LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

- 2 -

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET PROGRAMME D'ACTIONS

SEMAPHORES GROUPE ALPHA

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

SOMMAIRE

1. Préambule 5

2. Le contexte règlementaire et l'articulation avec les autres grandes démarches stratégiques 6

2.1 Les objectifs et principes du PLH 6
2.1.1 Le cadre général 6
2.1.2 La déclinaison territoriale des objectifs et des actions 6

2.2 Le contenu du PLH 9
2.2.1 Le diagnostic 9
2.2.2 Le document d'orientations stratégiques 10
2.2.3 Le programme d'actions 10

2.3 Dispositions réglementaires prises en compte 11
2.3.1 Les principales évolutions récentes du cadre réglementaire en matière de politique habitat 11
2.3.1.1 La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) 11
2.3.1.2 La loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale 11
2.3.1.3 La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Molle) 11
2.3.1.4 Les lois dites Grenelle I et II 12
2.3.1.5 La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine 12
2.3.1.6 La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) 13
2.3.1.7 La loi n° 2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte 15
2.3.1.8 Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté (LEC) 15
2.3.1.9 Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) 15
2.3.1.10 La loi n°2022-217 du 8-9 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite 3DS 17
2.3.1.11 La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite Loi Climat & Résilience) 18
2.3.1.12 Les évolutions récentes du cadre réglementaire sur le statut de la Métropole Aix-Marseille-Provence 19

2.4 Articulation du PLH avec les autres politiques locales et sectorielles 19
2.4.1 La Directive Territoriale d'Aménagement 19
2.4.2 Les Schémas de Cohérence Territoriale 19
2.4.3 Le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 20
2.4.4 Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 21
2.4.5 Le plan de déplacements urbains 21
2.4.6 Les plans locaux d'urbanisme (PLU) 22

3. La démarche d'élaboration du PLH 23

3.1 Une démarche reflet d'une stratégie métropolitaine, porteuse de solutions et d'une meilleure articulation entre les politiques publiques 23

3.2 Une démarche pour fluidifier le parcours résidentiel de tous les habitants de la Métropole 24

3.3 Une démarche au service des communes, échelon de proximité indispensable pour mieux répondre aux habitants 26

3.4 Une démarche vivante et souple qui s'inscrit dans une période de transition 26

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

3.5 Une feuille de route pour les 6 années à venir 27

3.6 Rappel du mode d'élaboration du PLH 27

4. Un PLH de transition, première marche d'une stratégie métropolitaine à l'horizon 2040 ...28

4.1 Un PLH qui s'appuie sur deux piliers indissociables : le traitement du parc existant et le soutien à la production neuve 28

4.2 Le traitement du parc dégradé et indigne, une priorité qui se structure et se déploie sur le long terme 28

4.3 Un objectif de production de 11 000 logements supplémentaires, reflet de cette période de transition 30

4.3.1 Un scénario de développement à l'horizon du PLH ancré sur les projets des communes.....30

4.3.2 …qui s'inscrit dans la stratégie de développement adaptée, structurée, et progressive jusqu'en 2040 portée par le SCoT.....32

4.4 Une offre de logements qui doit relever les nouveaux défis de la transition écologique et de l'évolution des modes de vie 34

4.4.1 Une répartition territoriale de la production de logements supplémentaires qui tend à renforcer les polarités structurantes du territoire 34

4.4.2 Un ensemble d'interventions pour conforter les centres anciens, relais de croissance sur le long terme 36

4.4.3 Une intégration des enjeux de la performance énergétique des logements dans toute la politique de l'habitat 36

4.4.4 Un accompagnement à l'émergence d'une offre innovante au plus près de l'évolution des modes de vie 36

4.5 Une offre de logements qui doit être plus solidaire et inclusive..... 37

4.5.1 Un objectif de 5 200 logements sociaux à l'échelle métropolitaine 37

4.5.1.1 Un objectif territorialisé à hauteur de 4 700 logements qui impulse un rééquilibrage de l'offre.....37

4.5.1.2 Un appui métropolitain pour compléter cet objectif à hauteur de 500 logements.....38

4.5.2 Une production de logements sociaux qui s'appuie sur une grande diversité de mode de production et de produits 39

4.5.3 Une production de logements sociaux adaptés aux besoins des ménages métropolitains.....40

5. Les orientations et le programme d'actions.....41

5.1 Les 6 orientations du PLH 41

5.2 Orientation 1 : Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique 45

5.2.1 Un enjeu primordial pour une Métropole attractive, durable et résiliente 46

5.2.1.1 Un parc existant qui se fragilise et se paupérise 46

5.2.1.2 Un parc de logements vacants conséquents, concentrés sur certains secteurs 47

5.2.1.3 Un parc au cœur des enjeux de la transition énergétique 47

5.2.1.4 Un parc ancien au cœur des enjeux de la reconquête des centres villes.....48

5.2.2 Les 6 axes de l'orientation 1 déclinés en 10 actions.....48

5.2.2.1 Axe 1 : Mieux repérer les logements du parc privé à enjeux et leurs propriétaires 50

5.2.2.2 Axe 2 : Renforcer les actions préventives et incitatives.....53

5.2.2.3 Axe 3 : Renforcer les outils coercitifs 58

5.2.2.3 Axe 4 : Mettre à disposition une boîte à outils auprès des communes.....64

5.2.2.4 Axe 5 : Encourager la rénovation énergétique des logements.....68

5.2.2.5 Axe 6 : Mobiliser les dispositifs nationaux et locaux territorialisés pour renforcer la stratégie Habitat de la Métropole.....71

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.3 Orientation 2 : Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière 75
5.3.1 Capacités constructives, foncières et accessibilité financière : un enjeu primordial. 75
5.3.2 Les 2 axes de l'orientation 2 déclinés en 4 actions 76
5.3.2.1 Axe 1 : Développer les capacités constructives, réglementaires et foncières nécessaires à la mise en œuvre du PLH 77
5.3.2.2 Axe 2 : Construire le socle contribuant à la régulation des prix 82

5.4 Orientation 3 : Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et contribuer au rééquilibrage territorial 86
5.4.1 Un enjeu primordial pour le pouvoir d'achat des ménages et pour une meilleure articulation entre logement et emploi 86
5.4.1.1 Une dichotomie entre besoins, demande et production récente en logement social 87
5.4.1.2 Un contexte de tension sur le marché de l'accession qui se renforce 88
5.4.2 Les 3 axes de l'orientation 3 déclinés en 3 actions 88
5.4.2.1 Axe 1 : Soutenir une production de logement locatif social adaptée aux besoins des ménages 89
5.4.2.2 Axe 2 : Mobiliser le parc privé pour produire du logement social 93
5.4.2.3 Axe 3 Développer une offre abordable en accession et en locatif 97

5.5 Orientation 4 : Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques 101
5.5.1 Des enjeux de solidarité et de cohésion sociale 102
5.5.1.1 L'accès au logement des publics précaires : un enjeu de droit commun 102
5.5.1.2 La prise en compte de la diversité des besoins des ménages à reloger dans le cadre des opérations de renouvellement urbain 103
5.5.1.3 Une attention particulière portée au public jeune dans toutes ses composantes, pour accompagner le rayonnement de la Métropole et favoriser leur autonomie 103
5.5.1.4 Un enjeu d'accompagnement des populations en perte d'autonomie : seniors et personnes handicapées 104
5.5.1.5 Un enjeu de mise en œuvre du schéma des gens du voyage 105
5.5.2 Les 5 axes de l'orientation 4 déclinés en 7 actions 106
5.5.2.1 Axe 1 Consolider les règles et les processus dans l'attribution des LLS pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur 106
5.5.2.2 Axe 2 : Améliorer l'accès au logement des plus fragiles 111
5.5.2.3 Axe 3 Accompagner les jeunes à s'installer dans la Métropole 114
5.5.2.4. Axe 4 accompagner les populations en perte d'autonomie : vieillissement et handicaps 118
5.5.2.5. Axe 5 Mieux répondre aux besoins des gens du voyage 121

5.6 Orientation 5 : Soutenir l'innovation 123
5.6.1 Un enjeu d'anticipation pour faire face aux nouvelles tendances de l'habitat, des usages, des pratiques des acteurs 123
5.6.2 Les 2 actions de l'orientation 5 124

5.7 Orientation 6 Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée 127
5.7.1 Un enjeu de concertation et de renforcement des partenariats 128
5.7.2 Les 4 actions de l'orientation 6 128

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

1. Préambule

Le PLH, Programme Local de l'Habitat, est une démarche qui définit pour 6 ans les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, le PLH est également un espace de discussions, de débats et de co-élaboration d'un projet métropolitain avec les communes et l'ensemble des partenaires.

Le PLH repose sur un diagnostic qui permet de comprendre les enjeux et tendances en matière d'habitat sur le territoire. A partir de cette vision, une stratégie et des objectifs territoriaux ont été construits par les élus, en lien avec l'Etat sur les points réglementaires. La dernière pièce du document est un programme d'actions, échéancé et financé, construit avec les parties prenantes du territoire. Des « feuilles de route » communales sont annexées et traduisent les interventions à l'échelle de la commune (et des arrondissements pour Marseille), territoire de proximité. La capacité foncière territorialisée pour répondre aux objectifs est ainsi identifiée.

Le PLH s'inscrit dans un rapport de prise en compte ou de conformité avec des documents supra-territoriaux (dispositifs départementaux par exemple) ou d'aménagement multithématiques (Schéma de Cohérence Territorial ou Plans Locaux d'Urbanisme par exemple). La particularité du PLH est qu'il comprend à la fois un volet stratégique et une déclinaison opérationnelle incluant les moyens financiers et en ingénierie nécessaires.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a élaboré ce premier PLH métropolitain, pour la période 2023-2028, en étroite collaboration avec les 92 communes et les partenaires. Il s'agit donc d'un document partagé et qui a vocation à guider l'intervention publique en matière d'habitat sur le territoire dans les années à venir, que ce soit pour le développement du parc de logements, pour l'intervention sur le patrimoine existant ou pour la prise en compte des situations de fragilités.

Le PLH de la Métropole Aix-Marseille-Provence a été élaboré dans un esprit de service aux habitants. Il positionne au cœur de son approche les ménages et leurs différentes capacités à assurer un itinéraire résidentiel complet et choisi sur le territoire métropolitain.

On peut constater que le marché immobilier exclut des ménages, que des entreprises locales ont des difficultés de développement par manque de logements abordables pour les actifs, et que la précarité énergétique s'impose de plus en plus dans le quotidien des habitants pour se loger et se déplacer. Le PLH a de plus été conçu dans un contexte de crise énergétique et climatique, d'effets prégnants de la crise sanitaire sur les marchés immobiliers et d'évolutions sociétales. Il s'agit donc de prendre en compte l'ensemble de ces paramètres et d'inventer un modèle d'intervention adapté.

Ce premier PLH métropolitain prend en compte les actions conduites précédemment sur les différents bassins de vie qui la composent, en matière de production de logements sociaux, de réhabilitation du parc existant, de création d'offres en hébergement ou de politiques d'urbanisme. Il a pour objectif de les renforcer et les dupliquer de façons efficaces et équilibrées à l'échelle métropolitaine.

Le PLH de la Métropole Aix-Marseille-Provence se base sur des principes clefs :

- Souplesse et capacité d'adaptation de la politique de l'habitat en développant les capacités d'observation et de compréhension des phénomènes liés notamment aux évolutions sociétales,
- Prise en compte de l'existant et de ses potentiels pour répondre aux besoins. La construction neuve, nécessaire, arrive en deuxième position,
- Approche des fragilités liées à l'habitat comme socle de réflexion : les ménages les plus démunis, les personnes âgées, les jeunes actifs et étudiants, ou les mal-logés sont notamment des "cibles" prioritaires,
- Approche métropolitaine au service des communes et des habitants, pour établir un projet commun, articulé et partagé, référence de travail pour l'ensemble du champ partenarial.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

2. Le contexte règlementaire et l'articulation avec les autres grandes démarches stratégiques

2.1 Les objectifs et principes du PLH

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) ont été instaurés par l'article 78 de la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, renforcés successivement par la réglementation en vigueur. Ils sont principalement régis par les articles L.302-1 à L.302-4 et R.302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

2.1.1 Le cadre général

Le Programme Local de l'Habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence concerne l'ensemble de ses communes membres sur une durée de 6 ans. Il s'agit du document stratégique de définition, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, au travers duquel l'EPCI s'engage sur sa politique en matière d'habitat, et sur des objectifs de production de logements. Il est élaboré sur le périmètre métropolitain, en tenant compte des inter-relations avec les bassins de vie voisins.

Le PLH définit, selon l'article L.302-1 du CCH, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées. Il doit permettre d'assurer entre les communes membres et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, et il indique les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif.

Ces objectifs et principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, des options de développement et d'aménagement déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale (en cours d'élaboration sur le périmètre de la Métropole Aix-Marseille-Provence au moment de l'élaboration du PLH), ainsi que des politiques sectorielles résultant notamment du Plan Départemental d'Action pour le Logement et de l'Hébergement des Personnes Défavorisées, ou du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

2.1.2 La déclinaison territoriale des objectifs et des actions

La garantie d'un PLH opérationnel

Les objectifs définis dans le PLH et les actions prévues afin de les atteindre sont déclinés géographiquement avec le plus de précision possible, notamment en ce qui concerne la politique foncière, afin que le PLH soit le plus opérationnel possible.

Pour la ville de Marseille, une déclinaison des objectifs par arrondissement est obligatoire, conformément aux orientations de l'article L.302-8 du CCH.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Cette déclinaison territoriale s'articule notamment avec les développements démographique et économique prévus ou prévisibles sur les différentes parties du territoire, ainsi que celui de la desserte en transports, tous modes confondus.

Objectifs de rattrapage par rapport à la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » dite SRU

Les communes de la Métropole concernées par l'obligation de disposer d'un taux minimum de logements sociaux au regard du nombre de résidences principales doivent répondre à l'objectif d'atteinte du taux de 25 % des logements locatifs sociaux. A cet objectif, correspond un rythme de rattrapage, traduit par des objectifs triennaux soit issus du PLH exécutoire, soit notifiés par l'État.

Au sein de la Métropole, au 1er janvier 2022, 73 communes sur 92 sont concernées par la loi SRU.

9 communes respectent le taux de 25% de logements sociaux dans leur parc : Aubagne, Berre-l'Étang, Istres, La Roque-d'Anthéron, Martigues, Miramas, Port-de-Bouc, Port-Saint-Louis-du-Rhône et Vitrolles.

2 communes en sont exemptées : Fos sur Mer et Saint-Victoret.

62 communes sont en rattrapage : Aix-en-Provence, Allauch, Auriol, Bouc-Bel-Air, Cabriès, Carnoux-en-Provence, Carry-le-Rouet, Cassis, Ceyreste, Châteauneuf-les-Martigues, Coudoux, Cuges-les-Pins, Éguilles, Ensuès-la-Redonne, Eyguières, Fuveau, Gardanne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe, Grans, Gréasque, Jouques, La Bouilladisse, La Ciotat, La Destrousse, La Fare-les-Oliviers, La Penne-sur-Huveaune, Lambesc, Lançon-Provence, Le Puy-Sainte-Réparade, Le Rove, Les Pennes-Mirabeau, Mallemort, Marignane, Marseille, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Pélissanne, Pertuis, Peynier, Peypin, Peyrolles-en-Provence, Plan-de-Cuques, Rognac, Rognes, Roquefort-la-Bédoule, Roquevaire, Rousset, Saint-Cannat, Saint-Chamas, Saint-Mitre-les-Remparts, Saint-Zacharie, Salon-de-Provence, Sausset-les-Pins, Sénas, Septèmes-les-Vallons, Simiane-Collongue, Trets, Velaux, Venelles, Ventabren.

Logements locatifs sociaux et assimilés retenus pour l'application de la loi SRU (art. L.302-5 du CCH)

Les logements sociaux retenus pour calculer le nombre de logements « SRU » sont :

- Les logements locatifs sociaux tels que :
  - ► 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en Métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 ;
  - ► 2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
  - ► 3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;
  - ► 4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

- 5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;
- 6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Par ailleurs, sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention, les logements dont la convention visée à l'article L. 831-1 (convention d'aide personnalisée au logement) est venue à échéance.

Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires (en application de l'article L. 443-7).

Sont également considérés comme logements locatifs sociaux au sens du présent IV ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent dans la liste transmise par l'administration fiscale principalement issue de la déclaration des propriétaires prévue à l'article 1418 du code général des impôts, déduction faite des logements concédés par nécessité absolue de service en application de l'article L. 4145-2 du code de la défense et de ceux concédés à des militaires des armées dans des immeubles dépendant du domaine de l'Etat.

Sont assimilés aux logements sociaux, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

2.2 Le contenu du PLH

Le PLH comprend un **diagnostic**, un d**ocument d'orientations stratégiques** et un **programme d'actions** détaillé dont les contenus respectifs sont précisés par les articles L. 302-1 et suivants et R.302-1 et suivants du CCH.

2.2.1 Le diagnostic

Le diagnostic porte sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat sur le territoire. Le détail des analyses que le diagnostic doit comprendre est précisé dans les articles L.302- 1 et R. 302-1-1 du CCH. En particulier, les thématiques listées ci-dessous devront en faire l'objet :

- la connaissance du marché foncier en tant que support de l'offre de logement ;
- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
- le repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées ;
- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et leurs conséquences.

Le diagnostic comporte également une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou des précédents programmes locaux de l'habitat des EPCI ayant fusionné dans la Métropole Aix-Marseille-Provence, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement.
- Enfin le diagnostic doit intégrer un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du schéma de cohérence territoriale.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

2.2.2 Le document d'orientations stratégiques

Établi sur la base du diagnostic, ses principes et son contenu sont précisés par les articles L.302-1 et R.302-1-2 du CCH. Le document d'orientations stratégiques énonce les principes et objectifs retenus dans le PLH, permettant notamment :

- d'assurer, dans le respect des objectifs de mixité sociale, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée, des différents types de logements sur le territoire.
- de répondre aux besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- de dégager les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- de déterminer les communes, les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- d'indiquer la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain ;
- de définir les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- de préciser les réponses apportées aux besoins spécifiques au logement des jeunes et notamment des étudiants.

2.2.3 Le programme d'actions

Ses principes et son contenu sont définis par les dispositions des articles L.302-1 et R.302-1-3 du CCH. La mise en œuvre des orientations retenues est établie en actions et en moyens nécessaires à leur réalisation, avec la définition d'échéanciers prévisionnels détaillés, pour chaque commune membre et par secteur géographique.

Le programme d'actions précise les objectifs quantitatifs et qualitatifs d'offre nouvelle d'hébergement et de logement, notamment pour ce qui concerne les logements locatifs sociaux afin de garantir le respect des obligations résultant des dispositions de l'article L.302-8 du CCH.

Le programme d'action doit également :

- comprendre la description des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- préciser les interventions à réaliser en matière foncière, avec les moyens associés et les outils mobilisés, afin de permettre la réalisation des actions du PLH ;
- comporter une analyse de ses incidences sur les documents d'urbanisme de chaque commune, et dans chaque secteur géographique défini dans le PLH ;
- évaluer les moyens financiers à mettre en œuvre et identifier les intervenants pour chaque type d'action ;

Enfin, en accord avec l'article L.302-1 du CCH, le PLH définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

2.3 Dispositions réglementaires prises en compte

2.3.1 Les principales évolutions récentes du cadre réglementaire en matière de politique habitat

2.3.1.1 La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL)

Elle réaffirme la nécessité de définir la politique locale de l'habitat à l'échelle du bassin d'habitat et organise la solidarité en matière d'habitat au sein des intercommunalités. Elle vise à augmenter la production de terrains constructibles, à encourager les maires à construire, à développer l'accession à la propriété et l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés et décents, à repérer les situations d'habitat indigne et les copropriétés dégradées. Elle introduit des évolutions relatives aux PLU influant directement sur la mise en œuvre des PLH. Le texte comprend non seulement des mesures juridiques, mais également un grand nombre de dispositions fiscales ou financières.

2.3.1.2 La loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

Elle **instaure un droit au logement opposable** à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et stable, n'est pas en mesure d'accéder par ses propres moyens à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir. Elle confère à l'État une obligation de résultats et étend le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU à certaines communes. Le texte comporte également des mesures d'ordres financier et fiscal dont certaines sont destinées à favoriser le développement de l'offre de logements et de places d'hébergement ou encore la mobilisation de logements du parc privé.

2.3.1.3 La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Molle)

Elle s'inscrit dans la continuité des réformes successives apportées aux PLH depuis 2004. D'une part, elle réaffirme le **rôle central joué par le PLH dans la répartition des aides à la pierre** et la mise en œuvre des politiques de l'habitat à l'échelon local. D'autre part, elle s'attache à **renforcer la portée opérationnelle du PLH**, dans le souci permanent d'adapter l'offre à la demande en logements des ménages. Enfin, elle identifie de nouveaux territoires à enjeux. Elle fixe de nouvelles modalités de mise en compatibilité des PLU avec les PLH, et prévoit de nouveaux outils mobilisables dans les PLU pour répondre de façon adaptée aux besoins de logements et aux orientations de la politique locale de l'habitat.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

2.3.1.4 Les lois dites Grenelle I et II

Le Grenelle I fixe les objectifs de l'État en matière de lutte contre le changement climatique (diminution drastique des émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050). Le Grenelle II définit les mesures pour atteindre les objectifs.

La loi de programmation n° 2009-967 du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « Grenelle I » comporte plusieurs orientations concernant les PLH :

- lutte contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie ;
- revitalisation des centres-villes ;
- réflexion sur les infrastructures de transport favorisant les reports vers les modes les plus respectueux de l'environnement ;
- coordination entre les SCoT, les PDU, les PLH et les PLU.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II », complétée par la loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne, intègre ces enjeux de développement durable dans le droit de l'urbanisme par le biais de prescription des **seuils minimaux de densité dans certaines zones** (art.20 de la loi Grenelle II), de la détermination des objectifs d'offre de nouveaux logements, pouvant être répartis géographiquement, et ceux de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.

Il faut également noter que l'ancien art.L.122-1 du code de l'urbanisme confiait aux SCOT les objectifs d'équilibre social de l'habitat et de construction de logements sociaux. Désormais, les SCOT fixent des objectifs sur l'offre de logements.

2.3.1.5 La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine

Ce texte met en œuvre une réforme du cadre de la politique de la ville en inscrivant, pour la première fois, le principe fondamental de co-construction de la politique de la ville avec les habitants, en redéfinissant les quartiers prioritaires à partir du critère unique de concentration urbaine de pauvreté, en instaurant un contrat urbain global à l'échelle intercommunale, et en engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine indissociable du volet social. La loi met en place un contrat de ville unique pour la ville et la cohésion urbaine : il traite dans un même cadre des enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de développement économique. Ce contrat unique permettra la mobilisation de l'ensemble des politiques publiques d'éducation, d'emploi, de justice, de sécurité, de transport, de santé pour rétablir l'égalité républicaine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Le territoire métropolitain compte ***65 quartiers prioritaires, situés à Marseille mais aussi La Ciotat, Marignane, Septèmes-les-Vallons, Aix-en-Provence, Gardanne, Pertuis, Vitrolles, Berre l'Etang, Salon-de-Provence, Aubagne, Istres, Miramas, Port-Saint-Louis-du-Rhône, Martigues et Port-de-Bouc****.*

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

2.3.1.6 La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Cette loi est porteuse de nombreuses évolutions législatives.

Le titre Ier (articles 1er à 51) est destiné à «favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable».

Le titre II (articles 52 à 95) consacré à la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées propose entre autres :

- la mise en place d'un registre d'immatriculation des copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, dont la montée en charge sera progressive ;
- le renforcement du rôle pivot des syndics pour prévenir la dégradation des copropriétés ;
- de faciliter la réalisation de travaux de conservation des immeubles ;
- la réforme de l'ensemble de la procédure d'administration provisoire et du plan de sauvegarde destiné au redressement des copropriétés.
- de confier aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) des prérogatives en matière de police spéciales du logement détenues par les maires des communes membres et par le préfet ;
- la mise à la charge des propriétaires défaillants du coût des travaux et du coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social de ces mesures et travaux prescrits ;
- la modification de la procédure de l'octroi et du versement de l'allocation logement;
- la création des opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).

Le titre III (articles 96 à 125) s'intitule « améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement ». Il propose notamment :

- de réformer les procédures de demande de logement social pour « plus de transparence, d'efficacité et d'équité » ;
- d'améliorer le contrôle du secteur du logement social ;
- de moderniser le régime des organismes de logement social ;
- de modifier la participation des employeurs à l'effort de construction ;

En particulier, l'article 97 de la loi Alur confie aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux. Pour ce faire, la réforme contient des mesures de portée nationale (enregistrement en ligne de la demande…) mais également un certain nombre de mesures qui sont applicables au niveau intercommunal.

La Métropole est dans l'obligation de créer une **conférence intercommunale du logement** en accord avec l'article L.441-1 du CCH. La conférence intercommunale du logement :

- adopte des orientations d'attribution et les inscrit au sein d'un **document cadre** ;
- élabore la **convention d'équilibre territorial** (prévue à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale) qui définit les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires, les modalités de relogement et

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

accompagnement social en projet de rénovation urbaine, les modalités de coopération entre bailleurs sociaux et réservataires). Elle est obligatoire pour tout EPCI compétent en matière d'habitat dont le ressort territorial comprend un quartier prioritaire, donc pour la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE. La convention doit être annexée aux contrats de ville.

- est associée au suivi et à la mise en œuvre de l**'accord intercommunal d'attribution** qui fixe pour chaque bailleur un engagement annuel quantifié d'attribution en faveur des ménages cumulant les difficultés économiques et sociales ;
- est associée au suivi et à la mise en œuvre du **plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs**. Les EPCI dotés d'un PLH exécutoire doivent élaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur qui définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information des demandeurs. Les dispositions du décret n°2015-524 du 12 mai 2015 prévoient que la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a jusqu'au 31 décembre 2016 pour publier et signer son premier plan. Le plan est approuvé pour une durée de 6 ans. Il peut être renouvelé un an. La conférence intercommunale de logement doit émettre un avis sur les bilans annuels et le bilan triennal.

Le plan définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information prévu à l'article L. 441-2-6, en fonction des besoins en logements sociaux et des circonstances locales. Le décret n° 2015-524 du 12 mai 2015 précise les éléments qui doivent être traités par ce plan. Le plan est un document évolutif appelé à être révisé en fonction de l'avancement de la politique intercommunale de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée le 15 décembre 2016.

S'agissant plus précisément du PLH, l'article 122 de la loi ALUR modifie l'article L302-1 du CCH, en **ajoutant notamment les « actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement »** à la liste des précisions à y faire nécessairement figurer. A cette fin, le PLH doit préciser les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, ainsi que les opérations de requalification des copropriétés dégradées, et les actions de lutte contre l'habitat indigne.

Une autre disposition de ce même article prévoit qu'au terme de ses six ans, un PLH peut être prorogé pour une durée maximale de deux ans, par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI et après accord du représentant de l'État dans le département lorsque l'EPCI a pris une délibération en engageant l'élaboration d'un nouveau PLH.

Par ailleurs, la loi ALUR renforce la nécessité pour le PLH de tenir compte des objectifs du Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées des Bouches-du- Rhône (PLALHPD) 2016-2020.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

2.3.1.7 La loi n° 2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte définit les objectifs communs pour réussir la transition énergétique, renforcer l'indépendance énergétique et la compétitivité économique de la France, préserver la santé humaine et l'environnement et lutter contre le changement climatique. La rénovation thermique des bâtiments, premier secteur consommateur d'énergie est une priorité de cette loi. Elle définit et met en place différents outils ; elle contient également de nombreuses dispositions en lien avec le logement.

2.3.1.8 Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté (LEC)

La loi égalité et citoyenneté renforce le rôle de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour que toutes les catégories de ménages demandeurs d'un logement social bénéficient d'une « égalité de chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lesquels ce parc est présent.

La loi concerne également le volet foncier des PLH. Ces derniers ont l'obligation de présenter une stratégie foncière et de créer un observatoire du foncier.

2.3.1.9 Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan)

Dans son titre II, « Evolution du secteur du logement social », la loi Elan a conduit une réforme importante des acteurs du logement social, basée sur des réorganisations et des regroupements des opérateurs sociaux : Les organismes HLM gérant moins de 12 000 logements ont dû se regrouper avant le 1er janvier 2021.

Dans le cadre de cette réorganisation, les organismes de logements sociaux doivent élaborer un cadre stratégique de patrimoine. Par ailleurs, l'année 2019 a été l'année de renouvellement des Conventions d'Utilité Sociale entre l'Etat et les bailleurs sociaux des Bouches du Rhône. Ces CUS définissent pour une durée de 6 ans, les engagements, de chacun des bailleurs sociaux en matière de politique patrimoniale, de développement de l'offre nouvelle de logements sociaux, de politique sociale et de qualité du service rendu aux locataires, ainsi qu'un plan de mise en ente de tout ou partie de son patrimoine.

Dans son titre III, la loi traite de plusieurs domaines permettant de répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale :

- **La colocation et l'habitat intergénérationnel** : La loi élargit les possibilités de colocation dans le parc social à tous les publics. Elle favorise également l'habitat intergénérationnel, avec un cadre souple et sécurisé qui permet de développer ce mode de logement original et de diversifier l'offre.
- **Un bail mobilité** : Un bail mobilité, d'une durée de 1 à 10 mois non renouvelable, est créé. Il concerne un logement meublé et s'adresse à toute personne en formation professionnelle, études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, service civique, mutation ou mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

- **L'encadrement de la location touristique** : En matière de locations de courte durée à des fins touristiques, les contrôles et les sanctions à l'encontre des loueurs et des plateformes qui ne respectent pas la loi sont renforcés. La location de la résidence principale ne peut excéder 120 nuitées par an, sauf exceptions. Celle des résidences secondaires dépend des territoires. Les sanctions peuvent désormais aller jusqu'à 10 000 € par logement pour les propriétaires et 50 000 € pour les plateformes si les règles ne sont pas respectées.
- **La prévention des expulsions pour les locataires surendettés** : La loi améliore la coordination entre les procédures de surendettement et d'expulsion locative et l'information des différentes parties prenantes. Dans le parc social, un protocole de cohésion sociale peut être conclu entre le bailleur social et un ménage ayant fait l'objet d'un effacement de dette pour le réintégrer pleinement dans son logement.
- **L'observation et l'encadrement des loyers** : Dans les zones tendues, les observatoires des loyers sont généralisés pour améliorer la connaissance des loyers. Les collectivités qui le souhaitent peuvent expérimenter l'encadrement des loyers, selon des critères prévus par la loi. Elles en proposent le périmètre, sur la base des conclusions qu'elles tirent de l'observation des loyers et de leurs perspectives de développement du logement.
- **La mobilité dans le parc HLM** : En zone tendue, tous les 3 ans, la situation de chaque locataire est réexaminée pour vérifier si le logement est toujours adapté aux besoins de la famille et proposer, si besoin, un nouveau logement.

Dans son titre IV, plusieurs dispositions sont créées pour « Améliorer le cadre de vie », et notamment :

- **La lutte contre les marchands de sommeil** : Les marchands de sommeil peuvent désormais être poursuivis par l'administration fiscale sur la base d'une présomption de revenus, comme les trafiquants de drogue. Leurs biens immobiliers seront confisqués de façon systématique et ils auront interdiction d'en acheter de nouveaux pendant dix ans. Ils feront l'objet d'astreintes administratives systématiques tant qu'ils ne font pas les travaux prescrits.
- **La rénovation énergétique** : Les bâtiments tertiaires ont désormais l'obligation de réaliser des travaux d'économies d'énergie d'ici à 2030.
- **Le redressement des copropriétés dégradées** : Différentes mesures visent à simplifier les procédures de redressement des copropriétés dégradées, à reloger plus facilement les ménages concernés et à accompagner les collectivités locales dans leurs projets de sauvegarde.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

2.3.1.10 La loi n°2022-217 du 8-9 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite 3DS

La loi 3DS modifie l'article 55 de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain, dite loi SRU. Alors que la loi SRU avait fixé à l'année 2025 l'atteinte des objectifs de construction de logements sociaux, la loi 3DS vient supprimer cette date butoir « pour privilégier un rattrapage glissant et différencié selon les communes du déficit de logements sociaux » (art. 68).

La loi 3DS pérennise ainsi le dispositif SRU en aménageant un rythme de rattrapage de référence « glissant » ainsi que des possibilités de dérogation, à la baisse, voire à la hausse, si le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat le permet et avec l'accord du maire concerné. Elle fixe de nouveaux objectifs de rattrapage triennaux à partir de 2023, en inscrivant un taux de rattrapage de base à 33 % du déficit. Le taux de rattrapage varie selon l'écart avec le taux de logements SRU à atteindre.

La loi 3DS crée le contrat de mixité sociale (CMS) qui permettra davantage de différenciation. Signé entre le maire, le président de l'intercommunalité et le préfet, il détermine les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs de rattrapage de logements sociaux en fonction de la situation et des difficultés de la commune. Les objectifs inscrits dans ce contrat se substituent à ceux qui auraient autrement été fixés par la loi.

	OBJECTIF DE RATTRAPAGE (SANS CMS)	OBJECTIF DE RATTRAPAGE (AVEC CMS)
Taux de référence (taux LLS < 19 %)	33%	25%
Si la commune a un écart entre 2 et 4 points du taux de référence (19 à 20 % de LLS)	50%	40%
Si la commune a un écart inférieur à 2 points du taux de référence (21 à 23% de LLS)	100%	80%

La loi permet la poursuite de l'expérimentation de l'encadrement des loyers, elle élargit les possibilités de mise en œuvre d'une opération de revitalisation du territoire dans les villes périphériques et elle vise aussi à raccourcir les délais et à élargir les procédures d'acquisition de biens sans maître et en état d'abandon manifeste. Enfin, elle attribue de nouvelles compétences au département (coordination du développement de l'habitat inclusif et de l'adaptation du logement au vieillissement de la population).

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

2.3.1.11 La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite Loi Climat & Résilience)

Plusieurs dispositions de la loi ont trait au logement :

- **Gel du loyer des passoires énergétiques** : Dès 2023, les propriétaires de passoires thermiques seront obligés de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils souhaitent augmenter le loyer de leur logement en location. Il s'agit d'un premier signal important avant l'entrée en vigueur des interdictions de mise en location des logements les plus consommateurs d'énergie
- **Interdiction de mettre en location les logements mal isolés** : les étiquettes G à compter de 2025, les F en 2028 et les E en 2034 : Dès 2025, il sera interdit de louer les passoires thermiques les moins bien isolées (classées étiquette G), et dès 2028 pour le reste des passoires (classées F). Et à partir de 2034, ce sont les logements classés E (ajout voté par les députés) qui seront interdits à la location. Ces logements seront ainsi progressivement considérés comme indécents au regard de la loi. Le locataire pourra alors exiger de son propriétaire qu'il effectue des travaux et plusieurs mécanismes d'information, d'incitation et de contrôle viendront renforcer ce droit pour le locataire.
- **Financement du reste à charge** : Tous les ménages, même ceux dont les revenus sont les plus modestes, auront accès à un mécanisme de financement pour régler le reste à charge de leurs travaux de rénovation. Cela pourra notamment passer par des prêts garantis par l'État.

La loi Climat-résilience a fait entrer la politique de l'urbanisme dans une nouvelle ère, celle de la « zéro artificialisation nette » en consacrant deux nouveaux objectifs nationaux : d'une part, la réduction de 50%, entre 2021 et 2031, du rythme d'artificialisation ; et de l'autre, l'atteinte du « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050. Pour cela, la loi Climat-résilience a fixé aux collectivités territoriales d'ambitieux objectifs individuels : chaque Région devra ainsi se fixer d'ici 2024, par le biais de son document de planification, un objectif de réduction de l'artificialisation d'au moins 50% d'ici 2031. Les Régions devront en outre « territorialiser » cet objectif, c'est-à-dire répartir et adapter l'effort de réduction entre les différentes zones de leur territoire. Les documents d'urbanisme locaux, c'est-à-dire les schémas de cohérence territoriale (SCoT), plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales, devront à leur tour décliner ces objectifs, afin de fixer des objectifs à chaque commune, EPCI ou groupement d'EPCI, d'ici 2026 et 2027. L'objectif de cette déclinaison « en cascade » est de piloter, via les documents d'urbanisme, plus précisément l'artificialisation au niveau de chaque collectivité.

L'élaboration du PLH vise à concilier ces contraintes d'urbanisation avec la nécessité de produire des logements pour répondre aux besoins du territoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

2.3.1.12 Les évolutions récentes du cadre réglementaire sur le statut de la Métropole Aix-Marseille-Provence

La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des Métropoles du 27 janvier 2014, dite MAPTAM, a réorganisé l'attribution des compétences entre les collectivités, redéfini le régime de droit commun des Métropoles et consacré la création de trois Métropoles à statut particulier, dont celle d'Aix-Marseille-Provence (AMP). Créée au 1er janvier 2016, la Métropole est née de la fusion de six intercommunalités.

La loi MAPTAM a par la suite été modifiée par la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2014 qui vient notamment redéfinir certaines compétences de la Métropole Aix-Marseille-Provence et les modalités de leur exercice. La compétence en matière d'habitat revient à la Métropole. La Métropole Aix-Marseille-Provence a la compétence d'élaboration du Programme Local de l'Habitat, compétence non délégable aux conseils de territoire.

