

Paysage de l'habitat indigne dans le centre-ville de Marseille

DÉCRYPTAGE par **Violette Artaud** le 17 Déc 2018  2

Depuis le 5 novembre, l'habitat dégradé, un mal dont souffre le centre-ville marseillais, est au cœur des débats. Une foule de questions ont émergé pour tenter d'en comprendre les raisons et l'ampleur. Plusieurs études réalisées avant le drame offrent de précieuses clés de compréhension.



Photo : Violette Artaud

Le 5 novembre dernier, huit personnes perdaient la vie dans l'effondrement de leur immeuble, rue d'Aubagne, à Noailles. Depuis manifestations et mobilisations citoyennes se succèdent pour demander des actions concrètes de lutte contre l'habitat indigne. Mais si le drame a mis au grand jour cette problématique, dans la lumière plus tamisée de certains bureaux, on a déjà étudié la question. *Marsactu* s'est penché sur quelques unes de ces études, dont certaines restées confidentielles jusqu'ici. Certains observateurs reconnaissent même qu'elles ont été "abandonnées dans un tiroir et très peu suivies d'effets".

En 2017, par exemple, une étude intitulée “Quelle cohésion sociale métropolitaine aujourd’hui et demain ?”, commandée par l’Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU) et menée par le cabinet de conseil Urbalterre, évoquait longuement la question du logement. Remis aux collectivités territoriales ainsi qu’à l’État, le document décrit un contexte préoccupant : logements privés dégradés transformés en “logements sociaux de fait”, propriétaires indécents voire véritables marchands de sommeil en quête de bénéficiaires, immeubles entiers laissés à l’abandon et hors des radars. Le marché de l’habitat indigne révélé par l’effondrement du 63 et 65 de la rue d’Aubagne a bel et bien été analysé et chiffré par le passé.

LOGEMENT SOCIAUX DE FAIT “JUGÉS MÉDIOCRES”

“Le plus grand nombre de logements sociaux sont privés et non subventionnés : ils sont sociaux de fait. Dans les quartiers les plus pauvres de la Métropole, c’est ce parc qui est le plus nombreux (et de loin)”, notent les urbanistes qui ont rédigé ce rapport. Ainsi, dans le premier arrondissement par exemple “60 % des ménages sont locataires du parc privé et seuls 3 % disposent d’un logement HLM”. Les chiffres avancés annoncent la couleur, et l’ampleur de l’indignité : ces logements “compensent la faiblesse quantitative de l’offre publique, par l’importance de leur nombre : 65 400 logements privés sont jugés médiocres.”

Selon l’étude Urbalterre, ces logements privés sont composés “très majoritairement de locataires” comme c’est le cas dans le centre-ville marseillais. “Un marché du mal logement locatif privé destiné à une partie des couches populaires souvent étrangères (pas de titre de séjour), ne disposant pas de revenus suffisants pour souscrire un bailleur classique”, peut-on encore lire. Quant aux profils des propriétaires, il va “du marchand de sommeil à l’employé ou au cadre préparant sa retraite ou au retraité ancien propriétaire occupant”, peut-on encore lire.

“LES LOGEMENTS LOCATIFS DANS UN ÉTAT PLUS DÉGRADÉ”

En juillet dernier, la Soleam, société publique d’aménagement de la Ville

...

Lire la suite : <https://marsactu.fr/paysage-de-lhabitat-indigne-dans-le-centre-ville/>