

**MPM.** Les disponibilités du parc locatif ne répondent plus aux besoins de la population en constante croissance.

# Les Marseillais assignés à résidence

■ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Marseille Provence Métropole (MPM), adopté en juin 2006, dresse un diagnostic partagé du parc de logements sur le territoire communautaire. Le parc de MPM compte 418.000 résidences principales dont 83% à Marseille. Il se répartit aux 3/4 en logements collectifs et pour 1/4 en individuels, avec de fortes disparités entre les communes et les trois bassins de vie. L'essentiel des logements sociaux est concentré sur Marseille tandis que les autres communes ont un parc très majoritairement voire quasiment pavillonnaire (90% du parc de Ceyreste, du Rove, d'Ensuès).

La proportion de propriétaires (47%) est inférieure à la moyenne nationale (59%) avec de fortes disparités géographiques : Marseille concentre 90% du parc locatif, qui commence à se développer sur d'autres communes.

Coté foncier, les prix sont de plus en plus élevés et déconnectés des revenus de la population.

Marie Martin-Raget - directrice de l'habitat à MPM, « les biens sur un marché immobilier qui ne cessent de se renchérir avec une augmentation de 103% du prix de l'ancien de 2000 à 2007, et de 80% dans le neuf sur la même période ».

A titre d'exemple, Marie Martin-Raget cite que « 88% des biens vendus dans le neuf en 2008 ont un prix au mètre carré supérieur à 3.000 euros. »

Sur le marché de la location, « les loyers privés à la relocation atteignent en moyenne 12 euros/m<sup>2</sup>, de 2000 à 2007, soit +45%. Aujourd'hui, toute une série

de familles restent sur le carreau », a commenté la directrice de l'habitat MPM selon qui, « une étude de la fondation Abbé Pierre montre que le budget logement des ménages est passé de 15% à 25% ». Concrètement, cela se traduit par une sédentarité des ménages qui n'ont plus les moyens de déménager vers un logement adapté à leurs besoins car trop onéreux.

De 1999 à 2007, le bassin Centre

## Réhabilitation du parc privé locatif

■ Le parc privé locatif fait l'objet d'interventions publiques lourdes car essentiellement constitué d'ensembles immobiliers anciens et vétustes, de copropriétés en voie de fragilisation par la création de Périmètres de Restauration Immobilière (PRI), d'Opérations d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAH) qui concernent 300 immeubles à Marseille.

La politique de réhabilitation actuellement menée, principalement à Marseille, Marignane et La Ciotat a permis de réhabiliter 11.200 logements au cours des dix dernières années, avec les aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et 5.000 vacances ont été remises sur le marché de la location à l'issue des travaux.

Dans ce contexte, le PLH prévoit un effort de rattrapage nécessaire des 20% de logements sociaux dans le projet de développement de chaque commune.

L.B.D.

(Marseille, Septèmes-les-Vallons, Plan-de-Cuques, Allauch) a vu sa population augmenter de 54.000 habitants : nouveaux arrivants, décohabitation, allongement de la durée de la vie, diminution constante de la taille des ménages...

Aujourd'hui, le taux de mobilité des ménages dans le logement social à Marseille (parc de 71.000 logements) n'est que de 5% et le taux moyen d'attente est de 10 ans. Dans le parc privé, « les gens ne bougent pas parce qu'ils craignent de trouver plus chers », précise Marie Martin-Raget.

Quant à l'accession à la propriété des primo-accédents, elle s'enlise dans un parcours du combattant.

Le volume de logements à produire à population constante est évalué à 2600 logements nécessaires, selon MPM.

Autant dire qu'aujourd'hui, les Marseillais sont assignés à résidence. Face à ce constat de carence locative, « le 1er objectif est d'accroître la production du nombre de logements », commente la directrice de l'habitat à MPM malgré l'accélération de production entamée en 2006.

Le PLH de MPM affiche donc un objectif de 6000 nouveaux logements par an à atteindre pour surseoir aux besoins grâce à différents dispositifs : la construction de logements neuf par les organismes HLM, achats sur plans de logements sociaux dans des opérations immobilières privées, mise en conformité des logements vacants, réhabilitation du parc privé.

LINDA BE DIAF