La loi 3DS relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale du 21 février 2022 acte, à compter du 1er juillet 2022, la suppression des conseils de territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

2.4 Articulation du PLH avec les autres politiques locales et sectorielles

2.4.1 La Directive Territoriale d'Aménagement

Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement, approuvée par décret en Conseil d'État le 10 mai 2007. Il définit des actions permettant la mise en œuvre de ses orientations fondamentales en organisant l'armature urbaine et en la rendant la plus cohérente possible, en limitant la consommation d'espace et en préservant l'environnement. Les autres grandes orientations de la DTA visent notamment à :

- assurer une grande accessibilité du territoire, des pôles urbains ;
- garantir un niveau de transport en commun permettant de relier les sous-ensembles de la Métropole en assurant les liens entre l'urbain et l'interurbain ;
- développer les grands pôles économiques en renforçant les zones d'activités existantes et requalifier les friches (les zones franches, zone arrière portuaire).

2.4.2 Les Schémas de Cohérence Territoriale

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document de planification stratégique créé par la loi solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Sur le territoire qu'il recouvre, le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour la mise en œuvre des politiques publiques, en particulier sur les questions d'habitat, de déplacements, de développement économique, d'équipement commercial, d'environnement, ou d'organisation de l'espace, qui exigent des réponses cohérentes. L'article L.142-1 du code de l'urbanisme définit les règles de compatibilité entre le PLH et ce document : le PLH doit être compatible avec le SCoT.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Aujourd'hui, le territoire métropolitain est couvert par cinq SCoT :

- le SCoT Marseille-Provence-Métropole (approuvé le 29 juin 2012) ;
- le SCoT Pays d'Aix-en-Provence (approuvé le 17 décembre 2015);
- le SCoT d'Agglopole Provence (approuvé le 15 avril 2013);
- le SCoT Pays d'Aubagne et de l'Étoile (approuvé le 18 décembre 2013).
- le SCoT Ouest Étang-de-Berre (approuvé le 22 octobre 2015).

La Métropole a engagé la procédure d'élaboration du SCoT métropolitain (obligation de l'article 39 de la loi NOTRe). La conduite en parallèle de ces deux démarches d'élaboration doit permettre, à terme, la compatibilité et la cohérence des orientations de ces deux documents. L'articulation entre les deux exercices et la cohérence de ces deux documents ont été assurées au maximum. Le SCoT métropolitain sera approuvé après l'approbation du programme local de l'habitat métropolitain. Le débat sur le PADD du SCOT a eu lieu le 20 octobre 2022 et l'arrêt est prévu fin 2023 pour une approbation fin 2024. Si les orientations de ces documents divergent, ce dernier devra être rendu compatible dans un délai de trois ans.

2.4.3 Le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Dans un souci de cohérence des réponses apportées en matière de logement et d'hébergement, le PDALPD institué par la loi du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, fusionne avec le PDAHI, créé par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et devient le PLALHPD créé par la loi Alur.

La territorialisation des actions du plan fixe de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles par le plan la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile.

Dans les Bouches-du-Rhône, la priorité est aux ménages éligibles DALO, et plus particulièrement aux ménages désignés prioritaires par la commission de médiation. La priorité est également donnée aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds pour l'attribution d'un logement locatif social et plus particulièrement aux ménages dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. Doivent également être suivis, les ménages confrontés à des situations particulières.

Pour ce faire, le PLALHPD 2022-2027 se décline en 5 axes, chacun étant déclinés en fiche action :

- Axe 1 : Consolider l'offre mobilisable au bénéfice des publics du plan dans le cadre du logement d'abord ;
- Axe 2 : Renforcer la mobilisation du parc privé à des fins sociales ;
- Axe 3 : Améliorer la complémentarité et la fluidité de l'offre mobilisable sur l'ensemble de la chaîne Hébergement/ Logement ;
- Axe 4 : Prévenir les risques d'impayés locatifs et d'expulsion ;
- Axe 5 : Améliorer les conditions de logement des ménages les plus fragiles ;

Les actions déclinées dans le PLALHPD ont été retranscrites dans les orientations et actions du PLH métropolitain.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

2.4.4 Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a prévu que « les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental et [..] sont tenues [..] de participer à sa mise en œuvre ».

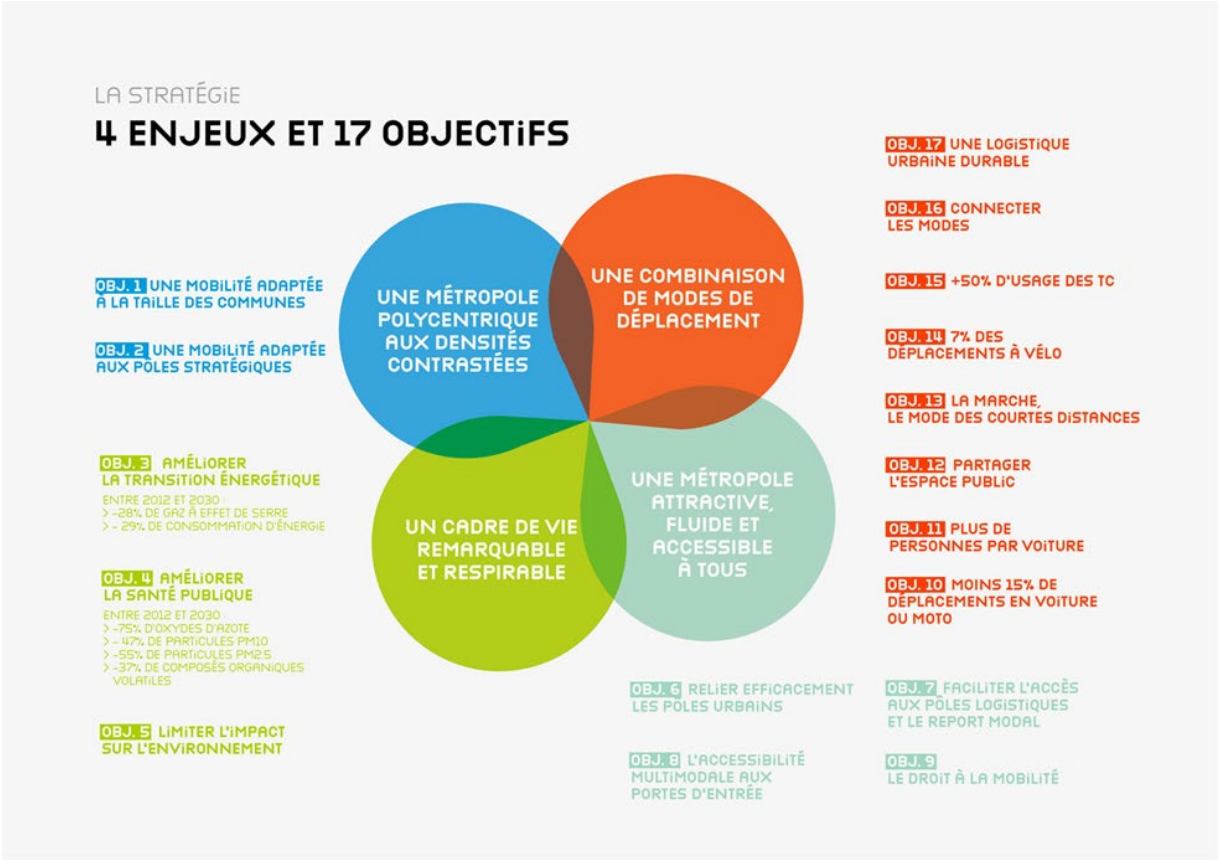
Le SDAGV des Bouches du Rhône, approuvé en 2012, était en cours de révision au moment de l'élaboration du PLH. Son approbation devrait intervenir courant 2023.

2.4.5 Le plan de déplacements urbains

Le plan de déplacements urbain (PDU) est un outil global de planification et de mobilité qui définit les principes d'orientation du transport et du stationnement des personnes et des marchandises. C'est également un document de programmation qui priorise et prévoit les financements des actions. Le PLH doit lui être compatible.

Le Plan de mobilité métropolitain a été approuvé par le Conseil de la Métropole le 16 décembre 2021. Il définit l'organisation des déplacements des personnes et des marchandises sur une période de dix ans (2020-2030), pour tous les modes de déplacements confondus, afin de lutter contre le réchauffement climatique et la pollution atmosphérique

Il s'organise autour de 4 enjeux majeurs, 17 objectifs stratégiques et opérationnels :



Ces objectifs ont été déclinés en 110 actions.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

2.4.6 Les plans locaux d'urbanisme (PLU)

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) et futurs plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) doivent être compatibles avec les dispositions du PLH (article L131-4 du code de l'urbanisme).

En particulier, le PLH doit fixer les orientations et les principes relatifs à l'application de certaines mesures prévues par le Code de l'Urbanisme, telles que :

- les emplacements réservés pour le logement ;
- les secteurs dans lesquels le PLU fixe la taille minimale des logements ;
- les secteurs de mixité sociale ;
- les secteurs dans lesquels la réalisation de logements peut bénéficier d'une surdensité.

Lorsque le PLU a été approuvé avant le PLH il est, si nécessaire, rendu compatible dans un délai de trois ans, ramené à un an si le PLH prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du PLU (article L131-6 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, le même article dispose qu'un PLU n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du PLH.

L'article L.151-3 du CCH précise que qu'un plan local d'urbanisme intercommunal peut comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. ». Cette disposition a permis aux différents conseils de territoire composant la Métropole d'élaborer leur propre PLUI.

Au moment de l'élaboration du PLH, seul le PLUi Marseille-Provence avait été approuvé. Ceux relatifs aux territoires du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et du Pays d'Aix étaient en cours d'élaboration.

Afin d'assurer la cohérence entre ces documents et le PLH métropolitain, une coordination des démarches a été menée afin d'assurer la compatibilité immédiate entre ces documents. Progressivement, les PLU communaux sont redéfinis à l'échelle des territoires intercommunaux et deviennent donc des PLU intercommunaux. L'élaboration des prochains PLUI sur les autres territoires de la Métropole devront prendre en compte le PLH.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

3. La démarche d'élaboration du PLH

3.1 Une démarche reflet d'une stratégie métropolitaine, porteuse de solutions et d'une meilleure articulation entre les politiques publiques

La Métropole Aix-Marseille-Provence compte plus de 1,8 millions d'habitants ; et « habiter quelque part », cela veut dire avoir un point d'ancrage à partir duquel on se déplace, on travaille, on consomme, on se divertit, on apprend, on vieillit, on entreprend…

La question de l'habitat est donc centrale et déterminante pour la qualité du développement du territoire.

C'est le toit qui doit nous protéger, c'est l'essence même de l'insertion pour les plus en difficultés, c'est un moteur du développement économique, mais c'est une des variables clef pour la consommation d'énergie… C'est aussi évidemment un poste primordial du budget des ménages et de leur pouvoir d'achat.

Le Programme Local de l'Habitat concerne bien le quotidien de chacun. C'est dire l'importance de ce premier PLH métropolitain qui, en proposant des orientations à l'horizon 2028, va poser les bases pour l'avenir du territoire.

Aujourd'hui, l'échelle métropolitaine est l'échelle de vie d'une grande partie de la population. Les choix de vie des ménages dessinent le paysage de demain. Contraints ou non, les modes d'habiter[1] s'incarnent du quartier à l'échelle métropolitaine.

Ainsi, c'est à cette échelle que des réponses collectives se construisent pour répondre aux grands enjeux que soulève la transition écologique, qui touche tous les territoires et qui implique une réponse articulée et cohérente, qui s'exprime d'abord dans le SCOT, le Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM) ou le PDU :

- Rationaliser les infrastructures de transports en commun
- Rapprocher logement et emploi, pour limiter les déplacements quotidiens
- Maitriser la consommation foncière
- Engager des stratégies de sobriété et de revitalisation des centres villes
- Améliorer le parc existant et limiter la consommation énergétique du parc de logements

Le PLH, qui s'inscrit dans un horizon plus court que ces documents, permet de décliner cette vision stratégique dans le domaine de l'habitat, et contribuer à construire un socle métropolitain, grâce à une mise en cohérence des outils, des modes de financement, des pratiques.

Il affirme une stratégie de développement urbain et de cohésion sociale, donne un cap à **l'ensemble des acteurs et partenaires** et définit les modalités pour y arriver. Ce cap est ancré sur les spécificités du territoire, à valoriser pour nourrir et contribuer à une stratégie d'ensemble.

[1] Habiter = se loger, se déplacer et bénéficier de services

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

3.2 Une démarche pour fluidifier le parcours résidentiel de tous les habitants de la Métropole

Le diagnostic du PLH a mis en exergue les difficultés des ménages du territoire métropolitain à construire leur parcours résidentiel en fonction de leurs souhaits, de leurs situations familiales, sociales ou professionnelles.

Les raisons en sont nombreuses. Tout d'abord une géographie de l'offre trop spécialisée qui, à l'échelle de la proximité et des bassins de vie, ne permet pas de trouver tous les types de logements correspondant aux différentes situations des ménages. Par ailleurs, la tension sur les prix en accession comme en location empêchent une grande partie des ménages, et en particulier les plus modestes ou les plus fragiles de trouver le logement qui leur correspond, en termes de loyer, de typologie ou de proximité à leur lieu de travail.

Ces parcours bloqués touchent toutes les catégories de ménages et en particulier :

Les jeunes ménages actifs

Près de 2200 personnes vivant en ménages familiaux avec enfants quittent annuellement le territoire métropolitain pour s'installer sur ses franges, à la recherche d'un logement souvent en accession à la propriété et souvent en individuel, adapté à leur budget. La raréfaction de l'offre en accession à des prix en accord avec les revenus modestes et intermédiaires alimentent cette fuite vers l'extérieur, générant de multiples externalités négatives : étalement urbain, déplacement en transport individuel et qualité de vie parfois entamée par les difficultés de circulation.

Mieux satisfaire ce type de ménages nécessite de questionner à la fois les modèles d'urbanisation et les modalités de développement d'une offre de logement désirable, et ce dans un budget contraint.

Les actifs modestes

81 500 demandeurs de logement social sont en attente de réponse (au 1er janvier 2021), à 66% relevant des revenus modestes (inférieurs au PLAI), et 41% en situation d'emplois (CDI, cdd, intérim, stage). Ils sont confrontés à des temps d'attente très élevés en raison d'un taux de rotation faible du parc social, des conditions d'accès au locatif privé toujours plus dures, et des loyers élevés. Mis en lumière pendant la pandémie, ces actifs modestes, travailleurs pauvres, sont impactés par un taux d'effort très élevé et un reste à charge qui devient insuffisant pour faire face à l'augmentation du coût de la vie. Dans la mesure où il s'agit essentiellement de métiers peu « télétravaillables », cette impossibilité de trouver un logement proche de son emploi alimente là encore des déplacements individuels et la consommation énergétique liée au transport, mais aussi la crise de recrutement que connaissent de nombreux secteurs.

Les publics fragilisés (mal logés, sans abri, en attente de relogement, mais aussi en situation de handicap, victimes de violence, familles monoparentales, …)

19 % des ménages de la Métropole vivent sous le seuil de pauvreté, se concentrant dans certaines communes ou certains quartiers. Ces ménages en grande difficulté représentent 44% des locataires du parc privé. Une grande partie de ces ménages occupent le parc indigne très important sur la Métropole, avec près de 60000 logements, dont 75% se situent dans le parc locatif privé. L'explosion du nombre de demandeurs de logement social en situation monoparentale est aussi un indice de fragilité et de grandes difficultés d'accès au logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Les jeunes souhaitant décohabiter et en particulier les plus fragiles

Le diagnostic du PLH rappelle que, comme la comparaison avec les autres grandes Métropoles le montre, les jeunes du territoire métropolitain connaissent davantage de difficultés pour accéder à un logement autonome. Seule la moitié d'entre eux sont autonomes à l'âge de 22 ans alors que cette proportion atteint 60% dans les autres Métropoles. Ce constat s'explique par des freins locaux plus importants qu'ailleurs : difficultés d'insertion professionnelle, fragilité financière, loyers plus chers, offre moins disponible hors des grands centres...

Les talents pour renforcer le rayonnement de la Métropole

Le rayonnement économique et culturel de la Métropole passe aussi par l'arrivée de talents formés recrutés au niveau national ou international, prêts à s'investir dans le tissu économique local, venant combler le retard de la Métropole en matière de niveau de formation des actifs sur le territoire. Leur accueil passe par des offres de logements diverses, fluides, mobiles, et dans des gammes de prix diversifiés.

La question du développement d'une offre locative à proximité des pôles d'emplois est alors essentielle, mais aussi le soutien à des offres innovantes adaptés à de nouveaux modes de vie d'actifs métropolitains.

Les étudiants

Forte de ses 101 000 étudiants, Aix-Marseille-Provence fait partie des grandes Métropoles étudiantes de France (5ème Hors Paris), mais elle présente un relatif retard en nombre d'étudiants et de formations. La stratégie métropolitaine d'attractivité s'appuie sur une volonté de poursuivre le développement et le renforcement de ses pôles étudiants. Si la Métropole a vu se développer ces dernières années un parc dédié privé à un niveau satisfaisant, la réponse aux besoins des étudiants modestes est insuffisamment développée aujourd'hui.

Les seniors autonomes ou en perte d'autonomie

La Métropole est marquée par un vieillissement plus fort que les autres Métropoles françaises. L'évolution des attentes de cette population à la recherche de logement autonome, mais dans un environnement sécurisé et de services, et ce dans un budget contraint, génère sur tous les territoires de nouveaux besoins vers une offre « intermédiaire » de transition, entre maintien à domicile et établissements médicalisés encore peu développée sur le territoire.

Ainsi le PLH devra, au travers de ses orientations et actions, contribuer à débloquer les parcours résidentiels prioritairement en :

- diversifiant l'offre résidentielle à toutes les échelles du territoire en créant une offre nouvelle plus adaptée et mieux articulée à la fonction résidentielle du parc existant ;
- contribuant à la régulation et à la maitrise des prix.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

3.3 Une démarche au service des communes, échelon de proximité indispensable pour mieux répondre aux habitants

A l'échelle métropolitaine, toute la diversité de l'habitat est évidemment proposée.

Mais si certaines réponses peuvent être trouvées dans les pôles majeurs de la Métropole (Aix-en-Provence et Marseille en particulier) en lien avec leurs fonctions métropolitaines, il est impératif que l'ensemble des choix résidentiels soient possibles pour chacun dans une plus grande proximité. En effet, **l'ambition de la courte distance est une ligne directrice pour développer la stratégie Habitat métropolitaine.** Il s'agit donc de considérer de concert (au moins) ces deux échelles. C'est le rôle d'articulation que joue le PLH.

C'est aussi à l'échelle de la proximité que les spécificités de chaque territoire, avec ses atouts et ses faiblesses, peuvent être appréhendées, et des réponses adaptées et répondant à la réalité des besoins peuvent être calibrées.

L'élaboration du PLH et son animation sur la durée s'appuie ainsi sur l'échelon communal, celui qui est en relation la plus directe avec les habitants.

Le PLH est **l'occasion de construire une boite à outil** dont chaque commune pourra se saisir pour faire avancer ses projets, grâce à de l'ingénierie, mais aussi à une vision transversale des politiques publiques.

C'est **aussi l'occasion de mettre en commun des pratiques et des expériences** pour que chacun puisse s'en inspirer et bénéficier de retours d'expériences.

C'est **l'occasion enfin de contractualiser avec les partenaires** pour faciliter et encadrer leur intervention à l'échelle de la mise en œuvre des projets.

3.4 Une démarche vivante et souple qui s'inscrit dans une période de transition

Entre le SCoT et les PLUi**, le PLH est un document souple non opposable aux tiers**, qui doit être le lieu du débat et d'échanges pour consolider et construire un projet stratégique dont les contours ont fortement évolué ces dernières années en lien avec l'évolution du contexte sociétal et environnemental notamment.

Entre la transition écologique qui doit sous tendre aujourd'hui toutes les stratégies territoriales, les évolutions législatives majeures que constitue la loi climat et résilience avec l'objectif de la ZAN et l'évolution des modes de vie impactés par la crise sanitaire, la crise énergétique et le rapport au travail, **les modèles de développement des territoires sont aujourd'hui à interroger et à réinventer.** De ce fait, le temps de la planification exacte est dépassé, et l'enjeu est plutôt de se donner un cadre, mais aussi et surtout, des capacités à comprendre ce qui se passe dans un environnement incertain, contextuellement, mais aussi structurellement, avec de nouvelles règles du jeu.

En 2023, la complexité structurelle des enjeux de l'habitat est considérablement renforcée par la conjoncture : l'explosion des prix de l'énergie, et par voie de conséquences la hausse des coûts de construction et la diminution du pouvoir d'achat des ménages, alors que le foncier reste cher, face à des ménages qui voient les taux d'intérêts immobilier augmenter…

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Ainsi ce contexte nécessite avant tout de trouver des **espaces de dialogue et d'échanges pour coconstruire, expérimenter, évaluer et réorienter** pour être au plus près des besoins du territoire et en capacité d'ajuster, voire d'improviser de façon cohérente et partenariale, pour réagir à toutes ces mutations. Le PLH est à l'écoute des communes, de leurs questionnements, de leurs attentes. Il l'est aussi des partenaires et des acteurs de l'habitat confrontés aux réalités opérationnelles.

La démarche du PLH intègre donc un mode de gouvernance et d'animation, garant de réactivité et d'adaptation. Dans cette perspective, la stratégie exprimée dans ce premier PLH à l'échelle métropolitaine constitue une base, un socle pour assoir un travail dans le temps avec les communes et les partenaires : une plateforme permettant de définir et d'ajuster en continu les réponses aux besoins des habitants.

Les rencontres régulières entre services métropolitains et communaux, l'animation de groupes de travail avec les partenaires, et la mise en place d'un lieu de gouvernance et d'échanges entre élus sont autant d'outils pour faire vivre et adapter les réponses aux besoins du territoire et de ses habitants.

3.5 Une feuille de route pour les 6 années à venir

Ainsi le PLH est une feuille de route à faire vivre sur les 6 années à venir articulée autour des enjeux suivants :

- des chantiers à mettre en œuvre pour clarifier les règles du jeu et jouer plus collectif demain ;
- un mode de travail plus transversal et concerté qui doit permettre d'optimiser la programmation et les équilibres territoriaux par un travail d'appui et de proximité avec les communes ;
- une volonté de faire émerger les projets innovants (qualité d'usage du logement, consommation énergétique, montages innovants…).

3.6 Rappel du mode d'élaboration du PLH

Pour élaborer le PLH 2023-2028, **la Métropole s'est particulièrement appuyée sur les communes, leurs projets, leurs attentes et leurs perceptions des besoins.**

Le maire est souvent celui à qui les administrés parlent de leurs problèmes de logement : besoin d'un logement pour ses enfants, problèmes avec son bailleur, difficultés de gestion de son locataire, recherche d'un logement pour vivre plus près de son emploi, mauvais état du logement, etc.

De plus, le sujet de l'habitat est évidemment au cœur des questions de développement des communes avec, par exemple, un impact sur le dynamisme de son cœur de ville, la mise à niveau des équipements, les coûts de l'étalement urbain ou les enjeux de production de logements sociaux avec la loi SRU notamment.

C'est consciente de cette réalité que la Métropole a choisi d'élaborer ce PLH en **forte concertation avec les communes**. Dans une logique d'ambition pragmatique, la Métropole doit permettre de fluidifier et faciliter la cohérence et l'efficience des projets habitat des communes, tout en faisant prendre conscience des interdépendances entre les communes dans une philosophie « gagnant/gagnant ».

L'élaboration du PLH se fait en complète itération avec les autres documents cadres dont le SCOT en cours d'élaboration également.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

4. Un PLH de transition, première marche d'une stratégie métropolitaine à l'horizon 2040

4.1 Un PLH qui s'appuie sur deux piliers indissociables : le traitement du parc existant et le soutien à la production neuve

Dans une perspective d'optimisation des ressources du territoire, la politique de l'habitat de la Métropole se déploie sur **deux piliers majeurs et indissociables** :

- **le traitement du parc existant** qui accueille la majeure partie de la réponse aux besoins des ménages et dont la qualité résidentielle doit s'améliorer pour résoudre des situations d'urgence à court terme et pour assurer son attractivité sur le long terme. Il s'agit de s'inscrire dans une **logique d'optimisation des ressources du territoire, en valorisant le parc existant et en anticipant sa déqualification,** afin qu'il corresponde aux choix des ménages et de leur parcours résidentiel, et non plus un choix contraint ou subi pour ceux ne pouvant pas trouver d'autres solutions ;

- **la production neuve** qui doit permettre de contribuer à accueillir la croissance démographique du territoire, mais aussi de renouveler et compléter l'offre de logements sur des créneaux et des segments manquants sur les territoires. Ainsi, il s'agit en particulier d'accroître l'offre accessible, sécurisée et abordable, soit une combinaison de logements diversifiés, de services et de mobilité, et permettre ainsi des itinéraires résidentiels fluides en répartissant une offre abordable sur l'ensemble du territoire. Une partie de cette offre doit permettre aussi de travailler sur le parc existant en permettant le relogement des ménages en situation de mal logement.

C'est cette démarche globale qui structure l'ensemble de la politique de l'habitat.

4.2 Le traitement du parc dégradé et indigne, une priorité qui se structure et se déploie sur le long terme

La Métropole Aix-Marseille-Provence est marquée par un poids du parc déqualifié important, en particulier avec une estimation du Parc Privé Potentiellement indigne de 60 000 logements (catégories 6, 7 et 8 du fichier de la Direction Générale des Impôts), dont 40 000 se concentrent sur la ville de Marseille. Ce parc privé joue un rôle de parc social de fait en accueillant une population fragile qui, dans le contexte de tension des marchés que l'on connait, n'a pas d'autres choix que d'accepter des conditions de mal logement.

C'est pour s'attaquer au cœur de ce parc dégradé que la Présidente de la Métropole a souhaité lancer dès 2019 **la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne** au lendemain des évènements dramatiques du 5 novembre 2018 rue d'Aubagne, avec **un objectif de traitement prioritaire de 12 000 logements sur 10 ans**, soit 20% des logements identifiés comme le parc potentiellement indigne, 10 000 logements à Marseille et 2000 logements sur le reste de la Métropole.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Mais au-delà de ce parc très dégradé, l'ensemble des politiques de l'habitat doit permettre d'améliorer les logements existants lorsqu'ils sont de qualité médiocre, en particulier les copropriétés, et d'anticiper leur déqualification, en particulier sur le plan énergétique. Ce parc existant comporte par ailleurs un part de logements vacants significative, dont la reconquête doit pouvoir constituer un volant de logements supplémentaires, complémentaires au logement neuf. De nombreux dispositifs existent déjà sur le territoire métropolitain. Mais c'est en renforçant et en articulant mieux les différents dispositifs incitatifs et coercitifs, ainsi que des réflexions en matière d'aménagement global que la politique de l'habitat entend structurer une réponse plus efficace et dont les résultats se déploieront sur les années à venir

En parallèle, le territoire accueille 65 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, dont 21 éligibles au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, qui cumulent une offre résidentielle fragilisée et une occupation sociale paupérisée. Compte tenu de leur poids dans l'offre de logements, il est impératif que ces quartiers retrouvent une attractivité et leur place dans le système résidentiel de la Métropole.

Ainsi l'objectif est de poursuivre le désenclavement et l'amélioration de l'habitat dans les quartiers socialement défavorisés ou prioritaires de la politique de la ville, en développant des projets urbains intégrés, aux côtés des partenaires (Etat, ANRU, communes...) et en intégrant le volet habitat de ces projets dans la stratégie Habitat globale de la Métropole et permettant ainsi leur réalisation, en particulier sur le volet relogement et reconstitution de l'offre démolie, mais aussi le traitement du logement indigne et des copropriétés très dégradées présents aussi dans ces quartiers.

Ainsi l'intervention sur le parc existant est le premier pilier sur lequel se déploie la politique de l'habitat avec une feuille de route dans ce premier PLH :

- Mieux articuler l'ensemble des dispositifs et des partenaires pour prévenir la déqualification du parc,
- Intervenir de façon ciblée et plus coercitive sur les situations les plus dégradées pour permettre un effet levier et enclencher le relais sur le reste du parc,
- Intégrer ces actions sur le parc existant à une réflexion transversale avec l'ensemble des politiques publiques, dont celles de l'aménagement, mais aussi de la mobilité ou de la gestion urbaine.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

4.3 Un objectif de production de 11 000 logements supplémentaires, reflet de cette période de transition

4.3.1 Un scénario de développement à l'horizon du PLH ancré sur les projets des communes…

Le scénario de développement du PLH 2023-2028 a été élaboré dans une double approche : **contribuer à la stratégie de la Métropole tout en s'appuyant sur la réalité des communes, de leurs projets, mais aussi de leurs contraintes.**

Ainsi l'ensemble des maires interrogés à deux reprises sur l'année d'élaboration du PLH ont exprimé une double injonction complexe à résoudre à leur échelle :

- Leur volonté de produire des logements supplémentaires nécessaires pour répondre aux besoins des ménages et à la stratégie métropolitaine,
- Tout en s'assurant de la qualité d'habiter pour leurs habitants, cette nécessité passant par plusieurs préalables qui conditionnent le développement des projets :
  - une remise à niveau de certains fondamentaux d'aménagement à l'échelle métropolitaine, pour mieux articuler transports, emploi, logements ;
  - la prise en compte de la nécessaire sobriété foncière qui entraine une densification aujourd'hui mal acceptée par les habitants ;
  - la valorisation du parc existant dont celui des centres villes, mais qui nécessite moyens, ingénierie et innovation.

Ainsi les objectifs de production de logements supplémentaires pour la période 2023-2028 sont la résultante de cette volonté d'un développement maitrisé, soutenable, et qui s'inscrit dans la stratégie portée par le SCoT : un premier PLH qui répond aux priorités de la crise du logement que connait le territoire et qui prépare l'avenir.

La Métropole et ses communes visent ainsi un objectif annuel de près de **11 000 logements supplémentaires livrés**[2], permettant de soutenir un développement démographique de l'ordre de **0.36% à 0.38%/an (contre un taux de croissance annuel de 0.43% par an sur la période 2012-2018).** Cet objectif de production de logements supplémentaires est constitué très majoritairement par le logement neuf, mais aussi par la **mobilisation de logements vacants**, grâce à l'ensemble des outils qui seront mis en œuvre dans le cadre de la mobilisation des logements inoccupés.

	Logements autorisés (Sitadel)		Logements livrés (Agam)	Objectifs PLH Logements livrés par an
	Moyenne annuelle 2013-2017	Moyenne-annuelle 2018-2021	Moyenne annuelle 2018-2021[3]	2023-2028
AIX-MARSEILLE-PROVENCE	**12 734**	**10 506**	**9581**	**11 000**

[2] Les objectifs du PLH sont exprimés en logements livrés sur la période du PLH, c'est-à-dire les logements susceptibles d'accueillir des ménages sur le territoire

[3] Les données logements livrés résultent d'une enquête réalisée par l'AGAM. Les données de 2021 sont à l'heure de l'écriture du PLH encore en cours de validation.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Ainsi l'objectif de 11 000 logements livrés par an est supérieur au rythme des logements livrés en moyenne sur la période récente 2018-2021 et montre la volonté d'une impulsion mais qui reste modérée et à la hauteur de la capacité des communes.

Cette équation entre le nombre de logements livrés et l'objectif démographique est la résultante d'un certain nombre d'hypothèses. Certaines sont le prolongement des tendances récentes (desserrement des ménages, renouvellement urbain), d'autres sont volontaristes et nécessitent la mise en œuvre d'actions qui sont intégrées au programme d'actions du PLH (en particulier la baisse des logements vacants et le ralentissement de l'augmentation des résidences secondaires).

Ces hypothèses sont les suivantes :

BESOINS EN LOGEMENTS ANNUELS		
		Pour un objectif de 11 000 logements par an
Liée au desserrement des ménages	**4 150**	Même sans développement démographique, un besoin de nouveaux logements est généré par le desserrement des ménages qui se poursuit au rythme de ces dernières années (décohabitation, rupture, vieillissement, mode de vie…).
Liée à l'évolution des résidences secondaires	**600**	Après une explosion des résidences secondaires durant la dernière décennie, il est retenu l'hypothèse que le phénomène aura tendance à ralentir à l'avenir, en raison du plafonnement du nombre de propriétaires intéressés pour transformer leur logement en résidences secondaires/locations saisonnières, mais surtout par les mesures de régulation mis en place par les communes, la Métropole et les acteurs publics. Il est retenu une division par deux du taux de croissance annuel récent des résidences secondaires dans le temps du PLH (+1.4% par an entre 2018 et 2028 contre +2.9%/an entre 2012 et 2018), permettant ainsi de viser un taux de résidences secondaires qui connait une augmentation beaucoup plus faible que sur la période précédente.
Liée au conventionnement du parc privé	**400**	Il s'agit de renforcer l'action en faveur des propriétaires bailleurs privés via les dispositifs d'aide à l'habitat privé pour développer le conventionnement du parc privé avec ou sans travaux (traitement du parc privé dégradé et lutte contre la vacance). La dernière période s'est caractérisée par une très forte progression des logements vacants en volume et en poids dans le parc (taux annuel de croissance du parc vacant de +2.9% par an entrainant une augmentation du taux de logements vacants de 7.61% en 2012 et 8.42% en 2018). Ainsi il est visé une division par 3 du taux de croissance du parc de logements vacants. L'ambition du PLH est de remettre sur le marché au moins 400 logements privés conventionnés par an, dont une partie majoritaire à Marseille.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Liée à l'évolution du renouvellement urbain	**2 100 à 2 400**	Il s'agit du besoin de remplacement des logements disparus, c'est-à-dire le solde entre la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changement d'usage…) et son augmentation (divisions, changement d'usage…) Sur la période récente 2012-2018, ce besoin en renouvellement urbain est de l'ordre de 0.22% par an. L'hypothèse retenue est de prolonger voire légèrement augmenter ce taux dans une fourchette comprise entre 0.22 et 0.25% en lien avec les enjeux de rénovation urbaine et de lutte contre l'habitat indigne à traiter ces prochaines années. Ce taux génère un besoin de l'ordre de 2100 à 2400 logements par an.
Besoins liés à un apport démographique	**3200 à 3500**	Ainsi le nombre de logements restant pour accueillir des habitants supplémentaires sont de 3200 à 3500 logements, soit une croissance démographique de l'ordre de 0.35% à 0.38% par an sur le temps du PLH, conformément au PADD du SCOT débattu par le Conseil métropolitain du 20/10/2022

4.3.2 …qui s'inscrit dans la stratégie de développement adaptée, structurée, et progressive jusqu'en 2040 portée par le SCoT

Cet objectif s'inscrit ainsi dans la trajectoire portée par le SCoT métropolitain en cours d'élaboration, et dont l'objectif est de faire des grandes transitions le socle d'un nouveau modèle de développement, qu'elles soient écologiques, alimentaires, économiques, énergétiques ou numériques.

Pour cela, la Métropole prévoit de déployer une stratégie de développement adaptée, permettant de mettre en place prioritairement les grands chantiers métropolitains structurants et d'assurer les conditions qualitatives pour bien accueillir et mieux retenir les habitants et les entreprises à l'horizon 2040. En particulier, le développement d'une offre complète de mobilité est identifié comme une priorité au service de cette ambition, et globalement pour la réussite des politiques métropolitaines, qu'elles soient économiques ou d'aménagement.

Ainsi, **dans une première phase,** la Métropole entend poursuivre une politique d'attractivité économique, démographique et résidentielle **raisonnée**, pour ensuite la renforcer sur la période longue.

Dans cette première phase, la dynamique démographique et économique associée s'inscrit d'abord dans la continuité des tendances récentes, avec un objectif de répondre d'abord aux besoins propres du territoire : croissance de la population grâce à une natalité plutôt dynamique, besoin des entreprises déjà présentes de se développer et de recruter….**Cela se traduit alors par un objectif de croissance démographique comprise entre 0,3%/an et 0,4%/an et une croissance des emplois de l'ordre de 0,6%/an.**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

La Métropole met en parallèle en place les conditions de sa propre résilience, se dotant des outils nécessaires en lien avec les objectifs de la Loi Climat :

- réalisation du réseau métropolitain de mobilités en lien avec la structuration et le recentrage du développement sur les principales polarités de l'armature territoriale ;
- soutien à la formation en lien avec ses partenaires et aux filières créatrices d'emploi local ;
- action foncière renforcée pour viser une plus grande sobriété et accroître la part du renouvellement urbain (en intégrant les contraintes spécifiques) ;
- relocalisation d'une partie de la production alimentaire et énergétique ;
- rénovation des bâtiments et des espaces publics pour atténuer les effets du changement climatique et renforcer l'attractivité du territoire.

La livraison progressive des grands « chantiers métropolitains » accélère la dynamique. Ainsi, dans une seconde période et jusqu'en 2040, l'attractivité résidentielle et économique sera plus soutenue, de **l'ordre de 0,6%/an pour la démographie et d'au moins 0,8%/an pour la création d'emplois.**

Aix-Marseille-Provence entend alors renforcer sa place de « capitale euroméditerranéenne », plus ouverte à l'échelle nationale et internationale (accueil d'étudiants, de jeunes actifs…), attirant grâce à son offre territoriale : logements et emplois rapprochés, équipements et services optimisés, cadre de vie amélioré (accès à la nature, réduction des pollutions…).

La Métropole pourrait accueillir, en 2040, de l'ordre de 2 090 000 à 2 100 000 habitants et plus de 880 000 emplois.

Pour accompagner les objectifs de développement économique et assurer un bon équilibre démographique et générationnel**, le SCoT prévoit de l'ordre de 10 000 à 12 000 logements supplémentaires par an en moyenne entre 2020 et 2040. Sur la longue période,** l'accélération progressive du rythme de production accompagnera la progressivité de la croissance démographique et le regain d'attractivité globale. Ce chiffre intègre à la **fois la construction neuve, le renouvellement urbain (maintien du taux actuel** de renouvellement du parc) et la remise sur le marché de logements anciennement vacants.

