de la Métropole : une synthèse de l'entretien mené avec Emmanuel Gibert : Chargé de mission Réhabilitation Habitat Privé Métropole

« On a appris que la Ville de Marseille fait cette étude en septembre-octobre et du coup on a demandé de participer et on a eu l'autorisation et c'est Florence Lambert (Géomaticienne habitat chez Métropole Aix-Marseille-Provence) qui a participé au dernier rendu qui a eu lieu le mois de janvier. **Pour nous cette étude du Cerema nous permet de quantifier le problème.** Nous avec ce dispositif Zéro Logement Vacant on n'est pas tellement sur ces questions mais c'est très **complémentaire. Nous on est sur la question de pourquoi !** »

- **Est-ce que vous avez commencé à Marseille ?**

« Dans ce dispositif on voulait être très opérationnel on s'est dit qu'aujourd'hui on a un territoire très contraint par l'urbanisme et qu'on ne peut pas vraiment beaucoup construire on est en difficulté de logement locatif, au centre-ville de Marseille on a beaucoup de locatif et puis après plus on s'éloigne plus on a des propriétaires occupants, sauf dans les centres des villes moyennes, et ce parc locatif est très essentiel pour le parcours résidentiel ».

- **La démarche**

« La Métropole a décidé de travailler par commune en commençant par les petites communes et en écrivant avec un tiers de confiance qui est le maire et le vice-président de la Métropole délégué à l'habitat, la Métropole va envoyer ses courriers commune par commune aux propriétaires des logements vacants en disant, vous êtes des propriétaires des logements vacants et si vous avez besoin d'une aide nous avons un petit questionnaire et nous vous proposons d'y répondre(en espérant avoir au moins 10% de réponse) et si vous avez besoin de travaux d'aide à la gestion locative on vous envoie une équipe d'un pig pour vous aider à financer vos travaux et avoir une aide à la gestion locative c'est-à-dire une association qui va vous aider à louer sans risque ».

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

—
Séance du 30 Septembre 2022
—

Présidence de Monsieur Benoît PAYAN, Maire de Marseille.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 89 membres.

22/0423/VAT

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE LA VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE - DIRECTION DU
LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - Lutte contre la vacance résidentielle
: lancement d'une étude et élaboration d'un plan d'actions.**

22-38820-DLLHI

- 0 -

Monsieur le Maire soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

A Marseille, près de 15 000 personnes sont en situation de sans-abrisme, 41 000 demandes de logements sociaux sont en attente et un grand nombre de Marseillais sont mis en difficulté dans leur parcours résidentiel par la forte hausse des prix ces dernières années. Face à cette situation la ville de Marseille souhaite agir sur l'ensemble de la chaîne du logement : de la lutte contre l'habitat indigne à la production de logements pour tous.

Dans ce contexte, la Ville de Marseille affirme également sa volonté de lutter contre la vacance dans le patrimoine public comme privé de son territoire, estimée d'après l'INSEE à plus de 37270 logements en 2019 soit 8% env. du parc résidentiel marseillais.

La lutte contre la vacance des logements constitue en effet un enjeu majeur qui recouvre de nombreuses dimensions transversales : économique, juridique, sociale, sanitaire, environnementale... La lutte contre la vacance aura également un impact sur l'attractivité territoriale et la démographie, la lutte contre l'étalement urbain, l'adaptation du parc aux besoins des ménages et aux normes environnementales, le patrimoine et sa valorisation, la mixité sociale et, la redynamisation du centre-ville.

La résorption de la vacance des logements constitue donc un des leviers permettant d'une part de d'agir sur l'offre de logement et d'autre part de revaloriser le patrimoine à travers la réhabilitation ou la rénovation du bâti existant.

La Ville de Marseille a d'ores et déjà depuis le début du mandat accéléré son action en matière de lutte contre la vacance, tant par la mise en œuvre de procédures en matière de biens vacants et sans maître que par un inventaire précis de son patrimoine et notamment des logements vacants du domaine privé. Mais elle souhaite aujourd'hui mettre en œuvre une véritable politique publique de lutte contre la vacance.

Tout d'abord, la Ville entend affiner la connaissance et l'intelligence du phénomène de la vacance. En effet, la statistique publique qui mesure la vacance est encore relativement peu fiable et masque des causes multiples : logement indigne et dégradé, succession non réglée, locations courtes ou

Signé le 30 Septembre 2022

1/3

longues non déclarées etc. Il apparaît ainsi nécessaire, pour se doter des outils les plus pertinents de lutte contre la vacance, d'établir d'abord un diagnostic plus précis et mieux territorialisé de la vacance, et mieux objectiver les mécanismes qui conduisent des propriétaires privés ou institutionnels à laisser leurs biens vacants plutôt qu'à les proposer sur le marché résidentiel.

