



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production
de logement social sur la
commune de
BOUC-BEL-AIR

Entre

La Commune de BOUC-BEL-AIR, représentée par son Maire, **Monsieur Richard MALLIÉ**, vu la délibération du conseil municipal du 1er juillet 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Métropole Aix-Marseille-Provence, L'établissement public de coopération intercommunal, dont la commune est membre, représentée par sa Présidente **Madame Martine VASSAL**, vu la délibération du Bureau de la Métropole du 27 juin 2024 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par le Préfet du Département des Bouches-du-Rhône, Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, **Monsieur Christophe MIRMAND**,

L'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, représenté par sa Directrice générale, **Madame Claude BERTOLINO**, vu la délibération du Conseil d'Administration du 8 mars 2022

L'Organisme Foncier Solidaire, Tous propriétaires, représenté par son Président **Monsieur Thierry SCHIFANO**, vu la délibération du Conseil d'administration du

La commune de Bouc bel Air est soumise aux obligations SRU depuis 2000. Avec 12,48 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1^{er} janvier 2022 pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur la commune constitue un enjeu réglementaire et un enjeu de réponse aux besoins en logements de la commune.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Bouc Bel Air, la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etat, l'Etablissement public foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'OFS Tous Propriétaires ont souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Bouc Bel Air d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le présent contrat de mixité sociale a été élaboré de manière partenariale entre les signataires.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^{ème} volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^{ème} volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

La commune de Bouc bel Air qui s'étend sur une superficie totale de près de 2200 hectares, bénéficie d'une situation géographique stratégique, entre Aix-en-Provence et Marseille. Son territoire, qui est notamment desservi par l'A51 et la RD6, bénéficie également de la proximité de la gare TGV d'Aix-en-Provence ou encore de l'aéroport de Marseille, ainsi que de celle, immédiate, des pôles économiques d'importance d'Aix-les-Milles et de Plan de Campagne.

Dans ce contexte, la commune est particulièrement attractive tant pour les actifs que pour les ménages métropolitains, et notamment ceux du Pays d'Aix.

La population légale de la commune au 1^{er} janvier 2021, en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024, est de **15 501** habitants. Son taux de croissance annuel entre 2014 et 2020 est de l'ordre de +1%.

Comparé à ceux du Pays d'Aix et de la Métropole (respectivement de l'ordre de +0,56% et +0,44% sur la période 2013-2019), ce taux témoigne de l'importante attractivité de Bouc bel Air.

En 2020, la commune compte 6 368 logements, dont :

- 93,2 % de résidences principales,
- 2,7 % de résidences secondaires,
- 4,1% de logements vacants.

Les très faibles taux de résidences secondaires et de logements vacants témoignent, de nouveau, de l'attractivité de Bouc bel Air, mais également d'une grande tension du marché immobilier sur son territoire, ainsi que de la pression foncière liée.

L'analyse de l'évolution du nombre de Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) traitées par la commune depuis 2014 vient conforter cette importante tension du marché immobilier sur Bouc bel Air.

[sources : INSEE 2023, Fiche communale PLH MAMP, DIA reçues par la Commune]

Les zones urbaines et à urbaniser représentent près de **39,4%** du territoire communal *[source : PLU en vigueur de la commune]*

Créée par la loi MAPTAM, la Métropole est issue de la fusion de six intercommunalités et compte 92 Communes, dont 90 sont du Département des Bouches-du-Rhône, 1 du Vaucluse et 1 du Var, sur un territoire de 3.148 kms², ce qui fait d'elle la Métropole la plus vaste de France.

Malgré les efforts entrepris pour satisfaire aux obligations de l'article 55 de la loi SRU au titre de la période triennale 2017-2019, la carence de la commune a été prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2020.

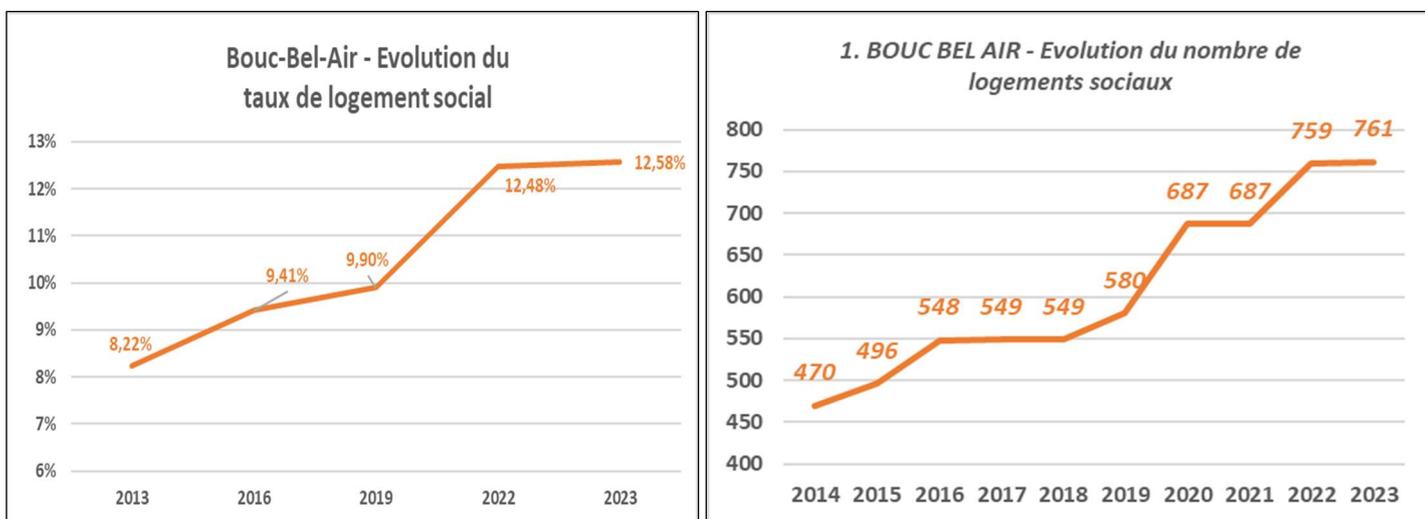
Au regard des actions et efforts fournis par la commune sur la période triennale 2020-2022, cette carence a été levée par arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2023.

→ Evolution du taux de logement social

Au 1^{er} janvier 2023, le taux SRU de la commune était de 12,58%, en augmentation continue depuis 2010. Ce taux traduit un nombre de 761 logements sociaux pour 6081 résidences principales recensées.

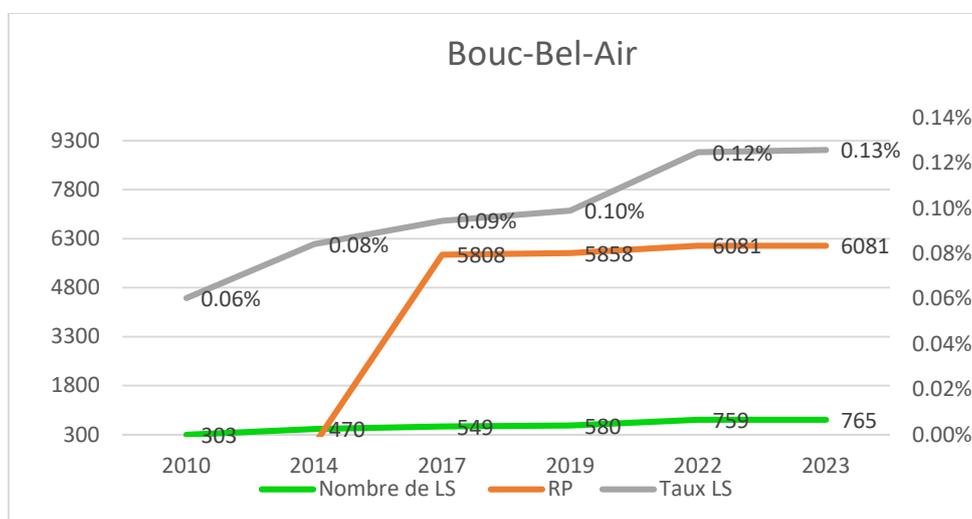
[Source : objectifs triennaux établis par la Préfecture]

Evolution en graphique depuis 2014



[Source : inventaires annuels des logements sociaux de la Commune établis par la Préfecture]

Le nombre de logements sociaux est en augmentation constante depuis 2014 jusqu'à 2023, passant durant cette période de 470 à 761. La commune a connu une augmentation de près de 100 logements entre 2019 et 2020, puis de 72 logements entre 2021 et 2022. Le taux de logements sociaux communal a réciproquement évolué de manière continue, comme l'illustre le tableau n°2 ci-dessus, passant de 8,22% en 2013 à 12,48% en 2022.



→ Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Au 1er janvier 2023, la Commune de Bouc Bel Air compte **761** logements entrant dans le champ de la loi SRU, dont :

- 759 LS / **99,47** % des logements du parc public dont 670 logts familiaux et 89 en logements foyers
- 4 LS / **0,53** % des logements du parc privé – Anah/IML
- 0 % des logements en accession sociale

La part du parc social antérieure à 2014 représentait **494 logements sociaux / 64,92** % du parc public.

Etat de la demande en logements sociaux et taux de tension

Au 1^{er} janvier 2023, le nombre de demandeurs de LLS sur la seule Commune (hors mutations) est de :

461 (dont **56** % inférieurs aux plafonds de ressources PLAI et **87** % inférieurs aux plafonds de ressources PLUS)

Au 31 décembre 2023, le nombre de demandeurs de LLS sur la seule commune de Bouc Bel Air est de 703 dont 220 mutations (SNE au 31/12/2023).

Indicateur de tension sur la commune sur la période 2019-2021 :

L'indicateur de tension sur le logement social d'une commune est le rapport entre le nombre de demandes de LLS sur le territoire de la commune hors mutation et le nombre d'attribution de LLS sur le territoire de cette commune.

Pour être plus pertinent, ce ratio est lissé sur 3 ans.

Le taux de tension sur le logement social de la commune de Bouc-Bel-Air est de 7,89. A titre de comparaison, celui de la métropole AMP est de 10,1.

	2019	2020	2021	TOTAL
Nombre de demandes (D)	450	415	461	1326
Nombre d'attributions (A)	70	39	59	168
			Rapport D/A	7,89

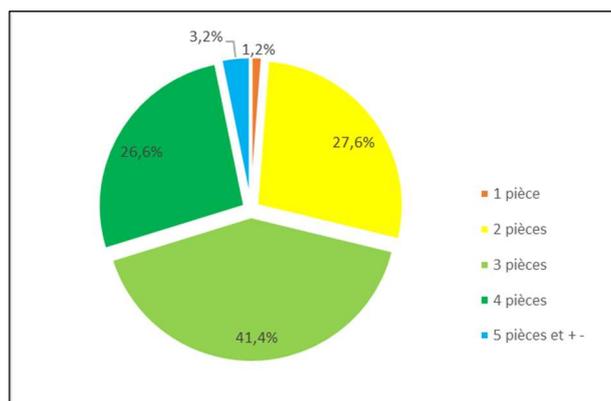
Production de logements par opérations

Caractéristiques du parc des bailleurs sociaux sur la commune

Répartition des logements sociaux par typologie de logements

La commune dénombre sur son territoire une majorité de logements 3 pièces (283 logements, représentant 41,4% de l'offre), les logements 1 pièce étant les moins nombreux, représentent 1,2% de l'offre.

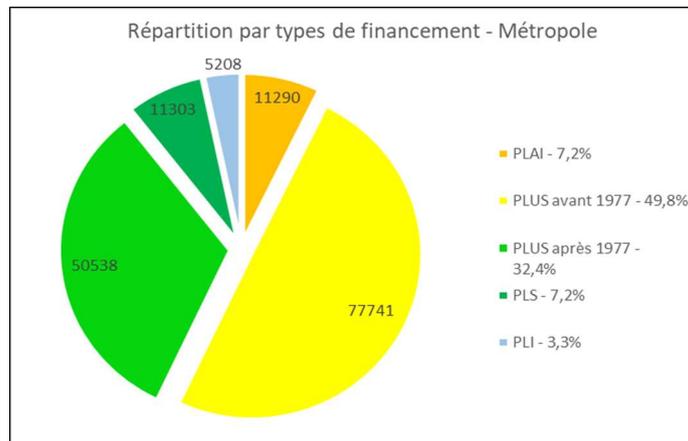
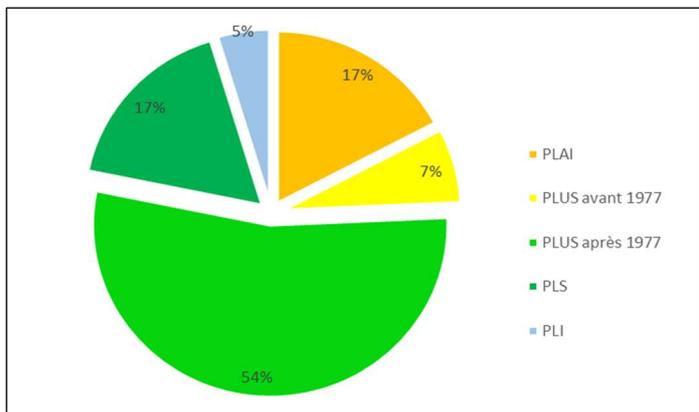
Les logements 4 pièces et 2 pièces représentent chacun plus d'un quart des biens disponibles sur la commune



[source : observatoire de l'habitat métropolitain]

Répartition des logements par types de financements

Les logements financés par Prêt locatif à usage social (PLUS) après 1977 sont majoritaires sur notre territoire (53,9%). Les logements financés par prêt locatif intermédiaire (PLI) sont quant à eux minoritaires, suivis par les logements financés par un prêt locatif à usage social (PLUS) avant 1977, les logements financés par prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et les logements financés par le Prêt Locatif Social (PLS) :



[source : observatoire de l'habitat métropolitain]

A titre informatif, la répartition par type de financement sur l'ensemble du territoire métropolitain est la suivante :

- PLUS avant 1977 : **49,8%**
- PLUS après 1977 : **32,4%**
- PLS : **7,2%**
- PLAI : **7,2%**
- PLI : **3,2%**

Les niveaux de loyers sur la commune au 1^{er} janvier 2023

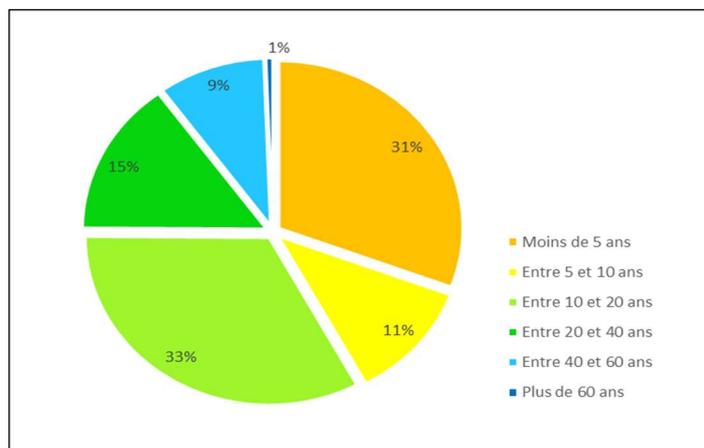
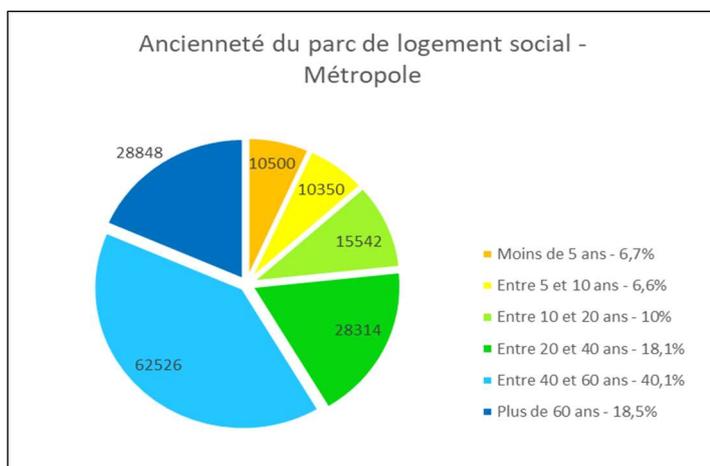
En 2023, le prix moyen du loyer sur la commune est de **7,4€ du m²**, et de **7,7€/m²** concernant le parc récent. Depuis 2018, le prix moyen a connu une hausse de 9,8%.

Les prix moyens en fonction du mode de financement du logement est réparti comme suit :

- **6,2€/m²** concernant le PLAI
- **7€/m²** concernant le PLUS avant 1977
- **5,4€/m²** pour le plus après 1977
- **10,5€/m²** pour le PLS
- **9,1€/m²** pour le PLI.

Ancienneté du parc de logement social

Le parc locatif social de Bouc Bel Air est globalement récent, puisque plus de 40% de celui-ci a entre 0 et 10 ans, et 33% entre 10 et 20 ans, la majorité se trouvant dans cette dernière tranche. Les logements plus anciens représentent quant à eux moins de 25% du parc.