Avec 11 000 logements supplémentaires sur la période 2023-2028, le PLH s'inscrit donc bien dans cette première phase envisagée par le SCoT et contribue à mettre en œuvre cette stratégie de transition portée par la Métropole.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

4.4 Une offre de logements qui doit relever les nouveaux défis de la transition écologique et de l'évolution des modes de vie

4.4.1 Une répartition territoriale de la production de logements supplémentaires qui tend à renforcer les polarités structurantes du territoire

	REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES		OBJECTIFS PLH LOGEMENTS PRODUITS	
	2018 (insee)	**%**	**2023-2028**	**%**
Pôle métropolitain	488415	58%	5 755	52,3%
Pôle de développement	202508	24%	2 818	25,6%
Pôle d'équilibre	53603	6%	995	9%
Pôle de proximité	99304	12%	1 432	13%
AIX-MARSEILLE-PROVENCE	**843 891**	**100%**	**11 000**	**100%**

La production de logements visée et portée par les communes sur la période du PLH **permet d'engager la Métropole sur la voie d'un renforcement des polarités structurantes** au vu de leur niveau de services, de transports et d'emplois.

Près de 79% des objectifs du PLH se concentrent sur les communes des principaux pôles urbains majeurs de la Métropole, que les travaux du SCOT en cours qualifient de p**ôles métropolitains et pôles de développement**.

Ils amorcent en cela la dynamique décrite dans le SCoT qui souligne la nécessité de prioriser le développement autour des polarités les plus structurantes, en cohérence avec une offre efficace de transports en commun.

Le SCoT entend ainsi faire évoluer la trajectoire récente et propose un principe de répartition de la croissance à atteindre à l'horizon 2040 (habitants et emplois supplémentaires).

Cette répartition se décline selon les ordres de grandeur suivants :

- de 70% à 80% des habitants et de 70% à 80% des emplois seront accueillis au sein des pôles métropolitains de Marseille et d'Aix-en-Provence et des 9 pôles de développement (20 villes moyennes et leurs pôles économiques) ;
- environ 10% des habitants et 5% des emplois seront accueillis au sein des 14 pôles d'équilibre ;
- environ 10% des habitants et 15% des emplois seront accueillis au sein des 57 pôles de proximité, ceu-cxi accueillant parfois d'importants pôles d'emplois périphériques.

Le PLH s'inscrit dans cette dynamique avec un pôle métropolitain qui tend à se conforter. Les pôles de développement dans ce premier PLH s'inscrivent à plus de 25% des objectifs et sont des relais de croissance importants, à renforcer à l'horizon du SCoT.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DES PÔLES MÉTROPOLITAINS ET DES PÔLES DE DÉVELOPPEMENT

Projet de PADD - débattu au conseil métropolitain de 20/10/22

1 - Affirmer le rayonnement et les liens entre pôles métropolitains

Affirmer les pôles métropolitains comme lieux d'accueil privilégiés du développement, aux fonctions métropolitaines structurantes. Organiser leur développement autour du réseau de transports urbains à haut niveau de service (métro, tramway, BHNS) pour structurer leurs continuités urbaines.

2 - Équilibrer les bassins de vie en renforçant les pôles de développement et les pôles d'équilibre

Structurer des pôles de développement autour des villes moyennes et des villes qu'elles agrègent. Organiser leur développement autour du réseau de transport urbain.

Rechercher l'équilibre habitat-emploi autour des pôles économiques périphériques, en articulation avec les pôles de l'armature et en lien avec les territoires voisins.

Accompagner le développement de pôles d'équilibre. Renforcer leur offre économique en fonction du poids de la commune et en complémentarité avec les pôles voisins.

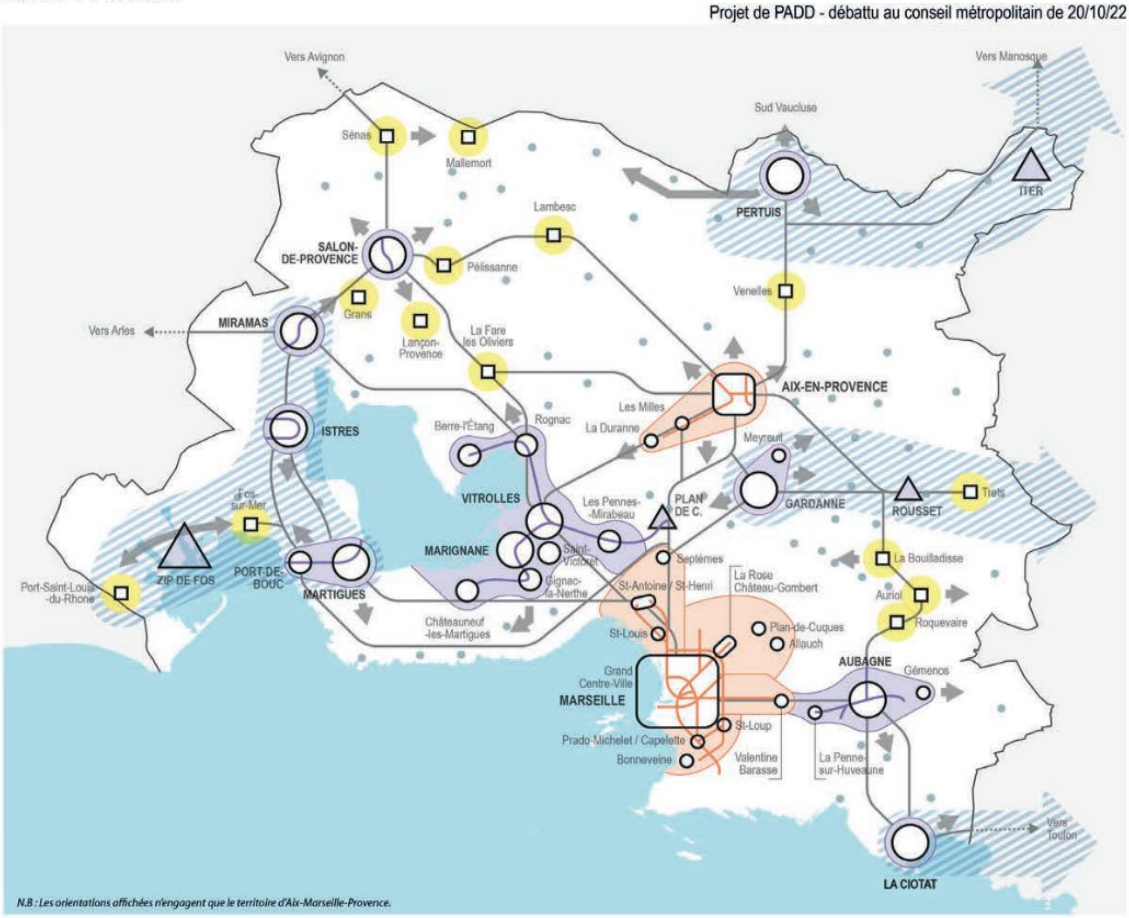
3 - Développer l'armature de transports pour mieux connecter les pôles de développement et les pôles d'équilibre à leurs bassins de vie

Développer le réseau de transport interurbain métropolitain (TER, car à haut niveau de service, tramway interurbain) et connecté au réseau de transport de proximité

Connecter les pôles de développement et d'équilibre à leur bassin de vie : développer le réseau interurbain des Territoires *(transports en commun et mobilités partagées)* pour limiter les déplacements en voiture et faciliter les rabattements vers les pôles.

4 - Permettre un développement mesuré des pôles de proximité en complémentarité avec les pôles voisins

Conforter leur vocation résidentielle et permettre un développement mesuré en lien avec les autres pôles de services de proximité. Développer des services complémentaires répondant à l'évolution des modes de vies.



N.B : Les orientations affichées n'engagent que le territoire d'Aix-Marseille-Provence.

RAPPEL

Le projet d'armature territoriale à l'horizon 2040 s'organise autour de 4 types de polarités : les pôles métropolitains, les pôles de développement les pôles d'équilibre et les pôles de proximité. Plusieurs objectifs du SCoT sont déclinés selon cette armature, dont notamment l'accueil de la croissance démographique et économique.

1. Les pôles métropolitains concentrent les fonctions métropolitaines et ont vocation à poursuivre /renforcer ce rôle structurant
2. Les pôles de développement agrégeant les villes moyennes, les communes et pôles d'emplois environnants, sont les principaux relais de croissance d'un territoire multipolaire, offrant une plus grande facilité d'accès aux fonctions métropolitaines (transports, emploi, santé, culture…) ;
3. Les pôles d'équilibre sont des communes bien équipées, irriguant de plus petits bassins de vie et dont le rôle économique gagnerait à être renforcé ;
4. Les pôles de proximité, ont la vocation essentiellement résidentielle (et parfois touristique), doivent être préservés en maîtrisant leurs extensions, pour ne pas porter atteinte à leur qualité de vie.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

4.4.2 Un ensemble d'interventions pour conforter les centres anciens, relais de croissance sur le long terme

De nombreux centres anciens de la Métropole souffrent encore aujourd'hui d'une désaffection démographique, d'une certaine paupérisation, et d'une concentration d'habitat dégradé ponctuellement amplifiée par la présence de parcelles étroites et profondes, à reconfigurer car structurellement et potentiellement sujettes à l'indignité.

Ce constat est problématique, à au moins deux titres :

- il est inacceptable de laisser perdurer ces situations de mal logement, potentiellement dangereuses pour les occupants ;
- ces centralités, qui disposent de nombreux atouts (qualité générale du patrimoine, présences des services, équipements, commerces, transports en commun) doivent au contraire être confortées pour :
  - éviter les périurbanisations résidentielles, avec notamment pour corolaire un étalement urbain, l'affaiblissement de l'offre commerciale des centralités et l'utilisation massive de la voiture,
  - qu'elles remplissent à nouveau pleinement leurs fonctions de polarités structurantes et de « vitrines » des territoires,
  - optimiser des investissements publics déjà réalisés et éviter la concurrence avec des projets neufs.

Ainsi, la valorisation et la reconquête de ce parc constitue **un véritable enjeu d'aménagement du territoire**, pour que les centres villes participent à structurer et dynamiser le fonctionnement résidentiel du territoire métropolitain.

4.4.3 Une intégration des enjeux de la performance énergétique des logements dans toute la politique de l'habitat

Le PCAEM adopté en septembre 2021 a défini des objectifs ambitieux et progressifs en matière de rénovation énergétique avec plus de **16 000 logements par an à rénover sur le plan énergétique.**

Ce premier PLH a pour objectif d'intégrer et d'articuler ces objectifs de rénovation énergétique dans tous les dispositifs opérationnels d'intervention sur le parc existant ou sur la production de logements neufs (conditionnalité des aides en particulier).

4.4.4 Un accompagnement à l'émergence d'une offre innovante au plus près de l'évolution des modes de vie

Les crises récentes et à venir ont révélé ou ont mis la lumière sur des modes de vie émergents, pour lesquels le PLH doit être à l'écoute : place de la voiture, place du télétravail et de la proximité de l'emploi, place de la nature et des extérieurs, colocation…

Au-delà d'une animation partenariale pour inciter les acteurs à prendre en compte ces évolutions, le PLH prévoit le soutien à l'innovation sur un panel large de projets, permettant de faire émerger de nouveaux produits en matière de logement, de nouveaux modes de gestion, ou encore de nouveaux modes de montage administratif et juridique et de financement.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

4.5 Une offre de logements qui doit être plus solidaire et inclusive

4.5.1 Un objectif de 5 200 logements sociaux à l'échelle métropolitaine

4.5.1.1 Un objectif territorialisé à hauteur de 4 700 logements qui impulse un rééquilibrage de l'offre

	Objectifs production logements supplémentaires par an	Nbre de LS visés	Soit % dans le flux
AIX-MARSEILLE-PROVENCE	**11 000**	**4 700**	**43%**
dont Pôle métropolitain	**5 755**	**2 763**	**48%**
dont Pôle de développement	**2 818**	**870**	**31%**
dont Pôle d'équilibre	**995**	**458**	**46%**
dont Pôles de proximité	**1 432**	**609**	**42,5%**
Communes soumises SRU objectifs atteints	**1 557**	**398**	**25,5%**
Communes non SRU ou exemptées	**181**	**34**	**19%**

Les élus et services des communes rencontrés deux fois lors de l'élaboration du PLH ont identifié les opérations ou les gisements sur lesquels une offre de logement social (au sens de la loi SRU[4]) pouvait être envisagé ou prévu, au regard de la localisation de l'opération, des outils règlementaires en place ou prévus, ou encore de l'origine du foncier.

Cette démarche très opérationnelle permet ainsi d'identifier a minima **4 700 logements sociaux par an en moyenne** sur la période 2023-2028.

Cette offre en logement social représente **43% du flux de production de logements supplémentaires**, permettant d'affirmer et d'impulser une volonté de rééquilibrage de l'offre à l'échelle métropolitaine, et une mobilisation forte d'une partie significative des communes sur la diversification de l'offre pour mieux répondre aux besoins de leurs habitants.

Cet objectif se décline à hauteur de 4 294 logements pour les communes en rattrapage SRU, soit un taux de 46% sur le flux envisagé.

Cette mobilisation est particulièrement visible dans le cadre du pôle métropolitain, la ville de Marseille souhaitant s'engager sur une production ambitieuse à hauteur de **2300 logements sociaux** permettant de couvrir une partie les besoins en attente et d'impulser le rééquilibrage de l'offre à l'échelle des arrondissements.

[4] Logement social au sens de la SRU : logement locatif social public (PLUS, PLAI, PLS), logements privés conventionnés, accession sociale (BRS et PSLA).

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Elle l'est aussi sur la strate des communes « pôles de proximité » et dans une moindre mesure celles des « pôle d'équilibre » souvent confrontées à un parc très peu diversifié (où le parc en propriété occupante est largement dominant) et pour lesquelles le manque de logements en particulier locatifs empêche de loger leurs habitants, que ce soit les plus jeunes qui veulent décohabiter, les seniors qui veulent trouver des solutions de logements autonomes à proximité de leur lieu de vie, ou encore des ménages monoparentaux suite à des ruptures.

Ainsi ce premier chemin vers un certain équilibrage se confirmera sur le long terme, en cohérence avec la structuration du territoire portée par le SCOT, en particulier en renforçant l'armature des transports et le lien avec les pôles d'emplois.

A l'échelle de la ville de Marseille, la ville souhaite impulser aussi un rééquilibrage de l'offre de logement à coût abordable en proposant des objectifs différenciés par arrondissement :

- 35 % pour les arrondissements avec un taux SRU inférieur à 15 % ;
- 30 % pour les arrondissements ayant un taux SRU compris entre 15 % et 25 % ;
- 25 % pour les arrondissements ayant un taux SRU compris entre 25 % et 35 % ;
- 20 à 25 % pour les arrondissements ayant un taux SRU supérieur à 35 %.

4.5.1.2 Un appui métropolitain pour compléter cet objectif à hauteur de 500 logements

En complément de ces objectifs territorialisés à l'échelle des communes et des projets, la Métropole s'engage à déployer un ensemble d'outils et de moyens pour compléter cette offre identifiée a minima **à hauteur de 500 logements, en particulier sur des segments de production qu'il est difficile d'anticiper et d'estimer de façon précise à l'échelle des communes et des projets** : la production de logements locatifs sociaux via l'acquisition amélioration, le soutien renforcé aux logements conventionnés dans le parc privé ou encore en accession sociale, en particulier via le Bail Réel Solidaire (BRS) en cours de déploiement.

Cette production ne peut, par définition, être localisée précisément et se situe de manière prospective dans le diffus. Sa contribution reste cependant essentielle à l'échelle de la Métropole pour assurer les objectifs fixés.

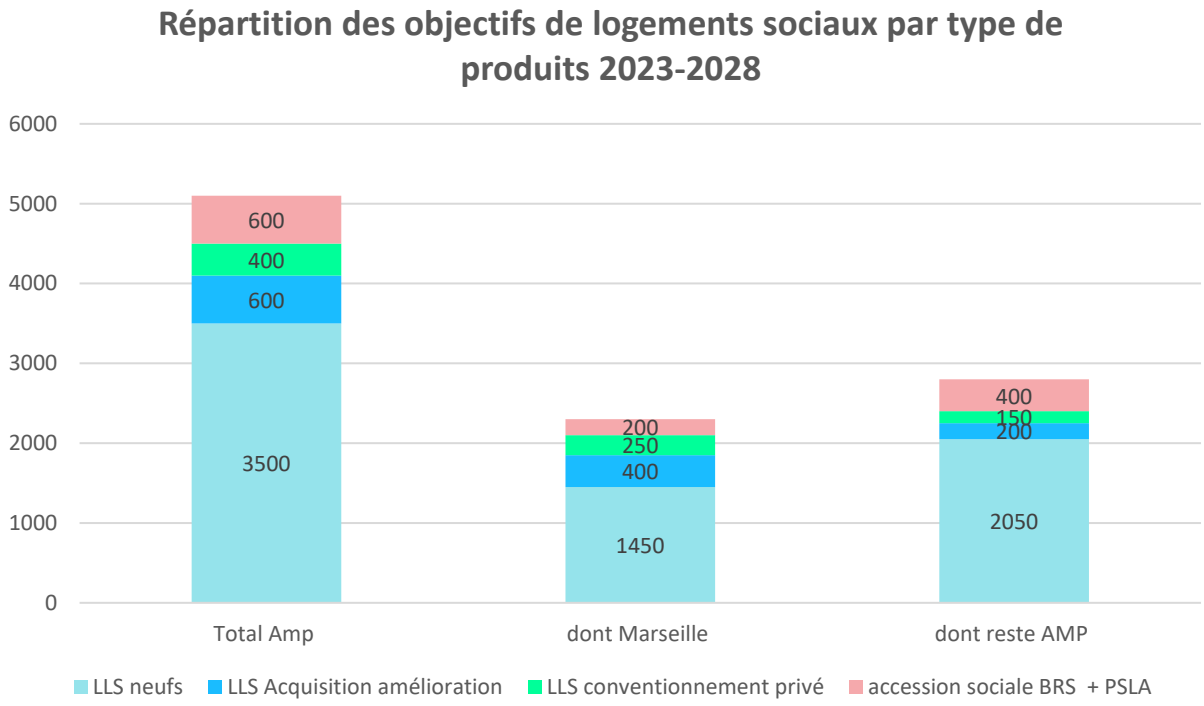
Afin de soutenir la production de logements sociaux dans le diffus, des dispositifs de mixité sociale sont activés dans les règles d'urbanisme et dans la plupart des communes de la Métropole.

Ainsi, au total, l'objectif du PLH en matière de logement social vise **5 200 logements par an financés et produits sur le territoire,** soit une augmentation significative par rapport à la période récente.

A noter, cet objectif intègre la production financée par l'ANRU dans le cadre de la « reconstitution de l'offre locative sociale » (ROLS), estimé à 600 logements par an en moyenne sur la durée du PLH.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

4.5.2 Une production de logements sociaux qui s'appuie sur une grande diversité de mode de production et de produits



L'objectif de **5 200 logements sociaux par an** est atteint au travers de plusieurs types de produits et de mode de production.

Ainsi à l'échelle métropolitaine, l'offre locative publique se développe à hauteur de **4 100 logements**, grâce au logement neuf (à hauteur de 3500 logements par an), mais aussi grâce au renforcement de la filière Acquisition Amélioration à hauteur de **600 logements soit 15% de l'offre publique** (contre 10% sur la période 2010-2021), en cohérence avec l'accélération des interventions dans les centres villes, au premier rang desquels Marseille, mais aussi les autres communes de la Métropole, avec en particulier les pôles de développement.

L'offre locative sociale sera aussi portée par le développement du conventionnement dans le parc privé, avec un objectif de 400 logements par an (contre 100 logements par an sur les années récentes).

Enfin, cet objectif s'appuie aussi sur le développement de l'accession sociale en particulier avec l'émergence du BRS depuis quelques années, qui devra être conforté dans le temps du PLH. L'objectif est à hauteur de 600 logements par an. La majeure partie de cet objectif s'appuie sur les volontés communales et les projets identifiés (à hauteur de 400 logements). La Métropole s'engage à soutenir un volume supplémentaire de 200 logements aujourd'hui non territorialisés.

Cet objectif complémentaire non territorialisé concerne les communes hors Marseille, sachant que la ville de Marseille a identifié des objectifs segmentés sur chacun de ces produits et ce, déclinés par arrondissement.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

4.5.3 Une production de logements sociaux adaptés aux besoins des ménages métropolitains

Afin de répondre aux besoins des ménages du territoire, 90% de l'offre publique sera fléchée vers les ménages familiaux, soit 3600 logements. Pour répondre au mieux à ces ménages (70% des demandeurs de logements sociaux ont des revenus inférieurs aux plafonds de revenus PLAI), mais aussi aux enjeux du mal logement et de la reconstitution de l'offre démolie (dans le cadre des projets NPNRU), l'objectif de production des logements locatifs sociaux familiaux visera **a minima 30% de** PLAI, mais cherchera à tendre vers 35 à 40%, en fonction des caractéristiques des projets et de leur localisation. A Marseille, l'objectif visé sera de 40% de PLAI. En parallèle, **le poids du PLS sera limité sur le territoire afin de tendre sur la durée du PLH à environ 20%.**

Ainsi hors Ville de Marseille, qui possède des objectifs spécifiques en la matière, ces principes aboutiront à la production à l'échelle de la Métropole de 685 PLAI par an (4 100 PLAI sur la durée du PLH) a minima d'une part et 455 PLS par an (2 730 sur la durée du PLH) d'autre part.

Au regard de l'armature urbaine du territoire, la production de PLAI et PLS pourrait se répartir de la façon suivante :

- communes des pôles métropolitains hors Marseille, un total annuel d'environ 110 PLAI a minima et 27 PLS ;
- communes des pôles de développement : un total annuel d'environ 240 PLAI a minima et 160 PLS ;
- communes des pôles d'équilibre : un total annuel d'environ 130 PLAI a minima et 90 PLS ;
- communes des pôles de proximité : un total annuel d'environ 180 PLAI a minima et 120 PLS.

Cette production sera aussi orientée vers des produits spécifiques à hauteur de 10 à 12% par an, soit 400 à 500 logements par an, dont une partie permettra d'accompagner le déploiement de la stratégie Logement d'Abord sur le territoire, grâce à une offre de logements accompagnés d'une part (résidences sociales, pensions de famille, ...) et à loyer minoré (PLAI adapté) d'autre part. Une autre partie visera les séniors et les étudiants.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5. Les orientations et le programme d'actions

5.1 Les 6 orientations du PLH

1

Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique

2

Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière

3

Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser un équilibre territorial

4

Améliorer l'accès au logement des publics fragiles ou spécifiques

5

Soutenir l'innovation

6

Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

	Orientations	Objectifs	Axes	Actions
Orientation 1	**Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique**	L'intervention sur le parc existant est le premier pilier du PLH. Au croisement des enjeux de transition énergétique, de cohésion sociale et d'aménagement du territoire, cette orientation recouvre d'abord toutes les actions qui doivent permettre d'accélérer les interventions sur les situations les plus complexes : parc indigne, grandes copropriétés dégradées, démolition et restructuration du parc social. Mais c'est aussi l'articulation et la coordination de toutes les actions permettant la prévention de la déqualification du parc privé en incitant les propriétaires et les copropriétaires à améliorer leur bien sur le plan énergétique et plus généralement sur la qualité d'habiter.	• **Axe 1 : Mieux repérer les logements du parc privé à enjeux et leurs propriétaires** • **Axe 2 : Renforcer les actions incitatives et préventives sur le parc fragile et dégradé** • **Axe 3 : Renforcer les outils pour des actions coercitives ciblées et efficaces** • **Axe 4 : Mettre à disposition des communes une boîte à outils pour l'intervention sur le parc privé existant** • **Axe 5 : Encourager la rénovation énergétique des logements** • **Axe 6 : Mobiliser les dispositifs nationaux territorialisés pour renforcer la stratégie Habitat de la Métropole**	**10 actions**
Orientation 2	**Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière**	Cette orientation vise à mettre en place un socle d'outils et de pratiques permettant un développement soutenable pour la Métropole et ses habitants. Cette soutenabilité passe par une production suffisamment importante pour répondre aux besoins du territoire, mais en adéquation avec la capacité des communes et la structuration du territoire portée par le SCOT, visant une meilleure articulation entre logement emplois transports. Cette soutenabilité passe aussi par les outils permettant une régulation des mécanismes de marché pour une accessibilité financière au logement améliorée pour les ménages.	• **Axe 1 : Produire 11 000 logements par an pour répondre aux besoins des habitants et contribuer au projet élaboré dans le SCoT** • **Axe 2 : Construire un socle permettant la mobilisation d'outils de régulation**	**4 actions**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 3	**Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et contribuer au rééquilibrage territorial**	Cette orientation vise à soutenir une offre plus diversifiée et plus abordable pour tous les ménages dans le champ du locatif comme de l'accession. En soutenant les segments manquants sur les différents secteurs de la Métropole, l'objectif est de permettre aux ménages de poursuivre leur parcours résidentiel de manière choisie et non subie. Cette diversification permet en parallèle de trouver la voie du rééquilibrage territorial de l'offre, en mobilisant l'ensemble des modes de production d'une offre sociale et abordable, y compris en mobilisant le parc privé et en l'articulant avec des enjeux de requalification du parc existant	• **Axe 1 : Soutenir une production de logement locatif social adaptée aux besoins des ménages** • **Axe 2 : Mobiliser le parc privé pour produire du logement social** • **Axe 3 : Développer une offre abordable en accession et en locatif**	**3 actions**
Orientation 4	**Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques**	Cette orientation vise à conforter la cohésion sociale du territoire en améliorant l'accès au logement pour les plus fragiles ou pour certaines catégories de ménages spécifiques. Il s'agit à la fois de soutenir le développement d'offres adaptées en particulier en matière de loyer, mais aussi en termes d'accompagnement et d'innovation sociale.	• **Axe 1 : Consolider les règles et les processus dans l'attribution des LLS pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur** • **Axe 2 : Améliorer l'accès au logement des plus fragiles** • **Axe 3 : Accompagner les jeunes à s'installer dans la Métropole** • **Axe 4 : Accompagner les populations en perte d'autonomie : vieillissement et handicaps** • **Axe 5 : Mieux répondre aux besoins des gens du voyage**	**7 actions**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 5	**Soutenir l'innovation**	Cette orientation affiche l'ambition de la Métropole à faire émerger les solutions innovantes sur son territoire en matière d'habitat et ce sur l'ensemble des dimensions : conception, gestion, montage financier, accompagnement social …	• **Faciliter la réalisation de projets innovants** • **Soutenir l'innovation pour susciter une offre plus diversifiée et adaptée aux nouvelles attentes**	**2 actions**
Orientation 6	**Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée**	Ce premier PLH doit être l'occasion d'affirmer le rôle de chef de file de la Métropole en matière d'habitat et de mettre en place une gouvernance permettant de s'appuyer sur les communes et l'ensemble des partenaires pour une mise en œuvre du PLH	• **Axe 1 : Observer pour mieux piloter** • **Axe 2 : Animer la relation avec les communes : un PLH de proximité** • **Axe 3 : Piloter et animer le PLH**	**4 actions**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.2 Orientation 1 : Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique

1 Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique	2 Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière	3 Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser un équilibre territorial
4 Améliorer l'accès au logement des publics fragiles ou spécifiques	5 Soutenir l'innovation	6 Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée

n° axe	AXES D'INTERVENTION	N°	ACTIONS
1	Mieux repérer les logements du parc privé à enjeux et leurs propriétaires	1	Améliorer les outils de repérage existants et renforcer la connaissance des parcs à enjeux dans le parc privé et leurs propriétaires
2	Renforcer les actions préventives et incitatives	2	Mettre en œuvre des Programmes d'Intérêts Généraux (PIG) aux objectifs et moyens cohérents
		3	Accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés
3	Renforcer les outils pour des actions coercitives ciblées et efficaces	4	Engager des OPAH renforcés sur des secteurs ciblés : OPAH-RU, OPAH-CD, "OPAH PPRT "
		5	Créer un dispositif d'intervention sur les copropriétés à l'échelle métropolitaine dans le prolongement du "Plan Initiative Copropriétés"
		6	Soutenir les opérations de recyclage foncier
4	Mettre à disposition une boite à outils auprès des communes	7	Renforcer l'accompagnement des communes
		8	Développer un réseau de « Maisons de l'Habitat »
5	Encourager la rénovation énergétique des logements	9	Coordonner et articuler les dispositifs de rénovation énergétique avec les actions de requalification du parc existant
6	Mobiliser les dispositifs nationaux territorialisés pour renforcer la stratégie habitat de la Métropole	10	Accompagner et mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) dans le cadre d'une approche transversale

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.2.1 Un enjeu primordial pour une Métropole attractive, durable et résiliente

5.2.1.1 Un parc existant qui se fragilise et se paupérise

Vecteur important de la réponse aux besoins de logements, le parc existant joue un rôle majeur pour les parcours résidentiels de tous les habitants : l'essentiel des emménagements et déménagements concernent le parc existant, alors que l'offre neuve ne contribue qu'à hauteur de 10% à la mobilité résidentielle des ménages.

Toutefois, ce parc tend à se fragiliser dans sa structure comme dans son peuplement. Au sein du territoire, les habitants modestes sont nombreux et se concentrent dans les pôles et urbains et les villes centres. Le diagnostic du PLH rappelle que Aix-Marseille-Provence est la Métropole la plus inégalitaire de France en termes de revenus. Ainsi les écarts de revenus sont particulièrement marqués à l'échelle des communes et des quartiers de Marseille. 18.2% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (contre 14.5% en France et 17% en PACA).

Le parc locatif social loge bien sur une partie significative de ces ménages, mais il est insuffisant pour répondre à l'ensemble des besoins des ménages modestes. Ces ménages modestes qui n'accèdent pas au logement social se reportent ou restent captifs du parc privé, en particulier ancien, lequel joue un rôle social et très social de fait. En pratique, le parc ancien privé n'offre pas toujours des conditions de logements adaptées pour ces ménages : il génère des situations de mal logement, pour un coût souvent trop élevé pour les revenus des ménages. La vétusté d'une partie de ce parc conjuguée à la faiblesse des revenus de ses occupants contribue à créer des spirales de dégradation de l'habitat.
C**ette problématique est largement représentée avec un taux de PPPI de 8,4% des résidences principales privées à l'échelle métropolitaine (soit près de 60 000 logements privés potentiellement indignes),** dont une majeure partie est composée de logements « anciens » (PPPI 2017). Le cœur de la Métropole est particulièrement concerné avec Marseille qui concentre **40 000 de ces logements.**

Plus généralement ces populations fragiles se concentrent dans des poches de pauvreté qui se sont constituées progressivement et présentent bien souvent des conditions urbaines et sociales qui contribuent à y favoriser la concentration de ménages modestes (image négative, bas loyers…). Elles sont, pour les plus importantes, repérées à travers la géographie prioritaire de la politique de la ville. Ainsi, 300 000 habitants logent dans les 59 quartiers prioritaires (QPV) de la Métropole, soit un quart des habitants de la Métropole et 25% du parc métropolitain.

Parmi ces quartiers, 18 ont, d'ores et déjà, fait l'objet d'interventions massives ayant pour objectif de leur redonner de la mixité sociale, de la qualité urbaine et de l'attractivité au travers du Programme de Rénovation Urbaine démarré en 2006. Doté de plus de 1 milliard d'euros à l'échelle locale, les interventions ont principalement ciblé la restructuration de l'habitat vétuste, la transformation des espaces publics, la rénovation et la création d'équipements, de commerces ainsi que d'activités économiques. Le PRU a concerné cinq communes de la Métropole et a programmé la démolition de près de 3 000 logements pour une reconstitution de l'offre à hauteur de

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

près de 3 900 logements (dont la moitié hors site). A ce jour, les 18 projets locaux financés au titre du PRU sont finalisés ou prolongés dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.
Dans la continuité de cette stratégie priorisant les quartiers les plus en difficulté, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) concerne 7 communes de la Métropole et 21 quartiers (11 d'intérêt national) et 10 d'intérêt régional) : 14 à Marseille, 1 à Salon, 1 à Miramas,1 à Port de Bouc et 1 à Martigues. Le déploiement du NPRU constitue un enjeu majeur pour le territoire.

5.2.1.2 Un parc de logements vacants conséquents, concentrés sur certains secteurs

En parallèle du logement indigne, le parc privé vacant représente un enjeu important sur la Métropole. En effet, en 2015, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence comptait un peu moins de 89 500 logements vacants, dont 84% de logements collectifs soit 9.4% du parc en 2015 (source Filocom).
25 communes et plus particulièrement certains arrondissements marseillais, connaissent des taux de vacance très largement supérieurs, jusqu'à 20% par exemple pour le 1er arrondissement marseillais. **En 2020, on compte 22 110 logements vacants depuis plus de 2 ans, dont près de 13 000 à Marseille (Source : LOVAC 2020).**
En 10 ans, depuis 2005, ils ont augmenté de près de 2% par an (près de 1 700 logements vacants supplémentaires par an). L'ensemble des territoires connaît une croissance du taux de vacance, mais de manière plus ou moins marquée. En effet, ce sont les villes moyennes qui enregistrent le taux de croissance annuel le plus important avec une augmentation de 3% par an.
La mobilisation des logements vacants est au centre des préoccupations des politiques publiques permettant de répondre à des enjeux croisés de reconquête du parc dégradé d'une part et de production de logements supplémentaires, en particulier en logement social.

5.2.1.3 Un parc au cœur des enjeux de la transition énergétique

Le parc existant est par ailleurs au cœur des enjeux de la transition énergétique. En effet, les logements construits avant 1970 sont fortement représentés au sein de la Métropole : 48% des résidences principales ont été construites avant 1970. C'est ce parc qui cumule les diagnostics les plus bas, notamment les DPE E, F, G.
L'interdiction de la location des passoires énergétiques à partir de 2025 pour les étiquettes G, à partir de 2028 pour les étiquettes F, et à partir de 2034 pour les étiquettes E a été posée par la loi Climat et Résilience. Elle traduira des implications fortes sur le sujet pour la Métropole, puisque en 2022, le CERC PACA a estimé que près de 179 000 logements du parc privé de la Métropole sont classés en EFG, soit 24% du parc privé *(source : Siterre résidentiel - CERC PACA, 20/06/2022*).
C'est donc une part très significative de logements qui pourrait être amenée à sortir du parc locatif privé si les propriétaires ne font pas les travaux d'amélioration énergétique. Le suivi des mouvements sur ce par cet en particulier des mises en ventes ou le transfert vers des locations temporaires sera un enjeu important dans les années à venir. (*Une étude du groupe ERESE (HTC) pour le compte de l'AR habitat social a mis en exergue qu'environ* ***10000 logements locatifs sociaux relèvent d'étiquettes E, F et G,*** *dont près des trois quarts relevant d'étiquettes E.. Une étude complémentaire sera réalisée pour affiner ces chiffres, sur la base des retours des bailleurs sociaux*)

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.2.1.4 Un parc ancien au cœur des enjeux de la reconquête des centres villes

Ces enjeux ont un impact de premier ordre pour les centres-villes du territoire nombreux dans cette Métropole qui se distingue par son polycentrisme avec une centaine de centres urbains., dont les 200 000 logements offrent une large gamme de segments résidentiels et ainsi contribuent à loger des publics très divers notamment les jeunes, les familles, les personnes âgées…

Pourtant, même si le diagnostic du PLH montre une hétérogénéité des situations, un grand nombre de ces centres-villes n'offrent plus le cadre de vie, les habitations, l'offre commerciale, les facilités de déplacements, les emplois et les services susceptibles de rayonner et de recentrer le développement métropolitain dans les cœurs de ville.

Ces difficultés peuvent entraîner, dans certains centres urbains, un cercle vicieux de dégradation (bâti, paupérisation, image dégradée du territoire, baisse de l'animation urbaine, spécialisation et déprise commerciale, baisse des investissements privés, déqualification…). Ainsi, la valorisation et la reconquête de ce parc constitue **un véritable enjeu d'aménagement du territoire**, pour que les centres villes participent à structurer et dynamiser le fonctionnement résidentiel du territoire métropolitain.

5.2.2 Les 6 axes de l'orientation 1 déclinés en 10 actions

L'intervention sur le parc existant est le premier pilier du PLH.

Au croisement des enjeux de transition énergétique, de cohésion sociale et d'aménagement du territoire, cette orientation recouvre d'abord toutes les actions qui doivent permettre d'accélérer les interventions sur les situations les plus complexes : parc indigne, grandes copropriétés dégradées, démolition et restructuration du parc social.

