

# UN CENTRE - VILLE POUR TOUS



## La vacance de logements dans les biens communaux en centre-ville

Décembre 2013

### AVANT-PROPOS

Depuis plus de dix ans l'association Un Centre Ville Pour Tous n'a cessé d'interpeller l'opinion publique et les responsables politiques sur les dérives de la politique de réhabilitation du centre-ville de Marseille.

CVPT observe depuis quelques temps la vacance d'un certain nombre de logements situés dans des immeubles du centre-ville (Panier, Belsunce, Noailles), acquis par la Ville de Marseille à partir de fonds publics et par voie d'expropriation ou de préemption dans le cadre des Périmètres de Restauration Immobilière (1994-2009). À ce jour, certains de ces immeubles sont toujours inoccupés, voir même abandonnés ou murés, remettant en question non seulement l'utilité publique justifiant les acquisitions foncières, mais aussi l'engagement des deniers publics.

Cette situation devient d'autant plus inquiétante qu'une partie considérable de ces logements se situe dans des immeubles qui devaient faire l'objet d'opérations de logement social visant à l'amélioration des conditions d'habitat de familles précaires et des vieux travailleurs immigrés, premières victimes des PRI à Belsunce, au Panier et à Noailles. Or, près de six ans après le vote au Conseil Municipal de la délibération 08/197/TUGE du 1<sup>er</sup> février 2008 qui formalisait ces engagements, une partie considérable de ces logements restent à l'abandon !

Dans un contexte de pénurie et de mal-logement dont souffrent une partie importante des habitants du centre-ville, comment expliquer la lenteur de l'action publique ? La non-mise en œuvre des engagements municipaux pour produire des logements abordables en centre-ville ne peut qu'interpeller. Vigilants à l'application effective des engagements pris par nos élus, Un Centre-Ville Pour Tous a mené une enquête de terrain de mai à juillet 2013<sup>1</sup> sur la vacance d'un certain nombre de biens acquis par la Ville de Marseille dans le cadre des PRI du centre-ville.

<sup>1</sup> Synthèse du rapport de stage effectué par Pauline Gicquel, étudiante en urbanisme à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional, au sein de CVPT entre Mai et Juillet 2013.

## OBJECTIFS

Les objectifs de l'enquête menée par CVPT se sont structurés ainsi :

- Repérer les immeubles vacants sur le terrain et,
- Croiser différentes sources d'informations, pour
- Elaborer une fiche de cas pour chacun des immeubles vacants retenus.<sup>2</sup>

## DÉFINIR LA VACANCE

Bien qu'il y ai consensus sur la complexité du phénomène de la vacance immobilière, rappelons tout de même la définition de la vacance selon l'INSEE, pour qui il s'agit : *d'un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :*

- 1) *proposé à la vente, à la location ; ou bien déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;*
- 2) *en attente de règlement de succession ;*
- 3) *conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;*
- 4) *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (vétusté, péril ou insalubrité, travaux nécessaires...).*

C'est évidemment cette dernière catégorie qui nous a d'avantage intéressée, même si nous sommes conscients de la complexité de son étude.

## MISSIONS ET MÉTHODE

### 1) Repérage de terrain

*Objectif : réaliser un relevé ponctuel des immeubles entièrement vacants dans les quartiers du Panier, Belsunce et Noailles.*

L'enquête s'est basée sur l'observation visuelle et extérieure de la vacance. L'interprétation restant sujette à précaution, l'observation a ciblé les immeubles abandonnés, murés, ou fortement dégradés. Ce repérage a été alimenté par la liste des immeubles concernés par la délibération du 1<sup>er</sup> février 2008. Cette liste a fait l'objet d'une actualisation annuelle par CVPT, dans le but de veiller à la mise en

<sup>2</sup> Il faut rajouter que l'enquête de terrain a permis d'actualiser les observations de l'association sur les hôtels meublés (état d'avancement de la réhabilitation, réaffectations éventuelles).

œuvre des engagements municipaux.<sup>3</sup>

Ces observations sont le fruit d'un arpentage des rues de ces quartiers à différentes heures de la journée et différents jours de la semaine permettant les enrichir et de confirmer leur vacance. Elles ont été retranscrites systématiquement et synthétisées sous forme de cartes.

Pour mémoire, 18 rues ont été parcourues, recensant **62 immeubles vacants** répondant à plusieurs critères visibles : *porte condamnée / en cours de travaux de réhabilitation / muré / en attente de travaux / squatté en apparence / filet de sécurité/ ruine.*

La liste n'est bien sûr pas exhaustive, et demande à être analysée dans le temps et croisée.

### 2) Croisement de différentes sources

*Objectif : confronter les observations de terrain aux données existantes*

- *Données INSEE-RGP volet "Logement" : réactualisées tous les 4 ans, ces enquêtes permettent de faire ressortir les différentes caractéristiques concernant le logement en France, et donc d'avoir le nombre et le taux de logements vacants à différentes échelles. Nous avons pu obtenir ces informations à l'échelle de l'arrondissement pour les années 1990, 1999, 2009 et à l'échelle IRIS (regroupements d'îlot de 2000 habitants) pour les années 1999 et 2009. Certaines données doivent être achetées selon l'ancienneté et l'échelle géographique. Il faut considérer ces chiffres avec précaution, compte tenu de la faible fréquence des mises à jour (les dernières données remontent à 2008 - 2009).*
- *Fichier trimestriel des quittances des abonnés EDF à tarification " usage domestique " : ces informations ont été utilisées pour un nombre réduit d'adresses afin de confirmer la vacance. Des précautions doivent être prises compte tenu du fait que ces données sont exprimées en termes de "compteur abonné", les piquages piratés étant une réalité.*

Chacune de ces sources présente des avantages et des limites. C'est leur croisement qui peut donner naissance à une idée plus globale et précise, à la fois,

<sup>3</sup> L'actualisation des observations sur la réhabilitation et la réaffectation des hôtels meublés s'est faite à partir d'une liste d'hôtels réalisées au début des années 2000 : 86 hôtels ont été repérés.

de la vacance. Le croisement de données est donc à compléter afin de s'approcher au plus près de la situation réelle.