[source : observatoire de l'habitat métropolitain]

A titre de comparaison, l'ancienneté des constructions sur l'ensemble de la Métropole est répartie comme suit :

- moins de 5 ans : **6,7%**
- Entre 5 et 10 ans : **6,6%**
- Entre 10 et 20 ans : **10%**
- Entre 20 et 40 ans : **18,1%**
- Entre 40 et 60 ans : **40,1%**

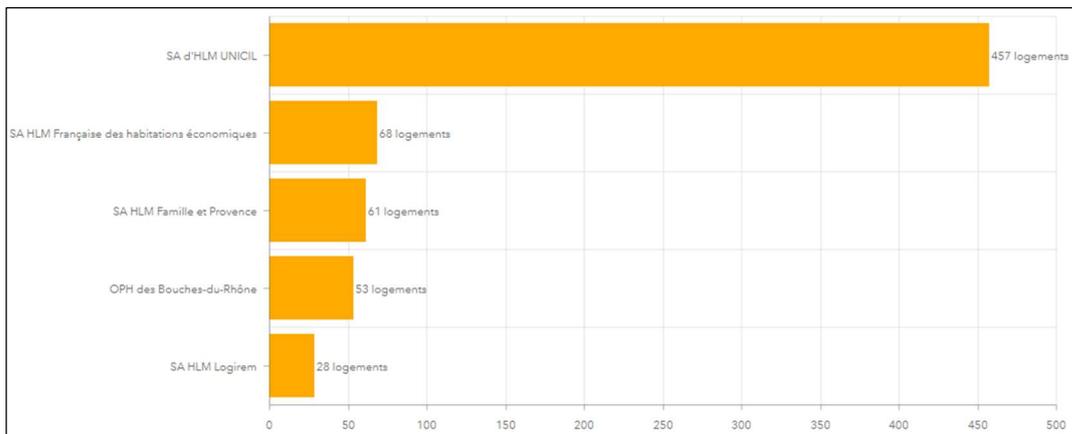
Plus de 60 ans : **18,5%**

L'offre présente sur la commune de Bouc-Bel-Air est donc globalement plus récente que celle présente sur le territoire métropolitain.

Principaux bailleurs sociaux présents sur la commune

(source : Observatoire de l'Habitat métropolitain)

Les 5 principaux bailleurs sur la commune sont la SA d'HLM UNICIL, la SA HLM Française des habitations économiques, la SA HLM Famille et Provence, l'OPH des Bouches-du-Rhône, et enfin Logirem.



→ Dynamique de rattrapage SRU

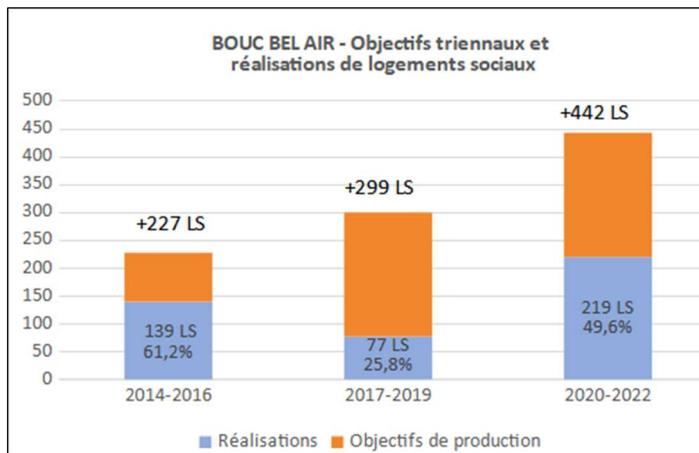
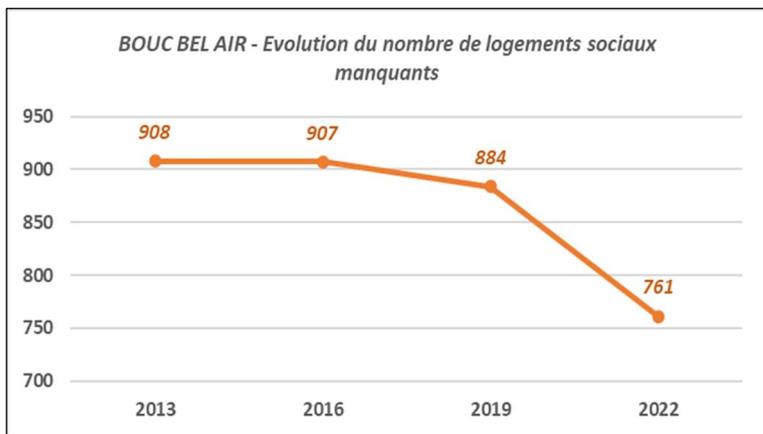
- Objectifs triennaux et réalisations au cours des dernières périodes triennales :

[Source : objectifs triennaux établis par la Préfecture]

- Evolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014

[source : objectifs triennaux établis par la Préfecture]

Le nombre de logements sociaux manquant a diminué de manière continue, comme l'illustre le tableau ci-contre et le graphique ci-dessous, passant de 908 en 2013 à 761 en 2022.



- Part des logements sociaux livrés dans la production de résidences principales depuis 2014 (nombre de logements sociaux entrés à l'inventaire / nombre de nouvelles résidences principales) :

Années	01/01/2013	01/01/2016	01/01/2019	01/01/2022
Nombre de résidences principales	5413	5821	5858	6081
Evolution du nombre de résidences principales		408	37	223
Nombre de logements sociaux	445	548	580	759
Evolution du Nombre de logements		103	32	179

sociaux					
Part de logements sociaux dans la production de résidences principales		25,25%	86,49%	80,27%	

[source : objectifs triennaux réglementaires]

- Nombre de logements autorisés 2013-2022 (données SITADEL en date réelle) :
- Nombre de logements livrés depuis 2018

- Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

BOUC BEL AIR carencée au titre du bilan 2017-2019 avec 10% de majoration du prélèvement SRU

Objectif SRU 2020-2022 : +442 logements sociaux

Taux de réalisation SRU 2020-2022 : +219 LS soit 49,55%

Agréments PLAI 2020-2022 : **77**

Annulations PLAI 2020-2022 : 0

Agréments PLUS 2020-2022 : **118**

Annulations PLUS 2020-2022 : 0

Agréments PLS 2020-2022 : **24**

Annulations PLS 2020-2022 : 0

Agréments PSLA 2020-2022 : sans objet Annulations PSLA 2020-2022 : sans objet

Bilan Anah social 2020-2022: sans objet

Bilan Anah très social 2020-2022 : sans objet

Bilan IML 2020-2022 : sans objet

Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022: sans objet

Total : **219 LS** comptabilisés soit un taux d'atteinte de **49,55 %** de l'objectif triennal 2020-2022

dont **35,16 %** PLAI et **10,96 %** PLS.

Sortie de la carence par arrêté préfectoral du 21 décembre 2023.

[source : bilan triennal 2020-2022 établi par la Préfecture]

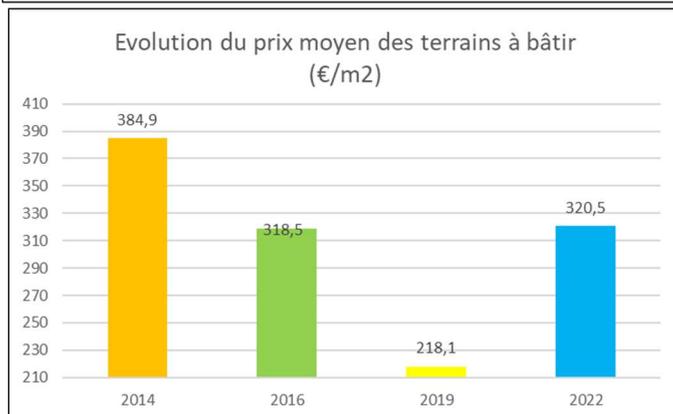
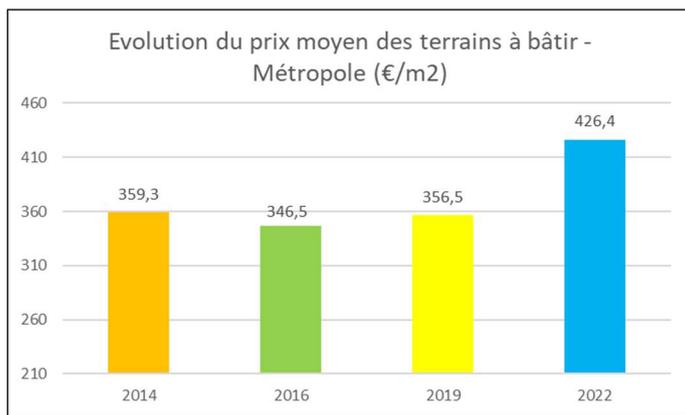
→ **Les modes de production du logement social**

Face à la montée des prix du foncier, la VEFA est devenue le mode prioritaire de production du logement social.

- Mode de réalisation des logements agréés sur la période 2020-2022 :
Construction propre : 0% / VEFA : 100%

- Mode de construction des logements agréés sur la période 2020-2022 :
Acquisition-Amélioration : 0% / Construction neuve : 100 %

→ **Données Foncières**



1) Actions foncières :

Difficultés observées

→ A - Absence de réelle disponibilité foncière pour de nouvelles opérations de logements :

Dans le cadre de la révision générale de son PLU, approuvée le 13 juillet 2016, la commune de Bouc bel Air a complètement redéfini les orientations d'urbanisme et d'aménagement établies pour son évolution, avec pour objectif-cadre d'affirmer Bouc bel Air comme Ville Nature et de mieux maîtriser le développement urbain de son territoire. Ainsi, près de 135 ha de zones précédemment constructibles ont été rendus aux zones Agricoles (A) et Naturelles (N). Et le développement urbain de la commune a été recentré sur les secteurs véritablement aptes à le recevoir (secteurs au sein ou à proximité des centralités de la commune, disposant d'équipements et de voiries / réseaux adaptés, absence de risques et cohérence avec les enjeux patrimoniaux / paysagers et/ou écologiques de Bouc bel Air...).

Dans le contexte, et pour répondre aux besoins en constructions (et notamment en logements) à court/moyen termes, plusieurs zones d'urbanisation futures (zones AU) ont été établies, sur lesquelles des orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) ont été instaurées. La plupart de ces zones AU ont été classées en zones « fermées » (zone 2AU) que la Commune entendait ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure des besoins en nouveaux logements. C'est d'ailleurs ce qu'elle a fait, tant qu'elle était compétente en matière de PLU.

Ainsi, entre 2016 et 2018, la commune a maîtrisé son développement urbain et la production de logements sur son territoire, production intégrant une part significative de logements sociaux. Cette période a vu la délivrance, et ensuite la réalisation, de plusieurs opérations produisant un nombre conséquent de logements sociaux (Jardin d'Arthur, Jardin des Essences, Ecrin Vert par exemple).

Depuis 2018, et la prise de compétence PLU par la Métropole, la commune ne dispose à ce jour plus - en dehors des quelques opérations en cours et mobilisables pour la période triennale 2023-2025 - de réelle disponibilité foncière pour de nouvelles opérations de logements permettant une production de logements sociaux supplémentaires.

La poursuite de la réalisation d'opération d'ensemble de logements, intégrant une part significative de logements sociaux, est ainsi conditionnée à l'approbation du futur PLUi du Pays d'Aix, qui doit permettre une mobilisation effective de foncier (foncier qui était, pour la plupart, déjà prévu dans le cadre de la révision générale du PLU de Bouc bel Air approuvée en 2016).

→ B - Absence de réel potentiel au sein du parc de logements existants :

S'agissant des autres ressources foncières mobilisables pour la production de logements sociaux, la commune se caractérise par une très forte attractivité et donc par une importante dynamique immobilier. En découle, au-delà d'une valeur vénale des biens existants sur la commune prohibitive, un très faible taux de logements vacants et un parc de logements globalement en très bon état. Cela n'ouvre ainsi pas à la commune de potentiel significatif pour l'acquisition-amélioration-conventionnement de logements existants. Toutefois, la commune œuvre toutefois dans ce domaine, notamment en conventionnant des logements de son domaine privé et en préemptant des logements vendus par un bailleur social, afin de leur faire réintégrer son quota de logements sociaux (Cf. outils mis en œuvre).

Sur ce point, une réduction des délais de conventionnement des logements communaux devra être recherchée. La Commune doit, en effet, compter plus d'une année pour mener à bien une telle démarche et ce délai est principalement dû à l'enregistrement de certains actes par les services de la publicité foncière, étape indispensable tant pour l'acte d'acquisition d'un logement, que pour la finalisation de la convention établissant le conventionnement dudit logement.

Outils mis en œuvre

→ Identification des gisements fonciers stratégiques :

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat Métropolitain et de l'élaboration du PLUi, la Commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont élaboré un diagnostic foncier et un programme d'actions foncières ciblées dans les opérations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles permettent d'inscrire les objectifs de production de logements sociaux dans des projets urbains qui font sens.

Les gisements fonciers identifiés dans le PLH sont prioritaires pour l'engagement d'études approfondies.

➤ Mobilisation de l'observatoire du foncier :

La Commune bénéficie d'un SIG d'analyse des gisements fonciers mis à disposition par la Métropole. Une mobilisation de l'observatoire des prix du foncier et de l'immobilier permet aux communes de mieux suivre les évolutions des secteurs stratégiques et guider une intervention foncière si besoin.

➤ Renforcement de l'Exercice du Droit de Prémption urbain (DPU) :

Directement ou via l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, pour opérer le rachat de logements vendus par bailleur social (à ce jour, 3 logements préemptés par la Commune / résidence Les Florentines et acquisition d'un quatrième logement en cours). Afin de réintégrer ces anciens logements sociaux dans son quota de logements sociaux, la Commune conventionne ensuite ces logements.

➤ Poursuite de la Convention d'action foncière établie avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA

Plusieurs préemptions ou acquisitions amiables opérées récemment par l'Etablissement Public Foncier, dont :

- Un terrain situé Route de la Gardure –projet de LS sur terrain de près 1990 m² - échanges en cours entre l'Etablissement Public Foncier et l'OFS Tous Propriétaires pour émergence d'un projet de logements sociaux BRS
- Une partie d'un local existant et en grande partie désaffecté situé au niveau du village (place J. Moulin). Négociation en cours pour l'acquisition du reste de ce local en vue de permettre l'émergence d'une opération mixte habitat / commerce.
- « Réserves foncières » au sein de la zone 2AU de Montaury (en complément de précédentes acquisitions déjà opérées par l'Etablissement Public Foncier dans ce secteur)

➤ Conventionnement de logements communaux :

4 logements conventionnés à ce jour par la Commune (1 logement sis carraire du Moulin et 3 logements situés au sein de la Résidence Les Florentines)

➤ Mise en œuvre de la fiche action n° 12 du PLH (« Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH ») qui vise à amplifier et prioriser l'intervention foncière sur les secteurs à enjeux identifiés dans le cadre du panorama des gisements foncier du PLH sur des nouveaux sites à prospector notamment dans les centres anciens et mobiliser le Plan d'Action Foncière.

2) Urbanisme et aménagement :

Difficultés observées

➤ A – Des objectifs triennaux de rattrapage SRU fixés très importants au regard de la capacité actuelle de production de logements sur la commune

Le PLU en vigueur sur le territoire de la commune de Bouc-Bel-Air a été élaboré sur l'hypothèse d'une croissance de l'ordre de +1%/an, dans la continuité de la croissance constatée sur les 3 dernières décennies. Cette hypothèse est cohérente avec la capacité des infrastructures et équipements de la commune. Elle prévoit une production neuve de l'ordre d'une centaine de nouveaux logements par an.

Le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain est également cohérent avec cette hypothèse et fixe à la commune de Bouc bel Air un objectif de production de +120 logements /an (dont 60 logements sociaux).

Cependant, ces hypothèses de croissance n'ont pas été élaborées en tenant compte de l'important retard en matière de logements sociaux qu'accuse la commune de Bouc-Bel-Air depuis son entrée en 2000 dans le dispositif SRU. Pour les périodes 2017-2019 (objectif de production de près de 100LLS/an) et 2020-2022 (objectif de production de 150LLS/an), le décalage entre les besoins en logements sociaux et les perspectives de production de logements (toute nature confondue) offertes par le PLU a rendu très difficile l'atteinte des objectifs triennaux.

La loi 3DS a modifié la méthode de calcul des objectifs de production de LLS fixés aux communes. Pour la période 2023-2025, l'objectif de production fixé à la commune de Bouc-Bel-Air est de 83LLS/an, correspondant à 33 % du nombre de LLS manquants dans le parc de logements de la commune.

Cet objectif triennal 2023-2025 se rapproche de la capacité actuelle de production de logements sur le territoire de Bouc-Bel-Air, tel qu'établi dans son document d'urbanisme. Cependant, cet objectif reste très élevé, et il apparaît pour la commune nécessaire de réfléchir à le moduler, conformément aux possibilités offertes par la formalisation d'un Contrat de Mixité Sociale, tout en mettant en place les outils nécessaires au renforcement de la production de LLS.

Au-delà de la période 2023-2025, et une fois le PLUI adopté, de nouvelles opérations et de nouveaux logements locatifs pourront être construits sur le territoire de la commune. Le caractère abaissant pour la période 2023-2025 constitue donc bel et bien une étape pour la commune dans l'atteinte de ses objectifs légaux en matière de production de logements sociaux pour les prochaines périodes triennales.

→ B –Des procédures d'ouverture à l'urbanisation de secteurs mobilisables pour la production de logements sociaux contraignantes:

Les projets de production de logements portés sur le territoire de la commune de Bouc-Bel-Air sont conditionnés par les délais des différentes procédures nécessaires préalables à l'ouverture à l'urbanisation de secteurs fonciers. A titre d'exemple, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs « San Baquis-Est » et « Partie de Montaury » a nécessité une modification du PLU sollicitée dès 2019 mais finalement approuvée en octobre 2022.

Aujourd'hui, l'urbanisation effective du secteur « Montaury Nord » - qui fait partie des potentiels de production de logements identifiés pour la période 2023-2025 - est conditionnée à la formalisation d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), en cours d'élaboration avec la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Plus largement, la réalisation d'opérations d'ensemble de logements, intégrant une part significative de logements sociaux, est conditionnée à l'approbation en cours du PLUi du Pays d'Aix.

→ C - Des divisions de propriétés bâties qui aggravent le déficit en logements sociaux de la commune

La commune de Bouc-Bel-Air a intégré dans son document d'urbanisme des obligations ambitieuses en matière de production de logements sociaux. Cependant, de nombreuses divisions foncières sont réalisées sur des propriétés bâties, conduisant à la vente de parcelles de superficies importantes (2000, 4000, voire 10 000m²) qui échappent aux obligations de production de logements sociaux. Cette production de logements privés, le plus souvent sans aucune contrepartie en matière de logement social, vient aggraver le déficit de la commune en matière de LLS et contrecarre les efforts mis en œuvre par la municipalité pour le réduire.