La connaissance locale fine du phénomène est donc la première étape à engager dans la lutte contre la vacance et c'est pourquoi la Ville de Marseille souhaite dès à présent construire ce diagnostic. Constatant le gisement que constituent les biens résidentiels et économiques vacants sur son territoire, la Ville de Marseille souhaite amorcer ensuite la définition d'une nouvelle stratégie et adapter les documents de planification en conséquence. L'élargissement d'une étude sur la vacance à l'ensemble des logements non occupés pour servir de résidence principale aux habitants du territoire devra permettre la mise en œuvre d'un plan d'action opérationnel.

C'est en identifiant les différentes formes de vacance et les causes de la vacance (état du bâti, réalité de la non-occupation, etc.) que les pouvoirs publics pourront agir sur les freins à la location ou à l'accession résidentielle. Le plan d'action de lutte contre la vacance sera coordonné notamment avec les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne et mobilisera l'ensemble des dispositifs et des acteurs permettant le retour sur le marché des biens vacants.

La création d'une coordination formalisée, partenariale et interinstitutionnelle dédiée à la lutte contre la vacance pourra être créée pour inciter ou le cas échéant contraindre à la remise sur le marché des biens vacants remis en état.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après :

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

DELIBERE

ARTICLE 1 Est approuvé le principe de la réalisation, d'ici la fin de l'année 2022, d'une mission d'étude sur la vacance des logements par le CEREMA, en préalable à l'élaboration d'un plan d'action de lutte contre la vacance et de remise sur le marché de biens vacants.

ARTICLE 2 La Ville de Marseille souhaite que la reconquête de la vacance constitue un volet programmatique du Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration en s'appuyant notamment sur la convention du Programme d'Intérêt Général à secteurs renforcés 2022-2027 signée avec l'État, l'Anah et le Département des Bouches-du-Rhône et votée par la Métropole Aix-Marseille Provence le 30 juin 2022.

ARTICLE 3 La Ville de Marseille proposera à ses partenaires territoriaux la création d'une coordination formalisée interinstitutionnelle dédiée à la lutte contre la vacance et à la remise sur le marché des biens vacants remis en état.

ARTICLE 4 La Ville de Marseille mobilisera son patrimoine vacant afin de le remettre sur le marché.

**Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil Municipal
MONSIEUR LE MAIRE DE MARSEILLE
Signé : Benoît PAYAN**

Signé le 30 Septembre 2022

Le Conseiller rapporteur de la Commission VILLE ATTRACTIVE demande au Conseil Municipal d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié conforme
LE MAIRE DE MARSEILLE

Benoît PAYAN

Signé le 30 Septembre 2022

3/3

Annexe n°4 : Le cahier de charge de l'étude : proposition technique simplifiée



PROPOSITION TECHNIQUE SIMPLIFIÉE

Analyse de la vacance des logements de la ville de Marseille

Préalable à la définition d'une stratégie en matière de production de logements, de planification, d'identification et de valorisation des gisements fonciers

Informations administratives

- Ville de Marseille

Florent Houdmon (DG direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne)

- Cerema

Jean-Baptiste Savin, responsable du groupe Territoires à la direction territoriale Méditerranée : jean-baptiste.savin@cerema.fr, 06 26 57 30 24

Validation		Acceptation
Offre établie, le 10/10/2022	Offre vue et vérifiée,	Le : 18/10/2022
Chef de projet : Nicolas Pelé	Responsable des études numérique de REFFET Frédérique Date : 2022.10.11 19:04:51 +02'00'	Client représenté par Florent HOUDMON Directeur DLLHI



L'expression du besoin

Contexte :

La Ville de Marseille fait le constat d'une production insuffisante de logements sur son territoire, ainsi que d'un fort besoin d'amélioration du parc existant. Elle souhaite définir une nouvelle stratégie et adapter les documents de planification en conséquence : PLH et PLUi. Cependant, la collectivité a un important besoin de disposer de données quantifiées et objectivées sur la composition des logements afin de connaître pour agir et de nourrir un argumentaire à l'appui des orientations politiques.

La vacance des logements est une problématique qui recouvre de nombreuses dimensions transversales, que ce soit sur un plan économique, juridique, social, sanitaire, environnemental... Elle touche notamment l'attractivité territoriale et la démographie, la lutte contre l'étalement urbain, l'adaptation du parc aux besoins des ménages, le patrimoine et sa valorisation, la mixité sociale, la redynamisation des centres de villes.