*Sources qui n'ont pu être exploitées :*

- Les données du fichier des impôts FILOCOM, basées sur la taxe d'habitation des logements occupés.
- L'AGAM (Agence d'urbanisme de l'Aire Marseillaise) n'a aucune étude sur la vacance et les chiffres dont elle dispose proviennent de l'INSEE.
- ADIL 13 : pas de réponse
- Fondation Abbé Pierre : Le *rapport annuel du mal-logement* utilise des données provenant de l'INSEE et présente donc les mêmes limites.
- Le Service Municipal de Sécurité des Immeubles : pour connaître les immeubles sur lesquels un arrêté de péril a été prononcé.
- INFROGREFFE : site internet renseignant sur le statut des sociétés, il permet de relier différentes sociétés et d'analyser les rapports qui existent entre elles.
- Le Service Municipal des Archives : l'étude des délibérations du conseil municipal sur les vingt dernières années aurait permis de connaître les transferts de propriété, les dates, les prix, les conditions de vente et l'intérêt public de l'acquisition.
- les listes d'immeubles faisant l'objet de la procédure EHI (Eradication de l'Habitat Indigne), soit 150 immeubles (EHI) et 350 immeubles (OAHD) sur l'ensemble du territoire marseillais.

### 3) **Etablissement de fiches immeubles**

Les fiches immeubles réalisées (8 + 1 groupement d'immeubles) présentent en détail l'histoire immobilière d'un échantillon de bâtiments appartenant à la collectivité et pour lesquels la vacance a pu être confirmée.

En plus des observations de terrain, ces fiches de cas sont composées d'informations complémentaires issues de sources diverses :

- *Service des Hypothèques* : commande a été faite des *fiches réelles personnalisées* pour les immeubles de l'échantillon. Elles renseignent sur les actes dont l'immeuble a été l'objet, conditions de vente, hypothèques, arrêtés de péril ou d'insalubrité, succession...
- *Service du Cadastre* : la consultation des informations cadastrales a permis de connaître les propriétaires de chaque parcelle de l'échantillon, informations nécessaires pour la demande des fiches réelles

personnalisées.

- *Presse* : comme La Marseillaise, CQFD, Marsactu... sont des sources intéressantes pour retracer les grands événements d'un immeuble car elles en gardent la mémoire via internet.
- Par-delà les informations recensées, un certain nombre de questionnements accompagnent chaque fiche.

## RÉSULTATS

- **Une liste d'immeubles vacants** qui compte **62 immeubles vacants** et dégradés, recensés sur 18 rues de Belsunce, Noailles et du Panier ; liste non exhaustive, qui demande à être analysée dans le temps et croisée (annexe 8).
- **3 cartes** de quartier situant les immeubles recensés (annexe 9)<sup>4</sup>.
- Des **fiches d'immeubles individuelles**, détaillées, pour les adresses suivantes : 4 rue Dominicaines 13001, 5 rue Vincent Scotto 13001, 8 rue Poids de la Farine 13001, 13 rue Belle de Mai 13003, 29 rue d'Aubagne 13001, 29A rue du Baignoir 13001, 30 rue du Musée 13001, 35 rue Thubaneau 13001, îlot des Feuillants (5 immeubles groupés 13001).

---

<sup>4</sup> Cf annexe 10 pour cartographie des observations concernant les hôtels meublés

## CONCLUSIONS

L'analyse des informations recensées dans les fiches immeubles valident les interrogations de CVPT au sujet de l'usage, ou mésusage, de l'*utilité publique*. Ainsi, sur l'échantillon de 10 immeubles acquis par la collectivité, souvent par voie d'expropriations, **un seul immeuble a été réhabilité et remis sur le marché** à ce jour. Pourquoi les travaux ne sont-ils pas réalisés dans les autres bâtiments alors qu'ils ont été acquis dans ce but par la collectivité, souvent en remplacement de propriétaires impécunieux ou irresponsables ?

En dehors de l'échantillon analysé en détail, l'état de dégradation de certains bâtiments recensés, certains dangereux, interroge sur la **lenteur de l'intervention publique** ? Pourquoi une telle lenteur dans la mise en œuvre de la délibération de février 2008 ?

En effet, les résultats de cette enquête ne font que confirmer les questionnements de CVPT : **sur quelle légitimité repose l'utilisation de l'utilité publique lorsque les objectifs d'améliorations de l'habitat, de remise sur le marché et de production de logements abordables et adaptés ne sont pas suivis des faits ?**

Un certain nombre de questions pourraient conforter les cris d'alerte que CVPT ne cesse de donner.

Ainsi il serait opportun de vérifier si ces immeubles figurent dans la liste des 150 immeubles devant être acquis et réhabilités dans le cadre de la concession EHI.

Il serait aussi intéressant de savoir, parmi les immeubles soumis à arrêté de péril ou d'insalubrité, ceux pour lesquels une intervention est prévue et ceux qui semblent oubliés.

Enfin, aucune information sur les projets de réhabilitation concernant les immeubles enquêtés n'est clairement affichée. Il est quasiment impossible de savoir quels types de logement vont être produits, à quels prix et pour quel type d'occupation.

Le manque de transparence dans les projets de réhabilitation apparaît comme une constante que CVPT a toujours dénoncée, sans effet durable. Aussi, l'expérience de cette enquête permet d'élargir ce constat à l'accès aux données publiques.