→ D- Des freins à la réalisation effective des projets accordés par la commune de Bouc-Bel-Air :

La réalisation effective de la plupart des projets structurants de logements sur le territoire de la commune de Bouc-Bel-Air est souvent retardée du fait des recours, quasiment systématiques et le plus souvent infondés, introduits par des tiers à l'encontre des autorisations d'urbanisme délivrées par la commune, ainsi que par la réalisation de fouilles archéologiques. Ces deux éléments rendent les calendriers de réalisation de ces opérations difficiles à élaborer, d'une part, et d'autre part à respecter.

▪

Outils mis en œuvre

➤ Intégration au document d'urbanisme communal d'obligations ambitieuses en matière de production de logements sociaux :

Dans le cadre de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 juillet 2016, la commune a affirmé sa volonté d'assurer une production conséquente de logements sociaux sur son territoire, dans le cadre d'opérations mixtes et adaptées aux enjeux et caractéristiques propres à Bouc bel Air. Cette volonté est notamment affichée au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) – orientation-cadre n°3 « Conforter la qualité de vie sur Bouc Bel Air » :

« 1 – Développer une offre en logements pour tous les boucains

[...]

b) Continuer à œuvrer en faveur de la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal

La commune s'est engagée, depuis plusieurs années, dans une démarche volontariste qui a permis l'émergence de programmes mixtes comprenant notamment la réalisation de nombreux logements locatifs sociaux et aussi d'accession sociale à la propriété (bien que n'entrant pas dans la comptabilisation des logements sociaux SRU). En ce sens, l'engagement de la commune de Bouc Bel Air en matière de réalisation de logements sociaux mérite d'être souligné.

Toutefois, au regard des objectifs à atteindre (notamment repris et précisés par le PLH de la CPA), cet effort doit être poursuivi et consolidé.

La volonté de la commune est que la mixité sociale dans l'habitat soit présente sur l'ensemble du territoire urbain de Bouc Bel Air, et ainsi au sein de chaque quartier. Ce positionnement est pour la commune le seul garant d'une réelle mixité sociale et générationnelle.

Néanmoins, l'effort en matière de production de logements sociaux sera plus appuyé au niveau des secteurs stratégiques identifiés pour le développement de Bouc Bel Air (et notamment celui de Montaury ou encore les abords de la RD8n au niveau du quartier Plan Marseillais / Violési). »

En cohérence avec la volonté affirmée au sein du PADD, la Commune a fait le choix, au sein des pièces réglementaires du PLU révisé, d'imposer dans l'ensemble des zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) l'obligation de réaliser, dans le cadre de toute opération de logements portant sur une surface de plancher de 400 m² ou plus, à minima 50% en nombre et 30% en surface de Logements Sociaux (LS).

Cette obligation est par ailleurs reprise dans l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies sur les secteurs stratégiques de développement identifiés au sein du PLU révisé.

Enfin, afin d'assurer la production de logements sociaux, y compris dans le cadre de la division de terrains actuellement bâtis, la Commune prend en compte la surface de plancher préexistante sur l'unité foncière d'assiette des projets pour le calcul du seuil de 400 m² de surface de plancher, à partir duquel les obligations en matière de mixité sociale dans l'habitat s'imposent (article 4 des dispositions générales du Règlement du PLU). Enjeu d'assurer également une production de logements sociaux dans le cadre des divisions foncières de propriétés bâties, divisions qui aggravent le déficit en logements sociaux de la Commune car elles n'apportent pas de production de logements sociaux.

Ainsi, la municipalité a, dans le cadre de la révision du document d'urbanisme communal, mobilisé le maximum de leviers visant à assurer une production conséquente de logements sociaux.

➤ **Maintien de ces obligations ambitieuses en matière de production de logements sociaux dans le cadre du futur PLUi du Pays d'Aix :**

Dans le cadre du projet de PLUi du Pays d'Aix, un taux minimal de 50% de logements sociaux pour toute opération de plus de 400 m² de Surface de Plancher (SP) ou de plus de 3 logements est établi sur la commune de Bouc bel Air. De plus, un Emplacement Réservé (ER) visant la réalisation d'une opération 100% social est établi sur le territoire de Bouc bel Air dans le cadre du projet de PLUi (ER de mixité sociale n°6).

Le PLUi du Pays d'Aix, dont le projet a été arrêté en octobre 2023, fait l'objet d'une enquête publique du 20 février au 4 avril 2024. Son adoption est prévue pour la fin d'année 2024. Le PLUi prévoit plusieurs outils de suivi, afin de donner une meilleure visibilité sur l'évolution des différents documents d'urbanisme, permettant par la même un suivi plus fin des différents contributeurs de la démarche.

3) Programmation et financement du logement social :

Difficultés observées

➤ **A - Difficulté pour trouver des bailleurs sociaux acceptant de mener de petites opérations**

La Commune doit faire face à la grande difficulté de trouver des bailleurs sociaux acceptant de mener de « petites » opérations comportant quelques logements sociaux. Pour pallier cette difficulté, la Commune a adhéré à l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) Tous Propriétaires (Cf. Outils mis en œuvre ci-dessous).

➤ **B - Vente des logements sociaux par les bailleurs sociaux**

Malgré le déficit en logements sociaux sur son territoire, la Commune a subi la vente par un bailleur social d'une partie de son parc social sur BOUC BEL AIR (Résidence Les Florentines). Afin de faire réintégrer les logements vendus par le bailleur dans le quota de logements sociaux de la Commune, celle-ci préempte lesdits biens et les conventionne (cf. partie 1 -Actions foncières).

➤ **C – Des opérations LLS difficiles à équilibrer**

Dans un contexte de très forte tension du marché immobilier, de raréfaction du foncier mobilisable pour la réalisation d'opérations de logement, et donc d'augmentation exponentielle dudit foncier en conséquence, les opérateurs peinent à équilibrer leurs opérations de logements.

Outils mis en œuvre

➤ **Adhésion de la Commune à l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) « Tous Propriétaires » par délibération du 24/06/2019**

Cet organisme permettra de réaliser de « petites » opérations de logements sociaux sur lesquelles les bailleurs sociaux n'auront pas fait le choix de se positionner.

Plusieurs projets sont déjà livrés ou en cours :

- Projet livré - 5 logements sociaux BRS – Les Terrasses / Chemin de Sauvecanne
- Projet en cours de réalisation - 6 logements sociaux BRS / Village – Bd J. Ferry (Permis délivré en avril 2022) – pour ce projet : cession à l’euro symbolique d’un terrain communal pour une opération OFS / 100% logements sociaux.
- Projet en cours (permis délivré) - 5 logements sociaux BRS / Clos de l’Eolienne – av. Thiers.
- Projet terrain préempté par EPF route de la Gardure – en cours de définition par l’OFS

➤ **Attribution de subventions d’équilibres pour les opérations incluant une part de logements sociaux**

Afin de faciliter la production d’opérations mixtes de logements comportant une part importante de Logements Locatifs Sociaux, la commune fait le choix d’attribuer des subventions exceptionnelles à des bailleurs sociaux afin d’assurer l’équilibre financier des opérations. Ces subventions sont déduites des prélèvements financiers SRU appliqués à la commune au titre de son déficit en logements sociaux.

➤ **Mise en œuvre des actions du PLH**

L’orientation n°3 du PLH métropolitain vise à soutenir la diversification de l’offre pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser un équilibre territorial. La commune, en lien avec la Métropole, délégataire de type 3 des aides à la pierre et qui soutient également le logement social par l’attribution de subventions définies dans son règlement d’aides, prendra une part active à la mise en œuvre des actions de cette orientation.

Cela devra concerner les actions ciblant le parc public (favoriser les opérations d’acquisition/amélioration, les baux à réhabilitation, encadrer la VEFA) comme celles visant plus spécifiquement le parc privé (Programme d’Intérêt Général mis en place sur le territoire de la commune pour la période 2023-2025).

4) Attribution aux publics prioritaires :

Difficultés observées

Le nombre de demandeurs de logements sociaux ne cesse de croître, et la commune de Bouc Bel Air, comme l’ensemble des communes des Bouches-de-Rhône, voit son taux de tension augmenter régulièrement.

Un nouveau cadre de pilotage des attributions et de la gestion de la demande de logement social a été défini par plusieurs lois successives. Pour mettre en œuvre la gestion en flux des attributions, effective depuis le 24 novembre 2023, des conventions de réservation de logements locatifs sociaux ont été signées avec chaque bailleur. Cette nouvelle gestion qui doit favoriser la mixité sociale fera l’objet d’un bilan annuel afin de s’assurer que les engagements quantitatifs et qualitatifs sont respectés.

Dans ce contexte, la Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP) a installé sa Conférence Intercommunale du Logement en 2017. Cette instance partenariale, co-présidée par l’EPCI et l’État, est chargée de définir les orientations en matière d’attribution de logement locatif social au travers de deux documents cadre que sont le PPGDID et la CIA.

Outils mis en œuvre

- Mettre en place une Convention Intercommunale d’Attributions (CIA) et un Plan partenarial de gestion de la demande et d’information du demandeur (PPGDID) (fiche-action n°18 du PLH)
- Faciliter les attributions de logements sociaux pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d’accompagnement social adaptées (fiche-action n°19 du PLH)
- Donner plein effet localement au plan quinquennal partenarial pour le Logement D’abord et la lutte contre le sans-abrisme
- Mettre en œuvre la grille de cotation (un travail partenarial est en cours avec la Métropole)
- Développer et renforcer un partenariat avec les associations locales œuvrant dans le cadre du logement
- Mobiliser et sensibiliser des travailleurs sociaux aux dispositifs existants tels que le logement d’abord

Article 1 - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

La commune de Bouc-Bel-Air s'engage à :

1^{er} engagement - Action foncière :

- Continuer à mobiliser, ponctuellement et à l'opportunité, le Droit de Préemption Urbain (DPU), pour acquérir des logements et leur faire (ré)intégrer le quota de logements sociaux de la Commune (conventionnement).
- Maintenir le partenariat avec l'EPF PACA pour l'acquisition de biens et de terrains permettant la réalisation d'opérations de logements (mixte ou 100% social), via la signature de la convention d'adhésion à la convention multisites habitat II entre l'EPF et la Métropole le 18/12/2023 et le 09/01/2024.
- Mobiliser la boîte à outils du PLH notamment dans le cadre de la mise en œuvre de son action n°12 (définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH afin de mobiliser de nouveaux gisements fonciers).

2^{ème} engagement - Urbanisme et Aménagement :

- Anticiper l'approbation du futur PLUi du Pays d'Aix
Il s'agira d'anticiper la possible mobilisation de nouveaux fonciers pour la réalisation d'opérations structurantes de logements intégrant un minimum de 50% de logements sociaux, notamment les secteurs AU couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
La commune entend continuer à travailler sur la période 2023-2025 sur le devenir de ces secteurs avec les opérateurs positionnés sur ceux-ci, afin qu'ils puissent être mobilisés, pour certains d'entre eux, dès l'approbation du PLUi. Ces opérations « PLUi » favoriseront l'atteinte des objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés à la commune au titre de l'article 55 de la loi SRU modifiée.
- Maintenir les fortes obligations de produire du logement locatif social dans les opérations immobilières en cohérence avec les enjeux du PLH

3^{ème} engagement - financement et programmation :

- Procéder au conventionnement de structures collectives déjà existantes sur le territoire de la commune

En l'absence de réels potentiels fonciers supplémentaires pour permettre la réalisation d'opérations de logements neuves, et en plus des projets de production nouvelle en cours ou identifiés pour la période 2023-2025, la commune entend conventionner certaines structures spécifiques (EHPAD, Clinique) pour qu'ils intègrent le parc de logements sociaux de la commune.

- Continuer à mobiliser l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) Tous Propriétaires pour l'émergence d'opérations de logements sociaux BRS, notamment aux échelles où les bailleurs sociaux n'entendent pas se positionner pour des opérations de logements locatifs sociaux.
- Selon les besoins, continuer à participer financièrement à l'équilibre financier des opérations de logements créant du logement social.
- Mettre en place un Comité Partenarial avec la Métropole et les bailleurs sociaux pour accompagner la programmation.
- Inciter le conventionnement des logements dans le parc privé et l'IML

4^{ème} engagement : attributions au public prioritaire

La métropole a engagé un travail collaboratif afin de définir avec les communes une grille de cotation qui permettra de faciliter l'accès aux logements des publics fragilisés.

L'orientation n°4 du PLH adopté en février 2024 a pour objectif d'améliorer l'accès au logement des publics spécifiques. Cette orientation se décline en plusieurs axes d'intervention :

- Consolider les règles et les processus dans l'attribution des logements pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur
- Améliorer l'accès au logement des plus fragiles
- Accompagner les jeunes à s'installer dans la métropole
- Accompagner les populations en perte d'autonomie
- Mieux répondre aux besoins des gens du voyage.

Pour cela, une coopération accrue est engagée par l'élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de BOUC BEL AIR correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 251 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

nb de LLS au 01/01/2022	LLS manquants au 01/01/2022	nb de RP au 01/01/2022	taux de LLS au 01/01/2022	Objectifs de rattrapage (33%) 2023-2025	objectif annuel (33%)	nb de LLS manquants au 31/12/2025
759	761	6 081	12,48 %	251	84	510

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Aux vues des difficultés spécifiques rencontrées par la commune (notamment rareté du foncier), exposées dans les volets précédents, l'atteinte de l'objectif légal de rattrapage fixé initialement à 33% de logements sociaux pour la période triennale en cours semble difficilement réalisable.

Néanmoins, la commune s'est engagée dans une stratégie volontaire et continue en faveur de l'atteinte de cet objectif, et a su comme le démontrent les différents outils et leviers d'actions mis en œuvre, développer et s'entourer des partenaires opérationnels pour atteindre l'objectif légal de 25%. Les opérations et les gisements fonciers identifiés dans la fiche communale du PLH (2023-2028) concourront à cette ambition.

La liste des opérations inscrites dans le CMS correspond aux opérations maîtrisées, à celles ci viendront s'ajouter un volant d'opérations dans le diffus, ainsi que des logements conventionnés Anah ou captés en IML.

Ainsi, la commune de Bouc Bel Air a sollicité la possibilité de conclure un Contrat de Mixité Sociale "abaissant", permettant le réajustement de l'objectif de rattrapage au taux de 25% pour la période triennale en cours, ce qui semble plus adapté aux capacités opérationnelles actuelles de la commune, et accompagnerait la poursuite de ses engagements actifs dans la production de logement.

Nb de LLS manquants au 01/01/2022	Objectifs de rattrapage 2023-2025 (33%)	objectif de rattrapage abaissé 2023-2025 (25%)	Objectif de production annuel abaissé
761	251	190	63

Au vu des éléments précisés dans le contrat, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, **soit 190 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires une fois le Contrat de Mixité Sociale signé par l'ensemble des parties.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Selon l'objectif triennal fixé pour la période 2023-2025, les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 57 logements PLAI et un maximum de 57 logements en PLS ou assimilés.

Toutefois, comme exposé préalablement, la Commune ne dispose pas de réels potentiels fonciers permettant la réalisation en production neuve, si la période 2023-2026, des logements sociaux à produire. Dans ce contexte et dans l'attente de l'approbation du PLUi du Pays d'Aix, la Commune entend mobiliser le conventionnement de structures spécifiques (EHPAD, clinique).

Dans ce contexte, la part de logements sociaux produit PLS sera excédentaire sur la période 2023-2025. Ce phénomène sera toutefois ultérieurement compensé par la réalisation d'opérations de logements postérieures à l'approbation du PLUi, qui elles, projettent pleinement une mixité des typologies de logements sociaux dans le cadre de leur programme (PLAI / PLS/ PLUS).

Par ailleurs, la commune entend continuer à participer activement à la relance du parcours résidentiel des ménages, notamment via la production sur son territoire de logements BRS par l'OFS, permettant aux jeunes ménages de pouvoir devenir propriétaires sur le territoire communal malgré un coût élevé de foncier

L'objectif de la commune est de poursuivre les importants efforts qu'elle a déjà produits en faveur de la production de logements sociaux sur son territoire, y compris pour la période 2023-2025.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés, représentant au total 228 logements sociaux.

Nom de l'opération	Nbre de logts total	Nbre total de LLS	TOTAL logts SRU	Année agrément prévisionnel
OFS / Bd. Jules Ferry	6	6	6	2024
OFS / Clos de l'Eolienne	10	5	5	2024
Conventionnement Clinique de la Chênaie		80	80	2024
Pôle Gérontologique Montaury / EHAD		83	83	2024
Pôle Gérontologique Montaury / Résidence de logements sociaux		37	37	2024
Montaury / projet de logements		17	17	2024
TOTAL		228	228	

Cette liste correspond aux projets prioritaires pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à leur prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025. Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, elle fera l'objet d'un examen régulier dans le cadre du comité de suivi.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Les engagements pris dans le cadre du présent contrat devront permettre de compléter au fur et à mesure la présente liste, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé.

Perspectives et ambitions post-2025 :

Afin de poursuivre ses efforts au-delà de la période triennale visée dans le présent contrat, et conformément aux objectifs du PLH, la commune souhaite renforcer ses leviers actions, pérenniser les partenariats et la gouvernance pour faciliter la sortie des opérations les traduisant notamment par :

- **Intensifier la veille et la prospection** afin d'accroître la maîtrise foncière et faciliter la production de logement, en collaboration notamment avec l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur (déploiement de la fiche action n°12 du projet du PLH : « Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH »)

- **Développer le conventionnement** de logements privés et l'intermédiation locative pour augmenter l'offre de logements conventionnés en cohérence avec la fiche action n°16 « Soutenir le conventionnement du parc privé » et n°20 « Soutenir le développement d'une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative »
- **Accompagner les publics les plus vulnérables** afin de leur faciliter l'attribution de logements sociaux aux publics par des mesures de suivi et d'accompagnement adaptées

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

- *Un comité de pilotage*

Le comité de pilotage, constitué du maire de la Commune ou de son représentant, du délégué territorial de la DDTM, d'un représentant de l'EPF, d'un représentant de l'OFS Tous Propriétaires, d'un représentant de la Métropole Aix Marseille Provence, se réunira une fois par an pour l'évaluation annuelle du Contrat de Mixité Sociale.