Mais c'est aussi l'articulation et la coordination de toutes les actions permettant la prévention de la déqualification du parc privé en incitant les propriétaires et les copropriétaires à améliorer leur bien sur le plan énergétique et plus généralement sur la qualité d'habiter :

- **des interventions sur le parc existant déployées depuis de nombreuses années.**
  Depuis plusieurs années déjà, la nécessité d'intervenir prioritairement sur le parc existant est très largement partagée. Cette priorisation s'est traduite par de nombreuses opérations à vocation d'amélioration de l'habitat.
  Ainsi, à l'échelle de la Métropole en juin 2021, plus de 20 dispositifs (PIG et OPAH) étaient portés par AIX-MARSEILLE-PROVENCE, l'Anah et leurs partenaires. De 2017 à 2020, près de 7500 logements ont bénéficié d'une aide de l'Anah (renforcée par les aides sur fonds propres de la Métropole). Ces aides ont majoritairement ciblé les copropriétés (4400), puis les propriétaires occupants (2800) au titre de l'amélioration énergétique pour 50% et de l'adaptation au handicap et à la perte de mobilité pour le reste. 170 logements occupés par leur propriétaire ont permis de sortir de l'insalubrité et de l'indignité. Enfin, 360 logements appartenant à des propriétaires bailleurs ont bénéficié d'une aide publique pour conventionner des logements. En parallèle, une stratégie a été mise en œuvre pour le traitement des copropriétés dégradées, avec la création de deux VOC, la mise en place de plusieurs POPAC et l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées approuvé le 30 mars 2017.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

- **mais une nécessité de mieux coordonner et articuler les dispositifs entre eux.**
  Le programme d'actions du PLH en matière d'intervention sur le parc privé existant vise à montrer l'**interdépendance et l'articulation des différents dispositifs entre eux, condition *sine qua non* d'un cercle vertueux d'intervention.**
  Ainsi la Métropole a souhaité mieux structurer l'action sur le parc privé existant en montrant la nécessité d'intervenir par couches successives :
  - **mieux connaitre et mieux repérer ;**
  - **renforcer et mieux coordonner les actions préventives et incitatives pour accompagner les propriétaires à améliorer leur parc ;**
  - **cibler les interventions lourdes au travers de dispositifs plus ciblés et coercitifs sur les situations complexes ;**
  - **jusqu'à intervenir directement via de l'expropriation et des procédures d'aménagement.**

Cette approche vise à mieux articuler la connaissance (approfondie), les outils incitatifs et préventifs (renforcés), le ciblage des outils coercitifs, et **ce pour tous les types de parc : les copropriétés fragiles des centres-villes, tout comme les copropriétés fragiles semi-récentes.**
Cela passe par la mise en place d'outils à l'échelle métropolitaine permettant une meilleure lisibilité et une plus grande cohérence. Cela passe aussi par une ingénierie renforcée auprès des communes souvent en difficulté vis-à-vis de la complexité des outils et dispositifs à mettre en œuvre.

Plus globalement cette coordination renforcée passe par une meilleure articulation entre les enjeux énergétiques et les dispositifs d'intervention sur le parc existant, afin de contribuer à la massification de la rénovation énergétique du parc existant.

Enfin, cette intervention sur le parc existant doit s'articuler avec les dispositifs nationaux territorialisés pour un effet levier et une intégration dans une approche globale.

La mise en œuvre de cette orientation peut se décomposer en 5 grands axes d'intervention, lesquels s'articulent entre eux et se renforcent mutuellement :

- **axe 1 : Mieux repérer les logements du parc privé à enjeux et leurs propriétaires ;**
- **axe 2 : Renforcer les actions incitatives et préventives ;**
- **axe 2 : Renforcer les outils pour des actions coercitives ciblées et efficaces ;**
- **axe 3 : Mettre à disposition des communes une boîte à outils pour l'intervention sur le parc privé existant ;**
- **axe 4 : Soutenir les actions du PCAEM en termes de rénovation énergétique ;**
- **axe 5 : Mobiliser les dispositifs nationaux territorialisés pour renforcer la stratégie Habitat de la Métropole.**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.2.2.1 Axe 1 : Mieux repérer les logements du parc privé à enjeux et leurs propriétaires

Objectifs	Mieux repérer les parcs et propriétaires à enjeux pour préparer des actions plus ciblées, plus efficaces et mieux articulées entre elles dans le cadre des dispositifs opérationnels, et ce en matière de logements indignes, de logements vacants, de passoires énergétiques et de copropriétés fragiles

Actions retenues

1	Améliorer les outils de repérage existants et renforcer la connaissance des parcs à enjeux dans le parc privé et leurs propriétaires

Orientation 1	Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre
Axe 1	Mieux repérer les logements du parc privé à enjeux et leurs propriétaires

Fiche action 1 : Améliorer les outils de repérage existants et renforcer la connaissance des parcs à enjeux dans le parc privé et leurs propriétaires

Objectifs opérationnels

- **Approfondir le repérage du parc vacant,** et la connaissance des propriétaires et de leur comportement, afin de développer une stratégie de l'aller vers dans les différents dispositifs opérationnels. Il s'agit en particulier de c**ompléter et renforcer les outils existants grâce aux nouveaux outils ou bases de données développées au niveau national** (Lovac ou *Zéro logements vacants*),
- **Poursuivre l'identification et la capitalisation des logements indignes**, grâce à la mise en réseau des différents points d'entrée sur un territoire (signalements locataires, CCAS, opérateurs PIG et OPAH, éventuellement plateforme de rénovation énergétique...)
- **Localiser le parc de passoires énergétiques classées en EFG,** afin de cibler les actions de prévention, d'incitation, voire de coercition
- **Mieux connaître et identifier les copropriétés en difficulté, mais aussi celles fragiles**, afin d'intervenir le plus en amont possible, notamment pour apporter des réponses adaptées aux difficultés de gestion
- **Homogénéiser les outils existants sur la Métropole et assurer leur déploiement sur toutes les communes concernées par ces enjeux**

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

1. **Améliorer la connaissance des logements vacants pour déclencher des actions de sensibilisation auprès des propriétaires**

Depuis 2020, la base de données LOVAC1 permet de caractériser, quantifier et cartographier la vacance de logements sur un territoire. Pour mieux appréhender ces données et proposer un outil clé en main et à jour aux communes, la Métropole a réalisé, dans le cadre de son observatoire de l'habitat, des tableaux de bord et une cartographie dynamique des logements vacants. En complément, des travaux sont engagés pour mettre en œuvre localement les outils du plan national de lutte contre les logements vacants, **dont la solution numérique "zéro logement vacant".** En effet, avec un potentiel de 20 000 logements vacants depuis plus de 2 ans, dont la moitié à Marseille, ce "gisement" important doit permettre de remettre sur le marché des logements et notamment du logement social (conventionnés ANAH ou via des bailleurs sociaux directement).
Dès 2024, la Métropole lance des campagnes d'envoi de courriers aux propriétaires identifiés.
Ces outils seront déployés auprès de toutes les communes (élus et techniciens concernés). Cette connaissance alimentera les démarches des opérateurs du PIG et des OPAH, mais aussi les opérateurs en charge de développer l'IML ou les logements conventionnés privés.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

2. **Approfondir le repérage systématique du logement indigne en mobilisant l'outil Histologe**

Histologe outil numérique de saisie du guichet unique du PDHLI permet de capitaliser les informations recueillis par divers vecteurs. Il s'agira d'être particulièrement attentifs à ce que les communes ayant signé un protocole LHI alimentent bien l'outil. Ce sera aussi le cas pour les données recueillies sur le parc privé dans le cadre des permis de louer mis en place par les communes du territoire.

3. **Mettre en place des outils de suivi des « passoires énergétiques »**

- **Anticiper l'interdiction de location des logements E, F et G**
  - ► La loi Climat et résilience du 22 aout 2021 a mis en place une échéance d'une interdiction de louer les logements dits "passoires énergétiques" : au 1er janvier 2025 les logements classés G, au 1er janvier 2028, ceux classés F, au 1er janvier 2034 ceux classés E.
  - ► Les études du CERC PACA ont permis de quantifier ce parc sur la Métropole. Il s'agit d'approfondir cette connaissance en travaillant sur la localisation de ce parc, afin de le croiser avec les autres dispositifs opérationnels et avec la VOC.
- **Suivre les informations sur les DPE pour qu'elles soient mises au service de l'opérationnel**
  - ► La même loi prévoit que les professionnels réalisant des DPE ou audits énergétiques aient l'obligation de transmettre les informations des DPE à l'ADEME. Un travail d'exploitation de la base de données mise à disposition sera mené dans le cadre de l'observatoire de l'habitat.
  - ► **Ces études et données relatives aux logements vacants et passoires énergétiques alimenteront la VOC et seront mobilisées par les opérateurs PIG et OPAH-RU pour orienter leur stratégie et proposer aux propriétaires concernés les solutions adaptées (remise sur le marché locatif du logement vacant et/ou amélioration énergétique).**

4. **Capitaliser et faire remonter les logements repérés dans le cadre des dispositifs opérationnels (PIG OPAH-RU)**

Réfléchir aux modalités de transmission d'informations recueillis dans le cadre des dispositifs opérationnels vers les outils de repérage et de d'observation : par exemple, transmission d'information à la VOC, histologe...

5. **Renforcer le dispositif local de veille et d'observation des copropriétés (VOC)**

- **Renforcer le pilotage du dispositif pour le rendre plus partagé et mieux articulé** avec les informations connues dans le cadre des actions menées en matière d'habitat privé (PIG, OPAH et OPAH-RU, diagnostics flash ADIL...)
- **Compléter la grille d'analyse VOC en intégrant** :
  - ► des données relatives au fonctionnement et à la gestion des copropriétés : traitement du registre national des copropriétés et travail resserré avec les administrateurs provisoires
  - ► la prise en compte des copropriétés ayant fait l'objet d'investissements locatifs massifs présentant après plusieurs années des risques de fragilité, ainsi que les immeubles du parc social transformés en copropriétés
- **Mobiliser les réseaux de gestionnaires et de syndics** pour sensibiliser à l'intérêt de déclarer les copropriétés et de mettre à jour annuellement les informations
- **Organiser des groupes de travail** pour coconstruire des grilles d'analyse adaptées aux différents types de copropriétés (taille, localisation, niveau de fragilité…).
- **Rendre la VOC plus opérationnelle** en déclenchant des actions de prévention simples en cas de repérage de dysfonctionnements dans les copropriétés (exemple : lutte contre la surconsommation d'eau en raison de fuite du réseau d'eau, générant une dette)

Articulation avec d'autres actions

Action n° 26 : Renforcer les outils d'observations au service du PLH / Observatoire de l'Habitat

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Anah, Adil, agences d'urbanisme, communes,

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Budget métropolitain						
Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
VOC / Budget Prog de travail des Agences	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €

Calendrier prévisionnel

Actions déjà engagées mais à développer sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Evolution du nombre de logements vacants de plus de 2 ans dans le parc privé (LOVAC)
Evolution du nombre de logements avec des étiquettes EFG [Acquisition de données]
Evolution de nombre d'arrêtés de péril
Evolution du nombre d'arrêtés d'insalubrité
Nombre de secteurs soumis au permis de louer
Nombre de demandes de permis louer traitées
Nombre de copropriétés fragiles suivies par la VOC

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.2.2.2 Axe 2 : Renforcer les actions préventives et incitatives

Objectifs	• **Intervenir suffisamment en amont pour éviter la déqualification et la fragilisation du parc et des copropriétés en particulier** • **Déployer des outils incitatifs et préventifs pour accompagner les propriétaires à améliorer la qualité de leur logement, et en particulier les propriétaires bailleurs. Il s'agit principalement de s'assurer de leur rénovation en matière énergétique, de leur remise sur le marché de logements vacants, ou encore de leur orientation vers le conventionnement privé** • **Mettre en cohérence les outils et les moyens déployés sur l'ensemble du territoire métropolitain en matière d'actions incitatives (PIG, POPAC)**

Actions retenues

2	**Mettre en œuvre des PIG aux objectifs et moyens cohérents,**
3	**Accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés**

Orientation 1	**Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre**
Axe 2	**Renforcer les actions préventives et incitatives**

Fiche action 2 : Mettre en œuvre des Programmes d'Intérêts Généraux (PIG) aux objectifs et moyens cohérents

Objectifs opérationnels

Quatre PIG ont été déployés sur le territoire métropolitains ces dernières années : le PIG Marseille Provence (2015-2020), le PIG Habiter Mieux-Mieux loués (2016-2021) sur le Pays d'Aix, le PIG réhabiliter valoriser éco-habiter du pays d'Aubagne et de l'étoile (2020-2023) ainsi que le PIG Istres Ouest Provence 2020-2023.

Si les enseignements et résultats de ces dispositifs sont positifs, il apparait aujourd'hui nécessaire de les renforcer pour les rendre plus efficaces en ciblant mieux les objectifs à enjeux.

- **Construire un socle commun aux différents PIG lancés sur la Métropole pour un pilotage renforcé et permettant une meilleure cohérence des interventions**

  Les PIG couvriront tous les secteurs métropolitains pour lesquels un besoin a été identifié. Ces derniers seront suffisamment calibrés en termes d'ingénierie pour mener des actions "d'aller vers" les propriétaires, en s'appuyant sur les nouveaux outils à la disposition des pouvoirs publics et de leur prestataires (lovac, histologe, localisation des passoires énergétiques...). Les dispositifs d'animation pourront s'articuler avec le réseau de "maisons de l'habitat" sur les communes concernées.

  Aujourd'hui, plusieurs PIG sont déjà en cours de lancement ou de renouvellement, sur les secteurs Marseille Provence, Pays d'Aix et Pays salonais. Si les objectifs de chaque PIG peuvent différer, l**'ambition sera d'avoir un socle commun** permettant d'harmoniser les règles au sein de la Métropole afin d'aller vers un système d'aide métropolitain plus intégré tout en tenant compte des disparités territoriales.

  En parallèle, le pilotage de ces dispositifs incitatifs sera renforcé, afin de garantir une bonne articulation avec les autres dispositifs, soit transversaux (type plateforme de rénovation énergétique, ou plateforme de captation d'intermédiation locative), soit localisés (OPAH RU, ORI…).

- **Engager des actions plus volontaristes et mieux ciblées**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Les objectifs des PIG devront intégrer plusieurs dimensions :

- **sortir d'une logique de guichet pour cibler plus efficacement les propriétaires bailleurs** (le constat ayant été fait que les aides de l'ANAH concernaient très majoritairement les propriétaires occupants)
- **intégrer une action volontariste auprès des propriétaires de logements à enjeux** (logements vacants, logements dégradés, passoires énergétiques...) pour les informer des outils et aides qu'ils peuvent mobiliser pour réhabiliter leurs logements et leurs copropriétés.
- **Contribuer aux objectifs de reconquête de logements vacants, de développement de logements conventionnés (social et très social), et de rénovation énergétique**

Dans chaque dispositif, des objectifs de production de logements conventionnés sont fixés (représentent près de 200 par an, sans compter les conventionnements sans travaux). Ces objectifs ne sont pas planifiables car ils relèvent de de l'initiative directe des bailleurs. Toutefois, au regard des années passées, des dispositifs en cours et à venir, on peut estimer à 400/an.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Etudier la création d'un cadre général d'intervention pour les PIG de la Métropole**
  Pour le premier PLH, il est proposé plusieurs PIG territorialisés par secteurs. T**outefois, une réflexion sur l'harmonisation sera menée** pour mutualiser un cadre d'intervention commun. Pour cela, un groupe de travail sera organisé afin d'évaluer les différents PIG et réfléchir à une base de règlement commune et/ou de socle de cahier des charges et intégrant de nouvelles propositions dont : l'Auto-réhabilitation Accompagnée pour les propriétaires occupants les moins autonomes, déployer le déploiement de "zéro logement vacant" pour repérer les propriétaires de logements vacants et les inciter à remettre leur logement sur le marché...
- **Instaurer une visite systématique auprès des propriétaires bailleurs souhaitant faire un conventionnement sans travaux, afin de les inciter à faire des travaux**
  - ► Mobiliser les données relatives aux **passoires énergétiques**
  - ► Mobiliser les données sur les **permis de louer**
- **Prévoir un budget dédié à l'ingénierie suffisant pour répondre aux besoins**
  Comme cela a été fait pour le PIG de Marseille Provence, la volonté de montée en charge du dispositif a été formalisée par un doublement des enveloppes prévues pour l'animation.
- **Continuer d'abonder les subventions de l'Anah à la lutte contre l'habitat dégradé et à soutenir financièrement la mise en œuvre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (notamment les OPAH-RU et PIG)** en s'assurant la bonification des aides pour les sorties de vacance et la production de logements locatifs sociaux privés
- **Mieux communiquer et accompagner les Propriétaires Occupants et les Propriétaires Bailleurs**
  - ► Consolider l'accueil du poly-services de l'Espace Accompagnement Habitat (EAH) à Marseille et envisager le développement de l'expérience dans les communes volontaires ("maison de l'habitat")
  - ► Maintenir la plateforme de rénovation énergétique et évaluer son activité
  - ► Organiser des réunions publiques / évènements / ateliers destinés aux investisseurs : 1 soirée pour les investisseurs par an et par secteur, afin de présenter le dispositif de conventionnement (par exemple)
  - ► Organiser des évènements / ateliers destinés aux propriétaires occupants : 1 soirée par an et par secteur pour présenter les aides à la rénovation énergétique (par exemple).

Articulation avec d'autres actions

***Action n°8** : Développer un réseau de "Maisons de l'habitat"*
***Action n°9** : coordonner et articuler les dispositifs de rénovation énergétique avec les actions de requalification du parc existant*
***Action n°16** : Soutenir le conventionnement du parc privé*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	Métropole
Partenaires associés	Communes, ANAH, CD, CR, opérateurs parc privé, Action Logement

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Financement des PIG	3 M€	3,5 M€	4 M€	4 M€	4,5M€	4,5M€

Calendrier prévisionnel

Actions déjà engagées et à poursuivre sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de PIG mis en œuvre
Nombre de logements vacants remis sur le marché [Donnée métier]
Nombre de logements conventionnés privés par an
Nombre de logements privés ayant bénéficié d'une aide pour la rénovation énergétique
Nombre de copropriétés ayant bénéficié d'une aide pour la rénovation énergétique

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 1	**Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre**
Axe 2	**Renforcer les actions préventives et incitatives**

Fiche action 3 : Accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés

Objectifs opérationnels

- **Prévenir et anticiper la fragilisation des copropriétés détectées par la VOC métropolitaine**, que les raisons en soient d'origine interne (finances/travaux) ou externe (quartier, sécurité, enclavement, présence de marchands de sommeil ou squat...). **L'objectif est évidemment de limiter en amont le nombre de futures copropriétés en difficultés.**
- **Lever le frein de l'avance de trésorerie, à laquelle les propriétaires les plus fragiles ne peuvent pas faire face** et aider à rendre accessibles les aides existantes
- **Aider les copropriétés à se structurer** pour les préparer à faire face aux travaux qui devront être engagés (et prioritairement celles inscrites dans un dispositif opérationnel de type OPAH-RU, ou encore celles concentrant les logements classés EFG)
- **Faire connaitre les obligations et les aides en matière de travaux et de rénovation énergétique dans les copropriétés** : faire comprendre aux copropriétaires actuels et futurs le fonctionnement d'une copropriété, l'importance de la maitrise des charges, la nécessité de la redynamisation de gouvernance et de l'investissement dans la gestion patrimoniale, …
- **Accompagner les réseaux d'acteurs** pour créer des échanges de pratiques et une montée en compétences collective

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Mettre en œuvre une coordination régulière entre VOC et POPAC afin d'améliorer le repérage et le ciblage des copropriétés fragiles ou dégradées
- Poursuivre la mise en place de POPAC ciblés sur certains territoires (en préparation des OPAH-RU par exemple) ou ciblés sur une sélection de copropriétés en vue de structurer l'organisation juridique des copropriétés, et leur désendettement.
  L'enjeu de pouvoir agir en amont pour limiter le nombre de futures copropriétés en difficultés est partagé.
- Envisager des aides spécifiques en POPAC : subvention pour diagnostics et plan Pluri annuel de travaux, subvention pour résidentialisation, …
- Mobiliser les diagnostics "flash" réalisés par l'ADIL, en lien avec la VOC métropolitaine
  A noter que si ce dispositif existe, il apparaît trop peu utilisé aujourd'hui : une animation interne à la Métropole sera proposée pour s'assurer que ces diagnostics flash soient plus systématiquement mobilisés.
- Proposer une animation de réseaux des professionnels de l'immobilier à l'échelle des différents territoires
- Engager un travail sur le préfinancement avec les partenaires nationaux (Banque des Territoires, ANAH...) et locaux à une solution pérenne à déployer dans l'accompagnement des travaux auprès des copropriétaires.
- Travailler à la définition de syndic solidaire et en accompagner la création
- Pour les syndics de copropriétaires, seront organisés, et ce en lien avec le programme SARE **:**
  - ► un groupe de travail visant à élaborer une stratégie d'information à destination des copropriétaires
  - ► des rencontres régulières sur les droits et devoirs des copropriétaires, les dispositifs opérationnels du territoire, les aides financières ou encore, les modalités de repérage ou de signalement des copropriétés en difficultés (1 réunion par an et par secteur pertinent)
  - ► Dans ce cadre pourra être envisagé aussi la mise en place de formations à destination d'acquéreurs de logements en copropriété dans le neuf et dans l'ancien ayant bénéficié d'aides à l'acquisition de la Métropole (formation en ligne via des MOOC en lien avec l'ADIL ou les réseaux de syndics). Les

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

acquéreurs les plus motivés pourraient même devenir des ambassadeurs de la Métropole en intégrant les conseils syndicaux

- **Pour les administrateurs provisoires**, un travail de sensibilisation et de dialogue sera mené, notamment pour identifier les points de blocage existants dans les copropriétés sous administration provisoire, travailler avec le tribunal sur le mode d'agrément des administrateurs et le contenu des ordonnances
- **Pour les notaires,** un travail partenarial avec la chambre des notaires sera engagé autour des enjeux de politiques publiques de l'habitat dans la Métropole : organiser des rencontres (1/an/territoire)
- Pour les fournisseurs d'énergie : animer un travail partenarial (1 rencontre annuelle) pour mobiliser des aides sur les impayés en cas de redressement, mais aussi pour faire remonter des signalements à la VOC si détection par leurs services de situations anormales

Articulation avec d'autres actions

Action n°1 : *Améliorer les outils de repérage existants et renforcer la connaissance du parc à enjeux dans le parc privé*
Action n°9*: Coordonner et articuler les dispositifs de rénovation énergétique avec les actions de requalification du parc existant*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Communes, ANAH, ANRU, ADIL, syndics, chambre des notaires, UNIS, associations (intervenant auprès des copropriétés), ALEC, CPIE, fournisseurs d'énergie (SEMM, ENGIE, GDF, …)

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mise en œuvre des POPAC	312 k€	340 k€	300 k€	300 k€	300 k€	300 k€
Diagnostic flash copro	Intégré partenariat ADIL (convention annuelle d'objectifs)					

Calendrier prévisionnel

Actions déjà engagées mais à renforcer et avec une montée en puissance sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de POPAC mis en place
Nombre de copropriétés ciblées par un POPAC
Nombre de diagnostics flash réalisés par l'ADIL
Nombre d'informations/formations sur les copropriétés

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.2.2.3 Axe 3 : Renforcer les outils coercitifs

Objectifs	
	• **Cibler l'intervention publique sur les situations complexes et très dégradées, pour lesquels l'accompagnement des propriétaires n'est plus suffisant** • **Coordonner et piloter l'ensemble des interventions coercitives et incitatives dans une approche d'aménagement global** • **Développer les outils coercitifs sur l'ensemble des champs : de l'obligation à faire des travaux à l'acquisition foncière et au recyclage foncier**

Actions retenues

4	**Engager des OPAH renforcées sur les secteurs ciblés : OPAH-RU, OPAH-CD, "OPAH PPRT "**
5	**Créer un dispositif d'intervention sur les copropriétés à l'échelle métropolitaine dans le prolongement du Plan Initiative Copropriétés**
6	**Soutenir les opérations de recyclage foncier à l'échelle métropolitaine**

Si, comme le souligne le diagnostic du PLH, **les multiples opérations incitatives qui ont été mis en œuvre ont généralement porté leurs fruits, elles sont aujourd'hui insuffisantes face aux problématiques lourdes persistantes en matière d'habitat dégradé** (surdensité urbaine, problématiques de structure du bâti, propriétaires malveillants...).

Ainsi, au-delà des problématiques de moyens et de niveau d'ingénierie disparates selon les communes et territoires, il est nécessaire de m**ettre en place des outils plus coercitifs, intégrés dans une stratégie globale et multi-partenariale,** couplant des interventions foncières, d'aménagement, immobilières, sociale et une ingénierie adaptée.

Le ciblage des dispositifs et des aides vers les propriétaires bailleurs, approche complémentaire aux orientations de l'Anah, apparaît par ailleurs nécessaire pour répondre aux spécificités du territoire.

En 2019, la mise en place de la stratégie territoriale et durable de Lutte contre l'habitat indigne consécutive au drame de la rue d'Aubagne a ainsi permis un renforcement et une accélération de la stratégie du territoire, notamment grâce à une mobilisation de tous les partenaires.

Cela se traduit aujourd'hui dans outils opérationnels ciblés au travers des OPAH RU ou OPAH CD.

Pour aller encore plus loin, la création de la SPLA-in et son intervention dans le cadre du PPA de Grand Centre-Ville et du NPNRU à Marseille permet aujourd'hui de disposer d'un outil opérationnel permettant d'intervenir sur un tissu complexe, et de pouvoir engager des opérations de recyclage urbain à hauteur des besoins.

En parallèle, la Métropole souhaite mettre en place un outil d'intervention global de type Orcod à l'échelle métropolitaine pour coordonner et renforcer les interventions sur les grandes copropriétés dégradées.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation1	**Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre**
Axe 3	**Renforcer les outils coercitifs**

Fiche action 4 : Engager des OPAH renforcés sur les secteurs ciblés : OPAH-RU, OPAH-CD, "OPAH PPRT "

Objectifs opérationnels

- **Améliorer, restaurer, rénover le parc ancien, lutter contre l'habitat indigne et dégradé et lutter contre la vacance**
- **Renforcer l'intervention auprès des propriétaires / copropriétaires** sur les secteurs ciblés qui concentrent des proportions importantes d'insalubrité et d'indécence en articulant outils coercitifs (Polices de l'Habitat, DUP, RI et loi Malraux) avec outils de soutien aux copropriétés et de subventions aux propriétaires
- **Articuler les différents dispositifs de réhabilitation et de rénovation urbaine pour bonifier le financement des opérations : OPAH-ru, THIRORI et NPNRU ou PNRQAD**
  Ces démarches se feront en articulation avec la stratégie **de lutte contre l'habitat indigne** qui a fixé un objectif de traitement prioritaire de 12 000 logements sur 10 ans : 20% des logements identifiés comme le parc potentiellement indigne évalué à 60 000 logements sur la Métropole (catégories 6 7 8 et fichier DGI).

  Ce volume se concentre sur Marseille avec un objectif de 10 000 logements (25% des 40 000 logements classés en PPPI), dont le plan prévoit un traitement de 1400 logements en recyclage foncier et 8600 en réhabilitation privée (en particulier dans le cadre du traitement des parties communes).

  L'objectif sur le reste de la Métropole est de 2000 logements. Un resserrement de la coopération avec l'ARS et les communes doit améliorer la mobilisation des aides de l'Anah pour intensifier la lutte contre l'Habitat Indigne
- **Prévenir les risques technologiques :**
  Répondre à l'obligation réglementaire faite aux collectivités de participer au financement des travaux de réduction des risques prescrits par les arrêtés préfectoraux de PPRT et PPRI. Accompagner techniquement, et financièrement les propriétaires concernés par les prescriptions de travaux de renforcement de leur logement, dans le cadre de des PPRT approuvés et prescrits (sous réserve d'éligibilité) en offrant un guichet unique pour la mutualisation des financements.
- **Articuler ces interventions avec les enjeux de performance énergétique,** en associant la plateforme de la rénovation énergétique au moment de l'élaboration des préconisations de travaux, et faire signer la Charte de la rénovation durable aux bénéficiaires des aides

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Pour lutter contre l'habitat indigne et dégradé et la vacance**
  - ► Mettre en place les OPAH-RU nécessaires au déploiement d'une intervention plus lourde et coercitive, en accompagnement d'une intervention globale sur les centres-villes de la Métropole. Ces dispositifs incitatifs, mais surtout coercitifs pourront inclure des possibilités d'opérations de Restauration Immobilière avec financement THIRORI et logement social.
  - ► Lancer des études pré opérationnelles sur des secteurs ciblés
  - ► Continuer d'abonder les subventions de l'Anah à la lutte contre l'habitat dégradé et à soutenir financièrement la mise en œuvre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (notamment les OPAH-RU et PIG)
- **Pour lutter contre les risques technologiques : accompagner la mise en œuvre des PPRT**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°1*** *: Améliorer les outils de repérage existants et renforcer la connaissance du parc à enjeux dans le parc privé*
- ***Action n°3*** *: Accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés*
- ***Action n° 6*** *: Soutenir les opérations de recyclage foncier*
- ***Action n° 9 :*** *Coordonner et articuler les dispositifs de rénovation énergétique avec les actions de requalification du parc existant*
- ***Action n°12*** *: définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH*
- ***Action n°15 :*** *Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée en logements sociaux*
- ***Action n° 16 :*** *Soutenir le conventionnement du parc privé*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE et communes
Partenaires associés	Etat/Anah, ANRU, Région, Département, ARS, EPF PACA, SPLA In, opérateurs privés intervenant en centre-ville, bailleurs sociaux

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
OPAH	2 M€	4 M€	6 M€	8 M€	8 M€	8 M€

Calendrier prévisionnel

Actions déjà engagées et à renforcer avec une montée en puissance sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre d'études pré-opérationnelles
Nombre d'OPAH par type
Bilan des OPAH : nombre de logements réhabilités, nombre de sortie de vacance, nombre d'acquisitions publiques ou via bailleur social, nombre de logements conventionnés

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 1	**Agir d'abord sur le parc existant pour coupler requalification et diversité de l'offre**
Axe 3	**Renforcer les outils coercitifs**

Fiche action 5 : Créer un dispositif d'intervention sur les copropriétés à l'échelle métropolitaine dans le prolongement du "Plan Initiative Copropriétés"

Objectifs opérationnels

- Disposer d'une méthodologie d'action publique pour traiter les différents facteurs de dégradation des copropriétés
- Disposer d'un outil d'intervention foncière pour intervenir sur les copropriétés ciblées avec délégation possible du DPUR
- Permettre aux copropriétés de retrouver durablement un fonctionnement normalisé
- Garantir l'appui et l'attention de la puissance publique aux habitants des quartiers concernés

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Permettre une intervention partenariale sur l'ensemble du périmètre métropolitain**, type ORCOD, avec une feuille de route centrée en priorité sur la prévention et le traitement des grandes copropriétés en difficulté (critères de priorisation des copropriétés en cours de définition)
- **Créer un centre de ressources unique** afin de disposer d'une méthodologie d'action publique pour traiter les différents facteurs de dégradation des copropriétés.

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°1*** *: Améliorer les outils de repérage existants et renforcer la connaissance du parc à enjeux dans le parc privé*
- ***Action n°3*** *: Accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Communes, ANAH, Etat, CD, CR, ADIL, EPF PACA, SPLA-In, bailleurs sociaux

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
PDS	2 000 K€	2 000 K€	3 500 K€	4 000 K€	4 500 K€	4 500 K€
concessions	12 780 000 €	12 062 219 €	11 780 000 €	11 780 000 €	11 780 000 €	11 780 000 €

Calendrier prévisionnel

Réflexion engagée et à concrétiser avec une montée en puissance au cours de la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre d'OPAH CD et de plans de sauvegarde
Nombre de copropriétés traitées dans le cadre du dispositif de type ORCOD
Nombre de mesures de portage de lots en copropriétés (coûts/subventions)
Nombre de plans de relogement et nombre de ménages concernés

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation1	**Agir d'abord sur le parc existant pour coupler requalification et diversité de l'offre**
Axe 3	**Renforcer les outils coercitifs**

Fiche action 6 : Soutenir les opérations de recyclage foncier

Objectifs opérationnels

- **Traiter en profondeur les situations d'indignité**
- **Soutenir la production de logement social dans les centres-villes**, au premier rang desquels le centre-ville de Marseille pour favoriser une mixité
- **Acquérir des immeubles très dégradés**, mettre en sécurité les personnes et les biens, restructurer les îlots bâtis et réaliser les travaux de recyclage foncier/immobilier sur les immeubles les plus dégradés, pour ensuite les céder aux partenaires institutionnels
- **Compléter la gamme d'outils nécessaires à la coercition**, face à l'inaction volontaire ou à la négligence des propriétaires
- **Permettre un montage opérationnel et financier adapté à l'intervention des bailleurs sociaux** ou partenaires institutionnels pour le traitement d'îlots bâtis dégradés

L'objectif est de traiter près de 200 immeubles sur la Métropole qui représentent un potentiel de recyclage de plus d'un millier de logements. Dans cette perspective, un outil d'aménagement, la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National « Aix-Marseille-Provence » (SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE) a été créé dans le cadre du Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) en date du 19 décembre 2019. Détenue à 59 % par la Métropole Aix-Marseille-Provence, à 35% par l'Etat (représenté par l'EPAEM) et à 6% par la Ville de Marseille. Son objet est de réaliser toutes opérations de renouvellement urbain nécessaires au traitement opérationnel de l'habitat dégradé sur le territoire de la Métropole et toutes actions de préfiguration ou d'accompagnement de ces opérations, y compris la requalification de copropriétés dégradées.

D'ores et déjà dans le cadre du PPA, à Marseille, quatre îlots de première phase ont été identifiés (Clovis Hugues/Belle de Mai, Noailles-Delacroix, Noailles-Ventre et Hoche-Versailles), où sont visées la maîtrise de 116 immeubles, auxquels s'ajoute un 5e « îlot diffus » (ou Intervention multisites) constitué d'un ensemble de 66 immeubles et parcelles d'ores et déjà détenus par la puissance publique, directement ou via ses opérateurs et l'EPF PACA.

Une fois restructurés, ces immeubles seront majoritairement cédés, pour 70% d'entre eux, à des bailleurs sociaux et le reste en diversification de l'offre (Association Foncière Logement et projets innovants). C'est ainsi que le processus de recyclage du patrimoine privé dégradé participera de l'accompagnement et du soutien à la production diversifiée et équilibrée en logements sociaux.

La contractualisation avec la SPLA-IN de 3 premières concessions en 2022 et 2023 a déjà programmé la maîtrise et le recyclage de 182 immeubles à 10 ans.
Ces immeubles permettent ainsi de viser un objectif de 400 à 450 logements locatifs sociaux (60% de PLAI – 40% de PLUS) mis sur le marché et programmés selon le calendrier suivant :
2024 : 82 – 2025 : 91 – 2026 : 59 – 2027 : 37 – 2028 : 59

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Modalités de mise en œuvre de l'action / moyens d'actions

- Mettre en œuvre le traitement des îlots prioritaires et démonstrateurs sur le centre-ville de Marseille par la SPLA–IN
- Proposer, à moyen et long terme, les modalités d'intervention sur d'autres communes du territoire métropolitain en développant les outils appropriés
- S'appuyer sur les opérateurs fonciers déjà en capacité d'intervenir sur les immeubles privés en complément de l'intervention du nouvel outil
- Etudier les modalités d'intervention permettant à l'EPF PACA de renforcer ses actions d'acquisition et de portage d'immeubles dégradés en centre-ville et centre bourgs, sur le territoire de la Métropole.
- Envisager les modalités de création d'une société foncière institutionnelle apte à absorber une partie des déficits générés par l'action publique grâce à la diversification de son activité immobilière de rachat et gestion.

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°12*** : définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH
- ***Action n°15 :*** Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée en logements sociaux

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE / Etat /communes
Partenaires associés	SPLAI-in, Anah, ANRU, EPF Paca, bailleurs, Foncière Logement…

Budget métropolitain

Cf fiche 5

Calendrier prévisionnel

Action engagée et à développer sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de concessions confiées à la SPLAIN AMP
Nombre d'immeubles et de logements engagés dans des opérations de recyclage foncier
Nombre de logements produits via l'acquisition amélioration par type de finance

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.2.2.3 Axe 4 : Mettre à disposition une boîte à outils auprès des communes

Objectifs	
	• **Construire une culture commune à l'ensemble des collectivités du territoire sur les modalités d'action en matière de parc existant et particulier de parc privé** • **Proposer une ingénierie de proximité permettant aux élus et techniciens des communes pour décider et intervenir plus efficacement** • **Aider les habitants du territoire dans leur démarche vis-à-vis du logement, en particulier les démarches concernant le parc privé**

Actions retenues

7	**Renforcer l'accompagnement des communes**
8	**Développer un réseau de "Maisons de l'habitat"**

Orientation 1	**Agir d'abord sur le parc existant pour coupler requalification et diversité de l'offre**
Axe 4	**Mettre à disposition une boite à outils auprès des communes**

Fiche action 7 : Renforcer l'accompagnement des communes

Objectifs opérationnels

- Accompagner la montée en compétence des communes sur l'identification des logements vacants et/ou dégradés (dans mise une synergie des compétences municipales / métropolitaine / préfectorale) et des moyens à mobiliser
- Proposer aux communes de l'ingénierie permettant un accompagnement adapté aux types d'intervention à mener
- Animer les réseaux partenariaux en intégrant les acteurs communaux

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Informer les communes sur les accompagnements possibles de la Métropole et les dispositifs mobilisables en matière d'habitat privé**
  - ► Organiser des présentations aux élus et aux services municipaux : organiser des tables rondes par thématique
  - ► Réaliser un guide de l'habitat à destination des acteurs locaux, permettant de répondre aux situations rencontrées sur leur commune : en particulier concernant la maîtrise d'ouvrage communale, le bail à réhabilitation, la réalisation de travaux d'office, mais aussi les outils de contrôle possibles (permis de louer / permis de diviser ; autorisation de changement d'usage, …)
- **Engager une réflexion sur l'accompagnement des communes qui le souhaitent à la LHI**
- **Assurer l'accompagnement et le conseil vis-à-vis des dispositifs suivants** :
  - ► Droit de préemption,
  - ► Droit d'expropriation à travers les différentes formes d'utilité publique
  - ► Travaux d'office
  - ► Permis de louer, de diviser, changement d'usage
  - ► Reconquête de la vacance
- **Créer un réseau de communes ayant mis en place ces dispositifs et des communes intéressées par le dispositif et en dresser un bilan**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n° 1 :*** *Améliorer les outils de repérage et renforcer la connaissance du parc à enjeux*
- ***Action n°2*** *: Mettre en œuvre des PIG aux objectifs et moyens cohérents, mieux ciblés sur les propriétaires bailleurs*
- ***Action n°8 :*** *Développer un réseau de "Maisons de l'habitat"*
- ***Action n°28 :*** *Renforcer l'offre de services de la Métropole auprès des communes en matière d'habitat*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Communes, Etat-Anah, CD, CR Adil, EPF, CAF

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Budget lié à de l'ingénierie / financement mobilisé directement par les communes au titre des pouvoirs de police du Maire					

Calendrier prévisionnel

Action engagée et qui va se développer sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

- Nombre de protocoles LHI signés par les communes
- Nombre de conventions centres anciens signées par les communes

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 1	**Agir d'abord sur le parc existant pour coupler requalification et diversité de l'offre**
Axe 4	**Mettre à disposition une boite à outils auprès des communes**

Fiche action 8 : développer un réseau de *"Maisons de l'habitat"*

Objectifs opérationnels

- A**ccompagner la mise en place d'un réseau d'acteurs de l'habitat,** afin de développer et de rendre plus visibles les missions d'information et de conseil auprès des ménages dans des domaines variés de l'habitat : soutien à la rénovation énergétique des logements, lutte contre le mal logement, conseil et orientations en matière de réhabilitation, mais aussi éventuellement appui à l'accession sociale, information concernant le logement social, …
- C**ontribuer à repérer les situations complexes ou difficiles** en matière de mal logements, de logement insalubres ou indécents, en matière de copropriétés fragiles ou de logements vacants et d'orienter les ménages vers le bon interlocuteur.
- **Accompagner et faciliter le parcours des porteurs de projets privés** et ainsi développer une animation territoriale adaptée.