La résorption de la vacance des logements est un des leviers permettant d'une part de diminuer le besoin de construction de nouveaux logements et d'autre part de revaloriser le patrimoine à travers la rénovation du bâti existant. Dans les marchés tendus comme à Marseille, lutter contre la vacance participe également à la production d'une offre locative abordable.

Une connaissance locale fine du phénomène est donc la première étape à engager dans la lutte contre la vacance.

Travailler sur la problématique de la vacance nécessite dans un premier temps d'établir un état des lieux de la vacance sur son territoire. Il est intéressant d'élargir la notion de la vacance à l'ensemble des logements perdus pour servir de résidence principale aux habitants de son territoire : résidences secondaires, résidences de tourisme, logements vacants sans occupants. Un état des lieux complet de l'occupation des logements permet ainsi d'objectiver des intuitions et d'initier un plan d'actions

Le Cerema gère pour le compte du Ministère de la Transition Ecologique de nombreuses données en matière de foncier, dont les fichiers fonciers, demande de valeurs foncières, logements vacants (<https://datafoncier.cerema.fr/>). Le Cerema les exploite et les rend disponibles auprès des collectivités ayant droit. Il développe également des outils et des méthodes valorisant ces données à travers une connaissance fine des territoires et une aide à l'action.

Les axes de travail commun entre la Ville de Marseille et le Cerema sont ainsi multiples, à titre d'exemple en matière de suivi des prix de l'immobilier, de la situation des copropriétés fragiles, des relations entre le logement et l'offre de transport collectifs. Ils pourraient comporter un appui direct pour le traitement des informations territoriales pour des besoins spécifiques, une formation à l'utilisation des bases de données foncières disponibles auxquelles la collectivité a droit, et aux outils développés par le Cerema (UrbanSIMUL, COPRO, OTELO, etc.)

A court terme, la Ville de Marseille prévoit d'organiser des « Etat généraux du logement » fin novembre 2022, au cours desquels un état des lieux précis et objectif de la vacance des logements pourrait être présenté, en fonction de son niveau d'avancement.

Cette proposition technique détaille les objectifs et les livrables de l'étude que le Cerema propose de réaliser pour le compte de la Ville de Marseille.

Proposition

Le Cerema propose de réaliser une étude du parc des logements sur le périmètre de la Ville de Marseille avec un prisme sur la vacance au sens large, c'est-à-dire des logements non habités en résidence principale.

Contenu de l'étude

L'étude consiste à réaliser un état des lieux de la vacance, à la fois quantitatif (nombre de logements vacants, durée de la vacance, caractéristiques des biens concernés, etc.), qualitatif (raisons de la vacance des biens) sur l'ensemble de la Ville de Marseille.

Dans un premier temps, il sera ainsi possible d'effectuer un état des lieux des logements selon le découpage suivant :

- Logements en résidence principale ;
- Logements en résidence secondaire ;
- Logements loués ;
- Logements vacants, en fonction de la durée de vacance (2 ans ou 5 ans) ;

Ce travail sera réalisé à partir de données des Fichiers fonciers, dont dispose le Cerema. Une distinction selon le type, la taille, la catégorie de propriétaire et l'année de construction sera faite.

Le Cerema réalisera ce travail avec les millésimes des fichiers fonciers 2018, 2019, 2020 et 2021, afin d'avoir une analyse sur l'évolution des tendances. Le Cerema pourra néanmoins avoir une évolution du nombre de logements vacants depuis 2014 (date d'apparition de cet indicateur dans les fichiers fonciers).

Dans un deuxième temps, une analyse plus fine des logements vacants pourra être réalisée, en s'intéressant aux raisons de la vacance : localisation, type de bien (maison ou appartement), la durée de la vacance, type de propriétaire (public ou privé), catégorie de propriétaires, surface du logement, période de construction, date et montant de la dernière vente, présence du logement dans une copropriété, etc...

Ce travail sera réalisé à partir des données LOVAC, que la Ville de Marseille devra communiquer au Cerema. En effet, le Cerema maîtrise l'exploitation de cette donnée (il produit la base annuellement), mais seules les communes en sont propriétaires.

Le Cerema réalisera ce travail avec le millésime de LOVAC 2021 et pourra effectuer une rapide comparaison des taux de logements vacants (à l'échelle communale) avec d'autres grandes métropoles françaises (dont Lyon, Nice et Montpellier).

Ces indicateurs seront complétés par une rapide analyse de la base de données DV3F afin d'apporter des éléments sur les prix de l'immobilier (prix au m² médian et nombre de mutations). Ce travail pourra être effectué à partir de l'année 2018, afin d'avoir le même horizon temporel que l'état des lieux des logements.