- *Un comité technique*

Le comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et de permettre le suivi des engagements pris. Il est composé des services de la commune de Bouc-Bel-Air, de la métropole Aix-Marseille Provence et de l'Etat (DDTM et DDETS), de l'EPF Paca, de l'OFS tous Propriétaires et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- entre juillet 2024 et décembre 2024,
- entre janvier 2025 et juillet 2025.
- entre juillet 2025 et décembre 2025,

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Les échanges partenariaux et les résultats obtenus feront l'objet d'une évaluation annuelle.

L'évaluation annuelle portera notamment sur le suivi des DIA, procédures d'urbanisme, actualisation de la programmation, typologie, participations financières de la commune (indicateurs à définir en lien avec l'observatoire du PLH)

Article 5 - Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Le 2024

Pour la Ville de Bouc-Bel-Air,
Monsieur Richard MAILLE
Maire

Pour la Métropole Aix Marseille
Provence,
Madame Martine VASSAL
Présidente

Pour l'Etat
Monsieur Christophe MIRMAND
Préfet de la Région Provence- Alpes -
Côte d'Azur et du Département des
Bouches-du-Rhône

L'Organisme Foncier Solidaire
Tous Propriétaires
Monsieur Thierry SCHIFANO
Président

Pour l'Etablissement Public Foncier de
la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Madame Claude BERTOLINO
Directrice Générale



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production
de logement social sur la commune de

MALLEMORT

Entre

La commune de MALLEMORT, représentée par **Madame Hélène GENTE**, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 26 juin 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par sa Présidente, **Madame Martine Vassal** dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Bureau métropolitain du 27 juin 2024 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur et du Département des Bouches-du-Rhône, **Monsieur Christophe MIRMAND**

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, représenté par sa Directrice Générale, **Madame Claude BERTOLINO**, vu la délibération du Conseil d'Administration n° 2022 en date du 08 mars 2022,

La commune de Mallemort est soumise aux obligations SRU. Avec 9% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Mallemort a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Mallemort d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme.

Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce contrat de mixité sociale a été élaboré en étroite collaboration entre la commune, la Métropole Aix Marseille Provence, l'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur et les services de la DDTM Bouches du Rhône.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023

Présentation de la commune

La commune de Mallemort regroupe 6 184 habitants¹, et fait partie depuis le 1er janvier 2016 de la Métropole Aix-Marseille Provence. Elle est située au nord du département des Bouches-du-Rhône (13), en lisière du Vaucluse (84), et aux portes du réseau autoroutier permettant de rallier Avignon ou Aix-en-Provence. Traversée au sud par l'ex-RN7, et située à moins de 10 kms de l'autoroute A7, Mallemort occupe une situation privilégiée, proche de villes telles que Sénas, Salon-de-Provence ou bien encore Cavaillon.

Au-delà de sa proximité avec le réseau autoroutier et ces villes, Mallemort profite d'un cadre exceptionnel lié notamment à la vallée de la Durance qu'elle borde sur sa rive sud. La commune se positionne de plus aux portes de 2 parcs naturels régionaux : Le Luberon au nord et les Alpilles à l'ouest. Ce patrimoine naturel offre à Mallemort un cadre de vie privilégié. D'une superficie de 2870 ha, la commune présente un panorama principalement agricole, l'urbanisation s'étant développée tout d'abord le long des axes de transports historiques tels que l'ex-RN7, puis à proximité de la Durance où s'est construit le village.

La commune de Mallemort est attractive et a vu sa population doubler en quarante ans. On note cependant une augmentation de la part des plus de 45 ans depuis 2006, ce qui indique un vieillissement de la population (51,6 % de la population en 2020).

En 2020, le parc des 4 110 logements de la commune de Mallemort n'est constitué qu'à 63 % de résidences principales (2 591 logements selon l'INSEE).

En application de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la commune a l'obligation d'atteindre un taux de logements locatifs sociaux de 25% du parc de résidences principales. Pour atteindre ce taux, un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux est arrêté par période triennale. Cet objectif doit ainsi être fixé pour la période allant du 01/01/2023 au 31/12/2023. Conformément à l'article L. 302-8 du CCH, l'objectif triennal de la commune correspond désormais à 33% du nombre de LLS manquants pour atteindre le taux réglementaire, soit 156 logements locatifs sociaux à produire. Compte tenu de la situation de la commune et de son déficit en LLS, cet objectif devra être constitué d'un maximum de 20% de logements financés à l'aide de prêt locatif social (PLS) et d'un minimum de 30% de logements financés à l'aide de prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).

Le PLU de Mallemort, approuvé le 11 octobre 2017, envisage une croissance annuelle de 1% avec un objectif de production de 370 logements. Il intègre 13 Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont 10 situées en enveloppe urbaine (sur de petites unités foncières) et 2 identifiées en extension de l'urbanisation (mêlant habitat et développement économique). Sur chaque OAP, 50% des logements doivent être sociaux.

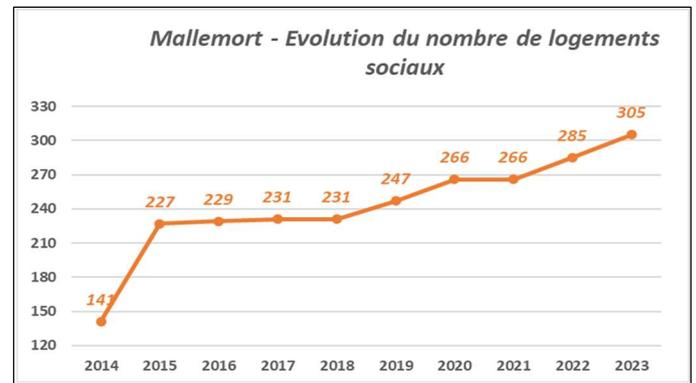
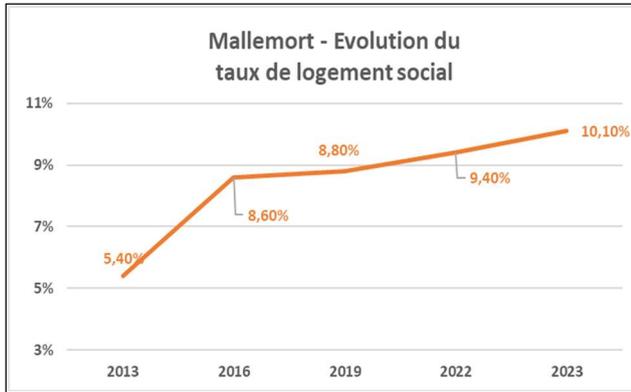
Ces 10 OAP avaient pour ambition de produire environ 300 logements, dont 150 logements locatifs sociaux. Depuis, les permis de construire ont été accordés et/ou les demandes sont en cours d'instruction. Cela a notamment permis à la commune, avec de nombreuses opérations sur l'année 2020, de sortir de la carence en 2023. A ce jour, on constate que le principal mode de production de logements locatifs sociaux sur la commune de Mallemort est la construction de programmes neufs, livrés au moment de la réalisation des OAP.

¹source : INSEE 2020

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Evolution du taux de logement social

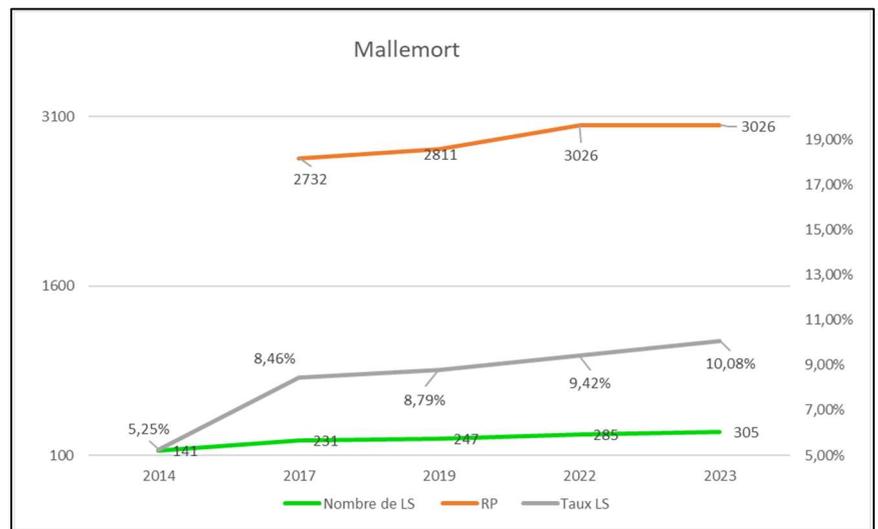
Au 1er janvier 2023, le taux de SRU de la commune était de 10,08 %, en augmentation continue depuis 2014, soit 305 LLS pour 3026 résidences principales recensées.



[Source : inventaires annuels des logements sociaux de la Commune établis par la DDTM13]

L'analyse comparée de l'évolution des logements sociaux comptabilisés au sens de l'article L. 302-5 et des résidences principales montre que le nombre de résidences principales progresse considérablement sur les deux dernières périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022, passant de 2 650 RP en 2017 à 3 026 RP en 2022, soit +376 RP en 6 ans.

Le nombre de logements locatifs sociaux, quant à lui, progresse de manière constante depuis l'approbation du PLU en 2017. Il faut attendre véritablement 2019 et 2020 pour que les premières OAP exigeant 50% de logements sociaux soient mises en œuvre.



Depuis 2020-2022, le nombre de logements locatifs sociaux livrés a peu évolué, le temps pour les bailleurs de reconstituer leurs réserves foncières.

On constate que la livraison de LLS est plus lente que celle du parc libre. Cette situation s'explique par le fait que la construction de résidences principales est diffuse (dans et en dehors des OAP) quand la production de logements sociaux, plus complexe à mettre en œuvre financièrement et administrativement, est essentiellement portée par les OAP.

Le contrat de mixité sociale 2023-2025 s'appuiera sur la déclinaison opérationnelle des dernières OAP.

2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

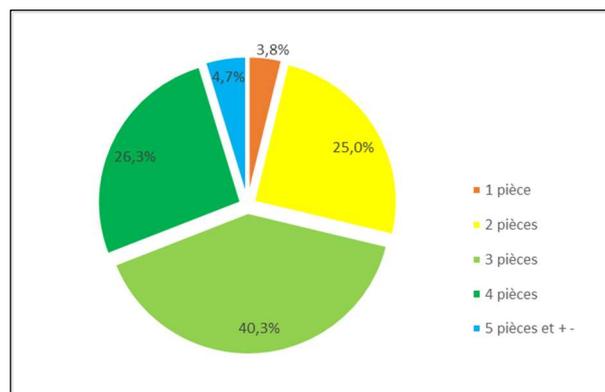
Au 1er janvier 2023 le parc social de la commune compte 305 logements Rentrant dans le champ de la loi SRU dont :

- 237 logements sociaux
- 8 logements conventionnés dans le parc privé
- 60 logements en structure spécifiques (EHPAD)

A) Caractéristiques du parc des bailleurs sociaux sur la commune :

1- Répartition des logements sociaux par typologie de logements

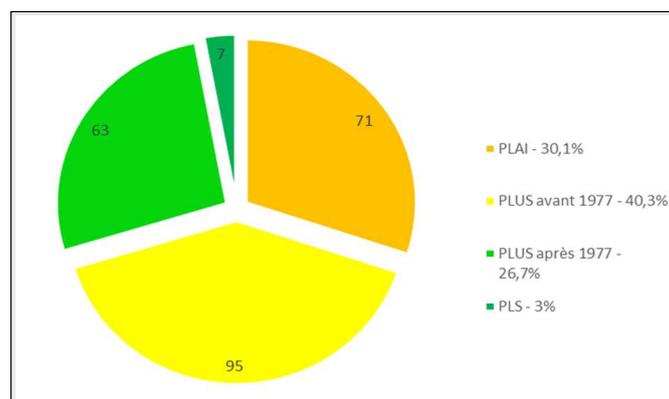
Le parc locatif social des bailleurs sociaux est constitué d'une majorité de logements 3 pièces, qui représentent 40,3% du parc (95 logements), les logements 1 pièce étant les moins représentés (3.8% du parc, soit 9 logements). Les données exploitées recensent 59 logements 2 pièces, 62 de 4 pièces et 11 logements de 5 pièces ou plus.



2- Répartition des Logements sociaux par types de financements

Les logements financés par Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) datant d'avant 1977 sont majoritaires sur notre territoire (40.3% - 95 logements). Les PLAI sont les seconds logements les plus présents dans le parc des bailleurs sociaux avec une part de 30.1% (71 logements).

Enfin, la part de PLS représente 3% du parc des bailleurs sociaux (7 logements). Les PLI sont quant à eux absents de la production de logements sociaux.



[source : observatoire de l'habitat métropolitain]

A titre informatif, la répartition par type de financement sur l'ensemble du territoire métropolitain est la suivante :

- PLUS avant 1977 : **49,8%**
- PLUS après 1977 : **32,4%**
- PLS : **7,2%**
- PLAI : **7,2%**
- PLI : **3,2%**

3- Les niveaux de loyers moyens sur la commune au 1^{er} janvier 2023

En 2023, le prix moyen du loyer sur la commune est de **5.8 €/m²**, et de **6.4 €/m²** concernant le parc récent. Depuis 2018, le prix moyen a connu une hausse de 11,8%.

Les prix moyens en fonction du mode de financement du logement sont répartis comme suit :

- 6 €/m² pour le PLAI

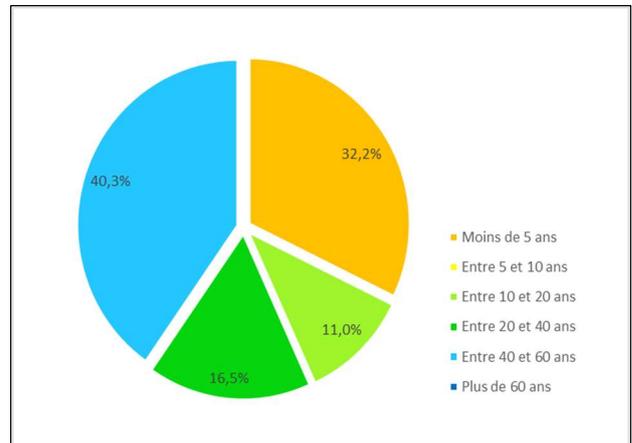
- 6.3 €/m2 pour le plus avant 1977
- 5 €/m2 pour le plus après 1977
- 9 €/m2 pour le PLS

4- Ancienneté du parc de logements sociaux

Le parc locatif social de Mallemort est relativement récent. En effet, 34,4% de celui-ci a entre 10 et 20 ans, et 27,4% des logements ont moins de 5 ans. Les logements plus anciens représentent quant à eux environ 35% du parc.

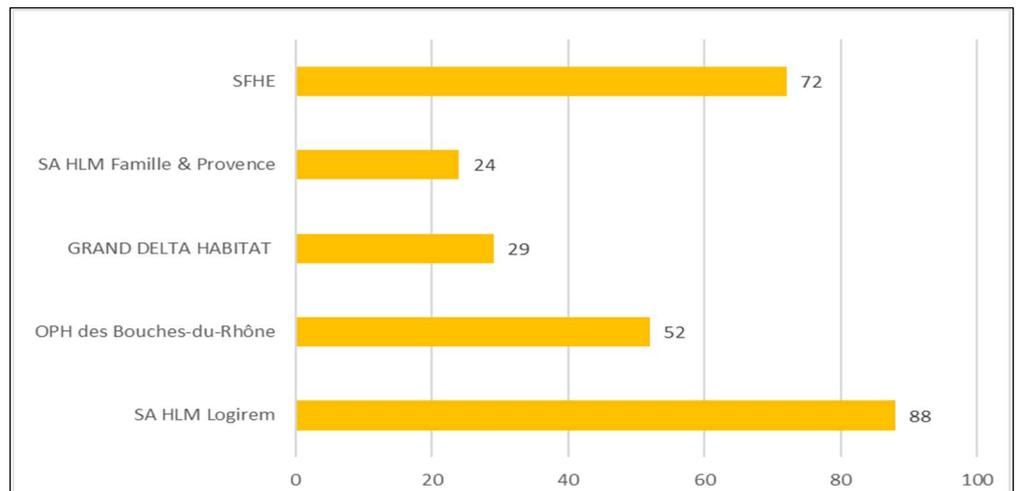
A titre de comparaison, l'ancienneté des constructions sur l'ensemble de la Métropole est répartie comme suit :

- moins de 5 ans : 6,7%
- Entre 5 et 10 ans : 6,6%
- Entre 10 et 20 ans : 10%
- Entre 20 et 40 ans : 18,1%
- Entre 40 et 60 ans : 40,1%
- Plus de 60 ans : 18,5%



5- Principaux bailleurs de la commune

Les 5 principaux bailleurs sur la commune sont la SA HLM Logirem, l'OPH des Bouches-du-Rhône, Grand Delta Habitat, SA HLM Famille & Provence, et enfin la SFHE.



[source : observatoire de l'habitat métropolitain]

B) Etat des lieux de la demande locative sociale

	<i>Demandes Mallemortaises</i>	<i>Demandes Exterieures</i>	<i>Total</i>	<i>Dont Handicap</i>
T2	63	30	93	14
T3	36	11	47	6
T4	52	13	65	3
<i>Total par typologie</i>	151	54	205	23

	Type de financement 2023		
	T2	T3	T4
PLAI	53	40	60
PLUS	38	9	5
PLS	4	0	0
TOTAL	95	49	65

Indicateur de tension sur la commune sur la période 2019-2021 :

L'indicateur de tension sur le logement social d'une commune est le rapport entre le nombre de demandes de LLS sur le territoire de la commune hors mutation et le nombre d'attribution de LLS sur le territoire de cette commune. Pour être plus pertinent, ce ratio est lissé sur 3 ans.