Plusieurs permanences locales existent déjà sur différentes thématiques et par différents opérateurs selon les territoires et les communes, selon les initiatives prises par les communes ou en fonction des dispositifs opérationnels existants sur le territoire. Ces permanences peuvent être animées par des prestataires extérieurs comme l'Alec, l'Adil ou les opérateurs du parc privé... mais aussi directement par le CCAS des communes.

L'expérience menée à Marseille dans le cadre de l'EAH (Espace Accompagnement Habitat, poly-services incluant, outre l'information pour la réhabilitation, l'enregistrement de la demande sociale, la médiation locative, le conseil social, la gestion du permis de louer, …) réunissant tous les acteurs de l'habitat, a montré **l'intérêt d'une meilleure visibilité pour les ménages du territoire d'un espace dédié à l'habitat.** Cet outil permet en effet de mieux diffuser l'information et de développer des démarches "d'aller-vers" les ménages, afin de les rendre plus acteurs de leur projet.

Ainsi, il s'agira d'accompagner les communes qui souhaitent expérimenter des permanences de type "maisons de l'habitat". Ces permanences pourront à terme s'articuler avec certains espaces labellisés « guichets d'accueil et d'enregistrement » développés dans le cadre du Service public d'information et d'accueil des demandeurs de logement social.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Préfigurer de nouveaux sites et accompagner l'expérimentation de guichet unique de l'habitat**

- **Mettre en place une stratégie de communication** pour faire connaître les guichets uniques "habitat" et leur maillage territorial tout au long de la durée du PLH :
  - ▸ Uniformiser l'information pour le grand public pour donner une véritable visibilité sur ces dispositifs via le site internet de la Métropole
  - ▸ Mobiliser les supports de sensibilisation existants pertinents et élaborer des guides papiers et numériques sur diverses thématiques, tout particulièrement la demande de LLS, l'accession à la propriété, les travaux d'amélioration de l'habitat, le conventionnement du parc privé (cf. orientation 3)

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°1*** *: Améliorer les outils de repérage et renforcer la connaissance du parc*
- ***Action n°28 :*** *Renforcer l'offre de service de la Métropole auprès des communes en matière d'habitat*
- ***Action n°18 :*** *Elaborer la convention intercommunale d'attribution et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	Communes AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	ANAH, Conseil départemental, opérateur parc privé, Alec, Adil, CAF, CCAS, ASMAJ, Action Logement

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Pas de budget spécifique					

Calendrier prévisionnel

Action à développer sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de maisons de l'habitat préfigurées
Nombre de maisons de l'habitat créées
Nombre de ménages accompagnés par an

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.2.2.4 Axe 5 : Encourager la rénovation énergétique des logements

Objectif	• **Accélérer la rénovation énergétique du parc à enjeux de la Métropole et sur lequel des dispositifs opérationnels sont animés et financés par la Métropole conformément aux objectifs du Plan Climat** • **S'assurer de la transversalité et la coordination des différentes démarches engagées en matière de rénovation énergétique**

Action retenue

9	**Coordonner et articuler les dispositifs de rénovation énergétique avec les actions de requalification du parc existant**

- **Une montée en puissance des outils d'intervention sur la rénovation énergétique amorcée depuis plusieurs années et concrétisées dans le Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM)**

  Le PCAEM, adopté en décembre 2021, identifie des objectifs ambitieux et progressifs en matière de rénovation énergétique : **16 680 logements par an y compris sociaux**. Ils s'articulent avec les évolutions législatives récentes en matière de rénovation énergétique, notamment le **service public de la rénovation de l'habitat** France Rénov.

  Ainsi la Métropole a développé un ensemble d'actions visant à accompagner les ménages vers la rénovation énergétique de leurs logements, avec en premier lieu la plateforme d'orientations « Allorenov ».

  Un service à destination des ménages non-éligibles à l'ANAH est effectif sur le territoire métropolitain depuis 2013. Il regroupe quatre opérateurs : La Métropole –Territoire Istres-Ouest Provence, l'ALEC Métropole marseillaise, la Maison Habitat Energie Climat du CPIE du Pays d'Aix et l'ADIL. Pour les années 2021 à 2023, ce dispositif s'inscrit dans le programme SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique). Ce service se décline de la manière suivante pour les logements individuels et les copropriétés :
  - information de 1er niveau juridique, financière, technique, sociale ;
  - conseil personnalisé ;
  - accompagnement avant travaux ;
  - accompagnement au suivi des travaux ;
  - actions d'animations territoriales en direction des ménages et des professionnels : webinaires, salons de l'immobilier, rendez-vous de la réno. En 2021, pas moins de 100 événements ont été programmés pour plus de 3 000 participants.

  Les aides financières en matière de rénovation énergétique sont délivrées par l'Etat (Ma prime rénov et aides ANAH) et par plusieurs dispositifs d'aide financière complémentaire : Provence Eco Rénov (département des Bouches-du-Rhône), Chèque Energie Climat de la Région SUD, des aides spécifiques (communes, Action logement, CEE...). Les aides financières portent notamment sur les diagnostics, l'isolation des murs et des toitures, les menuiseries, la ventilation, les systèmes de chauffage et l'eau chaude sanitaire, l'équipement en énergie renouvelable.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

- **Une déclinaison des objectifs de rénovation énergétique dans tous les dispositifs opérationnels d'intervention sur le parc existant, pour une action plus ciblée et renforcée sur les parcs à enjeux**

  Les actions du PLH en matière de requalification du parc existant intègrent l'ensemble des enjeux de rénovation énergétique et contribuent à l'atteinte des objectifs du Plan Climat, Air, Energie Métropolitain (PCAEM) en matière de rénovation énergétique des logements.
  Le PLH sera particulièrement attentif à la bonne articulation entre les dispositifs, en intégrant la question énergétique dans tous les dispositifs opérationnels qu'elle pilote : PIG, OPAH-RU et OPAH-CD, VOC, POPAC ou encore lutte contre l'habitat indigne et lutte contre le logement vacant.
  Le PLH visera aussi à assurer une animation partenariale coordonnée entre le programme du SARE et les dispositifs opérationnels plus ciblés comme celui au sein de la VOC.
  Enfin les travaux de rénovation énergétique sont évidemment au cœur de l'accompagnement des bailleurs sociaux dans le cadre de la rénovation de leur parc social.

Orientation 1	**Agir d'abord sur le parc existant pour coupler requalification et diversité de l'offre**
Axe 5	**Encourager la rénovation énergétique des logements**

Fiche action 9 : Coordonner et articuler les dispositifs de rénovation énergétique avec les actions de requalification du parc existant

Objectifs opérationnels

La Métropole a une approche globale et coordonnée sur ce sujet puisqu'il existe 2 types de dispositifs selon les ressources des ménages :

- **Ménages non-éligibles à l'ANAH**
  En se basant sur les dispositifs existants sur certains territoires, mettre en place un service à destination des ménages non-éligibles à l'ANAH avec les opérateurs et prestataires de la Métropole (ALEC ; CPIE ; ADIL …). Ce dispositif doit pouvoir s'inscrire dans le programme SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique). Ce service se décline de la manière suivante pour les logements individuels et les copropriétés :
  - ► information de 1er niveau juridique, financière, technique, sociale ;
  - ► conseil personnalisé ;
  - ► accompagnement avant travaux ;
  - ► accompagnement suivi des travaux ;
  - ► actions d'animations territoriales en direction des ménages et des professionnels.

  Il s'agira également de coordonner l'ensemble des aides financières octroyées par les collectivités locales et l'Etat : (Ma prime rénov et aides ANAH) ; le Département (Provence Eco Rénov) la Région SUD (Chèque Energie Climat) et des aides spécifiques (communes, Action logement, CEE...).

- **Ménages éligibles à l'ANAH et propriétaires bailleurs**
  La Métropole accompagne la rénovation et l'amélioration de l'habitat, en particulier en animant des dispositifs opérationnels (PIG, OPAH-RU, ORI...). En complément des aides à la pierre, elle mobilise des fonds propres tant pour l'ingénierie que pour les travaux. Il s'agira de s'assurer de l'articulation de ces dispositifs avec les objectifs de rénovation énergétique, afin d'accompagner au mieux les ménages vers le niveau de travaux les plus ambitieux.

- **Copropriétés**
  Il s'agira de s'assurer de l'articulation de ces dispositifs avec les objectifs de rénovation énergétique, afin d'accompagner au mieux les copropriétaires vers le niveau de travaux les plus ambitieux.
  Ainsi les demandes "Ma Prime Renov Copro" passent par l'ALEC/MEHC permettant de garantir une méthode efficace. Une attention particulière devra être apportée aux copropriétés en difficultés pour que ces programmes se déclenchent au bon moment et sans aggraver l'endettement des copropriétés fragiles

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

- **Animation des réseaux et renforcement de la dynamique territoriale**
  Dans le cadre du programme SARE, la dynamique territoriale tient une place majeure et est animée par un comité technique bimestriel par les opérateurs ALEC et CPIE. Cette instance regroupe les opérateurs du SPPEH, des bureaux d'études, des artisans et leurs fédérations (CAPB 13 ; CMAR, FRB et FBTP), des architectes, des organismes de formation et de qualification, des associations expertes et des institutions nationales et locales (Métropole, Département, Services de l'Etat). Par ailleurs, nous recensons 200 entreprises RGE ayant signé une charte qualité. La dynamique s'est élargie ces deux dernières années aux professionnels de la transaction immobilière : agences immobilières, syndics et à leurs fédérations (UNIS, FNAIM), banques, notaires par des actions spécifiques dédiées.
  Ce travail devra s'articuler avec le chantier de sensibilisation et de formation des acteurs de l'immobilier, tout particulièrement sur le parc privé, en particulier dans le cadre de la VOC.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Renforcer le volet énergétique des PIG et des OPAH
- Assurer une animation sur le sujet auprès des opérateurs (PIG, OPAH, SPRH) et s'assurer de la bonne coordination entre ces derniers
- Articuler les actions de la VOC en matière d'animation partenariale en particulier auprès des syndics de copropriétaires avec les actions menées dans le cadre du programme SARE
- Réaliser une enquête auprès des ménages accompagnés pour évaluer le passage à l'acte
- Créer et animer un réseau de professionnels agréés (RGE) pour travailler avec la filière BTP sur les besoins en formation de la chaine d'intervention en matière de réhabilitation
- Accompagner la veille sur le parc privé de passoires énergétiques (EFG)
- Accompagner la veille sur les étiquettes énergétiques du parc public et mobiliser les bailleurs sociaux sur les fonds spécifiques et/ou le FEDER
- Développer les outils de repérage de passoire thermique type modélisation ADEME /CSTB

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°2*** *: Mettre en œuvre des Programmes d'Intérêts Généraux (PIG) aux objectifs et moyens cohérents.*
- ***Action n° 4*** *: Engager des OPAH renforcées sur secteurs ciblés (OPAH RU ; OPAH PPRT et PPRI)*
- ***Action n°3*** *: Accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés*
- ***Action n° 8*** *: Accompagner la préfiguration des "Maisons de l'Habitat"*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE – Service PCAEM et opérateurs de dispositifs opérationnels
Partenaires associés	Etat-ANAH et Partenaires du SPRH, Alec CPIE, Adil 13, CR, CD, Opérateurs PIG et OPAH, Fédération des professionnels du BTP, unis, FNAIM, syndic de copropriété, Ar-hlm et bailleurs

Budget métropolitain

Budget intégré dans les fiches 2, 3 et 4

Calendrier prévisionnel

Action déjà engagée qui va se poursuivre sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de dossiers Ma prime rénov (nombre de logements et montants correspondants)
Nombre de logements réhabilités
Montant des travaux réalisés

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.2.2.5 Axe 6 : Mobiliser les dispositifs nationaux et locaux territorialisés pour renforcer la stratégie Habitat de la Métropole

Objectif	
	• **Déployer le volet Habitat des opérations de renouvellement urbain en NPNRU et hors NPNRU** afin de : ► rééquilibrer et diversifier l'offre, à l'échelle des territoires comme à celles des quartiers/projets, pour restaurer la fonction résidentielle essentielle que doivent jouer ces quartiers dans le territoire métropolitain de l'offre ; ► diversifier de façon pérenne le peuplement en agissant prioritairement sur les facteurs d'attractivité des quartiers et le déblocage des parcours résidentiels de leurs habitants. • **Renforcer l'attractivité résidentielle des centres villes de la Métropole, pilier de la stratégie de développement durable de la Métropole** • **Articuler l'ensemble de ces dispositifs avec les outils nationaux territorialisés, lesquels offrent un cadre partenarial permettant de mobiliser de l'ingénierie et des financements : NPNRU, PNRQAD, petites villes de demain, Envie de ville**

Actions retenues

10	**Accompagner et mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) dans le cadre d'une approche transversale**

- **Le cadre partenarial NPNRU doit s'articuler avec la stratégie Habitat du territoire**

Le degré de difficultés caractérisant les quartiers fragiles de la Métropole que ce soit des centres anciens ou des quartiers de périphérie mixant logements sociaux et copropriétés fragiles ou très dégradées nécessitent aujourd'hui une articulation de l'ensemble des dispositifs existants au niveau national et local. Le NPNRU est évidemment le premier cadre partenarial absolument nécessaire pour réintégrer les quartiers prioritaires ciblés par le programme dans le système habitat du territoire. En effet, vu leur poids dans l'offre de logements, ils doivent donc retrouver une attractivité et une place dans le système résidentiel de la Métropole, pour s'assurer du développement durable du territoire.

Le NPNRU adopte une nouvelle approche du renouvellement urbain en s'appuyant sur les premiers éléments de bilan du PNRU. Ainsi, il se veut plus transversal, mieux articulé avec le contrat de ville et piloté à une échelle plus globale, celle des intercommunalités, tout en redonnant une place centrale aux citoyens. En termes de thématiques d'intervention, le développement économique est une priorité ainsi que la ville durable. Le programme devra notamment contribuer à l'augmentation de la performance énergétique des bâtiments, à la transition écologique des territoires et, plus largement, concourir à des objectifs d'amélioration du cadre de vie.

Ainsi la stratégie Habitat de la Métropole doit pouvoir s'appuyer sur l'ingénierie et les financements portés par le NPNRU pour garantir sa mise en œuvre.
Aussi l'action présente vise à donner une lecture transversale des actions en matière d'habitat qui seront à déployer dans le cadre du traitement de ces quartiers prioritaires. Mais c'est seulement parce que chacune de ses actions s'intègre une stratégie globale que leur mise en œuvre pourra être efficace.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

- **Une intervention sur les centres villes, qui doit aussi s'articuler avec les dispositifs existants nationaux pour plus d'efficacité**

  C'est aussi au travers d'une stratégie globale que la reconquête des centres-villes de la Métropole doit être envisagée pour regagner en attractivité et répondre aux enjeux de développement durable et de sobriété foncière.

  En effet, les interventions sur le parc privé et les centres anciens ont été mises en place de longue date. Mais au vu des difficultés qui peuvent se cumuler sur ces territoires, ces centralités doivent être confortées en travaillant concomitamment sur plusieurs axes :

  - traiter l'habitat dégradé, via des dispositifs incitatifs de type OPAH, souvent accompagnés d'un volet « renouvellement urbain » et d'actions plus coercitives, comme les opérations de restauration immobilière (ORI) et les opérations d'acquisition publique (aujourd'hui encore souvent trop ponctuelles) à des fins d'amélioration ou de recyclage foncier ;
  - densifier les centralités, via des constructions neuves aux gabarits et architectures adaptés au tissu urbain existant, dans une logique de diversification des statuts d'occupation (notamment pour favoriser le maintien ou le retour des familles) ;
  - maintenir et redynamiser l'offre commerciale de proximité et l'offre en service public ;
  - remodeler l'espace public pour rendre ces centralités plus attractives.

  Certaines de ces actions déjà l'œuvre ont permis d'infléchir, à des degrés divers, les dynamiques de fragilisations sociale et urbaine. L'objectif est qu'elles soient maintenues et amplifiées pour traiter prioritairement les îlots à enjeux de réhabilitation/requalification dans le cadre de projets urbains précis (plans guide) déclinant les actions publiques envisagées à court, moyen et longs termes, aux échelles des ilots et des parcelles.

  Pour cela, la Métropole souhaite mobiliser les dispositifs existants NPNRU ou PNRQAD pour les territoires concernés (centre-ville de Marseille, Marignane avec le PLNRQAD), mais aussi d'autres dispositifs nationaux comme « petites villes de demain », éventuellement les ORT, ou encore un dispositif local visant à piloter et coordonner les différentes actions partenariales (Envie de Ville).

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 1	**Agir sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique**
Axe 6	**Mobiliser les dispositifs nationaux et locaux territorialisés pour renforcer la stratégie Habitat de la Métropole**

Fiche action 10 : Accompagner et mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) dans le cadre d'une approche transversale

Objectifs opérationnels

- **Déployer le volet Habitat dans les QPV concernés par des opérations de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU ou hors NPNRU**
  - ► Intégrer les objectifs de reconstitution de l'offre dans la production de logement social du territoire dans une perspective de rééquilibrage de l'offre de logements sociaux à l'échelle de la ville et de la Métropole
  - ► Soutenir la restructuration typologique de l'offre de logements social dans les quartiers NPNRU
  - ► Permettre le relogement temporaire ou définitif des ménages à reloger dans le cadre des démolitions ou des réhabilitations lourdes
  - ► Construire une stratégie de peuplement pérenne et partenariale
  - ► Soutenir la diversification de l'offre dans les quartiers en renouvellement par le soutien d'une offre locative
- **Accompagner le déploiement d'une stratégie transversale dans les centres villes de la Métropole**
  - ► Piloter et déployer les dispositifs partenariaux « envie de ville » et "petites villes de demain". Ces dispositifs de dynamisation des centres villes, se déclinent en trois phases. La définition d'une stratégie communale, l'élaboration d'un plan d'actions et enfin d'accompagnement des projets. Ces dispositifs d'accompagnement des projets s'appuient sur la multiplicité des compétences et des métiers de 11 partenaires, pour proposer un accompagnement à la carte.
  - ► A Marseille, copiloter avec l'Etat et la ville de Marseille et déployer le Plan Partenarial d'Aménagement sur le centre-ville de Marseille

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Déployer le volet Habitat dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV) concernés par des opérations de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU ou hors NPNRU** :
  - ► Intégrer dans les objectifs de la programmation de logements sociaux les objectifs de la Reconstitution de l'offre locative sociale : reconstitution hors site en grande majorité, 60% de PLAI en majorité familiaux, offre typologique adaptée, (cf action 18 et 19)
  - ► Articuler une stratégie foncière à destination du LLS en lien avec cette stratégie (cf action 12) et valoriser le foncier des bailleurs en QPV (bourse au foncier) pour des opérations de diversification
  - ► Définir les vocations résidentielles du parc à réhabiliter en vue de cibler les opérations de diversification (typologie et loyer) en adéquation avec les gisements de clientèles et les caractéristiques des bâtiments et soutenir financièrement des projets de restructuration typologique du parc social et de renforcement des qualités résidentielles contribuant à cette diversification de peuplement
  - ► En accompagnement de cette intervention sur le parc existant, articuler les autres leviers de la diversification en soutenant la programmation de manière ciblée de produits de type : logements locatifs intermédiaires avec minoration de loyer (PLS ou LI) ou en accession sociale (TVA 5.5% ou BRS en cas de marché haussier) (cf action 15 et 17)

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

- Déployer un dispositif partenarial complet de réponses aux besoins en relogement intégrant la réponse aux besoins liés à la démolition des grands groupes HLM, traitement des grandes copropriétés dégradées et du parc ancien dégradé en centre-ville (cf action). Mise en œuvre d'un outil de suivi et d'évaluation du relogement, en s'appuyant notamment sur les outils existants (E-rime et observatoire de l'habitat).
- **Accompagner le déploiement d'une stratégie transversale dans les centres villes de la Métropole**
  - ► Accompagner les communes qui le souhaitent dans la mise en place de dispositifs opérationnels d'intervention sur leur centre ancien (OPAH-RU, permis de louer...) (action 4)
  - ► Accompagner les communes pour identifier les secteurs/ilots à enjeux sur lesquels déployer une stratégie d'intervention foncière (action 6) et sur lesquels mener des actions offensives auprès des propriétaires bailleurs ou de logements vacants pour conventionner leur logement (actions 1, 2 et 4)

Articulation avec d'autres actions

Cf modalités de mise en œuvre

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	Métropole, Communes
Partenaires associés	ANRU, DDTM ANAH, Région Sud, Département des Bouches du Rhône, EPF, Action Logement, AR- HLM, Bailleurs sociaux, Banque des territoires, CCI, CMAR, AGAM AUPA

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Volet habitat NPNRU	Cf budget des fiches actions correspondantes					
Volet centre-ville	Cf budget fiches actions correspondantes					

Calendrier prévisionnel

Action engagée et à développer sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de logements programmés dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (ROLLS)
Nombre de relogements suite à des démolitions ou réhabilitations lourdes

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.3 Orientation 2 : Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière

1- Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique	**2- Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière**	3- Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser un équilibre territorial
4- Améliorer l'accès au logement des publics fragiles ou spécifiques	5- Soutenir l'innovation	6- Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée

n° axe	AXES D'INTERVENTION	n°	ACTIONS
1	**Développer les capacités constructives, réglementaires et foncières nécessaires à la mise en œuvre du PLH**	11	Mettre en adéquation les documents d'urbanisme avec les enjeux du PLH
		12	Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH
2	**Construire un socle contribuant à la régulation des prix**	13	Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations
		14	Accompagner la mise en place d'outils de veille pour maintenir une offre locative accessible

5.3.1 Capacités constructives, foncières et accessibilité financière : un enjeu primordial.

Le PLH prévoit un objectif de production annuel de 11 000 logements. Cet objectif vise à satisfaire les besoins des ménages du territoire, à renouveler le parc et à soutenir l'attractivité de la Métropole. Toutefois, dans le contexte actuel, cet objectif représente un véritable défi. En effet, l'attractivité du territoire métropolitain est forte (économique, touristique, démographique) mais l'accessibilité financière et physique de la ressource foncière est de plus en plus contrainte, limitant *ipso facto* la mise en œuvre des politiques publiques locales (habitat, économie, équipements publics, déplacements, environnement…).

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

A cette attractivité et cette tension, s'ajoute aujourd'hui la volonté de la Métropole et des communes de contenir l'étalement urbain et de s'engager pour la sobriété foncière, indispensable pour préserver les équilibres et le développement durable du territoire. Cette ambition est confortée par la loi Climat et Résilience, à travers le zéro artificialisation nette (ZAN), qui fixe des objectifs clairs en matière de réduction de la consommation foncière à l'horizon 2050, avec une étape intermédiaire à 2030.

Dans ce contexte, les documents d'urbanisme et la stratégie foncière portée par la Métropole en lien avec les partenaires constituent deux leviers essentiels pour concilier sobriété foncière et réponse aux besoins inscrits dans le PLH. L'activation de ces deux leviers nécessite aussi de prioriser les secteurs pouvant accueillir une production de logements adaptée, en articulation étroite avec les transports en commun existants ou à venir et les équipements. C'est pourquoi les sites de projet déterminés avec les communes et, à plus long terme, les secteurs à enjeux identifiés notamment dans le cadre du SCoT doivent servir de matrice de priorisation des interventions publiques.

Dans ces secteurs prioritaires, la réalisation des objectifs de production de logements passe, notamment, par la densification et le renouvellement urbain désormais incontournables. Pour être acceptable, cette densification, nécessairement qualitative, devra s'inscrire dans des projets urbains d'ensemble conciliant offre de logements adaptée aux besoins des ménages, proximité des services, développement de la nature en ville et des espaces publics...

Au-delà du rôle clé des documents d'urbanisme et de la stratégie foncière pour fluidifier la mobilisation de la ressource foncière, dans un contexte global de raréfaction et d'augmentation des coûts, il est également essentiel d'agir sur l'accessibilité financière de l'offre de logements en agissant sur certains segments de la chaîne résidentielle (VEFA, location saisonnière...)

Cet éventail d'actions sera déployé dans le cadre d'une gouvernance partenariale et d'objectifs partagés avec les communes.

5.3.2 Les 2 axes de l'orientation 2 déclinés en 4 actions

Cette orientation concerne le socle d'outils et de pratiques à mobiliser pour favoriser un développement résidentiel soutenable pour la Métropole et ses habitants.

Cette soutenabilité passe par une production suffisamment importante pour répondre aux besoins du territoire. Cette production doit être en adéquation avec les capacités constructives des communes et la structuration du territoire porté par le SCOT, visant une meilleure articulation entre logement, emplois et transports. Ainsi, la production de logements devra nécessairement s'inscrire dans des projets d'aménagement d'ensemble.

Cette soutenabilité passe aussi par les outils permettant une régulation des mécanismes de marché pour une accessibilité financière au logement améliorée pour les ménages.

Le programme d'action pour la mise en œuvre de cette orientation peut se décomposer en 2 grands axes d'intervention, lesquels s'articulent entre eux et se renforcent mutuellement.

- **Axe 1 Développer les capacités constructives, réglementaires et foncières nécessaires à la mise en œuvre du PLH**
- **Axe 2 Construire le socle contribuant à la régulation des prix**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.3.2.1 Axe 1 : Développer les capacités constructives, réglementaires et foncières nécessaires à la mise en œuvre du PLH

Objectif	• Garantir la mise en œuvre des objectifs du PLH par une adaptation des PLU et PLUI quand cela est nécessaire • En lien avec les communes, développer une offre de logements adaptée, en inscrivant celle-ci dans des projets urbains d'ensemble conjuguant accessibilité, mixité sociale, sobriété foncière et énergétique • Poursuivre et amplifier la stratégie foncière de la Métropole et des partenaires en visant les secteurs priorisés pour le développement et l'amélioration de l'habitat, en articulation étroite avec les partenaires, notamment l'EPF • Prioriser les interventions de la Métropole en matière d'aménagement et d'investissement sur les sites à enjeux identifiés dans le cadre du PLH • Au-delà des sites PLH, renforcer l'intervention foncière sur les secteurs à enjeux stratégiques de la Métropole, identifiés notamment dans le cadre du SCoT, ces secteurs étant essentiels pour les besoins en logements futurs de la Métropole

Actions retenues

11	**Mettre en adéquation les documents d'urbanisme avec les objectifs du PLH**
12	**Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH**

- **Mettre en adéquation les documents d'urbanisme avec les objectifs du PLH**

  La nécessaire articulation entre l'ensemble des documents stratégiques de la Métropole concerne en premier lieu les liens entre PLH, PLU et PLUi. Les PLU/PLUi sont en effet incontournables pour permettre la mise en œuvre opérationnelle des objectifs du PLH.

  Dans cette perspective, quel que soit le document d'urbanisme en vigueur (PLUi/PLU approuvé, en cours d'élaboration ou en passe d'être lancé), il sera indispensable de mettre ceux-ci en compatibilité avec le PLH dès lors que des écarts seront constatés entre les orientations du PLH et celles des documents d'urbanisme.

- **Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH**

  Les sites identifiés dans le PLH (sites de projets potentiels, centres anciens...) et les réservoirs fonciers à vocation résidentielle identifiés dans le cadre des secteurs à enjeux du SCoT, notamment, sont au cœur de la stratégie d'intervention foncière. Ils feront l'objet d'une mobilisation accrue et prioritaire.

  Ces interventions s'appuieront notamment par la mise en œuvre de conventions opérationnelles sur des secteurs ciblés ou bien avec des conventions multisites avec l'EPF PACA.

  Ces deux actions de l'axe 1 se déclinent par ailleurs dans l'appui et l'accompagnement que la Métropole propose aux communes dans le cadre de l'élaboration de leurs Contrats de Mixité Sociale (CMS). La bonne articulation avec les documents d'urbanisme et les interventions foncières sont en effet indispensables pour garantir l'opérationnalité et la mise en œuvre des Contrats de Mixité Sociale.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 2	**Soutenir une production de logement alliant sobriété foncière et accessibilité financière**
Axe 1	**Développer les capacités constructives, réglementaires et foncières nécessaires à la mise en œuvre du PH**

Fiche action 11 : Mettre en adéquation les documents d'urbanisme avec les objectifs du PLH

Objectifs opérationnels

- Assurer et suivre une cohérence de la politique locale de l'habitat en faisant des PLU et PLUi l'outil privilégié de la réalisation opérationnelle des objectifs du PLH.
- Assurer la compatibilité des documents locaux d'urbanisme avec les objectifs du PLH
- Poursuivre la mise en œuvre des outils en faveur de la mixité sociale
- Inscrire les objectifs de production de logements dans le cadre de projets urbains d'ensemble offrant une amélioration de la qualité de vie des habitants

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme (PLU, PLUi) avec les orientations et objectifs du PLH, quel que soit le dispositif procédural nécessaire : modifications de PLU ou PLUi ; engagement élaboration PLUi
- Privilégier des dispositifs et stratégies procédurales, pour mettre en cohérence PLH et PLUi/PLU, adaptés aux contraintes calendaires liées à la loi Climat (exemple : ouverture des zones AU avant 2026 par voie de modification...)
- Déployer dans les PLU/PLUi les outils règlementaires nécessaires à la mise en œuvre des objectifs du PLH Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour inscrire les objectifs de production de logements dans des projets urbains d'ensemble qui font sens ; dispositifs qui favorisent densification qualitative et renouvellement urbain dans les secteurs qui s'y prêtent ; mise en place de servitudes de mixité sociale sur des secteurs localisés ou de règles de mixité sociale s'imposant à toute opération de logements...
- Veiller à la bonne prise en compte et traduction règlementaire dans les documents d'urbanisme des projets et gisements fonciers identifiés dans le PLH. Plusieurs cas de figure :
- Les communes dont les gisements fonciers sont opérationnels grâce aux règles en vigueur ou en passe de l'être, avec notamment l'approbation du PLUI du Pays d'Aix programmée fin 2024.
- Les communes concernées par des procédures de modifications de documents d'urbanisme qui tiendront compte des gisements PLH (modifications des PLUI de Marseille Provence et du Pays d'Aubagne et de l'Etoile)
- Des communes pour lesquelles des procédures spécifiques devront être engagées.
- Positionner les projets et gisements fonciers identifiés dans le PLH comme prioritaires pour l'engagement d'études de faisabilité approfondie, préalables à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement ; associer les partenaires (EPF...) impliqués dans la stratégie foncière à l'élaboration de ces études.
- Evaluer l'efficacité des dispositifs réglementaires dans le temps et veiller à ce qu'ils soient stabilisés dans la durée dans les documents d'urbanisme
- Evaluer régulièrement les capacités constructives (en dents creuses et renouvellement urbain) des documents d'urbanisme pour s'assurer de la bonne réceptivité des secteurs indispensables à la mise en œuvre des objectifs du PLH
- Utiliser les études conduites dans le cadre des PLU/PLUi comme des outils de détection de nouveaux gisements fonciers (au-delà de ceux déjà repérés dans le PLH), en articulation avec les secteurs à enjeux du SCoT ; mettre en place des dispositifs règlementaires (servitudes d'attente de projet...) qui favorisent la maîtrise de ces nouveaux gisements fonciers
- Déployer les moyens nécessaires à une approbation du SCoT pour inscrire les objectifs de production de logement dans une vision globale d'aménagement globale du territoire, déclinée dans les secteurs à enjeux, et favoriser l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser nécessaires à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n° 12*** *: définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH*
- ***Action n° 13*** *: accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE, AGAM
Partenaires associés	Les communes, agences d'urbanisme, Etat, département, Région

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mettre en œuvre le PLH dans les documents d'urbanisme	3000 KE annuels pour les procédures d'élaboration de PLUI ou d'évolutions des documents d'urbanisme.					
Étude de faisabilité approfondie	800-1000 KE annuels dédiés à des études de faisabilité ciblées sur les projets urbains avec une dominante habitat					

Calendrier prévisionnel

Action engagée qui va se poursuivre sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de procédures d'évolution des PLU liées à la mise en compatibilité
Nombre d'études de faisabilité sur des secteurs à enjeux
Nombre de logements autorisés et livrés

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 2	**Soutenir une production de logement alliant sobriété foncière et accessibilité financière**
Axe 1	**Développer les capacités constructives réglementaires et foncières nécessaires à la mise en œuvre du PLH**

Fiche action 12 : Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH

Objectifs opérationnels

- Elaborer une stratégie foncière qui positionne les gisements et sites de projets identifiés dans le PLH comme des priorités d'intervention
- Développer et renforcer les partenariats avec les communes et les acteurs fonciers, en particulier l'EPF PACA, afin d'amplifier l'action foncière indispensable à la mise en œuvre des objectifs du PLH
- Participer à la maitrise des coûts du foncier

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Amplifier et prioriser l'intervention foncière de la Métropole et de ses partenaires sur les secteurs à enjeux** identifiés à partir du "panorama des projets et gisements fonciers PLH", sur de nouveaux sites à prospecter et dans les centres anciens ; inscrire ces priorités d'intervention dans le Plan d'Action Foncière en cours d'élaboration
- **Intégrer dans la stratégie les études de prospective foncière lancées dans le cadre des PLUi et des grandes démarches territoriales (SCoT/Secteurs à enjeux)**
- **Veiller à ce que la prospective foncière soit menée dans le cadre d'approches transversales** (un foncier n'a de "potentiel" que s'il s'inscrit dans un contexte porteur en termes de projet de mobilités, d'équipements...)
- **Mobiliser l'observatoire des prix du foncier et de l'immobilier en cours d'élaboration** pour permettre aux communes et à leurs partenaires de mieux suivre les évolutions des secteurs stratégiques et guider une éventuelle intervention foncière.
- **Poursuivre la mise en place de la veille foncière** sur les secteurs opérationnels (cf couche veille foncière) : suivi et étude des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), entre directions du foncier et direction de l'habitat et EPF si convention d'intervention
- **Renforcer le partenariat avec l'EPF PACA** :
- **Intensifier des adhésions aux conventions "multisite habitat" par les communes de la Métropole** et en particulier par les communes carencées en lien avec les services de l'Etat
- Soutenir les interventions complexes dans les centres-villes dégradés par le biais des conventions centres anciens ou dans le cadre du dispositif "Envie de ville", permettant de définir un effort mutualisé de l'ensemble des partenaires
- **Renforcer les démarches amiables de négociation** et circonscrire le droit de préemption renforcé ou les Zones d'aménagement différé, afin de marquer en amont et durablement les intentions publiques et de limiter la spéculation foncière.
- **Envisager avec l'EPF les modalités des appels à projets afin d'améliorer la diversification et la construction du logement social** (ex : envisager la possibilité de mettre en place un encadrement des prix de cession de la VEFA et des critères minimaux de qualité, etc.)
- **Développer les partenariats et études susceptibles de faciliter la mobilisation du foncier appartenant à tous les acteurs publics** afin de multiplier les opérations à vocation d'habitat : mise en place d'un ou de groupes de travail réunissant des acteurs publics afin d'aboutir, par exemple, à des protocoles tels que ceux mis en place avec la SNCF
- **Suivre et évaluer la mutabilité foncière des opérations listées aux CMS et associer l'EPF en co-signature des contrats.**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°6*** *: Soutenir les opérations de recyclage foncier*
- ***Action n°5*** *: Créer un dispositif d'intervention sur les copropriétés à l'échelle métropolitaine dans le prolongement du "Plan Initiative Copropriétés"*
- ***Action N°15*** *: Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée en logements sociaux*
- ***Action n°16*** *: Soutenir le conventionnement du parc privé*
- ***Action n°27 :*** *renforcer les outils d'observation au service du PLH*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	EPF, les communes, l'OFS, les bailleurs sociaux, les promoteurs

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Etudes foncières (évaluation coûts d'acquisition) sur les secteurs à enjeux en lien avec les équipes aménagement et urbanisme	15K€/ secteur					

Calendrier prévisionnel

Action engagée qui va se poursuivre sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de logements produits dans le cadre d'une intervention foncière publique (dont EPF)
Nombre de DIA transmises et étudiées avec les Directions Habitat
Nombre et type de conventions avec l'EPF PACA

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.3.2.2 Axe 2 : Construire le socle contribuant à la régulation des prix

Cet axe recouvre des actions d'animation partenariale visant à coconstruire des modes d'organisation de la chaine résidentielle dans la production de logement social et abordable.
Il nécessite aussi d'engager un travail partenarial sur le parc locatif privé afin d'analyser, de faire connaitre et d'aider à mettre en place les outils nécessaires au maintien d'un marché locatif privé accessible aux ménages du territoire.