Des compléments sur les **meublés touristiques** seront également apportés : ajout du nombre de meublés touristiques en fonction de l'arrondissement et de l'IRIS.

Ces analyses pourront être déclinées par arrondissement, par IRIS¹ ainsi que plus spécifiquement sur trois autres zonages géographiques mis à disposition par la Ville de Marseille : QPV, PPA/GOU et OIN Euro-méditerranéenne.

Le Cerema pourra ajouter un état des lieux des logements qui sont vacants depuis plus de 10 ans sur les deux périmètres géographiques qui sont les PPA/GOU et QPV.

Enfin, le Cerema réalisera un **tableau de bord dynamique** en lien, à visée interne en premier lieu. L'avantage de ce type de rendu est de pouvoir communiquer dessus et de pouvoir afficher facilement une grande quantité de données.

Ce tableau de bord contiendra les volets suivants :

- Un onglet de présentation rapide de l'objet de l'étude
- Un onglet contenant une présentation des résultats sous la forme de tableaux, avec la possibilité d'afficher l'état des lieux des logements et de la vacance des logements en sélectionnant les différents arrondissements et les différents IRIS (du type du tableau de bord sur le suivi des prix de l'immobilier, en version bêta : <https://dataviz.cerema.fr/dynmark>)
- Un onglet contenant une cartographie interactive, avec l'affichage de quelques indicateurs (taux de vacance et nombre de logements vacants par exemple) selon les arrondissements et les IRIS (du type de la cartographie de l'artificialisation : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation>)
- Un onglet « Glossaire » définissant les principaux termes utilisés
- Un onglet « Mentions légales »

Ce tableau de bord sera hébergé pendant une durée d'un an, et sera protégé par un identifiant/mot de passe unique. Une attention particulière sur les critères d'accessibilité numériques sera portée, sans toutefois prévoir d'audit d'accessibilité dans la présente prestation.

Le travail fera l'objet d'itérations entre le Cerema et la direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne pour répondre le plus précisément possible aux besoins de la Ville. Les travaux intermédiaires et finaux pourront être présentés aux autres services de la Ville, ainsi qu'à l'ensemble des partenaires, y compris lors des Etats généraux du logement du 29-30 novembre.

Limites de l'étude : les données utilisées ne contiennent pas d'information sur l'occupant du logement, ni sur l'état du logement. Par ailleurs, les données utilisées sont issues principalement de données déclaratives d'origine fiscale.

Livrables

Les livrables de ce volet sont :

- Une réunion de mi-parcours présentant les premiers résultats.
- Une réunion de restitution finale des résultats, avec :
 - Un diaporama de présentation des résultats ;
 - Un tableur Excel synthétisant l'ensemble des résultats produits ainsi que quelques rendus cartographiques ;
 - Un rapport écrit, contenant l'ensemble de la méthodologie de construction des indicateurs ainsi qu'une présentation des résultats obtenus.
- Un tableau de bord en ligne, hébergé par le Cerema pendant une durée d'un an, ainsi que le code source de l'application.

Délais

La date de démarrage est prévue pour début octobre (ou dès que la PTF sera acceptée).

La réunion de restitution finale est prévue pour fin-novembre (Etats généraux du Logement), sous réserve d'une acceptation de la PTF avant mi-octobre.

Le rendu du tableau de bord dynamique est prévu trois mois après le démarrage de l'étude (mi-janvier si démarrage début octobre).

Données nécessaires au projet

Les données nécessaires au projet que détient déjà le Cerema sont :

- Les fichiers fonciers
- Les fichiers de demandes de valeurs foncières (DV3F)
- Le découpage géographique infracommunal (IRIS) et des QPV

Les données nécessaires au projet que la Ville de Marseille devra mettre à disposition sont :

- Les données LOVAC
- Les données sur les résidences de tourisme (format Excel)
- Les zonages des périmètres PPA/GOU, QPV et OIN Euro-méditerranéenne (forme de couches géographiques type shape)

Composition de l'équipe projet

Chef de projet, pilote de la mission :

- **Nicolas Pelé**, groupe Territoires, responsable d'études foncier et territoires

Equipe pluridisciplinaire faisant intervenir les expertises de :

- **Christine Alpin**, groupe Territoires

Modalités d'exécution de la production

Déroulement de la production

La production est planifiée selon le calendrier suivant, sous réserve d'un démarrage de l'étude début octobre :

- Octobre (date à définir ensemble) : lancement de l'étude
- Début novembre : réunion d'échange de mi-parcours
- Fin-novembre : réunion de présentation des résultats et livrables
- Mi-Janvier 2023 : rendu du tableau de bord dynamique