Le taux de tension sur le logement social de la commune de Mallemort est de 6,7. A titre de comparaison, celui de la métropole AMP est de 10,1.

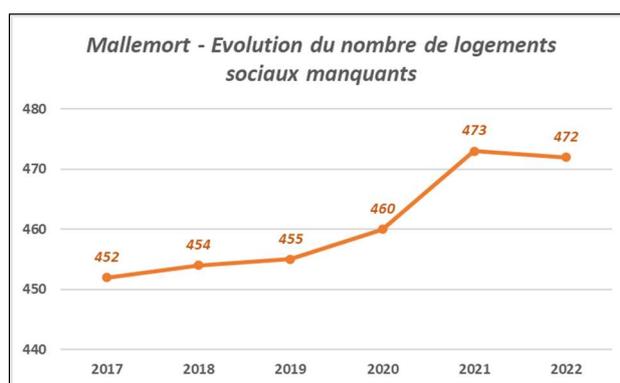
Source : DGALN / DHUP - Infocentre SNE NUNIQUE univers complet]

3) Dynamique de rattrapage SRU

Sur les 3 précédentes périodes triennales, la commune n'a atteint son objectif de réalisation qu'à hauteur de 27% à 42%. La période triennale 2020-2022 est celle qui a permis de financer le plus grand nombre d'opérations, la grande majorité des OAP. 97 logements locatifs sociaux ont été agréés sur cette période, plus du double de ce qui a été possible sur les deux précédentes périodes.

Malgré cette progression, le taux d'atteinte est toujours inférieur à 50% des objectifs fixés. En synthèse, la commune double en 2020-2022 le nombre de projets portant du logement social mais pas l'atteinte de ses objectifs, qui progresse de 32% en 2014-2016 à 42% en 2020-2022.

Cette situation s'explique en partie par la progression plus rapide du nombre de résidences principales, qui creuse toujours davantage l'écart. Comme le montre le graphique ci-contre, le déficit de logements sociaux est de plus en plus important, du fait du nombre sans cesse croissant de résidences principales.



Enfin, la progression de la part des logements sociaux dans le parc des résidences principales s'observe de la manière suivante :

- Sur la période 2017-2019, ils représentent 31% des logements autorisés
- Sur la période 2020-2022 ils représentent 90% des logements autorisés

Cela représente une moyenne de 60% sur ces deux périodes, et illustre le poids des disponibilités foncières offertes par les OAP dans la production de LLS sur la période 2020-2022 (6 permis de

construire accordés en 2020, représentant 97 logements, dont des opérations conséquentes jusqu'à 27 logements locatifs sociaux).

Cette période 2020-2022 fait suite à l'approbation du PLU en fin d'année 2017 et à l'acquisition par les opérateurs en 2019 du foncier « OAP », sur lequel, pour rappel, il est obligatoire de créer 50% de locatif social. Dans ces conditions, il est complexe de se projeter sur les tendances actuelles, car la maîtrise foncière, liée aux OAP restantes, va être un véritable enjeu dans les années à venir.

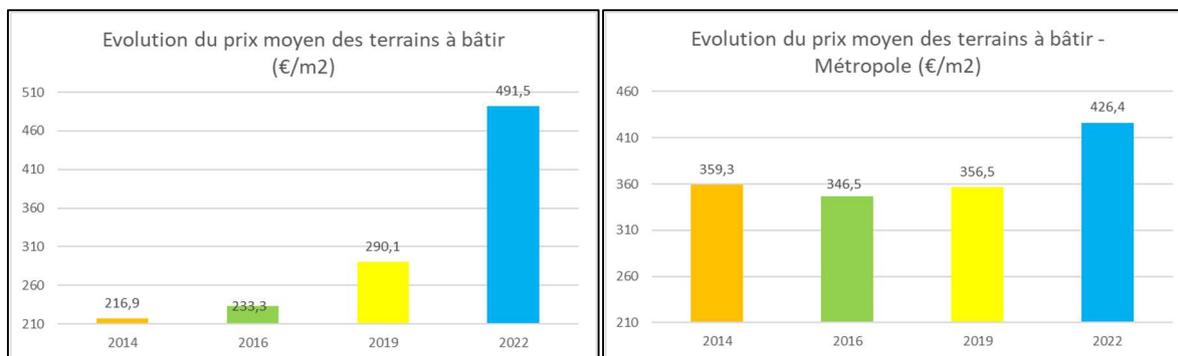
4) Modes de production du logement social

Sur les deux dernières périodes triennales, le principal mode de production des LLS sur Mallemort est la création de logements neufs en VEFA.

Sur 8 programmes réalisés depuis 2017, 6 ont été réalisés en VEFA avec un foncier maîtrisé par un opérateur qui viabilise et construit. Deux opérations ont été réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par Grand Delta Habitat, avec un foncier maîtrisé par un aménageur qui a viabilisé les lots et a vendu le macro lot à GDH.

En synthèse, seule la production neuve permet de créer du social de manière significative. A l'époque du Projet d'Intérêt Général (PIG) du Pays Salonais, et grâce à l'accompagnement d'Urbanis, des conventionnements avec ou sans travaux ont pu être mis en place. Ce PIG s'est terminé le 01/01/2019. Enfin, aucun dossier en acquisition-amélioration n'est en cours sur la commune.

5) Données foncières



2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

La commune se mobilise pour parvenir aux objectifs, elle sait prendre des initiatives à son niveau, mais n'hésite pas à s'entourer de partenaires.

Difficultés observées :

- La taille des projets : le périmètre des OAP est de petite taille donc le nombre de logements locatifs sociaux à produire et la rentabilité des opérations sont limités.
- Le manque de foncier communal
- Le manque de terrains constructibles en enveloppe urbaine
- De rares fonciers trop souvent mobilisés par initiatives privées (démolition reconstruction ou division foncière) qui échappent à l'obligation de faire du LLS.
- Des outils fonciers mis en place à optimiser (analyse des DIA notamment)
- La dureté foncière pose également des difficultés bien que la commune ait mis en œuvre plusieurs fois l'outil de préemption via l'Etablissement Public Foncier

Outils mis en œuvre :

❖ Partenariat avec l'EPF PACA :

- Étude de capacité foncière réalisée par l'EPF PACA en 2016 qui a permis l'identification de 10 OAP dans le PLU
- Acquisition de foncier par voie amiable par l'Etablissement Public Foncier, sur les sites identifiés dans la convention multisites (Ludo par exemple) mais aussi au gré des opportunités foncières,
- Acquisition de foncier par voie de préemption par l'Etablissement Public Foncier (garage contrôle technique, terrain Pont Royal) en vue de la création de logements locatifs sociaux
- Partenariat actif avec l'Etablissement Public Foncier dans l'analyse du foncier et des actions à mener pour la création de logements locatifs sociaux
- Poursuite de l'action foncière avec l'Etablissement Public Foncier dans le cadre de la Convention habitat Multisites n°2 contractualisée entre la métropole et l'Etablissement Public Foncier les 18/12/2023 et 09/01/2024. La Commune a prévu de signer la convention d'adhésion subséquente à ladite convention cadre.

❖ Actions propres menées par la commune :

- Mise à disposition de terrains aux organismes HLM par bail emphytéotique à l'€ symbolique
- Cession gratuite de terrain aux bailleurs/promoteur (prise de risque car le code 3P n'autorise pas ce type de transaction)
- Étude en cours sur les biens sans maître et vacants et Démarche Zéro Logement Vacant
- Suivi actif des DIA (le cas échéant, la commune propose à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et à la métropole de se positionner pour préempter)
- Démarche ZLV en lien avec le projet Envie de ville et la mise en œuvre du futur pacte territorial.

Leviers mobilisables et points de vigilance :

- Maintenir le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, via la signature de la convention d'adhésion à la Convention Multisite n°2 signée entre l'EPF et la métropole.
- Renforcer le dialogue avec les opérateurs privés qui se manifestent au gré des initiatives privées et les inciter vers de la MAO au lieu des VEFA aux bailleurs
- Faire un état récapitulatif quantitatif et qualitatif des logements communaux afin de dégager le potentiel en conventionnement.

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées :

- Difficulté à évaluer le niveau de densification optimal des OAP
- Les règles du PLU n'ont pas été pensées pour construire de « grands volumes », ni pour faire du R+2, ce qui limite la densification
- Le bonus de constructibilité à 20% n'était pas adapté pour du R+2
- L'exigence d'une place de parking /logement nécessite un apport en foncier plus important.
- Le foncier des OAP a été majoritairement maîtrisé par des acteurs privés, et le phasage de l'aménagement de l'OAP n'a pas été possible.
- La règle exigeant 1 logement social pour toute opération de 4 logements ou plus a été détournée par une multiplication des PC pour éviter des opérations supérieures à 4 logements.

Outils mis en œuvre :

Mobilisation des outils du PLU :

- Identification de 10 OAP HABITAT et une OAP mixte (Équipement public Commerces et Habitat)
- détermination dans chaque OAP d'une densité minimale (variable selon le secteur)
- obligation dans le règlement de réaliser 50% de LLS dans chaque OAP,
- obligation dans le règlement de réaliser du LLS : 25 % de LLS pour toute opération de 4 à 10 logements, 30% pour toute opération de plus de 10 logements
- possibilité d'un bonus de constructibilité en faveur de la création de LLS,
- concertation auprès des riverains avant dépôt de PC pour expliquer le projet et limiter les voies de recours.

Leviers mobilisables et points de vigilance :

- Faire évoluer la règle du PLU sur le bonus de constructibilité en passant de 20% à 35%, de manière à garantir aux bailleurs la réalisation d'un vrai R+2
- Maintenir les négociations en amont sur le stationnement pour trouver le "juste milieu"
- Continuer la concertation des projets de LLS en amont de leur réalisation,
- Favoriser des opérations avec des formes d'habitat variées et mixtes (maison individuelle en bande, habitat intermédiaire, collectif, habitat social, ou libre).

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever :

La plus grosse difficulté rencontrée dans la réalisation des logements locatifs sociaux est la difficulté pour équilibrer les opérations de LLS, compte tenu des caractéristiques territoriales de Mallemort :

- La commune est classée en zone 3 – B2, zonage particulièrement défavorable au BRS
- La subvention forfaitaire versée par la métropole AMP sur le territoire du Pays Salonais est réservée aux T1 et T2, quand la commune de Mallemort a surtout besoin de T3 et T4
- La Participation pour Raccordement au Tout à l'Égout (PRAC) de Mallemort est l'une des plus onéreuses du territoire métropolitain, sans dérogation ou assouplissement pour les projets de LLS
- La taxe d'aménagement malgré les abattements et exonérations reste élevée
- Les porteurs de projets doivent faire face à l'inflation du coût des matériaux

Compte tenu de la difficulté pour les porteurs de projets (promoteurs et/ou bailleurs sociaux) d'équilibrer leurs opérations, les projets déposés proposent majoritairement des PLS. Cette situation n'est pas satisfaisante au regard des besoins de la commune, exclusivement en PLUS/PLAI. Aujourd'hui, la commune compense ces déficits d'opération par le versement de subventions d'équilibre. Toutefois, la situation financière de la commune ne permettra pas que cette action financière ponctuelle ne constitue une solution pérenne.

Outils mis en œuvre :

❖ Situation territoriale :

- La fiche communale « Mallemort », élaborée dans le cadre du PLH Métropolitain adopté le 22 février 2024, a défini des objectifs en matière de développement de l'offre et de mixité sociale
- La Métropole Aix Marseille Provence est compétente en matière d'habitat et délégataire des aides à la pierre
- A ce jour, sur la commune de Mallemort, 6 organismes HLM sont présents sur le territoire de la commune (13 Habitat, Famille et Provence, Grand Delta Habitat, SFHE, LOGIREM, OUEST PROVENCE HABITAT et prochainement Logis Méditerranée)
- La commune disposait d'une SAEM, aujourd'hui en cours de fusion avec Ouest Provence Habitat
- De nombreux promoteurs (de petites tailles) sont présents sur Mallemort, (hormis Bouygues) et un véritable dialogue a été engagé avec chacun d'entre eux sur les types de produits souhaités, afin a minima d'être conforme aux objectifs qualitatifs triennaux (30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS)
- Aucune expérience sur le BRS à ce jour.

❖ Volet foncier

La commune mène une politique très volontariste en matière de production de logements sociaux, en permettant notamment aux organismes HLM d'accéder à la maîtrise foncière à moindre coût :

- Moins-values foncières qui sont ensuite déduites du montant des prélèvements SRU ;
- Signature de baux emphytéotiques à l'€ symbolique pour des opérations 100 % social
- Cession gratuite de terrain (ex : cession à titre gratuit un terrain de 6 150m² estimé à 216 000€ à la Maison Familiale de Provence pour un projet de 15 logements en PSLA et de 15LLS)

❖ Volet opérationnel :

La commune mène une politique très volontariste en matière de production de logements sociaux, notamment sur le volet opérationnel :

- Subventions d'équilibre auprès des porteurs de projets de logements sociaux, variables selon les caractéristiques du projet
- Participation financière à la viabilisation des terrains dédiés à des programmes de logements sociaux (prise en charge systématique des extensions ENEDIS et aménagement des chemins communaux)
- Garantie des emprunts des organismes HLM par la commune aux côtés de la Métropole AMP auprès sur les projets de réalisation des logements locatifs sociaux
- Lorsque c'est possible, la commune fait bénéficier les projets de logements sociaux de l'eau d'irrigation afin notamment d'entretenir les espaces communs à moindre coût

Leviers mobilisables et points de vigilance

- Favoriser l'émergence de programmes de logements locatifs sociaux au sein d'opérations mixtes, mêlant logement social et accession libre et plus faciles à équilibrer financièrement
- Continuer à participer à l'effort de production en engageant les ressources de la commune sur des dépenses déductibles du prélèvement SRU (subventions / viabilisation / moins-value)
- Continuer à garantir les emprunts des opérateurs de logements sociaux
- Consolider les échanges avec les bailleurs et les promoteurs
- Adhérer au Pacte Territorial France Renov (Projet d'Intérêt Général) pour bénéficier d'un accompagnement sur l'habitat indigne et favoriser le conventionnement de logements privés

- Inciter les profils de demandeur type « PLS » à se manifester
- Faire évoluer la subvention forfaitaire versée par AMP sur le Pays Salonais, réservée aux logements T1 et T2, pour prendre en compte les besoins de l'ensemble du territoire

4) Attribution aux publics prioritaires

Difficultés observées et défis à relever

Les principales difficultés rencontrées pour l'attribution de logements relèvent de plusieurs points : Tout d'abord, la dématérialisation des demandes de logements sociaux, si elle offre une certaine rapidité et efficacité pour les publics habitués au numérique, pose problèmes aux personnes moins familières de ces technologies ou qui n'ont aucun accès à internet. Cette problématique est régulièrement rencontrée chez les publics prioritaires.

Aussi, l'incompréhension des formulaires de demande est récurrente, y compris les pièces minimums à fournir. De ce fait, les dossiers se trouvent dans la majorité des cas incomplets et/ou mal renseignés. Enfin, les ménages en situation de grande précarité rencontrent de grandes difficultés d'accès au logement social en raison d'une inadéquation ressources/loyer, avec un taux d'effort important. Cette situation peut écarter ce public du parc social.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Pour répondre à ces difficultés, le CCAS de la commune accompagne les administrés dans ces différentes situations. Il aide ainsi les demandeurs qui ne sont pas familiers aux nouvelles technologies, mais effectue aussi un travail de vérification et de régularisation des dossiers de demandes qui peuvent s'avérer incomplets.

La Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP) a installé sa Conférence Intercommunale du Logement en 2017. Cette instance partenariale, co-présidée par l'EPCI et l'État, est chargée de définir les orientations en matière d'attribution de logement locatif social au travers de deux documents cadre que sont le PPGDID et la CIA. Dans ce cadre la commune sera associée aux travaux, conformément aux différentes actions du PLH:

- Mise en place d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et d'un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) (fiche-action n°18 du PLH)
- Faciliter les attributions de logements sociaux pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées (fiche-action n°19 du PLH)
- Donner plein effet localement au plan quinquennal partenarial pour le Logement D'abord et la lutte contre le sans-abrisme
- Mise en œuvre de la grille de cotation un travail partenarial est en cours avec la Métropole

- Développer et renforcer un partenariat avec les associations locales œuvrant dans le cadre du logement
- Mobilisation et sensibilisation des travailleurs sociaux aux dispositifs existants tels que :
Le logement d'abord

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025.

La commune de Mallemort s'engage à :

1^{er} engagement : Action Foncière

- ➔ Maintenir le partenariat avec l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur,
- ➔ Renforcer le dialogue avec les opérateurs privés qui se manifestent au gré des initiatives privées et inciter les bailleurs vers de la maîtrise d'ouvrage au lieu de VEFA
- ➔ Faire un état récapitulatif des logements communaux : à la fois quantitatif et qualitatif, afin de dégager du potentiel.