Objectif	• **Limiter les effets de la concurrence entre bailleurs sociaux** • **Contribuer à réguler les prix de VEFA à usage social, alimentant la spéculation foncière** • **Limiter les effets pervers de la location saisonnière sur le marché locatif (baisse du parc locatif privé)** • **Contribuer à limiter l'augmentation des loyers privés afin de préserver le taux d'effort des ménages locataires** • **Construire un outil partenarial de programmation territorialisé à une échelle fine pour la ville de Marseille**

Actions retenues

13	**Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations**
14	**Accompagner la mise en place d'outils de veille et de régulation pour maintenir une offre locative privée accessible**

- **Accompagnement de la VEFA sociale**

Au cours des dernières années, la VEFA est devenue le mode de production majoritaire du logement social familial sur le territoire métropolitain (67.6% des agréments en 2018-2020), au détriment de la maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux. Avantageuse sur de nombreux points (volume de production et mixité sociale favorisée), elle induit aussi des effets pervers parmi lesquels une concurrence entre bailleurs sociaux, une contribution à l'augmentation des prix du foncier, une moindre maîtrise des enjeux de conception et de gestion des logements, une dépréciation des opérations d'accession dans le parcours résidentiel des ménages.

Dans un contexte où les marchés locaux immobiliers du territoire métropolitain connaissent des défis importants en termes de volume de production et de régulation des prix, il est proposé de travailler de manière partenariale sur un cadre d'accompagnement de la VEFA lorsqu'elle est mobilisée à des fins sociales.

La VEFA ne doit plus être la variable d'ajustement de la commercialisation des opérations privées.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

- **Accompagner la mise en place d'outils de veille et de soutien pour maintenir une offre locative privée accessible**

  Depuis les années 2010, le phénomène de location saisonnière de courte durée a explosé sous l'impulsion des plateformes numériques et de nouveaux modes de développement touristiques, dans tous les territoires, qu'ils soient urbains ou ruraux.

  Si ce phénomène tend à mobiliser surtout des logements pour quelques semaines dans l'année, certains bailleurs ont fait le choix de proposer leurs biens en location saisonnière, les conduisant à retirer leur logement du marché locatif des résidences principales. Ces dernières années, un marché de l'investissement s'est aussi développé à destination de ce type d'investisseurs.

  Ainsi, on constate que les résidences secondaires ont fortement augmenté à l'échelle de la Métropole, en partie sous l'impulsion de ce phénomène, passant de 33 000 à 39 600 en2013 à 2018 (de 3.7% à 4.1% du parc de logements), alors que leur croissance avait été atone sur les périodes antérieures. Mais c'est à Marseille que cette augmentation a été particulièrement soutenue avec une augmentation de 4 700 résidences sur la période (de 2.4% à 3.2% du parc). Si ce phénomène permet de soutenir l'activité touristique et génère des revenus complémentaires pour les habitants du territoire, il induit aussi de nombreux effets pervers : une baisse de l'offre locative d'une part dans un marché déjà sous tension, mais aussi des nuisances de voisinage voire une forme d'assèchement de vie de quartier.

  Plusieurs communes du territoire se sont d'ores-et-déjà mobilisées pour réguler ce phénomène, à travers la mise en place du changement d'usage des locations de meublés de tourisme.

  Pour soutenir ces démarches, la Métropole animera un groupe de travail réunissant les communes volontaires intéressées par des retours d'expériences. Dans ce cadre collectif mais aussi, de façon plus bilatérale, la Métropole accompagnera les communes souhaitant mettre en place des dispositifs d'encadrement du même type.

  Par ailleurs, le marché locatif privé connaît depuis quelques années une augmentation des prix, ciblée sur certains secteurs, notamment la ville de Marseille.

  Ces secteurs situés en zone tendue sont concernés par le décret annuel d'encadrement des loyers, lequel fixe annuellement le montant maximum d'évolution des logements mis en location et des contrats renouvelés.

  La commune de Marseille a manifesté son intention de mettre en place l'encadrement des loyers, aussi la Métropole accompagnera la ville de Marseille dans la mise en place de ce dispositif. Cependant, la Métropole réaffirme son refus à une application aux communes ne l'ayant pas consenti.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 2	**Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière**
Axe 2	**Construire un socle contribuant à la régulation des prix**

Fiche action 13 : Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations

Objectifs opérationnels

- Objectiver l'impact de la montée en puissance de la VEFA sociale au cours des dernières années ainsi que des effets bénéfiques et pervers
- Mieux comprendre les mécanismes de la vente en bloc au-delà de la seule VEFA sociale : LLI, BRS, démembrement d'usufruit...
- Elaborer un référentiel commun de bilan d'opération afin de mieux identifier les leviers à actionner
- Formaliser une charte d'engagement partenarial à travailler sur le sujet, impliquant à la fois bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- La Métropole facilitera pour les opérateurs le « tour de table » des financeurs, notamment pour les projets de logement locatif social difficiles à équilibrer (Région, Département, Action Logement, Métropole, communes le cas échéant…). Par ailleurs, la Métropole confortera les principes de la majoration des loyers afin de soutenir la production locative sociale adaptée aux besoins territoriaux.
- Mobiliser les outils fonciers et réglementaires permettant de favoriser l'accès aux fonciers pour les bailleurs. La stratégie de veille et d'intervention sur des gisements en réinvestissement urbain devra permettre d'identifier les secteurs susceptibles d'accueillir du logement locatif social, en lien avec les conventions signées avec l'EPF PACA et l'accompagnement des communes dans la production de l'offre.
- Mobiliser le parc existant pour le développement de l'offre locative sociale en diffus, dans le cadre du traitement de l'habitat dégradé et la lutte contre la vacance structurelle.

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°12:*** *Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH*
- ***Action n°15*** *: Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée en logements sociaux*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Agences d'urbanisme, Bailleurs sociaux et promoteurs, EPF, Communes

Budget métropolitain

Ingénierie interne

Calendrier prévisionnel

Action engagée et qui va se poursuivre sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de logements sociaux agréés par typologie de financement (et typologie : T1, T2, etc.)
Nombre de logements sociaux agréés par mode de production : MOD, VEFA, AA

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 2	**Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière**
Axe 2	**Construire un socle contribuant à la régulation des prix**

Fiche action 14 : Accompagner la mise en place d'outils de veille et de régulation pour maintenir une offre locative privée accessible

Objectifs opérationnels

Limiter la croissance du parc de locations saisonnières, alimentant la tension locative en résidences principales (transfert du parc de résidences principales vers les locations saisonnières)

Informer et accompagner les communes qui souhaitent encadrer la location de meublés de tourisme, tout particulièrement lorsque le phénomène conduit à limiter l'offre de logements locatifs privés

Contribuer à maintenir une offre locative privée abordable

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Informer et sensibiliser les élus sur les outils existants pour encadrer le développement de l'offre locative de courte durée à vocation touristique

Mutualiser les expériences des communes ayant mis en place un dispositif d'encadrement (mise en place d'un numéro d'enregistrement et autorisation de changement d'usage), afin de capitaliser sur les enseignements

Proposer une ingénierie métropolitaine aux communes souhaitant approuver un règlement en matière d'autorisation de changement d'usage pour les locaux d'habitation

Suivre la mise en œuvre et l'efficacité de ces encadrements, notamment via le suivi et l'analyse du phénomène (transmission par les plateformes des listes de logements loués et l'instruction des demandes)

Envisager un partenariat avec les plateformes de locations saisonnières à l'échelle de la Métropole

Accompagner la ville de Marseille dans la mise en place d'un dispositif d'encadrement des loyers

Articulation avec d'autres actions

Action n°27- *Renforcer les outils d'observation au service du PLH*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Communes, Adil, CAF, agences d'urbanisme

Budget métropolitain

Ingénierie

Calendrier prévisionnel

Action engagée et qui va se poursuivre sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de résidences secondaires
Nombre de logements en location saisonnière
Nombre de communes ayant mis en place une autorisation de changement d'usage
Nombre de communes avec un dispositif d'encadrement des loyers (ou projet)
Montant du loyer médian dans le parc privé
Montant du loyer médian dans le parc social
Ecart de loyer entre le parc privé et le parc social

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.4 Orientation 3 : Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et contribuer au rééquilibrage territorial

1- Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique	2- Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière	**3- Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser un équilibre territorial**
4- Améliorer l'accès au logement des publics fragiles ou spécifiques	5- Soutenir l'innovation	6- Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée

n° axe	AXES D'INTERVENTION	n°	ACTIONS
1	**Soutenir une offre en logement locatif social adaptée aux besoins des ménages**	15	Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée en logements sociaux
2	**Mobiliser le parc privé pour produire du logement social**	16	Soutenir le conventionnement du parc privé
3	**Développer une offre abordable en accession et locatif**	17	Poursuivre le soutien à l'accession sociale et abordable, tout en s'assurant de la sécurisation des ménages accédants

5.4.1 Un enjeu primordial pour le pouvoir d'achat des ménages et pour une meilleure articulation entre logement et emploi

Le territoire métropolitain, comme bien d'autres Métropoles du territoire national, est impacté par une augmentation des prix des logements qui, cumulée à une offre insuffisamment diversifiée en termes de statut ou de typologie, bloque le parcours des ménages résidentiels à revenus modestes et intermédiaires, qui trouvent difficilement à se loger dans leur territoire de prédilection ou à proximité des pôles d'emplois.

Ces difficultés induisent des déplacements domicile-travail entraînant une importante consommation énergétique et une qualité de vie dégradée (notamment en raison des difficultés de circulation).

En parallèle, l'augmentation des prix et des loyers (aggravée par l'augmentation des coûts des carburants) entraîne des contraintes de pouvoir d'achat pour les ménages. Elle implique aussi des difficultés de recrutement pour les entreprises et administrations et des difficultés de logement pour leurs salariés et agents.

Cette inadéquation tant quantitative que qualitative concerne à la fois l'offre locative (en particulier, le logement social et l'offre à bas loyer), mais aussi l'offre en accession, objectif de nombreux ménages.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.4.1.1 Une dichotomie entre besoins, demande et production récente en logement social

Sur le territoire, 68% des ménages métropolitains sont éligibles au logement social (revenus inférieurs aux plafonds PLS). Or selon l'Insee, en 2018, 19% des ménages de la Métropole sont logés dans le parc social et 32% sont logés dans le parc locatif privé dans des conditions de loyers et de qualité souvent insatisfaisantes.

Plus de 81 500 demandeurs de logement social sont en attente (au 1er janvier 2021), pour un niveau de tension de 7,8 demandes pour une attribution. Parmi ces demandeurs, 37% sont logés dans le parc privé, 29% sont déjà locataires du parc social, 19% sont logés chez un tiers (en particulier les décohabitants) et 15% sont dans une autre situation, souvent très précaire (Source : SNE au 1er janvier 2020).

66% des demandeurs de logements sociaux relèvent de plafonds de revenus PLAI, et, plus généralement, on note que les ménages logés dans le parc privé relèvent eux aussi à 40% de ces mêmes plafonds de revenus.
Sur la période récente (2017-2021), la Métropole a agréé en moyenne **2 950 logements sociaux par an (contre 3160 par an entre 2012 et 2016)**. Mais tout comme la production globale, le volume annuel des agréments diminue régulièrement depuis 2016, pour atteindre **2 046 agréments en 2022.**

Si pendant longtemps, la production de logements sociaux PLAI a été réduite, un r**ééquilibrage commence à s'observer sur la période 2017-2021**. On constate ainsi une augmentation de la part de PLAI dans les agréments délivrés : 36% en 2017-2021 contre 22% en 2012-2016. A l'inverse, la part de PLUS dans la production de logements sociaux a diminué (34% de PLUS en 2017-2021 contre 45% en 2012-2016. La part de PLS est globalement restée stable (30% de PLS en 2017-33% en 2012-2016).

Dans le parc total, le PLAI et le PLUS construit avant 1977 représentent 62% des logements sociaux, le PLUS construit après 1977 représente 32% et le PLS, 7% (Source : RPLS 2021).
Il apparaît donc que si la production récente a permis de faire progresser le parc social, **le développement d'une offre à loyer modéré (PLAI) et très modéré (PLAI adapté) est toujours un enjeu majeur**, pour répondre à une diversité de besoins qui s'expriment sur l'ensemble des territoires : des jeunes actifs en situation de précarité, des familles monoparentales, des familles en rupture ou encore des seniors ayant des difficultés à se maintenir dans leur logement actuel au passage à la retraite… Il s'agit aussi de mieux répondre aux demandeurs prioritaires, mais aussi aux personnes à reloger dans le cadre des projets NPNRU, ou encore de la lutte contre l'habitat indigne.

Au contraire, le logement PLS est souvent perçu comme moins adapté aux profils des demandeurs en particulier familiaux : bailleurs sociaux comme élus soulèvent souvent les difficultés pour commercialiser cette offre auprès du public cible. Ainsi, de loyers minorés sont souvent appliqués pour adapter le niveau de loyer aux ressources des locataires. Toutefois sur certains secteurs ciblés, en lien avec les pôles d'emplois et l'accueil d'actifs, cette offre peut constituer une réelle alternative au logement locatif privé dont les loyers sont élevés. Il peut aussi permettre de diversifier l'offre sur le long terme, dans des secteurs concentrant une part importante de logements sociaux, tout en adaptant le niveau des loyers pour une période donnée.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.4.1.2 Un contexte de tension sur le marché de l'accession qui se renforce

Comme le souligne le diagnostic du PLH, les niveaux de prix élevés de l'immobilier dans la grande majorité des communes de la Métropole sont déconnectés des revenus de l'essentiel des ménages métropolitains. Cette inadéquation est particulièrement marquée pour les familles avec enfants et plus encore, pour les familles monoparentales. Ainsi, l'achat d'un bien neuf est inaccessible à plus de 90% des ménages métropolitains, alors que le marché de l'ancien en collectif exclut près des deux tiers des familles avec enfants. Cette inadéquation alimente le départ des ménages familiaux hors de la Métropole, à la recherche d'un bien moins cher, quitte à assumer des déplacements automobiles quotidiens, impactant pouvoir d'achat et consommation énergétique.

S'il était constaté en 2016, une hétérogénéité des prix selon les territoires et une meilleure accessibilité sur les territoires de l'Ouest et du Nord, ces disparités ont tendance à s'amoindrir et l'inadéquation entre revenus des ménages et prix du marché, se généraliser. Si le PTZ est bien mobilisé sur le marché de l'immobilier neuf (avec près de 2 300 PTZ par an), il concerne prioritairement les ménages à revenus intermédiaires et supérieurs.

5.4.2 Les 3 axes de l'orientation 3 déclinés en 3 actions

Cette orientation vise à soutenir une offre plus diversifiée et plus abordable pour tous les ménages dans le champ du locatif comme de l'accession.

En soutenant les segments manquants sur les différents secteurs de la Métropole, l'objectif est de permettre aux ménages de poursuivre leur parcours résidentiel de manière choisie et non subie.

Cette diversification permet en parallèle de trouver la voie du rééquilibrage territorial de l'offre, en mobilisant l'ensemble des modes de production d'une offre sociale et abordable, y compris en mobilisant le parc privé et en l'articulant avec des enjeux de requalification du parc existant

Le programme d'action de cette orientation peut se décomposer en 3 grands axes d'intervention qui s'articulent entre eux et se renforcent mutuellement.

- **Axe 1 Soutenir une production de logement locatif social adaptée aux besoins des ménages**
- **Axe 2 Mobiliser le parc privé pour produire du logement social**
- **Axe 3 Développer une offre abordable en accession et en locatif**

Les axes 1 à 3 permettent de renforcer l'offre en logement social et son attractivité. L'axe 4 rappelle que les besoins ne portent pas seulement sur le logement locatif social, mais aussi sur des segments de logements abordables correspondant à des cibles de ménages moins modestes, mais pourtant eux aussi exclus du marché libre.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.4.2.1 Axe 1 : Soutenir une production de logement locatif social adaptée aux besoins des ménages

Objectifs	
	• **Développer une production de logement social permettant une meilleure réponse aux besoins des ménages, ainsi qu'un rééquilibrage territorial à l'échelle de la Métropole et des arrondissements de Marseille** • **Poursuivre le soutien aux LLS cohérents à l'échelle métropolitaine** • **Articuler production de logement social et amélioration du parc privé existant** • **Renforcer la mobilisation des bailleurs sociaux vers l'acquisition amélioration** • **Proposer des financements plus lisibles et priorisés sur les produits les plus complexes et/ou les plus innovants**

Action retenue

15	**Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux**

La Métropole a pris la délégation des aides à la pierre sur l'ensemble de son territoire en 2017 et accompagne les communes et les projets de logement social. En complément, elle garantit les emprunts des bailleurs sociaux et finance un certain nombre d'opérations selon des critères différents selon les territoires. Ainsi, trois territoires disposent d'un dispositif global d'aides sur fonds propres : le territoire du Pays d'Aix, Marseille-Provence et, dans une moindre mesure, le Pays Salonais (uniquement pour les T1-T2). Les autres territoires offrent des aides plus ponctuelles ou au cas par cas.

En conséquence, le dispositif de soutien au logement social de la Métropole est hétérogène et peu lisible. Dans un contexte financier où l'équilibre d'opérations évolue très rapidement et fragilise la production de logements sociaux, la faible lisibilité de la politique métropolitaine constitue un frein à la production.

Il s'agit donc de construire et de consolider, dans le cadre du PLH, une politique de soutien à la production, à l'amélioration et la réhabilitation des logements locatifs sociaux en direction des bailleurs. Il s'agira de donner une meilleure lisibilité, tout en tenant compte des spécificités des communes et territoires, notamment en matière de prix du foncier.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 3	**Soutenir la diversification de l'offre à l'échelle de chaque bassin de vie pour fluidifier les parcours résidentiels**
Axe 1	**Soutenir une offre en Logement locatif social adaptée aux besoins des ménages**

Fiche action 15 : Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux

Objectifs opérationnels

- **Soutenir la production de logements sociaux à hauteur de 4 700 logements sociaux par an** (ce qui représente environ un doublement du rythme des deux dernières années), dont 600 au titre de la reconstitution de l'offre démolie en lien avec les projets de renouvellement urbain.
- **Orienter la production prioritairement vers les financements PLAI et PLUS familiaux** pour mieux répondre aux besoins :
  - ► **3600 logements familiaux annuels** intégrant la reconstitution de l'offre. L'objectif sera de soutenir fortement le PLAI pour répondre aux besoins des demandeurs et de la reconstitution de l'offre démolie. Ainsi la programmation tendra sur la durée du PLH à atteindre un objectif de 35 à 40% de PLAI sans tomber en dessous de 30%. Le PLS inversement ne dépassera pas 20% de la programmation de logements familiaux et sera ciblé pour les sites les plus adaptés à la demande d'actifs ou pour répondre à un enjeu de diversification. Sur la commune de Marseille l'objectif en matière de PLAI sera de 40%.
  - ► **500 logements spécifiques annuels** (logements foyers, logements étudiants), soit 250 PLAI logements foyers (100 PLAI pour des pensions de famille, 200 PLAI pour d'autres résidences sociales), 150 logements étudiants (moitié PLUS, moitié PLS), 100 logements PLS en foyers pour personnes âgées et handicapées.
- **Développer une offre de PLAI adaptés ou à loyers minorés** et viser un objectif de 300 logements par an (180 en logements ordinaires, soit 4 % des logements familiaux, et 80 en logements foyers, soit 1/3 des résidences sociales et pensions de familles). **Cette offre de PLAI devra être priorisée sur les sites adaptés** pour répondre aux besoins des demandeurs, aux enjeux du relogement et aux enjeux d'équilibre de peuplement.
- Limiter La production des PLS (et des BRS comptabilisés sur le segment PLS) à 20 % maximum sur les communes ou arrondissements à moins de 25 % de logements sociaux au sens SRU. Dans le cadre des projets NPNRU, il pourra en revanche être envisagé de mobiliser de manière ciblée des logements intermédiaires (PLS -LI) avec minoration de loyer pour jouer sur l'évolutivité des produits et envisager une diversification du peuplement à long terme, voire un basculement vers l'accession à long terme

Il est rappelé que cet objectif de production intègre la reconstitution de l'offre démolie, avec un fléchage de financement de l'ANRU selon des critères d'opportunités et de financements.

Dans une perspective de consolidation et d'amélioration de la lisibilité des interventions de la Métropole :

- **Harmoniser le régime d'aides en direction des bailleurs sociaux sur l'ensemble du territoire de la Métropole**, articulé sur les prix du foncier, permettant de prendre en compte les spécificités des territoires et soutenant, par un système de prime, les priorités de l'acquisition-amélioration (suivant le montant des travaux), le PLAI adapté ou à loyers minorés (et d'une manière générale, les bas loyers et restes à charges), les logements adaptés aux personnes handicapées, la performance énergétique et environnementale, les grandes typologies (bonus pour les T4 et +)
- **Favoriser les opérations en acquisition - amélioration :**
- **Diversifier les modes de production de l'offre de logement locatif social** pour atteindre les objectifs globaux, l'offre neuve n'étant pas suffisante du fait des disponibilités foncières et des contraintes urbanistiques. Avec 300 logements produits par an entre 2027-2021, l'acquisition-amélioration d'immeubles privés anciens avec travaux a représenté 10 % de la production des logements locatifs sociaux ces dernières années en moyenne sur la Métropole. **Il est proposé de porter ce pourcentage de la production, à 15% principalement soit une production de 600 logements par an, dont 400 à Marseille (210 par an entre 2017 et 2021).**
- Contribuer à éradiquer l'habitat indigne grâce à la mise en place d'une filière d'acquisition amélioration à la hauteur des enjeux, en particulier à Marseille.
- Contribuer à requalifier les centres anciens et au redressement des copropriétés dégradées

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Pour garantir le développement du logement social avec des financements adaptés :**
  - ► Orienter la production de logements en PLAI vers les territoires à plus fort déficit, en lien avec les capacités de faire des communes et en coordination avec les travaux du PDALHPD pour la territorialisation et la cotation des communes (cf. annexe 4 du PDALHPD)
  - ► Travailler sur la maîtrise de la quittance finale, en intégrant des réflexions sur les économies à envisager en termes de coût de construction, les modalités de gestion économes, etc. Dans ce cadre, seront notamment associés aux travaux pilotés par la Métropole en tant que délégataire des aides à la pierre, les co-pilotes du PDALHPD, les bailleurs sociaux, la maîtrise d'ouvrage d'insertion, Action logement. Il s'agit de définir aussi les conditions d'éligibilité des projets qui seront ainsi financés au-delà du seul niveau de quittance à atteindre en sortie (contractualisation sur les publics à accueillir en lien avec le PDALHPD, mise en place d'une gestion rapprochée et éventuellement d'actions d'accompagnement par exemple sur les économies d'énergie, etc.).
- **Pour harmoniser un système d'aides commun** :
  - ► **Proposer un système d'aide commun décliné selon la tension de l'immobilier et des prix du foncier**
    - Faire une étude sur la tension du foncier selon les communes (et arrondissement de Marseille)
    - Créer des zonages de subventions forfaitaires PLUS et PLAI modulés selon les communes et la tension foncière (qui devront être mis en perspective avec les zonages de l'Etat I II III et ABC)
    - Compléter ces forfaits PLUS et PLAI par un système de primes selon les priorités retenues
  - ► **Rédiger un règlement unique en déclinant les priorités selon les particularités locales et les thèmes et en définissant les forfaits adaptés à chaque secteur**
  - ► **Orienter la production de logements en PLAI vers les territoires à plus fort déficit,** en lien avec les capacités de faire des communes et en coordination avec les travaux du PDALHPD pour la territorialisation et la cotation des communes (cf. annexe 4 du PDALHPD)
  - ► **Renforcer le travail partenarial** pour travailler sur la maîtrise de la quittance finale, en intégrant des réflexions sur les économies à envisager en termes de coût de construction, les modalités de gestion économes, etc. Dans ce cadre, seront notamment associés aux travaux pilotés par la Métropole en tant que délégataire des aides à la pierre, les co-pilotes du PDALHPD, les bailleurs sociaux, la maîtrise d'ouvrage d'insertion, Action logement. Il s'agit de définir aussi les conditions d'éligibilité des projets qui seront ainsi financés au-delà du seul niveau de quittance à atteindre en sortie (contractualisation sur les publics à accueillir en lien avec le PDALHPD, mise en place d'une gestion rapprochée et éventuellement d'actions d'accompagnement par exemple sur les économies d'énergie, etc.).
  - ► **Développer l'acquisition amélioration dans les copropriétés fragiles, pour participer à leur redressement :**
    - Il est envisagé de prolonger certaines expériences déjà en cours, avec la mobilisation de certains bailleurs sur ces copropriétés spécifiques, permettant ainsi d'apporter une stabilisation de la copropriété, une offre décomptée en logement social. Cette acquisition-amélioration devra s'inscrire dans le plan d'action sur les copropriétés.
    - **Mobiliser les communes pour conventionner leur patrimoine communal**
    - Certaines communes possèdent un parc communal, qui représente un potentiel de création de logements sociaux de droit, conventionnés à l'APL et qui pourrait lorsque nécessaire être réhabilité.
    - 3 solutions sont envisageables :
    - La cession des biens à un bailleur social (la Commune perd la propriété), les logements deviennent des logements sociaux classiques à la suite d'une décision d'agrément et de financement.
    - La cession temporaire du bien à une structure d'insertion par le logement via un bail à réhabilitation permettant de prendre en charge des travaux importants et d'appeler des subventions de l'ANAH. La Commune garde la propriété à terme.
    - Le conventionnement APL avec la Préfecture sans financement, les travaux éventuels étant pris en charge par la Commune sans déduction du prélèvement SRU. Les logements doivent répondre aux normes d'habitabilité. Les loyers sont ceux du PLUS sans marge locale. La Commune garde la gestion des attributions.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°9 :*** *coordonner et articuler les dispositifs de rénovation énergétique avec les actions de requalification du parc existant*
- ***Action n°13 :*** *Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations*
- ***Action n°29:*** *Construire un plan guide de programmation partagé et territorialisé à Marseille*
- ***Action n°25 :*** *Développer un fond d'innovation pour l'habitat*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Ville de Marseille, autres communes disposant d'un régime d'aide, et plus, largement, Région (CRET), Département des Bouches-du-Rhône, Action Logement, Caisse des Dépôts

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Subventions d'investissement	15 millions €	17 millions €	19 millions €	21 millions €	23 millions €	25 Millions €

Montée en charge progressive (la programmation de logements sociaux est actuellement faible, le PLH va permettre de la dynamiser).
Il faut souligner que la Métropole bénéficie pour mettre en œuvre cette fiche action du reversement du prélèvement SRU versé par les communes pour déficit de logements sociaux (hors majoration liée à la carence). En moyenne annuelle 2017-2022, la Métropole perçoit ainsi de l'Etat 5,8 millions par an.

Calendrier prévisionnel

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Préparation	X					
Mise en œuvre		X	X	X	X	X

Indicateurs de suivi

Nombre d'agréments en logements et de mises en service (DAP et ANRU) : nombre de logements produits, mode de production (MOD, VEFA, AA), type de financement, typologie
Montants engagés

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.4.2.2 Axe 2 : Mobiliser le parc privé pour produire du logement social

Objectif	
	• **Compléter la production de logement social neuf en mobilisant le parc existant** • **Convaincre des bailleurs privés pour conventionner leur logement**

Action retenue

16	**Soutenir le conventionnement du parc privé**

Le parc privé, et en particulier lorsqu'il est situé dans les centres anciens ou les noyaux villageois, présente de fortes caractéristiques de déqualification, d'une part, et de vacance de long terme, d'autre part. Si cette situation concerne particulièrement Marseille, elle existe aussi dans de nombreux centres anciens des communes de la Métropole, tout particulièrement dans les villes moyennes connaissant un déficit d'attractivité sur tout ou partie de leur territoire.

Par ailleurs, les ménages logés dans le parc indigne et dégradé sont, dans la quasi-totalité des cas, contraints d'accepter ces logements (manque d'offre à loyer abordable) et ce même s'ils sont très majoritairement éligibles au logement social.

Au vu de ces éléments, **de nombreux élus locaux considèrent que la mobilisation du parc ancien pour réaliser du logement social est une solution essentielle pour compléter la production neuve.** Mobiliser le parc ancien, en particulier vacant à des fins sociales permet aussi d'articuler deux enjeux majeurs du territoire : **la production de plus de logements à loyer abordable et l'amélioration de la qualité du parc.**

Plus globalement, il s'agit d'articuler les enjeux de requalification du parc existant avec la diversification de l'offre en mobilisant le plus possible le parc existant, via les bailleurs sociaux et l'acquisition amélioration ou en convaincant les bailleurs privés de conventionner leur logement.

Concernant l'acquisition amélioration, la production de ces dernières années s'est élevée à **300 logements par an soit 10% de la production globale.** Cette production s'est surtout concentrée sur Marseille avec 210 logements par an, où elle représentant 24% de la production globale. Sur le reste de la Métropole, ce sont 95 logements par an qui ont été produits soit 5% de la production.

L'augmentation de ce mode de production permettra d'articuler développement du logement social et lutte contre l'habitat indigne et contre les logements vacants, et plus globalement requalification du parc existant.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Le fort développement de ce mode de production est un enjeu en particulier à Marseille **avec un objectif de 500 logements par an,** en particulier dans le centre-ville, mais plus généralement dans les noyaux villageois de chaque quartier. La Métropole souhaite aussi développer cette filière de production dans les autres territoires en passant de 95 logements par an à 150 logements par an.

L'ensemble des acteurs soulignent les difficultés rencontrées pour réaliser des opérations en acquisition-amélioration et ce, pour de multiples raisons : le coût des opérations, principal frein lié au coût d'acquisition initial, l'incertitude quant aux travaux, la difficulté d'optimiser les loyers (absence de surfaces annexes). D'autres difficultés sont identifiées : celles de repérage des fonciers, celles relatives à la durée de portage de l'immeuble, le relogement des ménages en place et les difficultés à mobiliser les bailleurs du fait de ce cumul de contraintes.

U**ne réponse globale doit donc être proposée par la Métropole** et ses partenaires pour soutenir cette filière de production, en lien avec les stratégies de reconquête des centres anciens.

En parallèle, l'a**ction envers les propriétaires bailleurs privés doit être renforcée** pour développer le conventionnement du parc privé avec ou sans travaux. Trop peu mobilisé sur le territoire métropolitain (une centaine de logements par an conventionnés avec et sans travaux, en social et très social), le conventionnement fait pourtant l'objet d'une politique publique nationale ambitieuse et d'un soutien local via les fonds propres métropolitains.

L'enjeu de ce prochain PLH sera de mobiliser au mieux ces dispositifs au travers d'un ensemble d'actions autour du renforcement de l'ingénierie, de la communication, et le renforcement des dispositifs d'intermédiation locative, en lien aussi avec la mise en œuvre du plan quinquennal pour le logement d'abord.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 3	**Soutenir la diversification de l'offre à l'échelle de chaque bassin de vie pour fluidifier les parcours résidentiels**
Axe 2	**Mobiliser le parc privé pour produire du logement social**

Fiche action 16 : Soutenir le conventionnement du parc privé

Objectifs opérationnels

- Soutenir le développement des dispositifs existants afin d'atteindre les objectifs quantitatifs en matière de logements conventionnés avec ou sans travaux, à hauteur de 400 logements par an. Cette production n'est à ce jour pas territorialisée, car les communes n'ont pas la main pour développer ce segment. Toutefois les opérations d'amélioration de l'habitat déjà contractualisées avec l'Anah et les partenaires prévoient des objectifs lissés qui se déclinent ainsi :
  - PIG à secteur renforcé Marseille-Provence (18 communes) 2023-2027 : 50 Loc2-Loc3 / an
  - PIG renforcé Pays d'Aix (36 communes) 2024-2026 : 35 Loc2-Loc3/an
  - PIG Pays d'Aubagne et de l'Etoile : 20 Loc2-Loc3/an
  - PIG Istres Ouest Provence : 5 Loc2-Loc3 pour 2024
  - OPAH RU LHI Marseille Centre 2023-2024 : 10 Loc2-Loc3/an
  - OPAH RU Marignane 2020-2025 : 20 Loc2-Loc3/an
  - OPAH RU Port-de-Bouc 2023-2028 : 5 Loc2-Loc3/an
  - OPAH RU Aix-en-Provence 2024-2029 : 17 loc2-Loc3/an

Les opérations à l'étude ou en cours de finalisation, à savoir 1 PIG sur le secteur ouest avec un objectif minimal évaluable à 20 Loc2-Loc3/an et 5 OPAH sur le grand centre-ville de Marseille (Noailles, Hoche-Versailles, Belsunce, Villette-St Lazare) avec un objectif minimal de 10 Loc2-Loc3/an pour chacune, conduisent ainsi à 70 LLS privés complémentaires. S'ajoutent à cet objectif ''programmé'' de 200 logements/an, la production de conventionnement sans travaux en diffus qui représente annuellement au moins l'équivalent de la production programmées, d'où l'évaluation à 400 logements Loc2-Loc3/an.
L'atteinte des objectifs dépendra de l'évolution du dispositif d'aides aux bailleurs de l'Anah.

- Contribuer à inciter les bailleurs à remettre sur le marché locatif des logements vacants en leur proposant des montages en conventionnement. Cette captation sera notamment soutenue par la démarche Zéro Logement Vacant qui prévoit une information pro-active en direction de ces propriétaires à partir de la base de données nationale Lovac
- Contribuer à mettre en œuvre le plan Logement d'abord, en prévoyant le recours à l'intermédiation locative et en soutenant le conventionnement très social et cela pour au moins 20% des logements conventionnés

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Mieux faire connaître les dispositifs de location abordable pour les mobiliser plus activement :**
  - **Le** dispositif national Louer Abordable, créé en 2017 et prorogé jusqu'au 31 décembre 2024, a évolué avec « Loc' Avantages », qui propose une réduction d'impôt sur les loyers perçus pour la durée du conventionnement (6 ans contre 6 ou 9 ans auparavant). Cette réduction d'impôts dépend du montant du loyer conventionné et, pour les réductions de loyers les plus importantes, de la mise en place d'une intermédiation locative.
  - Mais aussi le dispositif Louer Pour l'Emploi d'Action Logement
  - Sans oublier la mobilisation de la garantie Visale
- **Proposer un support de communication pédagogique** du panel de solutions existantes pour un propriétaire bailleur
- **Structurer et animer les réseaux de partenaires** pour mieux piloter et orienter l'action menée
- **Mieux accompagner les propriétaires bailleurs pour apporter des réponses adaptées aux besoins** et les sécuriser quant au choix d'un locataire, en priorisant cette cible dans tous les dispositifs opérationnels (PIG OPAH) ou dans les points d'entrée d'information (permanence de l'l'habitat, ou encore la plateforme allo rénov). Il s'agit d'assurer la promotion des aides au conventionnement, l'intermédiation locative

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

(notamment via les AIVS) et d'accompagner les propriétaires bailleurs sur toutes les communes d'AIX-MARSEILLE-PROVENCE.

- **Continuer d'abonder les subventions de l'Anah en matière de production de logements conventionnés Anah avec travaux**
- **Avoir une action résolue en direction des logements structurellement vacants (repérage) et de leurs propriétaires** (communication sur les aides existantes, mise en place de DUP travaux dans le cadre des projets urbains, ...) en lien avec la démarche ZLV Dans ce cadre, soutenir les communes souhaitant mettre en place la taxe sur les logements vacants.
- **Assurer la promotion de l'intermédiation locative (IML) dans tous les dispositifs d'amélioration de l'habitat déployés**, et approfondir les possibilités d'un partenariat avec les associations dédiées et leur collaboration avec les opérateurs d'animation de PIG et d'OPAH.

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°1****- Améliorer les outils existants et renforcer la connaissance des parcs à enjeu dans le parc privé et leurs propriétaire (notamment le repérage du parc vacant via Lovac)*
- ***Action n°2****- Mettre en œuvre des Programmes d'Intérêts Généraux (PIG) aux objectifs et moyens cohérents,*
- ***Action n°4****- Engager des OPAH renforcés sur les secteurs ciblés : OPAH-RU, OPAH-CD, "OPAH PPRT "*
- ***Action n°8****- Développer un réseau de "Maisons de l'habitat"*
- ***Action n°20****- Soutenir le développement d'une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE + DDETS
Partenaires associés	Opérateurs d'opérations d'amélioration de l'habitat et opérateurs d'IML, communes, bailleurs sociaux

Budget métropolitain

cf fiche 2 et 4

Calendrier prévisionnel

Action engagée et qui va se poursuivre sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de logements conventionnés Anah (par type de dispositif, avec ou sans travaux, etc.)
Nombre de logements en IML
Nombre de logements en bail à réhabilitation

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.4.2.3 Axe 3 Développer une offre abordable en accession et en locatif

Objectif	
	• **Evaluer leur pertinence dans la réponse aux besoins des ménages dans le contexte des marchés locaux et définir les conditions de réussite de ces produits** • **Conseiller et accompagner les ménages accédants face aux enjeux de taux d'effort et de rénovation énergétique**

Action retenue

17	**Poursuivre le soutien à l'accession sociale et abordable, tout en s'assurant de la sécurisation des ménages accédants**

Dans le contexte de marché tendu que connait la Métropole, plusieurs territoires ont mis en place ces dernières années des dispositifs de soutien à l'accession, sous des formats hétérogènes qu'il s'agisse des cibles de prix et des modalités d'octroi.