Coût de la production

Le coût de la production est estimé de la manière suivante :

Description éventuelle	Unité	Quantité	Prix unitaire	Total € HT
Chef de projet	J	5	950 €	4 750 €
Ingénieur d'études senior	J	18	800 €	14 400 €
Ingénieur d'études / Chargé d'études	J	17	650 €	11 050 €
Total				30 200 €

Les conditions générales d'intervention

Les Conditions Générales d'Intervention (CGI) du Cerema s'appliquent à la présente proposition sous réserve des dispositions apportées dans les paragraphes précédents. Elles sont accessibles sur le site du Cerema :

<https://www.cerema.fr/fr/presse/document/conditions-generales-intervention-du-cerema>

Prévention, hygiène, sécurité

Pas de condition particulière en dehors des précautions prises dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus de la COVID-19.

Annexe n°5 : Acte d'engagement



ENGAGEMENT DU PRESTATAIRE

Mise à disposition de données issues du fichier LOVAC

PREAMBULE

Le traitement LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers

- La mise à disposition de ces données s'inscrit dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en février 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché, adaptées aux propriétaires concernés. Ce croisement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires des deux sources (notamment taxation du logement et durée de la vacance pour le fichier 1767BISCOM, caractéristiques du logement et âge du propriétaire).

Fichier 1767BISCOM

En application du quatrième alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales, les services de l'État, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) les collectivités territoriales et leurs groupements dotés d'une fiscalité propre sont également destinataires, sur leur demande, du fichier des locaux vacants dénommé « 1767BISCOM ».

Les traitements de données du fichier 1767BISCOM mis en œuvre par les communes, départements ou groupements de communes dotés d'une fiscalité propre en vue de lutter contre la vacance des logements sont encadrés par les dispositions du Règlement Général relatif à la Protection des données (RGPD)¹ lesquelles permettent l'envoi de questionnaires à finalité statistique aux propriétaires pour déterminer les causes de la vacance, la production de données statistiques sur l'évolution de la vacance, et la réalisation d'actions en faveur de la résorption de la vacance (envois de courriers personnalisés proposant des aides financières, juridiques, techniques ou administratives).

Fichiers Fonciers

La DGALN dispose depuis 2009 des fichiers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) issus de l'application Mise à Jour des Données Cadastres (MAJIC). Le Cerema, pour le compte de la DGALN, retraite et enrichit ces fichiers pour constituer la base dite Fichiers fonciers. Cette base peut être anonymisée ou non anonymisée.

La DGALN signe chaque année un acte d'engagement auprès de la DGFIP qui fixe le cadre du retraitement des fichiers mis à disposition par la DGFIP et le cadre de diffusion de ces fichiers retraités.

Cet acte d'engagement est ci-après dénommé « acte d'engagement DGALN/DGFIP ».

La DGALN a déclaré à la CNIL la mise en œuvre de ce traitement.

1. BENEFICIAIRES

Le Service² :

VILLE DE MARSEILLE - Direction du Logement

Ci-après dénommé le Licencié

met à la disposition de³ :

CERENA

Ci-après dénommé le
Prestataire

2. OBJET DE L'ENGAGEMENT

Etude sur la Vacance

Pour l'exécution de la prestation suivante⁴ :

Les données issues du fichier LOVAC ci-après dénommées **les Données**.

Par la signature du présent document, le Prestataire s'engage à respecter et à faire respecter par ses employés, collaborateurs et sous-traitants éventuels les obligations suivantes :

- Utiliser les Données uniquement dans le cadre des prestations qu'il réalise pour le compte du Licencié telles que définies ci-dessus; le Prestataire s'interdit notamment toute utilisation des Données pour son compte personnel ou pour le compte de tiers ;
- Protéger les Données et les garder strictement confidentielles ; le Prestataire devra les traiter au minimum avec le même degré de précaution qu'il accorde à ses propres informations confidentielles de même importance ;
- Faire en sorte que les Données ne soient pas divulguées, directement ou indirectement, à quelque tiers que ce soit ;
- Maintenir les formules de copyright et autres insertions de droit de propriété figurant sur les Données et autres éléments et documents communiqués, qu'il s'agisse d'originaux ou de copies ;

3. DESCRIPTION DES DONNEES FOURNIES*

*Ce descriptif devra indiquer *a minima* l'étendue sémantique couverte par les données fournies.

Analyse et traitement des données concernant la valorisation des biens à Marseille.

4. ETENDUE GEOGRAPHIQUE COUVERTE PAR LES DONNEES FOURNIES

Commune de Marseille.