2^e engagement - Urbanisme et aménagement

- ➔ Faire évoluer la règle du PLU sur le bonus de constructibilité en passant de 20% à 35%, de manière à garantir aux bailleurs la réalisation d'un vrai R+2
- ➔ Maintenir en amont les négociations avec les porteurs de projets sur le stationnement, pour trouver le "juste milieu"
- ➔ Continuer la concertation des projets de LLS en amont de leur réalisation
- ➔ Favoriser des opérations avec des formes d'habitat mixtes : MI en bande, H intermédiaire et collectif qui permet l'émergence de bilans d'opération équilibrés,

3^e engagement – Programmation et financement du logement social

- ➔ Favoriser l'émergence de programmes de logements locatifs sociaux au sein d'opérations mixtes, mêlant logement social et accession libre

- ➔ Continuer à participer à l'effort de production en engageant des dépenses déductibles (subventions / viabilisation / moins-value)
- ➔ Consolider les échanges avec les bailleurs et promoteurs sur les profils demandeurs
- ➔ Inciter les profils de demandeur type « PLS » à se manifester,
- ➔ S'inscrire dans le nouveau dispositif d'intervention programmée, le pacte territorial France Rénov' (PIG) afin de bénéficier d'un accompagnement sur l'habitat indigne et le conventionnement des logements privés
- ➔ Faire évoluer la subvention forfaitaire versée sur le Pays Salonais, réservée aux logements T1 et T2, pour prendre en compte les besoins de l'ensemble du territoire

4^e engagement – Attribution aux publics prioritaires

La métropole a engagé un travail collaboratif afin de définir avec les communes une grille de cotation qui permettra de faciliter l'accès aux logements des publics fragilisés. L'orientation n°4 du PLH adopté en février 2024 a pour objectif d'améliorer l'accès au logement des publics spécifiques et se décline en plusieurs axes d'intervention:

- ➔ Consolider les règles et les processus dans l'attribution des logements pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur
- ➔ Améliorer l'accès au logement des plus fragiles
- ➔ Accompagner les jeunes à s'installer dans la métropole, accompagner les populations en perte d'autonomie
- ➔ Mieux répondre aux besoins des gens du voyage

Pour cela, une coopération accrue est engagée par l'élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de commune de Mallemort correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 156 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

nb de LLS au 01/01/2022	LLS manquants au 01/01/2022	taux de LLS au 01/01/2022	Objectifs de rattrapage (33%) 2023-2025	Objectif annuel (33%)	nb de LLS manquants au 31/12/2025	Objectifs de rattrapage (25%) 2023-2025	Objectif annuel (25%)	nb de LLS manquants au 31/12/2025
285	472	9,42 %	156	52	316	118	39	354

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des difficultés spécifiques rencontrées par la commune, exposées dans les volets précédents, l'atteinte de l'objectif légal de rattrapage fixé initialement à 33% de logements sociaux pour la période triennale en cours semble difficilement réalisable.

Néanmoins, la commune s'est engagée dans une stratégie volontaire et continue en faveur de l'atteinte de cet objectif, et a su comme le démontrent les différents outils et leviers d'actions mis en œuvre, développer et s'entourer des partenaires opérationnels pour atteindre l'objectif légal de 25%. Les opérations et gisements fonciers recensées dans la fiche communale du PLH (2023-2028) concourront à cette ambition.

La liste des opérations inscrites correspond aux opérations maîtrisées, à celles-ci viendront s'ajouter un volant d'opérations dans le diffus, ainsi que des logements conventionnés Anah ou captés en IML.

Ainsi, la conclusion d'un Contrat de Mixité Sociale abaissant, permettant le réajustement de l'objectif de rattrapage au taux de 25% pour la période triennale en cours semble plus adapté aux capacités opérationnelles actuelles de la commune, et accompagnerait la poursuite de ses engagements actifs dans la production de logement.

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Malemort	472	33%	156	25%	118

Il est proposé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 118 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires une fois le Contrat de Mixité Sociale signé par l'ensemble des parties.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 20% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 35 logements PLAI et un maximum de 23 logements en PLS ou assimilés.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

Nom de l'opération	Adresse	Nbre de logts total	Nbre total de LLS	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	TOTAL logts SRU	Opérateur LLS	Année agrément prévisionnel
OAP N°1 Non déterminé	Avenue de Craponne La Farrage	20	20	7	3	10	20	Logis Méditerranée	2024
OAP N°10 "La Bastide des Alpines"	11 Avenue des Alpines	16	16	5	8	3	16	Ouest Provence Habitat	2024
OAP N°8 (Sud) "Le Près des Mélanges"	Allée de Réquiston	20	10	3	5	2	10	à déterminer : GDH, ou SFHE ou OPH	2024
OAP N°8 (Nord) Non déterminé	Allée de Réquiston	26	13	4	6	3	13	à déterminer : GDH ou SFHE ou OPH	2024
Mistral Est	711 rue Frédéric Mistral	6	6	NR	NR	NR	6	Ouest Provence Habitat	2024
Saint Côme	Chemin de Saint Côme	3	3	NR	NR	NR	3	Ouest Provence Habitat	2025
Mistral Ouest	Rue Frédéric Mistral	5	5	NR	NR	NR	5	Ouest Provence Habitat	2025
			73						
OAP du ROURE "La Campagne"	Quartier du ROURE	90	45	14	22	9	45	à déterminer : F&P ou SFHE ou OPH	2025
Avenue Frédéric Mistral (Parcelle G820)	Av. Frédéric Mistral	2	2					Commune	
Fernand Pauriol (Parcelle G263)	Rue Fernand Pauriol	1	1					Commune	
			121						

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025. Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

- *Un comité de pilotage*

Le comité de pilotage, constitué du maire de la Commune ou de son représentant, du délégué territorial de la DDTM, d'un représentant de l'Etablissement public Foncier, d'un représentant de la Métropole Aix Marseille Provence, se réunira une fois par an pour l'évaluation annuelle du Contrat de Mixité Sociale.

- *Un comité technique*

Le comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et de permettre le suivi des engagements pris. Il est composé des services de la commune de Mallemort, de la métropole Aix-Marseille Provence et de l'Etat (DDTM et DDETS), de l'EPF Paca, et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- entre juillet 2024 et décembre 2024,
- entre janvier 2025 et juillet 2025.
- entre juillet 2025 et décembre 2025,

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Les échanges partenariaux et les résultats obtenus feront l'objet d'une évaluation annuelle.

L'évaluation annuelle portera notamment sur le suivi des DIA, procédures d'urbanisme, actualisation de la programmation, typologie, participations financières de la commune (indicateurs à définir en lien avec l'observatoire du PLH)

Article 5 - Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Le 2024,

<p>Pour la Commune</p> <p>Hélène GENTE</p> <p>Maire</p>	<p>Pour La Métropole Aix-Marseille-Provence</p> <p>Martine VASSAL</p> <p>Présidente</p>
<p>Pour L'Etat</p> <p>Christophe MIRMAND</p> <p>Préfet de la Région Alpes-Côte-d'Azur et Préfet du Département des Bouches-du- Rhône</p>	<p>Pour l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-d'Azur</p> <p>Claude BERTOLINO</p> <p>Directrice Générale</p>



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production
de logement social sur la commune de Marseille

Entre

La commune de Marseille, représentée par son Maire, Monsieur Benoît PAYAN, vu la délibération du conseil municipal du XX/XX/XX, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Métropole Aix-Marseille-Provence, L'établissement public de coopération intercommunal dont la commune est membre, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, vu la délibération du bureau métropolitain du 27 juin 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et du Département des Bouches-du-Rhône, Monsieur Christophe MIRMAND,

L'Etablissement Public Foncier de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représenté par sa Directrice générale, Madame Claude BERTOLINO, vu la délibération du conseil d'administration du XX/XX/XX,

L'Association régionale pour l'habitat social de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse, représentée par son Président, Monsieur Éric PINATEL.

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Marseille est soumise aux obligations SRU depuis 2000. Avec 21,80 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1^{er} janvier 2023 pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur la commune de Marseille constitue un enjeu réglementaire et un enjeu de réponse aux besoins en logement pour les Marseillaises et les Marseillais.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Marseille, la Métropole Aix Marseille Provence et l'Etat ont souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Marseille d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le présent contrat de mixité sociale a donc été élaboré de manière partenariale entre les signataires. Un comité technique et un comité de pilotage ont été constitués pour élaborer et valider les orientations et engagements permettant à la commune de Marseille d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Plus largement ces deux instances s'inscrivent dans les différents temps de rencontres mise en place dans le cadre de la Gouvernance du Programme Local de l'Habitat Métropolitain.

Malgré un contexte local et national peu favorable à la production de logements (baisse des dépôts de permis de construire, augmentation des taux d'intérêt pour les particuliers et les opérateurs HLM, hausse des valeurs foncières et des coûts des matières premières, faibles perspectives de production dans les opérations publiques d'aménagement), les signataires entendent activer et renforcer tous les outils mobilisables pour soutenir la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à la propriété entrant dans le champ de la loi SRU, tant dans le neuf que dans le parc existant.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de Marseille

2^{ème} ville de France en population et Préfecture du département des Bouches-du-Rhône, la commune de Marseille comptait 870 321 habitants et 458 032 logements en 2020 (source : INSEE) dont 88,6 % de résidences principales, 3,3 % de résidences secondaires et 8 % de logements vacants.

La population marseillaise se caractérise notamment par :

- Une croissance démographique modérée entre 2014 et 2020 (+0,2 %/an), portée par le solde naturel (0,6 %/an) qui compense un solde migratoire négatif (-0,4 %/an)
- Une population relativement jeune : 37 % des habitants sont âgés de moins de 30 ans
- Un taux de pauvreté très important : 25 % contre 15 % à Paris et Lyon
- Une population familiale : 54 % des ménages sont des familles (44 % à Paris et Lyon), 13 % sont des familles monoparentales (8 % à Paris et Lyon)

Marseille est bordée par la mer Méditerranée à l'ouest et au sud, enserrée par les massifs de l'Estaque et de l'Étoile au nord, le massif du Garlaban à l'est, le massif de Saint-Cyr et le mont Puget au sud-est, le massif de Marseilleveyre au sud.

La superficie totale de la commune (240,6 km²) est composée à 42 % d'espaces naturels, 41 % d'espaces urbanisés pour l'habitat, 16 % d'espaces urbanisés pour des activités et d'1% d'espaces agricoles. La commune affiche une densité de population de 3 617 habitants au km², relativement faible au regard de Paris (20 359 hab/km²) et de Lyon (10 909 hab/km²).

Marseille est membre et « ville centre » de la Métropole Aix-Marseille Provence, établissement public de coopération intercommunal, regroupant 92 communes pour 1 903 173 habitants en 2020. La commune de Marseille représente 46 % de la population et 45 % des emplois de la Métropole et est identifiée, avec Aix-en-Provence, comme l'un des deux « pôles métropolitains » dans le SCOT en cours d'élaboration.

La Métropole Aix Marseille Provence exerce notamment les compétences suivantes : développement et aménagement économique, social et culturel ; aménagement de l'espace métropolitain (Scot, PLU, aménagement d'intérêt métropolitain, réserves foncières, organisation de la mobilité, voirie) ; politique locale de l'habitat (PLH, politique du logement, actions et aides financières en faveur du logement social, amélioration du parc bâti), politique de la ville (contrat de ville et renouvellement urbain notamment). La Métropole Aix Marseille Provence est délégataire des aides à la pierre de type 3.

Les besoins en matière de logements à Marseille sont immenses, avec un taux de tension dans le logement social parmi les plus importants de France métropolitaine. L'offre est insuffisante et pour partie inadaptée. Avec les fortes hausses des marchés fonciers et immobiliers dans les périodes récentes, la crise du logement s'est amplifiée. Les premiers impactés et plus durement touchés sont les ménages les plus précaires (1 ménage marseillais sur 4 sous le seuil de pauvreté) qui n'ont d'autres choix résidentiels que de subir des situations de mal logement. A ces enjeux de justice sociale, s'ajoutent des enjeux urbains et environnementaux. Cette crise du logement pourrait en effet s'accroître de manière considérable dans les années à venir au vu des enjeux liés au réchauffement climatique et à la transition énergétique.

Pour faire face à cette double urgence sociale et écologique, tous les outils sont à mobiliser et à coordonner dans le temps et dans l'espace : construire plus et mieux, développer une offre accessible et diversifiée, rééquilibrer l'offre à l'échelle de la ville, améliorer le parc existant, lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, accompagner et prévenir les copropriétés en difficultés, transformer et améliorer les quartiers ANRU, favoriser l'accès au logement des plus modestes, accompagner les parcours résidentiels à tous les âges de la vie, réguler les marchés fonciers et immobiliers...

Se mobiliser pour un habitat de qualité pour tous, c'est lutter contre l'habitat indigne, combattre les marchands de sommeil et améliorer le parc de logements pour limiter au maximum les risques pour la santé et la sécurité des occupants et lutter contre la précarité énergétique. C'est aussi être en mesure de produire, en nombre et en diversité, une offre adaptée aux besoins, sans quoi les logiques de marché spéculatives conduisent à la montée

des prix reflétant la rareté et évinçant les plus modestes, contribuant au blocage des parcours résidentiels et limitant le développement et le renouvellement du parc social. La relance de la production de logements convoque les politiques foncières, de rénovation urbaine et d'aménagement, qui conditionnent la capacité à produire des logements, particulièrement par renouvellement et densification de la ville existante.

A cet égard, et tout en souhaitant conserver le caractère singulier de la ville et de ses noyaux villageois, le choix est celui d'une urbanisation favorisant une densification intelligente et coordonnée au développement des transports collectifs et des mobilités douces, privilégiant l'aménagement public, d'une augmentation des hauteurs adaptée au contexte urbain, plutôt qu'une augmentation des emprises bâties au détriment des espaces naturels, des terres agricoles et des sols perméables, d'îlots ouverts au lieu de résidences fermées, d'une mixité fonctionnelle et sociale à toutes les échelles, d'une ville de proximité qui offre la possibilité d'habiter, de travailler, de se nourrir et de s'épanouir dans un environnement proche.

	Commune de Marseille	Métropole Aix- Marseille Provence
Population (INSEE 2020)	870 321	1 903 173
Part des habitants âgés de moins de 30 ans (INSEE 2020)	37,3 %	35,4 %
Part des habitants âgés de moins de 75 ans (INSEE 2020)	9,7 %	9,9 %
Densité moyenne (nombre d'habitants/km ² - INSEE 2020)	3 617	604
Croissance démographique annuelle de 2014 à 2020 (INSEE)	+0,2 %	+0,4 %
Part des familles dans les ménages (INSEE 2020)	54,3 %	59,4 %
Part des familles monoparentales dans les ménages (INSEE 2020)	13,3 %	12 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (INSEE 2020)	2,10	2,16
Parc de logements (INSEE 2020)	458 032	974 492
Part de résidences principales (INSEE 2020)	88,6 %	88,3 %
Part de résidences secondaires (INSEE 2020)	3,3 %	4,3 %
Part des logements vacants (INSEE 2020)	8,2 %	7,4 %
Part des ménages vivant depuis plus de 10 ans dans leur logement (INSEE 2020)	44,5 %	47,2 %

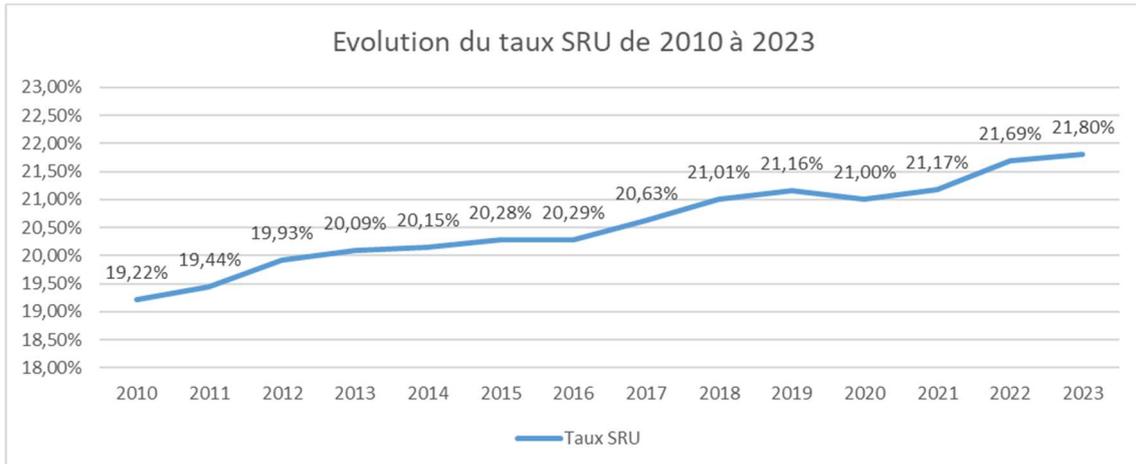
Situation de la commune vis-à-vis des documents de planification et de programmation

Document d'urbanisme opposable	Plan Local d'Urbanisme intercommunal (élaboration décembre 2019). Modification n°1 (19 Novembre 2021) Modification n°2 (30 juin 2022). Modification n°3 approuvée (18 avril 2024) Modification n°4 en cours (approbation prévue en octobre 2025)
Programme Local de l'Habitat	Approbation le 22/02/2024
Schéma de Cohérence Territoriale	Scot de Marseille Provence approuvé le 29/06/2012 Scot d'Aix Marseille Provence : projet arrêté le 27/06/2024

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

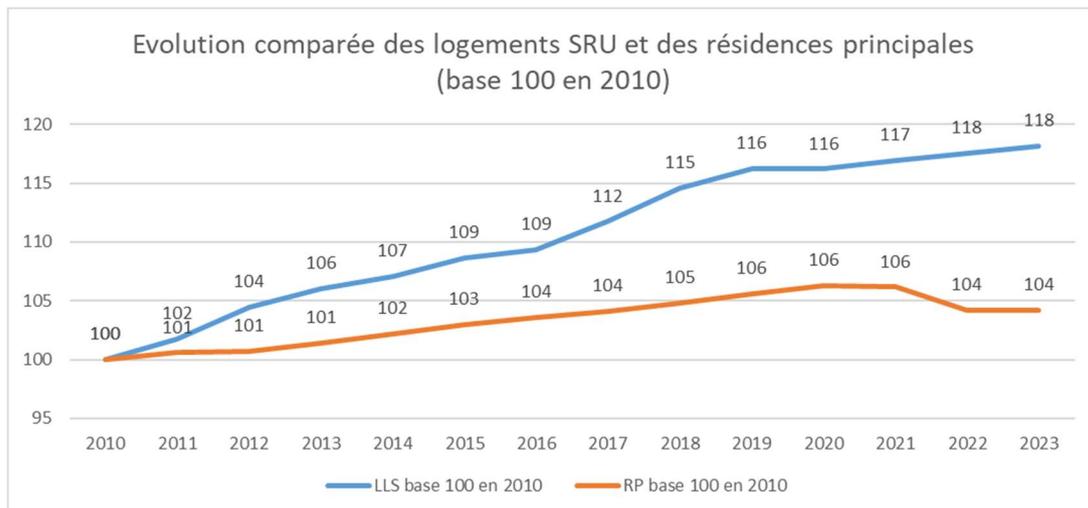
1) Évolution du taux de logement social

Au 1^{er} janvier 2023, le taux SRU de la commune de Marseille était de 21,80 % (86 070 logements SRU), en augmentation continue depuis 2010, sauf pour l'année 2020 au cours de laquelle le taux SRU a légèrement baissé.