Trois dispositifs locaux dédiés aux primo-accédants dans le neuf ont été mis en œuvre sur le territoire de la ville de Marseille (Chèque Premier logement), sur le territoire du Pays d'Aix (Foncier + du Crédit Foncier ou subvention) et sur le territoire d'Istres-Ouest Provence (subvention).

Ces dispositifs, pour certains encore en cours, sont plutôt jugés favorablement par les acteurs : un volume conséquent par rapport au marché local, des cibles visées plutôt atteintes, des montant d'aides assez conséquents, une adaptation au marché et aux partenaires au fil du temps.

Mais aujourd'hui de nombreux territoires ne sont pas couverts et les enjeux et les conditions de marché ont parfois évolué.

Par ailleurs, de nouveaux produits avec le BRS ont émergé donnant un nouveau levier pour développer une offre accessible aux ménages modestes. Ce produit présente de nombreux avantages en proposant des prix attractifs tout en empêchant la spéculation à la revente. Il permet aussi une meilleure sécurisation de l'accédant. Plusieurs OFS ont été créés sur le territoire permettant le développement de cette offre. En soutien à ce développement, la Métropole garantit à 100% les emprunts pour ces opérations.

Dans ce contexte en pleine évolution, l'enjeu pour la Métropole est avant tout de définir un cadre de programmation partagé et cohérent pour favoriser l'émergence d'une accession sociale et abordable adaptés aux différents contextes de marché, qui comprendra à la fois les conditions de développement du BRS, mais aussi les opérations situées dans des projets de renouvellement urbain (NPNRU). Il s'agira aussi de constituer le cadre partenarial pour suivre et observer l'ensemble de ces produits et opérations.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

A moyen terme, il s'agira éventuellement d'envisager un dispositif cohérent à l'échelle de la Métropole.

Au-delà des aides et du bouclage du plan de financement, le conseil auprès des candidats à l'accession apparait nécessaire au regard de divers enjeux, dont la consommation énergétique. Pouvoir répondre aux questions de nouveaux accédants dans le neuf ou dans l'ancien concernant les enjeux de rénovation, la prise en compte des charges de copropriétés, est un objectif à poursuivre par le renforcement des permanences/guichet unique à l'échelle des territoires. Cette approche doit évidemment se faire en transversalité avec les actions menées dans le cadre de l'animation du PCAET.

En matière de logement abordable, le logement Intermédiaire est un produit en fort développement ces dernières années.

Avec un parc de 5104 logements intermédiaires fin 2021, ce segment s'est développé depuis 2014 et a progressivement occupé une place significative dans la production neuve. Ainsi, en 2021, 1214 logements ont été déclarés sur le territoire métropolitain, dont 451 à Marseille, soit respectivement près de 12% et 18% des logements autorisés en 2021.

Cette offre normalement positionnée à un niveau de loyer inférieur au loyer privé neuf peut constituer théoriquement une offre alternative intéressante au logement neuf vendu à des investisseurs privés individuels (type Pinel), en offrant une gestion intégrée de la résidence.
N'étant pas intégré à la délégation des aides à la pierre, il est nécessaire de mettre en place un partenariat *ad hoc* avec les acteurs susceptibles de développer cette offre, afin de mieux suivre son développement et poser les bases d'une orientation de cette programmation.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 3	**Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels**
Axe 3	**Développer une offre abordable en accession et en locatif**

Fiche action 17 : Poursuivre le soutien à l'accession sociale et abordable, tout en s'assurant de la sécurisation des ménages accédants

Objectifs opérationnels

Le soutien à l'accession sociale et abordable de la Métropole pourra s'envisager en deux temps sur la période du PLH.

Sur la première période du PLH :

- **Maintenir des dispositifs locaux sur les critères existants** afin de préserver les dynamiques et les choix de gouvernance engagés localement sur l'accession sociale et abordable (sous réserve des crédits disponibles)
- **Créer un cadre de référence commun et cohérent sur le territoire métropolitain** pour définir les segments de ménages et de produits à viser selon les territoires et les contextes locaux, intégrant les opérations d'accession sociale bénéficiant de la TVA 5.5% ainsi que le BRS nouveau levier pour développer une offre adaptée en prix et pérenne
- **Soutenir le développement d'une offre en accession sociale BRS et PSLA** sur le territoire métropolitain, par le biais des garanties d'emprunt et de la mise en place de retours d'expériences sur le territoire
- Construire un partenariat avec les opérateurs d'accession sociale et abordable pour suivre et observer les opérations de logements développés sur le territoire

Sur la deuxième période du PLH, une réflexion pourrait être engagée pour envisager un **cadre d'intervention socle sur l'ensemble du territoire et la structuration d'un OFS métropolitain**

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Animer ou adhérer à un observatoire des prix de vente en accession neuve et à la revente pour définir des zones de marché cohérentes et identifier l'évolution des écarts entre la capacité d'emprunt des ménages et les prix de vente pratiqués
- Animer des groupes de travail partenariaux sur les gammes de prix à viser dans le cadre des dispositifs de soutien à l'accession : dispositifs locaux, opérations en TVA 5.5%, BRS, PSLA, ou opérations d'aménagement publiques pour s'assurer de la cohérence avec les marchés locaux et la cible visée, sur les retours d'expérience (positionnement, cibles visées...)
- Dans le cadre des projets NPNRU, définir les programmations en accession sociale en prenant en compte les capacités financières des ménages ciblés (accession sociale) et le calendrier d'évolution du quartier et de son attractivité.
- Poursuivre les garanties d'emprunt aux opérations montées en BRS sur le territoire
- Envisager les modalités d'un cadre d'intervention socle sur l'ensemble du territoire pour le soutien à l'accession abordable : soutien et encadrement du BRS, …
- Envisager un appui financier spécifique sur les opérations d'accession sociale dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, en complément des aides ANRU
- Accompagner le conseil aux ménages accédants, et ce en articulation avec les actions de conseil en matière de rénovation énergétique.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°8*** *: Développer un réseau de "Maisons de l'habitat"*
- ***Action n°9 :*** *coordonner et articuler les dispositifs de rénovation énergétique avec les actions de requalification du parc existant*
- ***Action n°26 :*** *Développer un fond d'innovation pour l'habitat*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE, communes
Partenaires associés	Bailleurs et coopératives, promoteurs privés, banques et partenaires financiers, ADIL, OFS, EPF, Aménageurs

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Observatoire	Intégré à l'observatoire habitat					

Calendrier prévisionnel

Action engagée et à développer sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements et de ménages ayant bénéficié d'un dispositif d'aides en cours
- Nombre de logements programmés en BRS, en PSLA et/ou bénéficiant de la TVA 5.5% en raison de leur localisation en QPV ou dans le périmètre des 300m
- Nombre de logements vendus en BRS, en PSLA et/ou bénéficiant de la TVA 5.5% en raison de leur localisation en QPV ou dans le périmètre des 300m
- Prix de vente observés sur les opérations en BRS, PSLA, TVA 5,5%

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.5 Orientation 4 : Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

1- Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique	2- Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière	3- Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser un équilibre territorial
4- Améliorer l'accès au logement des publics fragiles ou spécifiques	5- Soutenir l'innovation	6- Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée

1	**Consolider les règles et les processus dans l'attribution des LLS pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur**	**18**	Elaborer la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID)
		19	Faciliter l'accès au logement pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées
2	**Améliorer l'accès au logement des plus fragiles**	**20**	Soutenir le développement d'une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative
3	**Accompagner les jeunes à s'installer dans la Métropole**	**21**	Développer l'offre et l'accès au logement pour les étudiants et les jeunes actifs
		22	Améliorer l'insertion des jeunes en difficulté par une offre et un accompagnement adapté
4	**Anticiper les besoins liés à la perte d'autonomie : vieillissement et handicaps**	**23**	Soutenir l'adaptation du parc et le développement d'une offre inclusive pour accompagner la perte d'autonomie des seniors et des personnes souffrant d'handicaps
5	**Mettre en œuvre le schéma Gens du voyage**	**24**	Proposer des solutions d'accueil adaptées aux gens du voyage

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.5.1 Des enjeux de solidarité et de cohésion sociale

5.5.1.1 L'accès au logement des publics précaires : un enjeu de droit commun

La fluidité des parcours résidentiels est un enjeu majeur sur le territoire métropolitain, *a fortiori* pour les publics rencontrant des besoins spécifiques, contraints par la saturation des dispositifs d'accueil et par le manque de logements abordables.

Sur la Métropole, le diagnostic du PLH rappelle que les difficultés d'accès au logement (plus de 80 000 demandes locatives sociales) et de maintien dans le logement (expulsions, ruptures d'hébergement chez un tiers, violences familiales…) pèsent lourdement sur les dispositifs existants d'hébergement et de logement accompagné. Les besoins sont tels que la quasi-totalité des dispositifs sont à saturation et ne peuvent que partiellement remplir leur rôle d'accueil des ménages les plus fragiles. Cette tension se manifeste également par l'important recours au DALO (2 444 ménages reconnus prioritaires et urgents en 2019) et au DAHO.

Face à ces défis, la Métropole Aix-Marseille Provence est devenue en 2020 un des territoires de mise en œuvre accélérée du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022).

Ce plan quinquennal vise à « orienter rapidement les personnes sans-domicile de l'hébergement vers un logement durable grâce à un accompagnement adapté, modulable et « pluridisciplinaire » et in fine permettre à l'hébergement d'urgence de retrouver sa vocation première d'accueil inconditionnel.

Cette démarche relève d'un changement de paradigme important et cherche en effet à prioriser un accès pérenne au logement pour les personnes en difficulté d'accès au logement, en se fondant sur les besoins exprimés et les compétences de la personne. Elle implique aussi de décloisonner les approches et de mieux coordonner les dispositifs pour offrir aux personnes un accompagnement au plus proche de leurs besoins.

Cette démarche se retrouve au cœur des enjeux du PLH, notamment ceux de diversification de logements et de leur accès. Il s'agit donc de proposer des réponses adaptées et coordonnées à des publics divers : publics sans-domicile (sans-abri ou hébergés) ou risquant de l'être (ruptures familiales, violences conjugales, sorties d'institution), jeunes en errance, etc.

Le PLH doit permettre de mieux mettre en lumière les besoins et la programmation d'une offre adaptée en particulier en termes de loyer, mais aussi d'articuler les dispositifs d'accompagnement pour faciliter l'accès au logement des plus fragiles.

Il s'agira aussi d'articuler ces réponses avec des solutions de mises à l'abri pilotées par l'Etat et identifiées dans le cadre du PDALHPD (CHRS, CHU ou CADA) qui doivent permettre d'endiguer les besoins flagrants liés à une précarité extrême et qui entretiennent des dérives du mal logement et des marchands de sommeil.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.5.1.2 La prise en compte de la diversité des besoins des ménages à reloger dans le cadre des opérations de renouvellement urbain

La mise en œuvre effective des opérations de renouvellement urbain dans le cadre de la démolition de grands groupes HLM, du traitement des grandes copropriétés dégradées ou du traitement du parc ancien dégradé ou indigne génèrent des besoins de relogements pérennes ou temporaires selon les situations. Si le besoin global de relogement est difficile à quantifier aujourd'hui il vient significativement augmenter la tension, en particulier sur les logements à faibles quittances et sur les grandes typologies.

Si une partie majoritaire de ces besoins de relogement peut être intégrée dans un dispositif partenarial de priorisation et de mutualisation des attributions dans le parc social, il peut y avoir une diversité de besoins et de situations qui doit pouvoir mobiliser d'autres solutions, faute de quoi la mise en œuvre des projets peut être bloquée. Il s'agit pour la plupart de ménages logés dans le parc privé dégradé : ménage à reloger en urgence, ménage à reloger de façon temporaire le temps que les opérations de recyclage ou de réhabilitation lourde soient réalisées, personne dont le statut ne permet pas d'obtenir à court terme un logement social… Aussi au-delà des dispositifs d'attributions partenariaux du parc social, il est nécessaire de mobiliser d'autres types de solutions : mobilisation d'un volant de logements temporaires avec ou sans accompagnement, mobilisation des dispositifs d'intermédiation locative…

5.5.1.3 Une attention particulière portée au public jeune dans toutes ses composantes, pour accompagner le rayonnement de la Métropole et favoriser leur autonomie

Les « jeunes » regroupent une diversité de publics et en conséquence des besoins distincts et très diversifiés en matière d'accès au logement.
Le diagnostic du PLH rappelle que, comme la comparaison avec les autres grandes Métropoles le montre, les jeunes de la Métropole connaissent davantage de difficultés pour accéder à un logement autonome. Seule la moitié d'entre eux sont autonomes à l'âge de 22 ans alors que cette proportion atteint 60% dans les autres Métropoles. Ce constat s'explique par des freins locaux plus importants qu'ailleurs : difficultés d'insertion professionnelle, fragilité financière, loyers plus chers, offre moins disponible hors des grands centres...
Ces publics jeunes regroupent les étudiants, les jeunes en formation c'est-à-dire les apprentis et les alternants, ainsi que les jeunes travailleurs, mais aussi des jeunes en plus grande difficultés, en rupture familiale, en situation de précarité ou les jeunes sortants de l'aide sociale à l'enfance ou encore les jeunes réfugiés et/ou sous protection internationale.
Si ces publics jeunes sont en attente de réponses diversifiées et adaptées à leur situation, ils présentent toutefois des points communs à leur tranche d'âge : ce sont des publics mobiles, leurs budgets sont la plupart du temps très contraints, et enfin, ils ont pour beaucoup d'entre eux, besoin d'un accompagnement global de leur projet de vie et d'insertion professionnelle et sociétale.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Les étudiants : une force pour la Métropole, qui participe au renforcement de son attractivité

Aix-Marseille Provence fait partie des principales Métropoles étudiantes avec plus de 101 000 étudiants. Dans une concurrence nationale et internationale de plus en plus accrue, l'offre en logements étudiants contribue à faire la différence dans une poursuite d'étude ou dans le choix de formation.

Disposer de logements de qualité, diversifiés, adaptés aux besoins des profils étudiants est un objectif à assurer pour maintenir et améliorer le développement du potentiel d'accueil d'étudiants et ainsi de conforter l'attractivité de la Métropole.

Or, les travaux de l'OTLE dont se sont dotés les acteurs ont montré que l'offre existante, bien que diversifiée montrait des déficits en résidences dédiées à loyer modéré financés en PLUS et PLAI, et ce en particulier sur certains Campus, comme celui de Marseille et plus spécifiquement Saint-Charles. Par ailleurs, la volonté de la Métropole de soutenir le développement des effectifs étudiants et son rayonnement international vont alimenter encore les besoins à venir.

Les jeunes : un passage difficile vers l'autonomie, pour les plus précaires

Comme rappelé plus haut, les freins à l'accès au logement et à l'autonomie impactent particulièrement les jeunes, et en particulier les 20-24 ans dont 25 000 d'entre eux ne seraient pas insérés alors qu'aucun « filet social » n'est prévu pour cette population.

Face à cette situation, le parc locatif privé, non encadré en termes de prix et souvent ancien, est le premier pourvoyeur d'offre pour les jeunes. En parallèle, l'offre dédiée s'avère inégalement répartie et inadaptée pour répondre à la diversité des besoins exprimée par les jeunes. Le renforcement du panel de réponses, tant en termes d'intermédiation qu'en termes d'offre nouvelle, de maîtrise des prix des loyers ou encore de coordination des acteurs est un enjeu pour le territoire.

5.5.1.4 Un enjeu d'accompagnement des populations en perte d'autonomie : seniors et personnes handicapées

Avec 480 613 personnes de plus de 60 ans, la population âgée au sein de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence représente en 2017, 25,4% de la population. Avec un taux de croissance annuel de 1,5% entre 2012 et 2017, (soit + 7937 personnes/an), la population âgée augmente plus rapidement que l'ensemble de la population (+ 0,39%/an,) caractérisant ainsi un vieillissement important du territoire métropolitain, qui touche d'ailleurs plus fortement certaines communes et territoires que d'autres.

Mais comme le montre le diagnostic du PLH, ce sont l'isolement, le veuvage et la baisse de revenu induite ou enfin la dépendance, qui impliquent les déménagements des personnes âgées. C'est en général à l'entrée dans le 4e âge (autour de 85 ans), que la dépendance constitue un véritable changement du rapport des personnes âgées au logement. Or, à l'horizon 2050, les effectifs des classes d'âge de 85 et plus vont plus que doubler augmentant ainsi les besoins liés à la dépendance.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Aujourd'hui deux solutions s'offrent aux personnes âgées du territoire : le maintien à domicile ou l'orientation vers des produits spécifiques médicalisés lors de la perte d'autonomie. Ces deux options, aujourd'hui très cloisonnées, ne permettent pas de répondre à une demande de plus en plus forte pour une offre de logement de transition qui permette de vivre dans un logement et un environnement adapté en terme financier et de services, pour accompagner une éventuelle perte progressive d'autonomie.

Le développement d'une offre intermédiaire, " de transition", entre maintien à domicile et établissements médicalisés, semble être un des axes à mieux investir en direction des personnes âgées, encore valides, avec des revenus modestes, et peu de solidarité familiale. La recherche de diversité des « solutions logements » et d'innovation sociale doit également guider les réflexions pour que les personnes âgées puissent conserver une vie sociale.

5.5.1.5 Un enjeu de mise en œuvre du schéma des gens du voyage

Comme le rappelle le diagnostic du PLH, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage prescrit pour les communes de la Métropole d'Aix Marseille-Provence la création de 27 aires (soit 948 places). Actuellement, le territoire compte 8 aires d'accueil pour un total de 317 places. L'évolution des modes de vie des gens du voyage se traduit par ailleurs par une sédentarisation qui peut induire des conflits d'usages et des tensions entre riverains et occupants comme entre les différents groupes familiaux qui ne poursuivent pas les mêmes intentions d'implantations. Ces évolutions de pratique peuvent être intégrées dans le cadre du développement d'une offre de « terrains familiaux locatifs », qui permet un ancrage territorial. Cette offre est aujourd'hui décomptée dans le cadre des inventaires de logement locatif social.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.5.2 Les 5 axes de l'orientation 4 déclinés en 7 actions

Cette orientation vise à conforter la cohésion sociale du territoire en améliorant l'accès au logement pour les plus fragiles ou pour certaines catégories de ménages spécifiques.

Il s'agit à la fois de soutenir le développement d'offres adaptées en particulier en matière de loyer, mais aussi en termes d'accompagnement et d'innovation sociale.

Le programme d'action de cette orientation peut se décomposer en 4 grands axes d'intervention qui s'articulent entre eux et se renforcent mutuellement.

- **Axe 1 : Consolider les règles et les processus dans l'attribution des LLS pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur**
- **Axe 2 : Améliorer l'accès au logement des plus fragiles**
- **Axe 3 : Accompagner les jeunes à s'installer dans la Métropole**
- **Axe 4 : Accompagner les populations en perte d'autonomie : vieillissement et handicaps**
- **Axe 5 : Mieux répondre aux besoins des gens du voyage**

5.5.2.1 Axe 1 Consolider les règles et les processus dans l'attribution des LLS pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur

Objectif	
	• **Améliorer l'équité d'accès au logement de tous les demandeurs** • **Engager un travail partenarial sur une politique de peuplement visant un meilleur équilibre territorial** • **Intégrer la stratégie de relogement liée au NPNRU**

Actions retenues

18	**Elaborer la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID)**
19	**Faciliter les attributions de logements sociaux pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées**

Un premier levier repose sur les chantiers ouverts par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) dans le cadre de la CIA et du PPGDID : ces interventions doivent permettre de favoriser l'accès au logement, via des politiques d'attribution plus lisibles, plus transparentes et plus efficaces.

De même, il s'agira, dans le cadre de ces travaux, mais aussi au-delà, de mieux coordonner les attributions et les mesures d'accompagnement afin de faciliter l'accès au logement aux publics les plus vulnérables.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 4	Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques
Axe 1	Consolider les règles et les processus dans l'attribution des LLS pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur

Fiche action 18 : Elaborer la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID)

Objectifs opérationnels

Les politiques de gestion de la demande de logement social et d'attribution de logements sociaux sont indissociables, c'est pourquoi la Conférence intercommunale du logement (CIL), instance créée par délibération du 15 décembre 2016, est en charge d'assurer dans le même temps l'élaboration et la mise en œuvre du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) et celles de la Convention intercommunale d'attributions (CIA). Cette instance et les documents qui en découlent suivent par ailleurs les échéances successives de la mise en place de la réforme des attributions.

Intégrer la réflexion sur l'accès au logement des personnes sans domicile (sans abri ou hébergées) ainsi que des personnes en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement pouvant mener à des ruptures (expulsions, sorties d'institutions, troubles psychiques...) dans le travail sur le PPGDID et CIA conformément aux enjeux de mise en œuvre du plan " Logement d'Abord".

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **La mise en place des conventions de gestion en flux**
  Une convention cadre a été établie et proposée par l'ensemble des bailleurs aux collectivités. Elle a été rédigée avec l'aide de l'ARHLM et de la DREAL. Les conventions en flux ont été signées avec l'ensemble des bailleurs de la Métropole. La question des relogements liés au renouvellement urbain et des autres opérations a pu être intégrée dans la mise en place de la cette gestion en flux. Le suivi de la bonne exécution de ces conventions ainsi que le suivi de peuplement constituent les étapes à venir.

- **Elaborer, mettre en œuvre et assurer le suivi du PPGDID**
  L'action majeure du PPGDID est la mise en place d'un **SIAD métropolitain** dont les documents cadres ont été élaborés (charte, référentiel des lieux d'accueil, livret d'information à destination des demandeurs) avec l'ensemble des partenaires, il propose 2 niveaux d'accueil :
  Le référentiel précise les 2 niveaux d'accueil à savoir :
  - ► Un 1er niveau appelé « Label 1 », qui concernera les Guichets d'accueil et d'enregistrement,
  - ► Un 2e niveau appelé « Label 2 », qui concernera les Points Information Logement

  En complément, une formation est aussi proposée à l'ensemble des agents d'accueil en partenariat avec l'ADIL. S'agissant de la grille de cotation, un socle commun métropolitain sera proposé dans le 1er semestre 2024 de façon à ce que le PPGDID finalisé puisse être formellement adopté ensuite.

- **Elaborer la CIA et soutenir la mise en œuvre de ses actions**
  Dans le cadre de la CIA, un travail sera mené pour :
  - ► La réalisation d'un état des lieux de l'occupation du parc social afin de permettre la fiabilisation, le traitement et la valorisation des données existantes. Il contribuera notamment, aux différentes échelles (Métropole, communes, QPV et résidences) de mieux qualifier l'offre, d'orienter les attributions, d'élaborer les conventions d'utilité sociale et d'identifier les ménages en situation de précarité (à partir des études de peuplement réalisées)
  - ► L'identification des publics prioritaires, de leurs conditions d'accès au logement pérenne (DALO, logement d'abord…). Conformément aux enjeux du Logement d'Abord, un regard particulier sera porté sur les demandeurs sans domicile ou sortant de structures d'hébergement, afin in fine de permettre à l'hébergement d'urgence de retrouver sa vocation première d'accueil inconditionnel.

  La définition d'un dispositif partenarial de réponses aux besoins en relogement pour les ménages concernés : démolition des grands groupes HLM, traitement des grandes copropriétés dégradées, traitement du parc ancien de centre-ville, en particulier pour les opérations NPNRU et intégrant un panel d'outils : un dispositif de mutualisation inter-bailleur et inter-réservataires des attributions de logement social, mais aussi mobilisation de l'intermédiation locative ou encore identification d'un parc de logements temporaires avec gestion dérogatoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Articulation avec d'autres actions
• ***Action n°15*** *: Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée en logements sociaux* • ***Action n° 19*** *: Faciliter l'accès au logement pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées* • ***Action n°20*** *: Soutenir le développement d'une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative*

Pilotage et partenaires associés	
Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE et CIL
Partenaires associés	Bailleurs sociaux et AR-HLM, Etat, Communes, SIAO, CCAS des communes, pilotes et partenaires du PDALHPD, Action Logement, associations en faveur de l'accès et du maintien dans le logement, ADIL,

Budget métropolitain
Coût du marché avec le prestataire (85 000 € en 2024) - Intégration au budget de l'observatoire de l'habitat.

Calendrier prévisionnel
Reprise de l'élaboration du PPGDID et de la CIA en 2023-2024 et suivi et évaluation sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi
Nombre de lieux labellisés SIAD

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 4	Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques
Axe 1	Consolider les règles et les processus dans l'attribution des LLS pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur

Fiche action 19 : Faciliter l'accès au logement pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées

Objectifs opérationnels

- **Mieux mobiliser les mesures d'accompagnement** à l'accès et au maintien dans le logement en fonction des besoins des ménages (fonds de solidarité logement, accompagnement vers et dans le logement, accompagnement socio-éducatif lié au logement, mesures d'accompagnement social personnalisées, *etc.*), en vue d'une attribution dans le logement social ou dans le parc privé conventionné (en particulier via l'IML)
- **Rapprocher les professionnels de la gestion locative et ceux de l'accompagnement social et médico-social** pour favoriser des entrées dans le logement réussi pour les publics vulnérables.

  Et cela, de manière à contribuer **au plan « Logement d'abord »** du territoire et plus spécifiquement répondre aux enjeux de relogement des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain pour lesquels un besoin d'accompagnement est avéré.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Poursuivre le travail expérimental engagé dans le cadre des Commissions Territoriales des Publics Prioritaires (CTPP)**
  Les CTPP ont pour rôle de faciliter le partenariat entre les bailleurs sociaux, réservataires et travailleurs sociaux de droit commun autour de situations spécifiques rencontrées par des ménages précaires dont la demande de logement social est datée. Le travail engagé permet ainsi en croisant les expertises, de lever plusieurs freins et favorisent in fine la priorisation lors des commissions d'attribution. Elle s'appuie notamment, en accord avec le ménage, sur la mise en place d'un accompagnement social ciblé venant sécuriser l'entrée et le maintien dans le logement.
- **Accompagner et soutenir la mise en place des plateformes territoriales d'accompagnement (PFTA) dans le cadre du plan d'action « Logement d'Abord ».**
  Les PFTA visent à améliorer l'accès au logement des ménages aux situations les plus complexes pour qui les réponses de droit commun sont considérées comme insuffisantes. La logique partenariale des PFTA peut alors permettre de construire des réponses pluridisciplinaires sur-mesure et donc plus adaptées.
  Une PFTA est actuellement mise en place sur le Pays d'Aix avec une forte mobilisation de plusieurs bailleurs sociaux et d'autres sont en cours de construction notamment à Marseille avec une animation prévue du SIAO. Les PFTA permettent une coordination pluridisciplinaire de professionnels (bailleurs sociaux, accompagnement social et médico-social) autour de situations spécifiques et complexes rencontrées par les ménages ciblés pour les accompagner vers et dans le logement.

  Des temps d'échange de pratiques seront organisés par la Métropole entre les PFTA et les COPP et des axes de coopération pourront se développer.
- **Accompagner les changements de pratique en faveur du Logement d'Abord par la mise en œuvre de modules de formation et de sensibilisation** auprès des acteurs de l'accompagnement social et médico-social, des équipes de professionnels des bailleurs sociaux et des réservataires.
- **Développer une réflexion** sur le recours et l'articulation des différentes aides et mesures d'accompagnement existantes (FNAVDL, ASELL, MASP, FSL, aides Action Logement ; etc.) en lien avec l'ensemble des acteurs concernés notamment dans le cadre de l'animation du PDALHPD.
- **Etudier la pertinence d'abonder le financement de mesures d'accompagnement existantes** de manière à faciliter l'entrée et le maintien dans le logement des publics les plus fragiles.
- **Mobiliser le fond de solidarité logement (FSL)** afin d'assurer aux ménages les plus précaires un accès et un maintien dans le logement dans des conditions satisfaisantes.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Articulation avec d'autres actions
• ***Action n°18*** *: Elaborer la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID)* • ***Action n°15*** *: Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée en logements sociaux* • ***Action n°20*** *: Soutenir le développement d'une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative*

Pilotage et partenaires associés	
Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE - DDETS – CD13
Partenaires associés	SIAO, bailleurs sociaux, communes et CCAS, Action Logement, associations en faveur de l'accès et du maintien dans le logement, Conférence intercommunale du Logement.

Budget métropolitain
Ingénierie

Calendrier prévisionnel
Travail engagé et qui va se poursuivre sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi
Nombre de dossiers de ménages étudiés et de ménages accompagnés dans le cadre des PFTA chaque année Nombre de ménages aux situations les plus complexes pour qui les réponses de droit commun sont considérées comme insuffisantes logés par l'intermédiaire des PFTA chaque année Nombre de ménages intégrant un logement social par l'intermédiaire du pôle logement du SIAO chaque année Nombre de demandes et d'attributions de logement social pour les publics sans-abri ou hébergés chaque année

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

.5.2.2 Axe 2 : Améliorer l'accès au logement des plus fragiles

Objectif	
	• **Apporter une réponse à une diversité de publics fragiles qui peinent à accéder au logement public ou privé par le seul jeu du marché** • **Mettre en œuvre les principes du logement d'abord et contribuer au relogement des ménages sans abri ou risquant de l'être en articulant offre adaptée et accompagnement** • **Développer le parc social adapté tout en mobilisant le parc privé**

Actions retenues

20	**Soutenir le développement d'une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative**

Ces actions concourent à la mise en œuvre du plan quinquennal pour le Logement d'abord. Elles concernent à la fois le logement diffus, mais aussi des offres de logements plus spécifiques. C'est notamment le cas des résidences sociales et des pensions de famille qui doivent faire l'objet d'une politique de développement plus ambitieuse (lien fiche). Cette offre s'inscrit en complément d'une offre de logement social familial PLAI et PLAI adapté et PLAI loyer minoré, dont les enjeux et les objectifs ont présentés dans l'orientation 3.

La mobilisation du parc privé via le conventionnement ANAH constitue un autre levier permettant aux publics précaires d'être orientés vers des solutions de logement adaptées à leurs besoins. Le conventionnement très social assorti du recours à un dispositif d'intermédiation locative (location-sous location avec bail glissant ou mandat de gestion) répond plus spécifiquement aux publics pour lesquels un besoin d'accompagnement est avéré. Au regard des enjeux du territoire, sa mobilisation nécessite donc également d'être amplifiée par des soutiens directs aux propriétaires bailleurs et par l'appui aux opérateurs concernés.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 4	Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques
Axe 2	Améliorer l'accès au logement des plus fragiles

Fiche action 20 : Soutenir une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative

Objectifs opérationnels

- **Soutenir une offre de logements** correspondant à des r**evenus très limités et associés à un accompagnement social** autant que de besoin.
- Appuyer la requalification/l'adaptation de certaines structures en résidences sociales pour répondre aux évolutions structurelles qu'impliquent le plan « Logement d'Abord »
- Développer **une offre en logement social spécifique et diversifiée en structures collectives (résidences sociales, pensions de famille, résidences accueil, résidence Habitat Jeunes...)** en réponse à des besoins de personnes dont l'accès au logement autonome à court terme ne peut être envisagé et des spécificités des territoires de la Métropole en veillant à favoriser les centre villes et autres lieux de polarités permettant un accès facile aux services et transports.
- **Viser un objectif de programmation d'au moins 4% de la production globale** (attendue dans toutes les programmations des bailleurs conformément aux orientations du FNAP) **en PLAI adapté par an** dans le cadre :
  - ► 1/de la création de résidences sociales dont des pensions de famille,
  - ► 2/d'opérations en acquisition-amélioration notamment par les organismes agréés pour maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI),
  - ► 3/des nouvelles opérations de logements ordinaires des bailleurs sociaux.
- Favoriser le **développement de l'intermédiation locative** en soutenant la captation de logements privés. Et cela, de manière à contribuer au plan « Logement d'Abord » du territoire, et plus spécifiquement de répondre aux enjeux de relogement des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain (ANRU et autres opérations de requalification de l'habitat) pour lesquels un besoin d'accompagnement est avéré.

  En accord avec le PDHALPD, il s'agit donc de développer, de manière conséquente, l'offre en intermédiation locative et renouveler le parc à chaque glissement de bail.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'action

- **Consolider l'analyse des besoins** avec les agences d'urbanisme et le groupe de travail du PDALHPD des différents publics concernés : Public jeune, personnes souffrant de troubles psychiques, personnes victimes de violence, etc...
- **Proposer un régime d'aides favorisant l'effet levier** sur la programmation de logements en PLAI-adapté suite à une phase de concertation avec les bailleurs sociaux
- **Mieux faire connaître le panel de résidences sociales existantes** et notamment les pensions de famille aux maires du territoire, tout particulièrement pour les communes carencées, par la valorisation d'opérations existantes.
- **Soutenir le développement et la structuration des opérateurs du logement accompagné** dont les opérateurs agréés maîtrise d'ouvrage d'insertion en partenariat notamment avec la DREAL et la DDETS.
- Renforcer la communication métropolitaine concernant les avantages et modalités de l'intermédiation locative et les opérateurs existants
- Etudier la pertinence d'abonder les aides aux propriétaires bailleurs en contrepartie de leur engagement à louer leur bien en intermédiation locative avec un loyer inférieur au prix du marché (conventionnement ANAH) et/ou un soutien direct aux opérateurs dans la phase de captation.
- Etudier la pertinence d'abonder le financement des mesures d'accompagnement existantes auprès des opérateurs IML de manière à faciliter l'entrée et le maintien dans le logement et favoriser le glissement de bail, en particulier au regard de certains publics spécifiques, et en cohérence avec les financements octroyés par la DDETS et le Conseil Départemental.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°18*** *: Elaborer la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID)*
- ***Action n°22*** *: Améliorer l'insertion des jeunes en difficulté par une offre et un accompagnement adapté*
- ***Action n°23*** *: Soutenir l'adaptation du parc et le développement d'une offre inclusive pour accompagner la perte d'autonomie des seniors et des personnes souffrant d'handicaps*
- ***Action n°26 :*** *Développer un fond d'innovation pour l'habitat*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	DREAL, DDETS, CD, AR Hlm, Bailleurs sociaux, opérateurs du logement accompagné.