Fait à

Marseille

Le

27/09/22

En deux exemplaires originaux.

Pour le Prestataire

Nom

REFFET Frédérique
Directrice du Département Territoires, Villes et Bâtiment

Qualité

REFFET

Signature numérique
de REFFET Frédérique

Cachet

Frédérique

Date : 2022.09.27
18:17:21 +02'00'

Annexe n°6 : présentation intermédiaire

Logo of the French Republic (République Française) and Cerema (Centre national d'études et de recherches territoriales - urbaines et rurales) are in the top corners.

> **LOGEMENTS VACANTS MARSEILLE**

Réunion Mi-parcours

16 Nov 2022

SOMMAIRE

1. Présentation/validation méthodologique
2. Présentation des premiers résultats
3. Valorisations et suites à donner ?

Logements Vacants Marseille

MÉTHODOLOGIE – FICHIERS FONCIERS

Périmètre géographique : Ville de Marseille + arrondissements + découpage IRIS + 3 périmètres à façon (PPA / QPV / OIN)

Périmètre temporel : 2018-2021

Création d'une typologie + ajout de quelques variables d'analyse : type de logement / période de construction / taille / catégorie de propriétaire

Logements Vacants Marseille

MÉTHODOLOGIE – FICHIERS FONCIERS

Les logements en résidence principale – logements où le propriétaire déclare être l'occupant et où l'adresse d'envoi de la taxe d'habitation est identique à celle du logement ;

Les logements loués – logements où le propriétaire déclare louer son logement ;

Les logements en résidence secondaire – logements où le propriétaire déclare être l'occupant et où l'adresse d'envoi de la taxe d'habitation est différente de celle du logement ;

Les autres logements non vacants – logements où le propriétaire déclare ne pas être l'occupant, ne pas louer son logement, ni que son logement soit vacant. Il peut s'agir de logements mis à disposition à titre gratuit ou d'acquisitions récentes ;

Les logements vacants depuis 2 ans ou moins – logements déclarés comme vacants depuis 2 ans ou moins (au 1^{er} janvier de l'année) ;

Les logements vacants depuis plus de 2 ans – logements déclarés comme vacants depuis plus de 2 ans ;

Inconnu – logements pour lesquelles les déclarations ne permettent pas d'identifier de statut d'occupation.

PREMIERS RÉSULTATS – FICHIERS FONCIERS

	Nombre de logements en 2021	% du parc total (en 2021)	Taux d'évolution 2018-2021
Résidences principales occupées par leur propriétaire	132 585	27,6 %	+ 1,1 %
Logements loués	222 640	46,4 %	+ 2,7 %
Résidence secondaires	33 359	6,9 %	+ 3,6 %
Logements vacants depuis 2 ans ou moins	37 845	7,9 %	+ 2,5 %
Logements vacants depuis plus de 2 ans	19 423	4,0 %	+ 9,4 %
Autres logements non vacants	27 657	5,8 %	+ 5,9 %
Inconnu	6 785	1,4 %	- 17,3 %
TOTAL	480 294	100 %	+ 2,4 %

MÉTHODOLOGIE – LOVAC

Périmètre géographique : Ville de Marseille + arrondissements + découpage IRIS + 3 périmètres à façon (PPA / QPV / OIN)

Périmètre temporel : 2021

Création d'une typologie + ajout de quelques variables d'analyse : année début de vacance / type de logement / période de construction / taille / catégorie de propriétaire / date de dernière mutation

MÉTHODOLOGIE – LOVAC

Les logements vacants appartenant à une personne physique – logements où le propriétaire est une personne physique ;

Les logements vacants liée à une succession – logements où l'adresse du gestionnaire ou propriétaire peut être considéré comme un bureau notarié ;

Les logements vacants présumé sans maître – logements où la dénomination du propriétaire est inconnue ou si le propriétaire physique a plus de 120 ans ;

Les logements vacants appartenant à une copropriété privée – logements où le propriétaire est une copropriété privée ;

Les logements vacants en SCI – logements où le propriétaire est une SCI ;

Les logements vacants dans une opération d'aménagement – logements où le propriétaire est un établissement public foncier, un aménageur, une Société d'Economie Mixte (SEM) ou une Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) ;

Les logements vacants dans une opération de promotion immobilière – logements où le propriétaire est un promoteur ;

MÉTHODOLOGIE – LOVAC

Les logements sociaux vacants – logements où le propriétaire est un organisme de logement social ;

Les logements vacants d'investisseur professionnel – logements où le propriétaire est un investisseur professionnel ;

Les logements vacants sur patrimoine communal ou intercommunal – logements où le propriétaire est une commune ou une intercommunalité ;

Les logements vacants sur patrimoine public hors communal ou intercommunal – logements où le propriétaire est soit l'Etat, la Région, le Département ou une collectivité territoriale hors commune et intercommunalité ;

Les autres logements vacants.