Source : inventaires SRU

Le parc de logements entrant dans le champ de la loi SRU a progressé de 13 244 logements entre 2010 et 2023, soit + 1 019 logements en moyenne par an. Pour atteindre le taux légal de 25 %, à nombre de résidences principales constant, il manque 12 650 logements SRU. En poursuivant le rythme constaté entre 2010 et 2023, il faudrait près de 13 ans pour que la commune atteigne le taux légal de 25 %. Cela illustre l'enjeu de rehausser significativement le niveau de production de logements entrant dans le champ de la loi SRU.

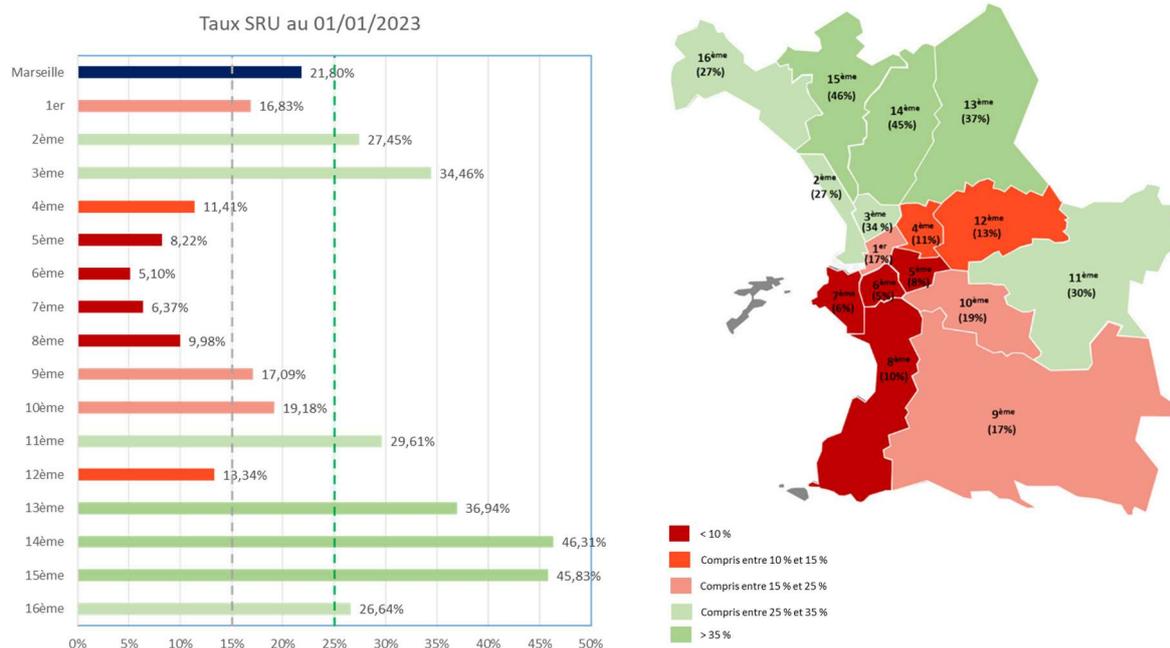


Source : inventaires SRU

L'analyse comparée de l'évolution des logements SRU et des résidences principales montre que le parc de logements SRU augmente nettement plus rapidement (+18 % entre 2010 et 2023) que le parc des résidences principales (+4 %).

A l'échelle infra-communale, on peut constater une répartition géographique déséquilibrée des logements entrant dans le champ de la loi SRU, qui s'explique en grande partie par une construction massive historique de

logements locatifs sociaux dans les quartiers Nord et Est de la Ville, structurée par de grandes opérations de planification de logement nationales, établies sous forme d'opération publiques (ZUP).



La ville se caractérise par un déséquilibre structurel massif de l'offre de logements sociaux : plus de la moitié des logements SRU est concentrée dans 4 arrondissements (11^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème}). Par ailleurs 55 % des logements locatifs sociaux sont situés en QPV.

Seuls 7 arrondissements affichent un taux SRU supérieur à 25 % (2^{ème}, 3^{ème}, 11^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} et 16^{ème}). 6 arrondissements disposent de moins de 15 % de logements SRU (4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 12^{ème}). Enfin 3 arrondissements sont dans une situation de déficit intermédiaire avec un taux SRU compris entre 15 % et 25 % (1^{er}, 9^{ème} et 10^{ème}).

Les arrondissements les plus déficitaires sont également ceux pour lesquels les valeurs foncières sont les plus élevées, pesant lourdement sur l'équilibre économique des projets de construction de logements sociaux.

La Ville de Marseille a fixé comme objectif, dans le PLH métropolitain, de poursuivre le rééquilibrage géographique de l'offre locative sociale sur le territoire. Pour cela, la part de logements locatifs sociaux dans les objectifs de production neuve a été adaptée par arrondissement.

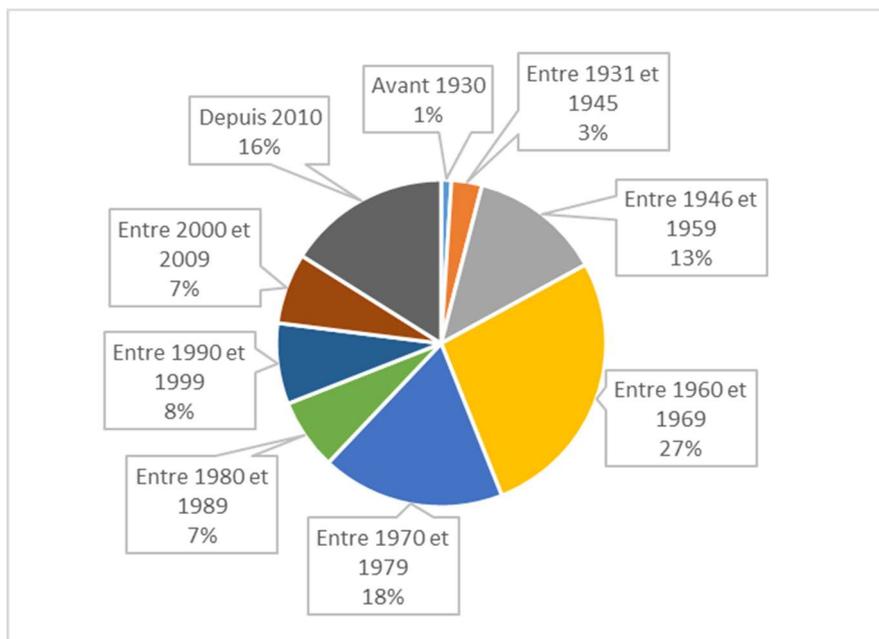
2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Au 1^{er} janvier 2023, la commune de Marseille compte 86 070 logements entrant dans le champ de la loi SRU dont :

- 77 670 logements locatifs sociaux familiaux
- 6 352 logements en foyers et résidences sociales
- 670 logements privés conventionnés avec l'Anah
- 619 logements en CHRS (1 867 places)
- 408 logements en CADA (1 224 places)
- 157 logements en accession sociale (PSLA)
- 185 logements en intermédiation locative sociale

Le Parc locatif social familial conventionné constitue l'essentiel (89%) du parc de logements entrant dans le champ de la loi SRU.

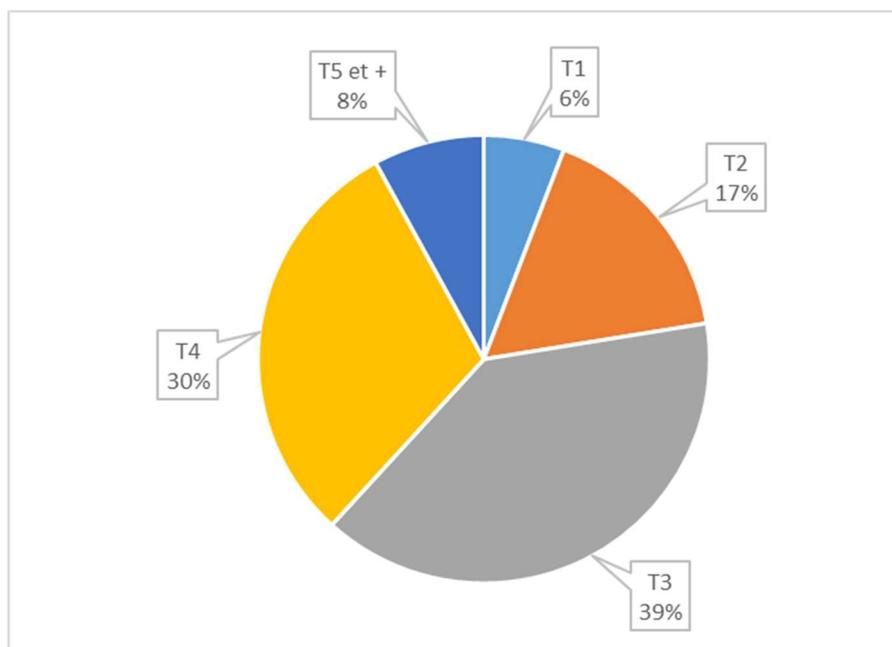
Ancienneté du parc locatif social familial (date de première mise en location)



Source : RPLS 2022

Près de la moitié du parc locatif social a été mis en location entre 1960 et 1979. Les logements produits entre 1960 et 1977 sont ceux qui affichent les niveaux de loyers les plus bas. 16 % du parc locatif social a été mise en location depuis 2010.

Typologie des logements locatifs sociaux

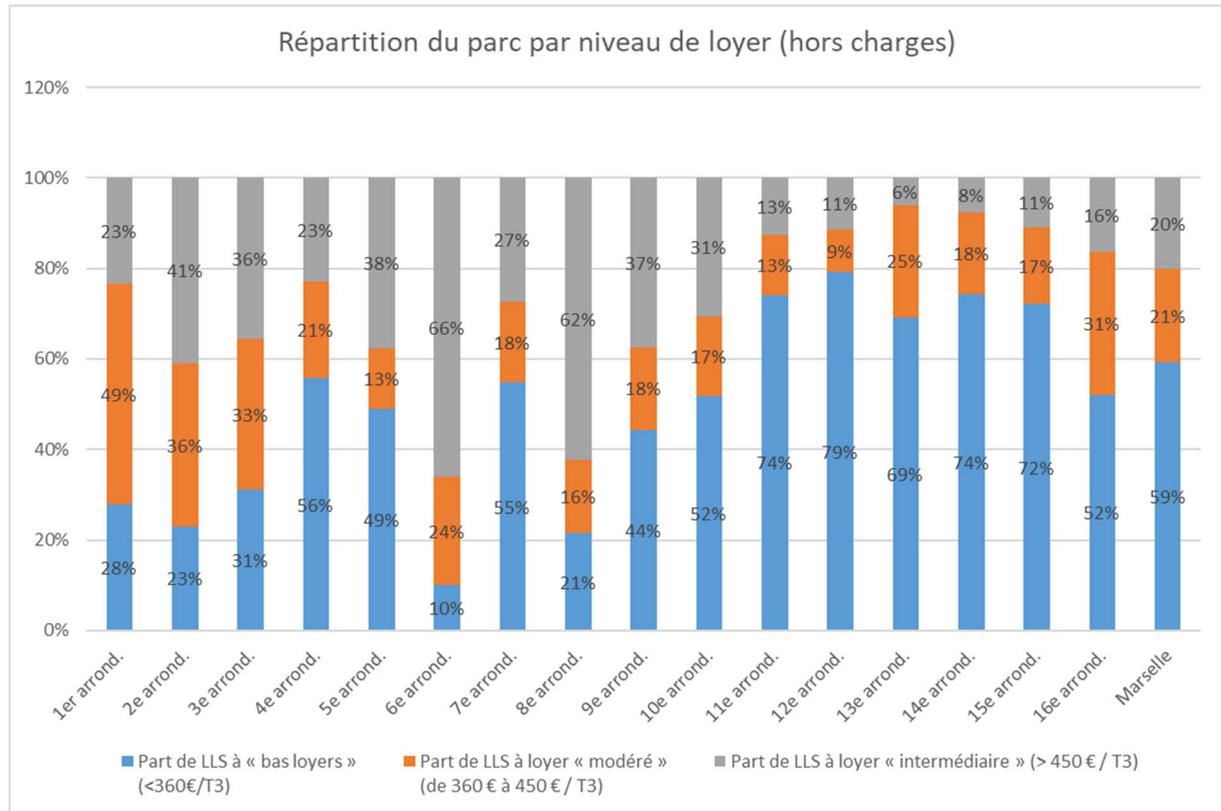


Source : RPLS 2022

La répartition typologique du parc locatif social à Marseille se caractérise par une sous-représentation des petits logements et une légère surreprésentation des grands logements au regard de la moyenne nationale :

- 39 % des logements sont des T3 (37 % en France métropolitaine)
- Les petits logements (T1 et T2) représentent 23 % du parc (contre 27 % à l'échelle nationale)
- Les grands logements (T4 et T5) représentent 38 % du parc (contre 36 % à l'échelle nationale).

Les niveaux de loyers unitaires

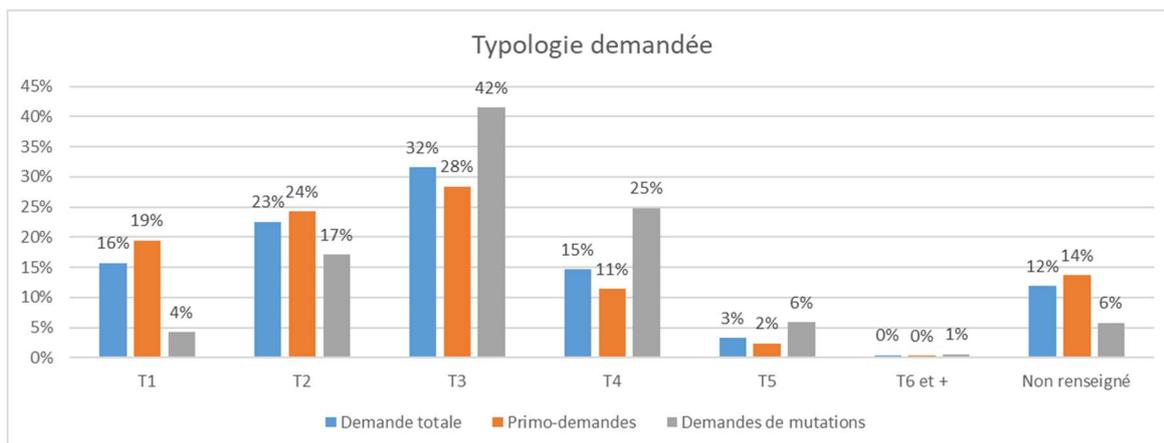


Au sein même du parc social, des déséquilibres importants sont observés en termes de niveau de loyer. Selon RPLS 2021, plus de 70 % des logements sont à bas loyers (< 360€/T3) dans certains arrondissements (11ème, 12ème, 13ème, 14ème et 15ème) alors que plus de 60 % des logements sont à des niveaux de loyers intermédiaires (> 450€/T3) dans le 6ème et le 8ème.

Face à ces déséquilibres en matière de niveaux de loyers, la Ville de Marseille et la Métropole ont défini, dans le PLH métropolitain, des objectifs modulés de production de logements locatifs sociaux par nature de produits (PLAI, PLUS et PLS).

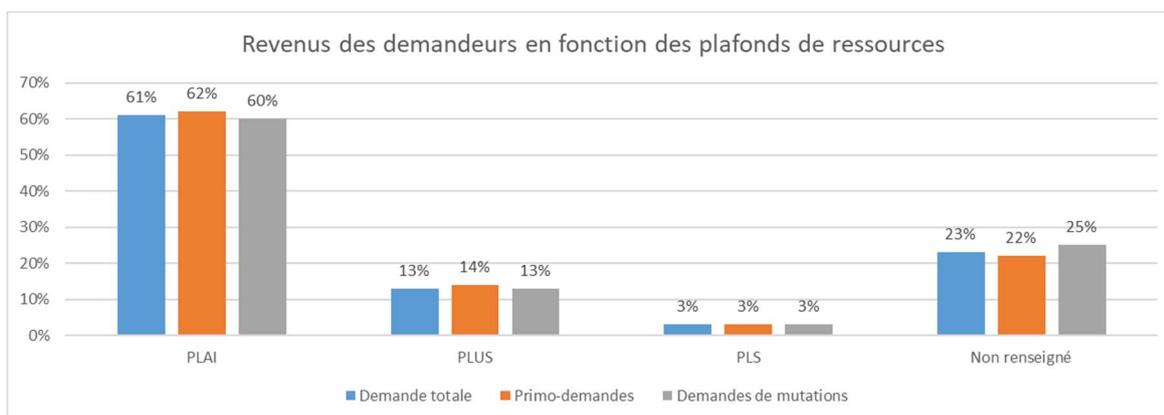
La demande de logement social

En septembre 2023, le nombre total de demandes de logements sociaux s'établissait à 47 990 dont 11 821 demandes de mutation (25 %) et 36 169 primo-demandes (75 %). Le nombre de demandeurs est en forte hausse sur la période récente (+ 7 % en 9 mois), traduisant d'importantes difficultés pour les Marseillaises et Marseillais pour accéder à un logement économiquement accessible.