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Financement PLAI Adapté et du logement accompagné	Intégré au socle commun d'intervention sur le logement social					

Calendrier prévisionnel

Action engagée avec une montée en puissance sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de logements en PLAI A produits par année au total
Nombre de logements en PLAI A produits par année dans le cadre de résidences sociales
Nombre de logements en PLAI A produits par année en acquisition-amélioration notamment par les organismes agréés pour maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)
Nombre de logements en PLAI A produits par année dans le cadre de nouvelles opérations de logements ordinaires
Nombre et typologie de résidences sociales existantes et notamment de pensions de famille
Nombre et typologie de résidences sociales livrées et notamment de pensions de famille

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.5.2.3 Axe 3 Accompagner les jeunes à s'installer dans la Métropole

Objectif	
	• **Accompagner le rayonnement de la Métropole en confortant son attractivité auprès des étudiants de l'enseignement supérieur** • **Améliorer l'insertion et la prise d'autonomie des jeunes en situation de fragilité par un accompagnement vers le logement**

Actions retenues

21	**Développer l'offre et l'accès au logement pour les étudiants et les jeunes actifs**
22	**Améliorer l'insertion des jeunes en difficulté par une offre et un accompagnement adapté**

Orientation 4	Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques
Axe 3	Accompagner les jeunes à s'installer dans la Métropole

Fiche action 21 : Développer l'offre et l'accès au logement pour les étudiants et les jeunes actifs

Objectifs opérationnels

- **Conforter l'attractivité de la Métropole** en matière d'enseignement supérieur, de formation et de recherche et développement par une offre de logement appropriée
- **Développer une offre destinée aux étudiants dans une gamme de prix compatible avec leurs revenus, c'est à dire à des loyers inférieurs à ceux pratiqués dans les résidences financées en PLS**
- Articuler cette stratégie d'attractivité auprès des étudiants **avec des stratégies de reconquête des centres villes**, en particulier dans le centre de Marseille
- **Informer les jeunes actifs** en début de parcours professionnel (CDD, intérim, stagiaire, formation,) des aides et dispositifs existants

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Poursuivre la co-animation des travaux de l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE)**. L'observatoire partenarial du logement étudiant élaboré par les agences d'urbanisme pour AIX-MARSEILLE-PROVENCE permet de réfléchir sur l'offre dans sa multiplicité quantitative et qualitative et sur les zones à enjeux pour le développement de l'offre nouvelle. Animer l'observatoire dans un cadre partenarial élargi en associant Action Logement, l'URHAJ, les branches professionnelles, les bailleurs sociaux, les associations gestionnaires, la CAF
- Développer l'accompagnement via l'Espace Accompagnement Habitat et les autres structures d'accueil et d'information comme les Maisons de l'Habitat
- Privilégier les opérations bien desservies en transport en commun

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

- **Soutenir le développement d'une offre sociale à destination des étudiants et des jeunes actifs, grâce à la mobilisation des financements du parc social prioritairement en PLUS.**
  - ► Les besoins estimés dans le cadre de l'observatoire du logement étudiant sont de l'ordre de 400 à 600 logements minimum par an selon les scénarii de l'OTLE dont a minima 60% en logement social.
  - ► Compte tenu des enjeux de production de logements sociaux familiaux, **il est retenu un objectif dans ce PLH a minima de 150/200 logements étudiants orientés préférentiellement vers un financement PLUS**
  - ► Ces opérations devront être localisées dans les secteurs adaptés à la demande étudiante et en lien avec les enjeux de reconquête des centres villes de ces territoires : Marseille (Euroméditerranée et campus saint Charles), Aubagne, Gardanne, Aix-en-Provence, Salon…

Dans ce cadre, envisager un cadre contractuel avec les gestionnaires de logement social étudiant, concernant les modalités de financement, la tarification, les conditions d'attribution, la nature des services offerts…

- **Soutenir les projets KAPS** : Colocations solidaires pour favoriser l'accès au logement des jeunes. Les Koloc' à projets solidaires visent à faciliter l'accès au logement des jeunes, en contrepartie d'un engagement solidaire aux *services du quartier ou se trouver le logement. Au-delà d'une réponse aux difficultés* croissantes des jeunes pour se loger, ce dispositif contribue au lien social et intergénérationnel au sein des quartiers prioritaires et y impulse une dynamique positive en relation avec les partenaires locaux et les habitats. Les projets solidaires menés par les étudiants relèvent de différents domaines ; mentorat éducatif, orientation professionnelle, développement durable, citoyenneté
- **Consolider le partenariat avec Action Logement** pour faire connaitre les aides et les dispositifs d'accès au parc locatif privé pour les jeunes actifs (garantie Visale, aide à la mobilité, caution)
- **Soutenir les projets innovants** de type habitat intergénérationnel, Co living en logement social, voire en lien avec l'urbanisme transitoire des expérimentations d'habitat temporaire

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°15*** *: Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée en logements sociaux*
- ***Action n°20*** *: Accélérer la captation du parc privé du parc privé afin de favoriser l'intermédiation locative*
- ***Action n°22*** *: Améliorer l'insertion des jeunes en difficulté par une offre et un accompagnement adapté*
- ***Action n°25*** *: Développer un fond d'innovation pour l'habitat*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	Métropole Aix-Marseille-Provence
Partenaires associés	Université Aix-Marseille CROUS Aix-Marseille, Etat, Région, CD, Villes, Action logement, CAF, AR HLM, Bailleurs sociaux, gestionnaires de résidences dédiées, associations, partenaires, Mission locale CLLAJ, ADIL, UNCLLAJ

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Financement logement social	Intégré au budget logement social					
Financement observatoire OTLE	Intégré au budget observatoire de l'habitat					

Calendrier prévisionnel

Action engagée mais à développer sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de logements/places en résidences étudiantes (OTLE)
Nombre de logements sociaux programmés/financés/livrés à destination des étudiants et des jeunes actifs, par type de financement

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 4	Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques
Axe 3	Accompagner les jeunes à s'installer dans la Métropole

Fiche action 22 : Améliorer l'insertion des jeunes en difficulté par une offre de logements et un accompagnement adapté

Objectifs opérationnels

- Assurer le développement d'une offre de logements sociaux spécifiques et diversifiée en structures collectives spécifiquement **à destination des jeunes en situation d'insertion** : mobiliser une part de l'objectif de par an en résidences sociales (PLAI et PLAI adapté) à destination du public jeune
- Soutenir le développement d'une offre de logement en diffus à destination spécifiquement des jeunes en particulier via le bail accompagné
- Renforcer la couverture territoriale des actions d'accueil, d'information et d'orientation, par les C**omités locaux pour le logement autonome des jeunes**

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Se donner les moyens de proposer des parcours résidentiels diversifiés pour accompagner les jeunes vers l'autonomie dans le logement
- Mobiliser des partenariats spécifiques pour répondre aux demandes des jeunes, notamment ceux en situation de précarité et en rupture familiale dans le cadre des instances partenariales type COPP
- **Développer et généraliser le bail accompagné développé par les CLLAJ. Le bail accompagné est une charte entre le CLLAJ, le locataire et le bailleur qui permet :**
  - ► De faciliter l'accès et le maintien dans le logement de jeunes de droit commun
  - ► D'être un outil de médiation visant à faire valoir les droits et les obligations du locataire et du bailleur
  - ► De tutorat souple et personnalisé qui s'adapte aux besoins des deux parties
- **Renforcer l'offre de résidences Habitat Jeunes** en favorisant les implantations à proximité des bassins d'emplois et des opportunités professionnelles, qui :
- Intégrer une mixité des publics aux revenus modestes : jeunes travailleurs, jeunes en étude et formation, apprentis
- Privilégie les petites unités et mailler le territoire pour être au plus près des besoins, sur la base de structures uniques regroupant l'ensemble des partenaires (CLLAJ, mission locale, cyber base…) permettant de créer des passerelles.
- **Harmoniser les financements à destination des structures d'accueil et d'information des Jeunes (CLLAJ, missions locales, FJT, association)** : convention avec les CLLAJ à renforcer pour plus d'équité selon les territoires. Financer, harmoniser, consolider les CLLAJ qui existent déjà
- Explorer les modes d'habitats alternatifs

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°20 :*** *Soutenir le développement d'une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative*
- ***Action n°19 :*** *Faciliter l'accès au logement pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées*
- ***Action n° 21*** *: Développer l'offre sociale en logements pour les étudiants et les jeunes actifs*
- ***Action n°25*** *: Développer un fond d'innovation pour l'habitat*

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Pilotage et partenaires associés	
Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Missions locales, CLLAJ, UNCLLAJ, Action logement, CAF DDETS, Région, CD, AR Hlm, Bailleurs sociaux, opérateurs du logement accompagné. Associations, ADIL, SIAO

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Financement logement accompagné	Intégré au socle commun d'intervention sur le logement social					
Financement des CLLAJ	200K€	200K€	200K€	200K€	200K€	200K€
Fonds d'aide aux jeunes	Mobilisation du fonds					

Calendrier prévisionnel

Action engagée à développer sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de baux accompagnés contractualisés par les CLLAJ
Nombre de logements financés et livrés en résidence Habitat jeunes
Nombre de jeunes bénéficiant de mesures du fonds d'aide Jeunes
Nombre de jeunes inscrits comme demandeurs de logement sociaux

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.5.2.4. Axe 4 accompagner les populations en perte d'autonomie : vieillissement et handicaps

Objectifs	• **Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population** • **Diversifier l'offre de logements pour des personnes vieillissantes autonomes** **Mieux mobiliser le parc adapté aux personnes souffrant de handicaps, et développer une offre sur l'ensemble du territoire**

Actions retenues :

23	**Soutenir l'adaptation du parc et le développement d'une offre inclusive pour accompagner la perte d'autonomie des seniors et des personnes souffrant d'handicaps**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 4	**Améliorer l'accès au logement des publics les plus en difficulté dans le parc social et privé**
Axe 4	**Anticiper les besoins liés à la perte d'autonomie : vieillissement et handicaps**

Fiche action 23 : Soutenir l'adaptation du parc et le développement d'une offre inclusive pour accompagner la perte d'autonomie des seniors et des personnes souffrant de handicaps

Objectifs opérationnels

- **Favoriser le maintien à domicile** en soutenant l'adaptation du parc pour les seniors et personnes handicapées
- **Accompagner les organismes de logements sociaux à adapter leur parc au vieillissement** de leur locataire, et plus généralement à développer une offre adaptée au vieillissement et au handicap au sein de leur parc
- **Soutenir le développement d'une offre de logements de "transition", inclusive pour des séniors autonomes,** mais souhaitant s'orienter vers un logement adapté financièrement à leurs revenus et plus séduisant en termes d'environnement et de services.
- **Soutenir le développement d'une offre dédiée et inclusive pour les personnes handicapées** afin de s'assurer d'un maillage territorial suffisant. Cette production s'intègre à l'objectif de développement de résidences sociales.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Poursuivre et renforcer les outils pour recenser, identifier et mieux caractériser l'offre adaptée aux séniors et aux personnes porteuses de handicap dans le parc social, en lien avec les travaux engagés par la Commission Intercommunale d'Accessibilité et ainsi que dans le cadre de la réforme des attributions
- Intégrer cette question dans la mise en œuvre de la gestion en flux (caractéristiques des logements proposés dans le cadre des contingents communaux et intercommunaux)
- Poursuivre le soutien à la **plateforme Régionale du Logement Adapté** développée et animée par Handitoit
- **Poursuivre l'accompagnement des personnes souhaitant adapter leur propre logement à la perte d'autonomie et au handicap :** évaluer les dispositifs actuels, homogénéiser les critères, définir des plafonds de subventions, mieux définir les travaux subventionnés.
- Participer à la mise en œuvre du **dispositif "ViagéVie"** et en s'associant notamment à la captation des logements pris en viager, l'accompagnement à l'adaptation des logements (via l'Anah), en favorisant les projets dans des secteurs à enjeux (par ex : centres villes) pour proposer la vente des logements acquis à des fins d'accession sociale, et participer au modèle économique en fléchant notamment les recettes des ventes pour l'acquisition de nouveaux logements en viager.
- Intégrer dans le règlement d'intervention pour le soutien au logement social une subvention en fonction du niveau d'adaptation (objectif de 100 logements/an pour subvention moyenne de 2000€/ logement) et mobilisation des garanties d'emprunts
- **Développer une offre spécifique de type Pension de familles/ Résidences Accueil** à destination des personnes souffrant d'un handicap psychique qui prévoit un partenariat formalisé avec des équipes de soins et d'accompagnement social et médico-social adapté (psychiatrie de secteur ou HP).

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°15 :*** *Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée en logements sociaux*
- ***Action n°19*** *: Faciliter l'accès au logement pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées*
- ***Action n°25*** *: Développer un fond d'innovation pour l'habitat*

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Pilotage et partenaires associés	
Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Acteurs de la construction : bailleurs sociaux, promoteurs privés, aménageurs Associations, notamment ADIL, Parcours Handicap 13 Partenaires publics : Maison départementale des personnes handicapées 13 Signataires de la Charte Régionale d'engagement pour le logement des personnes en situation de handicap : Etat, Conseil Régional Provence Alpes Côtes d'Azur, Association Régionale des Organismes HLM PACA et Corse, Action Logement, Handitoit Provence, Banque des Territoires, Département, AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Communes CCAS

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Subvention PO autonomie	280 K€	280 K€	280 K€	280 K€	280 K€	280 K€
Subvention parc social	Intégré au budget financement du logement social					
Adaptation du parc social	200 k€	200 k€	200 k€	200 k€	200 k€	200 k€

Calendrier prévisionnel

Action engagée à poursuivre sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de logements ayant bénéficié de la subvention Autonomie pour les propriétaires occupants
Nombre de ménages ayant bénéficié du dispositif Ma Prime Adapt'
Nombre de logements dans des résidences accueil dédiées
Nombre de logements dans des foyers dédiés aux personnes âgées
Nombre de logements dans des foyers dédiés aux personnes handicapées
Nombre de demandes et d'attributions en LLS en faveur de personnes âgées ou handicapées dans le parc social, en lien avec la CIA
Nombre de mutation de personnes âgées ou handicapées dans le parc social vers un logement plus petit ou plus adapté, en lien avec la CIA

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.5.2.5. Axe 5 Mieux répondre aux besoins des gens du voyage

Objectif	Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Actions retenues

24	Proposer des solutions d'accueil adaptées aux gens du voyage

L'accueil et l'accès au logement des gens du voyage, compétence métropolitaine, doit faire l'objet d'une action mieux suivie, en lien avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage et en coordination avec l'ensemble des communes de la Métropole et plus particulièrement, celles concernées par un projet d'accueil ou d'habitat des Gens du voyage.

Orientation 4	Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques
Axe 5	Mieux répondre aux besoins des gens du voyage

Fiche action 24 : Proposer des solutions d'accueil adaptées aux gens du voyage

Objectifs opérationnels

- **Mettre en œuvre sur le territoire Métropolitain le schéma départemental d'accueil des Gens du voyage** (SDAGDV) avec notamment :
- **Concevoir et financer la réalisation des projets d'aires permanentes d'accueil et de terrain de grands passages**
- **Concevoir et financer des futurs terrains familiaux locatifs**, aux côtés des acteurs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, permettant d'offrir des conditions décentes d'habitat à certains ménages en cours de sédentarisation.
- **Envisager une approche globale et partenariale de la problématique d'accueil des voyageurs et des questions de sédentarisation** en s'appuyant sur un diagnostic à réaliser et des actions de droit commun (notamment résorption de l'habitat insalubre).

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Améliorer la connaissance et actualiser les besoins en travaillant en réseau**
- La Métropole participera aux instances mises en place, notamment au travers du SDAGDV, avec la participation aux groupes de travail afférents, à la commission de suivi du SGADV afin d'intégrer en temps voulu les actualisations éventuelles du SDAGDV.
- **Consolider le maillage du territoire en matière d'accueil, conformément au SDAGDV, en lien avec les communes concernées**
- **Réaliser les aires d'accueil et terrains de grands passages prescrits dans le SDAGDV**
- Un travail de consolidation et d'accompagnement à la mise en œuvre des projets déjà identifiés. Un travail d'identification et de réservation des fonciers nécessaires à la mise en œuvre des aires d'accueil, pour celles à créer ou celles sur lesquelles pèsent encore une incertitude sur le foncier.
- **Harmoniser l'accueil sur les différents sites**
- **Expérimenter des réponses aux besoins des ménages en cours de sédentarisation dans le cadre d'une approche globale à développer**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°12 :*** *Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH*
- ***Action n°22*** *: Faciliter les attributions de logements sociaux pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Co-pilotes du PDALHPD (Etat, département), Communes concernées, opérateurs HLM (accès parc social public et gestionnaires terrains familiaux), associations représentatives des gens du voyage

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
MOUS		X €	X €	X €	X €	X €
Acquisition foncière/réalisation	700 000	1 000 000	3000 000	3000 000	5000 000	
Financement habitat adapté	Intégré au budget financement du logement social					

Calendrier prévisionnel

Action engagée et à poursuivre notamment avec l'approbation du nouveau schéma départemental sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre d'aires d'accueil créées sur le territoire métropolitain
Nombre d'aires de grand passage créées sur le territoire
Nombre d'opérations d'habitat adapté étudiées, lancées, livrées

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.6 Orientation 5 : Soutenir l'innovation

1- Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique	2- Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière	3- Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser un équilibre territorial
4- Améliorer l'accès au logement des publics fragiles ou spécifiques	5- Soutenir l'innovation	6- Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée

1	**Soutenir l'innovation pour susciter une offre plus diversifiée et adaptée aux nouvelles attentes**	25	Faciliter le financement de projets innovants
2	**Soutenir l'innovation pour susciter une offre plus diversifiée et adaptée aux nouvelles attentes**	26	Développer un fond d'innovation pour l'habitat

5.6.1 Un enjeu d'anticipation pour faire face aux nouvelles tendances de l'habitat, des usages, des pratiques des acteurs

La Métropole, en lien avec ses partenaires consolide son socle d'actions afin de proposer une politique publique performante.
Pourtant, sur le fond, de nombreuses thématiques sont peu ou insuffisamment couvertes par le cadre réglementaire classique. Elles mériteraient de pouvoir être plus largement investies par les porteurs de projets, pourtant volontaristes en la matière. Sur la forme, les modalités de conception et de mise en œuvre des politiques publiques locales de l'habitat sont généralement trop peu partenariales. Les acteurs du secteur appellent de leur vœux un décloisonnement des pratiques et champs d'intervention. Il apparaît plus que jamais qu'une approche *by design* est nécessaire pour des politiques publiques impactantes emportant l'adhésion de tous, notamment des citoyens.
Ce changement majeur d'approche concerne la gouvernance, mais aussi le projet. Ainsi, de façon transversale mais pragmatique, l'innovation doit aussi permettre de soutenir les porteurs de projets innovants pour accompagner l'émergence de projets différents en termes de montage, de financement ou encore d'ingénierie.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.6.2 Les 2 actions de l'orientation 5

Cette orientation affiche l'ambition de la Métropole à faire émerger les solutions innovantes sur son territoire en matière d'habitat et ce sur l'ensemble des dimensions : conception, gestion, montage financier, accompagnement social…

Objectif	• **Susciter une offre plus diversifiée et répondant aux nouvelles attentes en termes de d'usage et de modes de vie** • **Explorer de nouveaux montages ou modèles économiques innovants pour une offre abordable** • **Tester des nouveaux modes de gestion et d'accompagnement innovants**

Actions retenues

25	**Faciliter la réalisation de projets innovants**
26	**Développer un fond d'innovation pour l'habitat**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 5	**Soutenir l'innovation**
Axe 1	**Soutenir l'innovation pour susciter une offre plus diversifiée et adaptée aux nouvelles attentes**

Fiche action 25 : Faciliter la réalisation de projets innovants

Objectifs opérationnels

Accompagner des projets innovants susceptibles de répondre aux enjeux économiques, environnementaux et sociaux.

La Métropole se caractérise par une diversité et des contrastes qui en font à la fois sa richesse et sa vulnérabilité. De plus, les enjeux liés au changement climatique nécessitent une capacité d'adaptation et d'innovation afin de répondre aux besoins des habitants (prix des logements, de l'énergie...) dans un environnement contraint (ZAN...). Le Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM) a porté l'objectif de rénovation énergétique de l'habitat privé à plus de 12 000 logements rénovés par an sur le territoire.

Afin de pleinement s'inscrire dans ces objectifs et cette ambition, la Métropole pourra :

- Mobiliser son ingénierie et faciliter le tour de table avec les différents acteurs de projets innovants afin de les appuyer et les guider dans leurs objectifs et capacités. Les partenaires de la Métropole sur ces sujets (ADIL, ALEC, CPIE...) seront également mobilisés. Les communes volontaires sur ces sujets prendront toute leur part à ces initiatives et seront également accompagnées par la Métropole
- Accompagner les filières de construction plus vertueuses en lien avec Métropole Capitale de l'innovation 2023. A ce titre, les actions expérimentales, innovantes et pertinentes seront valorisées afin que les opérations référentes puissent être reproduites sur des territoires et dans des milieux similaires
- Garantir à 100% les emprunts de ces opérations

Articulation avec d'autres actions

Toutes actions, dont la fiche action n°

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Communes, CD, CR, CDC, AR HLM, FPI, Fédérations professionnels

Budget métropolitain

Le budget métropolitain

Calendrier prévisionnel

Action engagée et à poursuivre sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de projets analysés par an

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 5	Soutenir l'innovation
Axe 1	Soutenir l'innovation pour susciter une offre plus diversifiée et adaptée aux nouvelles attentes

Fiche action 26 : Développer un fond d'innovation pour l'habitat

Objectifs opérationnels

- **Soutenir des innovations à la fois méthodologiques et techniques susceptibles de répondre aux évolutions sociologiques majeures et à de nouvelles façons d'habiter.** Les domaines pourront porter sur :
  - ► Le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées,
  - ► La mobilité résidentielle,
  - ► L'accès et l'appropriation du logement pour les publics les plus fragiles
  - ► Le vivre-ensemble notamment entre des habitants d'une même résidence
  - ► L'amélioration du cadre de vie au sens large
  - ► La transition et la performance énergétique des logements

  Pour se faire, il soutiendra la mise en œuvre d'actions avec des approches, autant que possible multisectorielles de l'habitat, ayant trait à la fois à la conception et l'usage des logements

  La démarche du FIH pourra être complémentaire d'autres dispositifs de soutien à l'innovation (AMI Qualité des Logements lancé par l'Etat avec 8 projets lauréats sur la Métropole, fonds d'innovation de l'USH...).

- **Mettre en place une communication dédiée en amont pour mobiliser les porteurs de projet** (via éventuellement des « AMI » thématiques et en aval pour connaître les résultats obtenus, les enseignements plus larges en découlant et la qualité des projets soutenus et par là même, donnera de la visibilité à la Métropole sur sa compétence habitat).

Articulation avec d'autres actions

Toutes actions

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Communes, CD, CR, CDC, AR HLM, FPI, Fédérations professionnels

Budget métropolitain

Le budget métropolitain prévu est d'1 million par an en engagement, CP progressif, à partir de 2024, et un budget en fonctionnement, 500 000 € par an à partir de 2024 (2023 2024 : lancement du premier appel à projet).

Calendrier prévisionnel

Action à engager sur 2024 et à poursuivre sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de projets analysés par an
Nombre de projets financés par an
Nombre de logements ou de ménages concernés

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.7 Orientation 6 Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée

1- Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique	2- Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière	3- Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser un équilibre territorial
4- Améliorer l'accès au logement des publics fragiles ou spécifiques	5- Soutenir l'innovation	**6- Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée**

1	**Observer pour mieux piloter**	**27**	Renforcer les outils d'observation au service du PLH
2	**Animer la relation avec les communes : un PLH de proximité**	**28**	Renforcer l'offre de service de la Métropole auprès des communes en matière d'habitat
		29	Construire un plan guide de programmation partagé et territorialisé à Marseille
3	**Piloter et animer le PLH**	**30**	Créer un Comité Métropolitain pour l'Habitat : instances partenariales régulières d'ensemble et thématiques

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5.7.1 Un enjeu de concertation et de renforcement des partenariats

La mise en œuvre des actions du Programme Local de l'Habitat concerne de très nombreux acteurs : communes, Etat, collectivités territoriales, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, syndics, associations, financeurs…

C'est la raison pour laquelle le PLH est un outil de dialogue entre les acteurs de l'habitat et du logement. En dressant un projet commun, le PLH propose d'apporter des réponses concrètes et adaptées aux problématiques et enjeux du territoire métropolitain.

Les enjeux d'habitat pouvant évoluer rapidement, il convient également de pouvoir adapter les actions ou accélérer leurs mises en œuvre pour répondre à un besoin émergent. A ce titre, le pilotage, le suivi et l'évaluation en continu de la politique de l'habitat sont essentiels.

Cette feuille de route de l'habitat fait l'objet d'une animation permettant de mobiliser les partenariats dans une logique de concertation renforcée, nécessaire à la réussite des objectifs politiques posés.

5.7.2 Les 4 actions de l'orientation 6

Ce premier PLH doit être l'occasion d'affirmer le rôle de chef de file de la Métropole en matière d'habitat et de mettre en place une gouvernance permettant de s'appuyer sur les communes et l'ensemble des partenaires.

Objectif	• Mieux connaitre les phénomènes à l'œuvre sur le territoire en matière d'habitat, pour guider l'action publique et l'évaluer en continu • Organiser une concertation continue avec les communes et l'ensemble des partenaires, garant de leur mobilisation pour la mise en œuvre des actions du PLH • Positionner la Métropole comme un appui auprès des communes pour la mise en œuvre des projets et actions

Actions retenues

27	**Renforcer les outils d'observation au service du PLH**
28	**Renforcer l'offre de service de la Métropole auprès des communes en matière d'habitat**
29	**Construire un plan guide de programmation et territorialisé à Marseille**
30	**Animer un comité Métropolitain pour l'Habitat**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

La gouvernance de ce premier PLH métropolitain doit répondre à plusieurs enjeux :

- organiser un dialogue continu avec chacune des 92 communes de la Métropole sur la mise en œuvre du PLH ;
- rendre lisible la stratégie métropolitaine pour tous les partenaires ;
- mettre en place un suivi et une évaluation partagés avec les communes, mais aussi l'ensemble des partenaires impliqués : institutionnels, bailleurs sociaux, promoteurs, associations et collectifs de citoyens, aménageurs, etc… afin de faire évoluer en continu la politique de l'habitat ;
- développer une contractualisation thématique et territoriale permettant la mise en œuvre des actions.

La mobilisation des partenaires doit perdurer tout au long de la mise en œuvre du programme d'actions, afin d'en assurer l'appropriation par tous, ainsi que la possible adaptation des actions menées.

Les communes occupent une place particulière et constituent un rouage essentiel de la mise en œuvre du programme d'action, en tant que premier interlocuteur des habitants, des opérateurs et porteurs de projets.

C'est la raison pour laquelle la Métropole a fait le choix d'un appui aux communes par la mise en place d'un suivi de proximité sur les sujets habitat. Il s'agit à la fois d'apporter des réponses aux communes, mais aussi de nourrir la stratégie métropolitaine par un ancrage territorial et opérationnel.

Un autre enjeu majeur de ce premier PLH est de pouvoir disposer d'un socle de connaissances détaillées à l'échelle métropolitaine, servant d'outil d'aide à la décision et répondant l'obligation réglementaire de mettre en œuvre un observatoire du PLH à l'échelle de l'intercommunalité.

C'est pourquoi la Métropole se dote d'un observatoire et d'outils de suivi du contexte et des enjeux "habitat" pour mieux suivre la mise en œuvre de sa stratégie Habitat. Cet observatoire et ces outils seront coconstruits et mis à disposition des partenaires afin de faire de cet observatoire un outil plus partenarial, plus opérationnel, plus partagé, plus innovant, plus transversal.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 6	Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée
Axe 1	Observer pour mieux piloter

Fiche action 27 : Renforcer les outils d'observation au service du PLH

Objectifs opérationnels

L'observatoire de l'Habitat métropolitain doit permettre de construire et partager des outils de connaissance, d'analyse et d'objectivation des phénomènes et ainsi, répondre aux objectifs suivants :

- Piloter suivre la mise en œuvre du PLH et évaluer les résultats des actions mises en œuvre et décider de leur adaptation éventuelle ;
- Harmoniser à l'échelle métropolitaine l'ensemble des connaissances existantes sur les différents territoires
- Animer l'observation afin de bénéficier de l'expertise des partenaires et les mobiliser autour de l'habitat ;
- Partager les résultats avec les partenaires du PLH ;
- Aider à la décision les élus et les services de la Métropole et des communes et le cas échéant, les alerter ;
- Rendre disponibles les traitements de données et études à l'ensemble des agents de la Métropole pour mieux faire connaître les enjeux en matière d'habitat, dans une logique de transversalité.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Consolider l'observation des différents champs thématiques du PLH.**

- Cet observatoire intégrera un socle d'informations commun aux différents territoires : démographie, construction, structures du parc de logements, forme urbaine, consommation foncière, renouvellement urbain.

- Articuler avec la démarche engagée sur **l'observatoire du foncier.** Le travail à mener s'appuiera notamment sur les travaux de repérage des gisements fonciers réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLH et sur les travaux menés dans le cadre du Plan d'Actions Foncières (PAF).

- Coordonner les autres démarches d'observations en lien avec l'Habitat telles que l'observatoire du sans-abrisme ; l'atlas du parc locatif social notamment.

- **Suivre la mise en œuvre du PLH chaque année**.

- Réaliser des tableaux de bord de suivi des actions, avec des indicateurs de suivi et de résultat adaptés.

- Suivre la réalisation des objectifs de production de logements.

- Réaliser les bilans annuels et triennaux.

- **Engager les études préalables nécessaires à une meilleure connaissance du territoire pour assurer la mise en œuvre opérationnelle du PLH**.

- **Mobiliser les acteurs afin de pérenniser le partenariat et l'amélioration de la connaissance.**
  L'observation et le suivi ne peuvent fonctionner que dans le cadre d'une démarche collective articulée à des partenariats structurés. Pour y parvenir, il est proposé de :
  - ► Construire une démarche partenariale dans la collecte, le traitement, l'analyse et la valorisation des données. Un "audit" de l'ensemble des indicateurs de suivi et de leurs producteurs sera réalisé afin cadrer avec l'ensemble des partenaires (services, Agences, Adil, prestatires) les démarches d'observations et de suivi de la réalisation du PLH
  - ► Conforter les partenariats existants et formaliser de nouveaux partenariats nécessaires pour assurer l'opérationnalité de l'observatoire du PLH ;
  - ► Organiser l'animation et la communication des études et analyses de l'observatoire auprès des élus et des acteurs locaux dans un souci de sensibilisation et d'aide à la décision.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Articulation avec d'autres actions

Toutes les actions du PLH

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Agences d'urbanisme, ADIL, FPI, AR-HLM, Etat, Anah, Ademe

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
X	25 000 €	75 000€	100 000 €	100 000 €	100 000€	100 000€

Calendrier prévisionnel

Action engagée et à poursuivre sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre d'études/publications réalisées
Nombre de jeux de données en open data

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 6	**Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée**
Axe 2	**Animer la relation avec les communes : un PLH de proximité et de mutualisation**

Fiche action 28 : Renforcer l'offre de services de la Métropole auprès des communes en matière d'habitat

Objectifs opérationnels

- Assurer la déclinaison et le suivi des orientations et des actions à l'échelle des communes
- Soutenir les communes dans leur effort de production de logements (neufs et mobilisation de l'existant) en accompagnant la mise en œuvre des leviers permettant de fluidifier la production et de proposer une offre adaptée aux besoins des ménages
- Affirmer le rôle de la Métropole comme soutien technique aux communes sur l'ensemble des thématiques de l'habitat

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Mettre en place un temps régulier avec les 92 communes**, afin d'assurer le suivi des actions du PLH et de la fiche communale notamment sur le volet programmation (cf orientation 2)
- **Actualiser annuellement le panorama des gisements fonciers et des projets connus de la commune**. Ce panorama constitue un outil de suivi de la production sur le territoire, via une liste des projets, de leur stade d'avancement, des difficultés rencontrées et des outils à mobiliser
- **Construire et animer des formations et des temps de partage d'expériences entre communes**, notamment sur les thématiques pour lesquelles les communes sont compétentes mais ont besoin d'un appui technique spécifique.
- **Identifier les secteurs à enjeux en cohérence avec le SCOT et les principales politiques publiques du territoire (mobilités, environnement économique)**
- En fonction des caractéristiques des sites identifiés, la Métropole accompagnera la commune sur les modalités d'intervention, actions publiques ou interventions d'opérateurs privés et sur les différents types de montage opérationnel. Au regard des caractéristiques, des volontés communales et des enjeux métropolitains, les projets seront inscrits d**ans une programmation pluriannuelle**. Cette programmation identifiera les actions qui doivent être engagées : action foncière, études urbaines, études opérationnelles et de programmation, modification de documents d'urbanisme, la maitrise d'ouvrage et le financement.
- Accompagner l'élaboration et la mise en œuvre des contrats de mixité sociale, en lien avec les communes concernées et les services de l'Etat

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n°8****- Accompagner la préfiguration de "Maisons de l'habitat"*
- ***Action n°7 :*** *Renforcer l'accompagnement des communes*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Communes

Budget métropolitain

Pas de budget spécifique

Calendrier prévisionnel

Action à engager et à poursuivre sur la durée du PLH

Indicateurs de suivi

Nombre de formations / échanges de pratiques à destination des communes

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 6	**Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée**
Axe 2	**Animer la relation avec les communes : un PLH de proximité**

Fiche action 29 : Construire un plan guide de programmation partagé et territorialisé à Marseille

Objectifs opérationnels

- Définir et partager avec les différents acteurs intervenant dans la validation de programmation des projets, des principes de programmation adaptés pour à la fois répondre aux besoins du territoire tout en prenant en compte les spécificités de secteur dans lequel s'inscrit le projet, en travaillant à une échelle de territoire suffisamment fine (infra arrondissement).
- Orienter les partenaires et opérateurs dans leur proposition de programmation et ainsi fluidifier la production de logements
- Permettre d'adosser les demandes de dérogations pour réaliser du LLS en QPV à une stratégie globale
- Permettre d'objectiver le contexte dans lequel d'éventuelles opérations de LLS pourraient se développer : le niveau de services et équipements d'une part, et les équilibres sociaux existants d'autre part

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Elaborer en mode partenarial un guide définissant les grandes orientations programmatiques par secteurs par type de logements (logements locatifs sociaux, logement intermédiaire, accession sociale et abordable), en commençant par le centre-ville, mais aussi en termes de typologie et de forme urbaine, en complément des grandes orientations du PLH à l'échelle des arrondissements
- Définir la bonne échelle d'analyse et de programmation infra arrondissement : type de QPV et hors QPV, niveau de desserte et proximité des services et équipements, poids du logement social déjà existant, poids de la population à faible revenus, poids du logements indignes.
- Proposer des grands principes de programmation en termes de :
  - ► de financement (LLS familial, LLS spécifiques, PLUS/PLAI/PLS, accession sociale, LLI, ...)
  - ► Éventuellement de typologie à viser
- S'adosser sur le travail amorcé sur le Grand Centre-Ville dans le cadre des études NPNRU et poursuivi dans le plan guide du PPA et prolonger le travail à l'ensemble des arrondissements marseillais
- Articuler ce travail avec la révision du PLui

Articulation avec d'autres actions

- ***Action n° 11*** *: Mettre en adéquation les documents d'urbanisme avec les enjeux du PLH*
- ***Action n° 15*** *– Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée en logements sociaux*

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	Commune et AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Bailleurs sociaux, opérateurs privés, Agence d'urbanisme,

Budget métropolitain

Ingénierie

Calendrier prévisionnel

Action initiée et à développer après l'approbation du PLH

Indicateurs de suivi

Suivi de la production de logements locatifs sociaux, de l'accession sociale et du logement intermédiaire par arrondissement et par grands secteurs envisagés

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Orientation 6	Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée
Axe 3	Piloter, animer, suivre et évaluer le PLH

Fiche action 30 : Animer un Comité Métropolitain pour l'Habitat

Objectifs opérationnels

- Construire un mode de pilotage métropolitain efficace, adapté au niveau décisionnel et de responsabilité de chaque contributeur, permettant le partage des objectifs et les moyens disponibles dans un environnement réglementaire complexe et mouvant
- Construire ou renforcer les partenariats avec les organismes extérieurs permettant la meilleure mise en œuvre possible de la politique de l'habitat.
- Assurer un niveau d'information et une communication efficiente à l'ensemble des parties prenantes en passant par les partenaires et les autres dispositifs liés à l'Habitat (CIL...)

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Modalités de gouvernance générale du PLH :**

  Le Club élus habitat : Afin de pouvoir orienter et partager les décisions et arbitrages politiques, un groupe d'élus habitat représentatif des communes et de la Métropole est mis en place. Ce groupe est animé et présidé par le Vice-Président délégué à l'habitat et au logement. Il se réunit en fonction de l'actualité et des besoins et a minima 2 fois par an. Le groupe élus habitat constitue l'instance privilégiée d'échanges et d'arbitrage entre la Métropole et les communes sur la mise en œuvre générale du PLH.

  Le Comité Métropolitain de l'Habitat : Il aura pour rôle de partager les informations et données sur la mise en œuvre du PLH dans sa globalité et de l'ensemble des actions associées à la politique de l'habitat sur le territoire métropolitain.

  Présidée par la Métropole, le CMH centralisera l'ensemble des informations et bilans annuels des politiques publiques de l'Habitat sur la Métropole. Il devra donc être coordonnée avec les réunions de la Conférence Intercommunale du Logement (suivi des bilans bailleurs de la gestion en flux, du PPGDID et de la CIA), et les autres instances de pilotages diverses (comités de suivi renouvellement urbain, opérations dans l'ancien et suivi des copropriétés, bilan de la DAP, instances de pilotage et de suivi des CMS…).

  Périodicité : 1 fois par an

  Composition : 3 collèges : 1 collège composé de l'Etat et des collectivités locales - 1 collège des bailleurs sociaux et organismes agréés - 1 collèges des partenaires associés.

- **Modalités de pilotage technique du PLH :**

  Formalisation de feuilles de route opérationnelles du PLH pour conduire et mener à bien méthodiquement les actions décrites. Pour la ville centre, Marseille, ces feuilles de route seront déclinées spécifiquement de façon à assurer un pilotage et un suivi de l'ensemble des actions adaptés aux forts enjeux de ce territoire.

  Ces feuilles de route intègrent les priorités d'actions, les indicateurs de suivi préalablement définis (travail actuellement en cours), les données d'observations le phasage des actions, l'allocation des ressources. Les feuilles de route sont validées par le vice-président délégué à l'habitat et au logement et partagées avec les instances de gouvernance.

  Mission d'appui à l'animation et au pilotage du PLH : La Métropole fera appel à un prestataire qualifié pour l'assister dans l'animation, le pilotage et le suivi du PLH ainsi que dans l'élaboration de l'évaluation à mi-parcours.

  Ateliers techniques participatifs : Mise en place d'ateliers sur des thématiques générales du PLH, des actions ciblées sur un ou plusieurs territoires.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Les instances techniques :

Le Comité technique interne Métropole : Il s'agit d'une instance opérationnelle qui assure la bonne mise en œuvre des feuilles de route, la bonne circulation de l'information avec les principaux intervenants, les alertes à la gouvernance et contribue à la résolution des difficultés. Le comité technique pourra également se réunir pour des groupes de communes ou traiter d'approches thématiques. Périodicité estimée : 6 fois par an.

Le Comité technique de l'habitat pour Marseille : Au regard des forts enjeux et de la dimension des projets en matière d'habitat à Marseille, la Métropole propose la tenue d'un comité technique spécifique qui aura pour rôle de partager les orientations, les avancées et les données relatives à la mise en œuvre du PLH sur ce territoire. Il sera composé de techniciens métropolitains, de la ville de Marseille et de l'Etat. Périodicité : 2 fois par an.

Le Comité technique partenarial (CTP) : Le CTP se réunit en amont de la tenue des instances de gouvernance, et notamment de la Conférence Intercommunale du Logement ou du Comité Métropolitain de l'Habitat. Composé des principaux partenaires de l'Habitat sur le territoire, il partage les avancées du PLH et contribue à la préparation des instances de gouvernance. Périodicité : 2 fois par an.

Articulation avec d'autres actions

Toutes actions

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Partenaires associés	Communes - Etat – Bailleurs sociaux Ensemble des partenaires

Budget métropolitain

Budget estimé à 800 000 euros sur la durée du PLH.

Calendrier prévisionnel

Action à engager après l'approbation du PLH et à poursuivre sur sa durée

Indicateurs de suivi

Nombre de réunions de la gouvernance générale - réalisation des relevés de conclusions

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024