PREMIERS RÉSULTATS – LOVAC

	Nombre de logements vacants en 2021
Logements vacants appartenant à une personne physique	7 391
Logements vacants liées à une succession	78
Logements vacants présumés sans maître	22
Logements sociaux vacants	5 267
Logements vacants appartenant à une copropriété privée	221
Logements vacants en SCI	2 350
Logements vacants dans une opération d'aménagement	141
Logements vacants dans une opération de promoteur immobilier	223
Logements vacants d'investisseur professionnel	652
Logements vacants sur patrimoine communal ou intercommunal	719
Logements vacants sur patrimoine public hors communal et intercommunal	338
Autres logements vacants	380
TOTAL	17 772

PREMIERS RÉSULTATS – LOVAC

FOCUS sur les logements vacants privés : 11 688 logements vacants en 2021

Voici quelques caractéristiques de ces logements :

- Il s'agit pour la grande majorité d'appartements : 10 544 appartements (90,2 %) et 1 144 maisons (9,8 %) ;
- 3 728 logements sont vacants depuis 3 ans (31,9 %), 1 844 depuis 4 ans (15,8 %), 4 168 entre 5 et 9 ans (35,7 %) et 1 948 depuis 10 ans et plus (16,7 %) ;
- 65,6 % des logements ont été construits avant 1945 ;
- 61,4 % des logements sont de petite taille (appartement T1 ou T2 ou maison de surface inférieure à 90m²), 34,4 % de taille moyenne (appartement T3 ou T4 ou maison de surface comprise entre 90m² et 130m²) et 4,1 % de grande taille.



Logements Vacants Marseille

10

MÉTHODOLOGIE – DV3F

Périmètre géographique : Ville de Marseille + arrondissements + découpage IRIS + 3 périmètres à façon (PPA / QPV / ION)

Périmètre temporel : 2018-2020 (2021 incomplet)

Indicateurs présentés :

- Nombre de mutations d'appartements, prix médian, prix médian au m² pour l'ensemble des appartements PUIS pour les appartements T1 et T2 PUIS pour les appartements T3 et T4



Logements Vacants Marseille

11

MÉTHODOLOGIE – MEUBLÉS TOURISTIQUES

Périmètre géographique : Ville de Marseille + découpage IRIS + 3 périmètres à façon (PPA / QPV / OIN)

Périmètre temporel : 2020-2021

Indicateurs présentés : nombre de logements

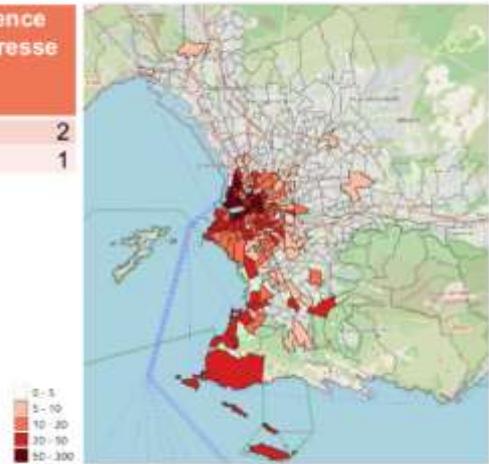


Logements Vacants Marseille

12

PREMIERS RÉSULTATS – MEUBLÉS TOURISTIQUES

	Meublés déclarés	Localisation nom et numéro de rue	Localisation nom de rue uniquement	Localisation uniquement à la commune	Absence d'adresse
2020	3 638	3 179	356	101	2
2021	4 360	3 856	382	121	1



Nicolas Pelé
Christine Alpin

Merci de votre attention

Annexe n°7 : le modèle du questionnaire envoyé aux propriétaires des logements vacants



La Métropole Aix Marseille Provence et
La Ville de Carry le Rouet s'engagent sur le logement.



Contactez-nous dès maintenant

Pour que nous vous aidions avec la gestion de votre logement vacant

Nom du propriétaire
Adresse du propriétaire

<Lieu, Date>

Nos réf : zlvmas - Direction Opérationnelle de l'Habitat
Tél. 04 91 99 77 96

Bonjour <civilité Prénom Nom>.

Dans le cadre de leur politique de l'habitat, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Carry-le-Rouet lancent une large campagne à destination des propriétaires de logement(s) vacant(s) pour faciliter leur remise sur le marché locatif et revaloriser le patrimoine communal.

D'après nos informations, vous êtes propriétaire d'un logement vacant depuis <DATE> situé au <ADRESSE LOGEMENT VACANT>.

Si votre logement est toujours vacant, vous pouvez profiter, en fonction de vos besoins, d'un accompagnement gratuit pour bénéficier des aides et garanties disponibles (Subventions, Réductions Fiscales, aides à la gestion locative).

Faites-nous savoir au plus vite si votre logement est toujours vacant en nous retournant le formulaire au dos de cette lettre :

Soit par courrier (enveloppe T affranchie)

Soit par scan à l'adresse mail : zlv@ampmetropole.fr

Soit en remplissant ce même formulaire à partir de ce QR code



Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, « Civilité_2 », l'expression de nos salutations les meilleures.

David Ytier
Vice-Président Habitat
Métropole Aix Marseille Provence

André Malino
Maire de Septèmes les Vallons

<Civilité, Prénom, Nom>

<Adresse du logement vacant>

Êtes-vous propriétaire de ce logement ? oui non

Le logement est-il vacant ? oui non

Si oui, merci de nous préciser les raisons de la vacance :

- Vente en cours, location en cours, travaux en cours
- Réserve personnelle, Vacance volontaire (location saisonnière, réserve pour soi ou un proche)
- Mauvais état du logement – Travaux trop importants - Logement énergivore
- Mauvaise expérience locative (dégradation, impayés, etc.)
- Blocage Juridique (succession difficile, indivision en désaccord, ...)
- Contraintes pour mise en location ou en vente (temps nécessaire, santé, ressources)
- Dysfonctionnement de la copropriété
- Autre :

Merci de nous indiquer les coordonnées sur lesquelles vous souhaitez être contacté pour bénéficier d'aides :

- Numéro de téléphone :
- Adresse mail :

A quel moment de la journée êtes-vous joignable :

- Je ne souhaite plus être contacté dans le cadre de cette démarche

/oulez-vous dès à présent nous partager un commentaire, suggestion, remarque ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Nous traitons vos données à caractère personnel dans le strict cadre de notre mission de service public. Elles seront conservées pendant 1 an à compter de la fin de la campagne d'envoi. Pour plus d'informations ou pour faire valoir vos droits RGPD, rendez-vous sur la Politique de confidentialité du programme Zéro Logement Vacant accessible à la page <https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>

RÉSUMÉ :

Dans un contexte où la Ville de Marseille est confrontée à une forte expansion urbaine et à une pénurie de logements, ainsi qu'un fort besoin d'amélioration et de mobilisation de son parc existant, il était essentiel d'identifier son parc vacant pour muscler sa politique de logement et répondre aux hypothèses des associations et des citoyens. Pour ce faire, la Ville de Marseille a commandité le Cerema pour quantifier ce phénomène, une étape clé pour calibrer ce parc en termes de quantité, de qualité, de profil de propriétaire et de localisation.

Ce mémoire interroge la mesure dans laquelle l'étude du Cerema constituera une aide à la décision pour la Ville de Marseille pour lutter contre la vacance résidentielle.

L'étude témoigne d'un exemple intéressant de ce que peut être l'institutionnalisation des connaissances et soulève une question importante : l'intérêt des décideurs publics pour ces savoirs. La proximité entre savants et décideurs et leur coopération nous invite à analyser les préconisations fournies par l'étude.

Pour tenter d'apporter une réponse claire, l'analyse se base principalement sur les documents acquis qui comprennent la délibération de la Mairie de Marseille, la présentation intermédiaire, le cahier des charges de l'étude et l'étude finale réalisée par le Cerema ainsi que des entretiens menés avec les acteurs concernés.

RESUME :

In a context where the City of Marseille is facing rapid urban expansion and a housing shortage, as well as a strong need to improve and mobilize its existing housing stock, it was essential to identify its vacant properties to strengthen its housing policy and address the concerns of associations and citizens. To do so, the City of Marseille commissioned Cerema to quantify this phenomenon, a key step in assessing the quantity, quality, ownership profile, and location of these vacant properties.

This dissertation examines the extent to which the Cerema study will provide decision-making support for the City of Marseille in combating residential vacancy. The study represents an interesting example of the institutionalization of knowledge and raises an important question: the interest of public decision-makers in this knowledge. The proximity between scholars and decision-makers and their cooperation invites us to analyze the recommendations provided by the study.

To attempt to provide a clear answer, the analysis primarily relies on acquired documents, including the deliberation of the Marseille City Council, the interim presentation, the study's terms of reference, and the final study conducted by Cerema, as well as interviews conducted with the relevant stakeholders.