Source : SNE décembre 2023

En décembre 2023, un tiers des demandeurs souhaitait accéder à un logement de type T3 (32%). Les petits logements (T1 et T2) représentaient 39 % des demandes et les grands logements (T4 et +) 18 %. Les demandes de mutations étaient davantage orientées vers les grands logements (31 % pour les T4 et +) que les primo-demandes (13 %). A l'inverse, près d'une primo-demande sur deux (43%) était orientée vers un petit logement de type T1 ou T2.

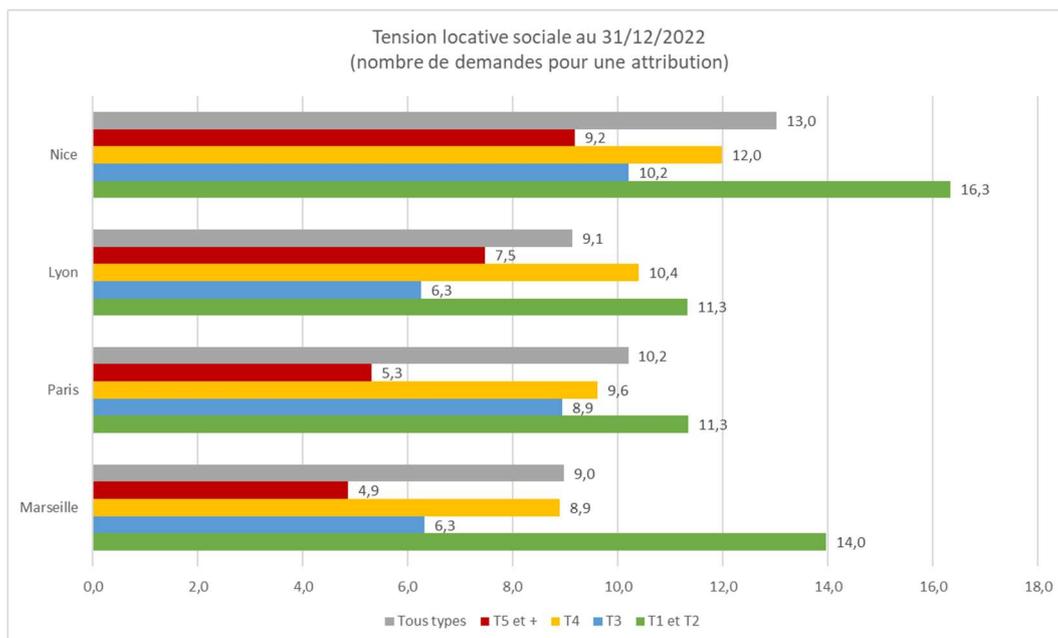


Source : SNE décembre 2023

Plus de 60 % des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI, 13 % ont des ressources comprises entre le plafond PLAI et PLUS. La demande des ménages éligibles au logement de type PLS est marginale (3%). Cela souligne la nécessité de produire en priorité une offre de logement social de type PLAI et PLUS et de limiter la production de logements de type PLS aux produits spécifiques, comme les résidences étudiantes.

Il n'y a pas de différence notable en termes de revenus des demandeurs entre les primo-demandes et les demandeurs de mutations.

Au 31/12/2022, la tension locative sociale à Marseille était en moyenne de 9 demandes pour une attribution, proche de celle observée à Lyon (9,1) et en deçà celle observée à Paris (10,2) et Nice (13).



Comme à Paris, Lyon et Nice, la tension est plus forte à Marseille pour les petits logements (14 demandes de T1/T2 pour une attribution) et les logements T4 (8,9) que pour les logements T3 (6,3) et les T5 et + (4,9).

	Marseille	1er	2ème	3ème	4ème	5ème	6ème	7ème	8ème	9ème	10ème	11ème	12ème	13ème	14ème	15ème	16ème
T1 et T2	14,0	32,0	14,1	9,9	32,6	26,4	139,6	41,3	14,6	10,1	15,3	15,2	23,8	8,1	4,5	6,6	12,3
T3	6,3	41,0	12,6	5,3	12,1	10,2	47,6	16,6	15,1	4,5	7,1	5,4	7,2	3,3	2,1	3,5	4,3
T4	8,9	108,0	34,2	9,9	22,5	11,3	43,5	13,8	13,7	6,2	9,1	5,9	9,8	4,8	4,4	6,2	4,6
T5 et +	4,9	43,5	15,6	13,0	3,6	-	10,5	3,8	8,4	5,6	6,1	3,5	10,4	2,7	1,9	6,3	1,3
Tous types	9,0	39,1	15,5	8,1	17,5	15,7	68,1	21,8	14,3	6,4	9,7	7,2	11,1	4,7	3,2	5,1	5,4

A l'échelle infra-communale la tension locative sociale est particulièrement forte dans les 1er, 6ème et 7ème arrondissements (respectivement 39,1 et 68,1 et 21,8 demandes pour une attribution). A l'exception du 1er arrondissement il s'agit des arrondissements centraux qui sont les plus déficitaires en logements sociaux. La forte tension concerne toutes les typologies de logements, sauf pour les T5 et + dans le 7ème arrondissement.

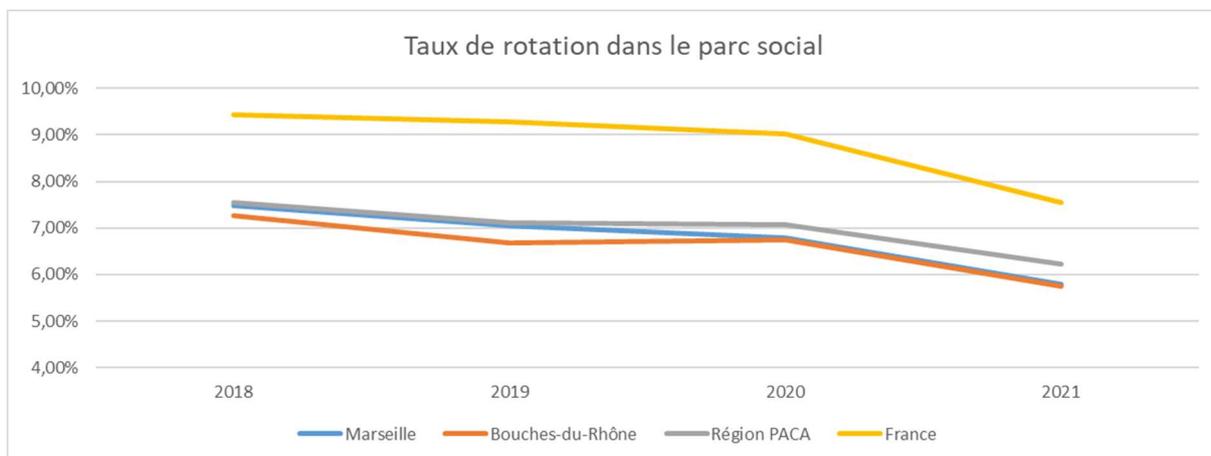
La tension qui s'exerce dans le 6ème arrondissement (68,1 demandes pour une attribution) dépasse les niveaux de tensions locatives les plus élevés des arrondissements centraux parisiens (48,2 demandes pour une attribution dans le 1er arrondissement de Paris).

Les arrondissements les mieux pourvus en logements sociaux (3ème, 11ème, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème) affichent une tension locative sociale relativement moins forte à l'exception du 2ème arrondissement qui est bien pourvu en logement social et dont la tension locative sociale est forte (15,5 demandes pour une attribution). La tension sur les petits logements (T1 et T2) et les logements de taille moyenne (T3) est particulièrement marquée dans certains arrondissements centraux et péri-centraux (1er, 4ème, 5ème, 6ème et 7ème) et dans une moindre mesure dans le 12ème arrondissement pour les T1/T2. De même, le segment des T4 est particulièrement tendu dans les arrondissements centraux et péri-centraux.

La rotation dans le parc social

De 2018 à 2021 le taux de rotation dans le parc social à Marseille présente une baisse régulière et atteint 5,8 % en 2021, un niveau similaire à celui observé dans le département des Bouches-du-Rhône (5,75%) et inférieur au taux régional (6,22%) et national (7,54 %). La faible rotation contribue à aggraver la tension qui s'exerce sur le parc locatif social et limite l'accès à un logement social pour les demandeurs en attente.

Taux de rotation dans le parc social (source : Ministère du développement durable)				
Périmètre	2018	2019	2020	2021
Marseille	7,49%	7,04%	6,78%	5,80%
Bouches-du-Rhône	7,26%	6,68%	6,74%	5,75%
Région PACA	7,54%	7,11%	7,07%	6,22%
France	9,44%	9,29%	9,01%	7,54%



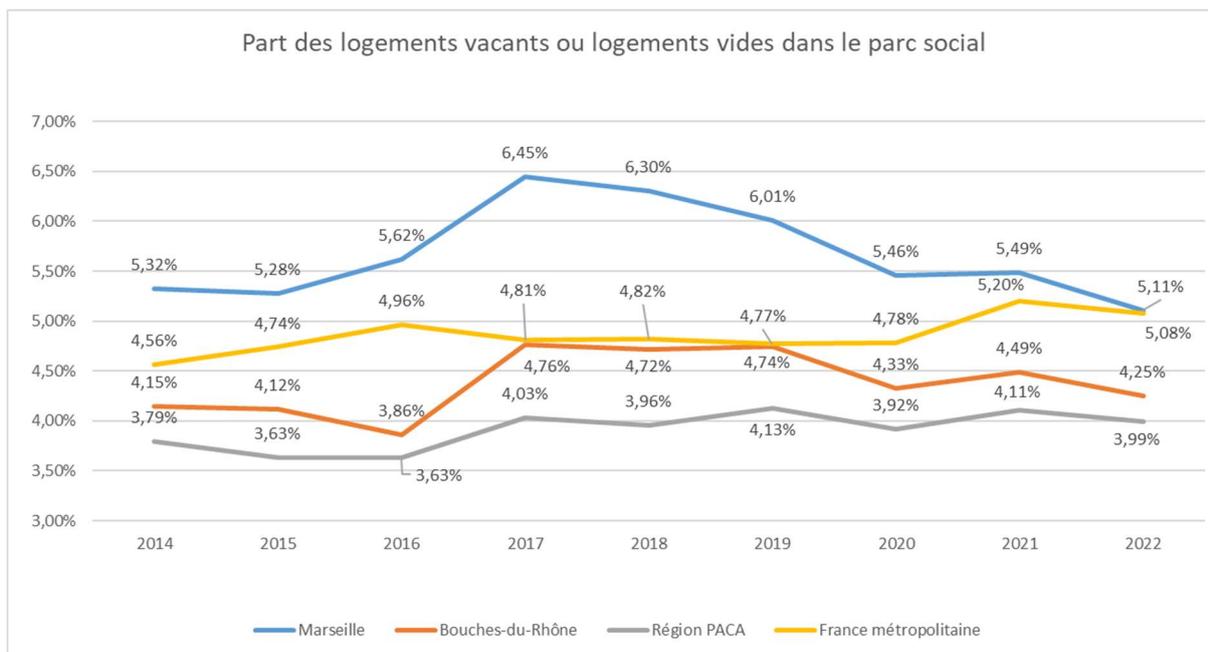
Selon plusieurs bailleurs sociaux implantés à Marseille, le taux de rotation dans le parc social aurait continué à baisser en 2022 et en 2023 pour atteindre des taux historiquement bas, inférieurs à 5 %.

La vacance dans le parc social

Selon les données issues de RPLS, au 1^{er} janvier 2022, 5,11 % des logements locatifs sociaux à Marseille étaient vacants ou vides (contre 5,08 % en France métropolitaine ; 4,25 % dans le département des Bouches-du-Rhône).

Depuis 2014, le taux de vacance à Marseille est structurellement plus élevé que la moyenne nationale, régionale et départementale. Cela s'explique pour partie par la mise en œuvre des programmes de rénovation urbaine qui ont entraîné une vacance importante dans les immeubles amenés à être démolis mais également un problème d'attractivité de certaines résidences que les programmes de renouvellement urbain visent à résoudre.

Le taux de vacance diminue chaque année depuis 2017 pour atteindre 5,11 % en 2022, soit le niveau le plus faible enregistré depuis 2014. Cela illustre la forte tension qui s'exerce sur le parc de logements sociaux marseillais.



3) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans des trois dernières périodes triennales

Il est rappelé dans le tableau ci-dessous les bilans des trois dernières périodes triennales :

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		4 716		6 100		7 674	
Réalisés		6 123		7 866		2 934	
Taux d'atteinte		129,8 %		129 %		38,2 %	
% PLAI	% PLS	20 %	34 %	31,33 %	42,48 %	21,01 %	26,13 %

Le dernier bilan triennal, établi sur la période 2020-2022, est clairement insuffisant d'un point de vue quantitatif, avec 38 % de l'objectif de 7 674 logements sociaux sur trois ans (2 558 en rythme annuel). La variation du nombre de logements décomptés entre les inventaires SRU 2019 et 2022 est, avec 982 logements supplémentaires, particulièrement faible du fait notamment du retrait des logements démolis dans le cadre des projets ANRU. Le nombre d'agrèments nouveaux sur la période 2020-2022 comptabilisés dans le bilan triennal, est lui aussi trop faible (2 937 logements) et est inférieur d'environ 1000 unités par rapport au bilan triennal précédent (2017-2019). Cette baisse des agrèments délivrés est notamment le fruit d'une baisse des agrèments délivrés au titre de la reconstitution de l'offre ANRU (- 248 logements) et de la baisse des agrèments délivrés à ADOMA (- 654 logements). ADOMA a engagé sur les années 2017, 2018 et 2019 d'importantes opérations de transformation de foyers d'hébergement en résidences sociales conventionnées qui ont donné lieu à 968 agrèments en 3 ans. Cette stratégie s'est poursuivie en 2020, 2021 et 2022 mais pour un volume de logements beaucoup plus faible (314 agrèments en 3 ans).

Sur le plan qualitatif, l'objectif est partiellement atteint. Le bilan triennal 2020-2022 démontre une sous-représentation des logements PLAI (21% atteints contre un objectif minimum de 30%), qui est accentuée par le report de 188 logements agréés et conventionnés d'une période triennale précédente et ne figurant pas à l'inventaire au 1er janvier 2022, qui ne comporte aucun PLAI. La part des logements PLS (26 %) est conforme à l'objectif (maximum 30 % de logements PLS).

Le contexte national explique en partie ces résultats : les agrèments et financements des logements locatifs sociaux hors ANRU et Départements d'Outre-Mer sont largement inférieurs à 100 000 par an depuis 2020.

L'impact de la COVID, la crise de l'énergie, la hausse du prix des matériaux, du prix du foncier et des taux d'intérêt ont en effet fortement impacté la capacité de production.

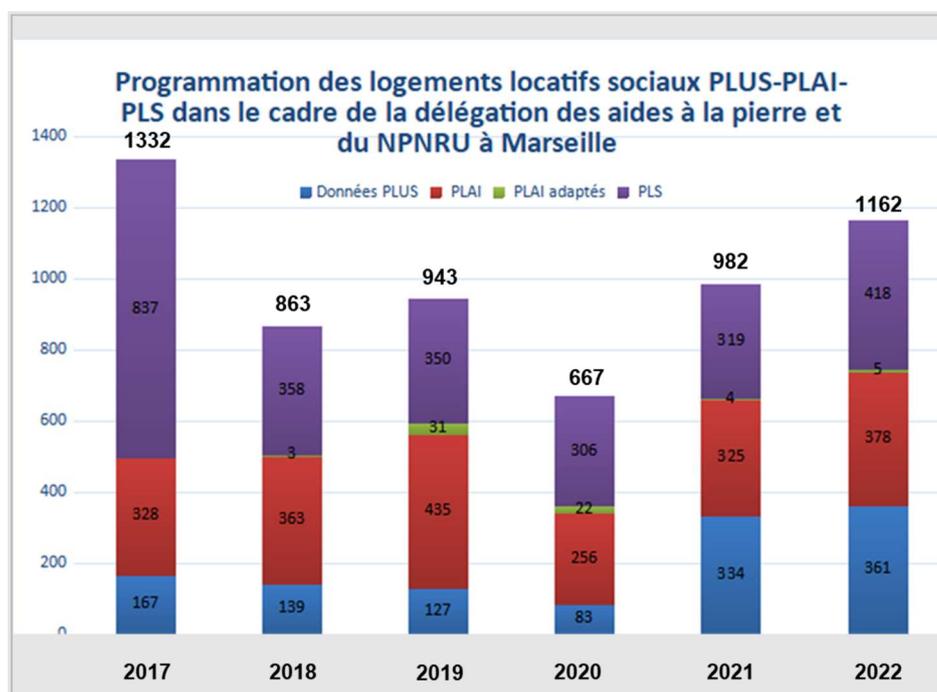
Cette dernière s'inscrit depuis fin 2019 dans un nouveau cadre réglementaire en matière d'urbanisme avec un PLUi dont les objectifs permettent une production annuelle d'environ 3 500 logements.

Pour autant, le PLUi approuvé en 2019 offre encore certaines marges de manœuvre en matière de production de logements dans les zones de bonne desserte existantes ou projetées. Sous l'impulsion de la Ville de Marseille, les modifications 1, 2 et 3 du PLUi ont entraîné des ajustements supplémentaires en matière de droits à bâtir : traduction d'objectifs d'intensification urbaine dans des secteurs bien desservis en transports en commun ou amenés à l'être, mise en place de protections supplémentaires relevant de la Nature en Ville, etc.

Les dernières modifications du document d'urbanisme ont aussi permis d'évaluer plus finement les "potentialités" avec de nouveaux outils afin de faire évoluer les règles d'urbanisme contribuant à la production de logements, pour partie dans la temporalité du CMS et pour partie au-delà. Néanmoins, la compatibilité du PLUi avec les objectifs du PLH doit être interrogée et le cas échéant, une révision du document d'urbanisme pourrait s'avérer nécessaire.

Programmation locative sociale de 2017 à 2022

La programmation des logements locatifs sociaux au titre des aides à la pierre et de la reconstitution de l'offre locative sociale a fortement diminué pour se redresser légèrement depuis deux ans : 1 332 logements locatifs sociaux agréés et financés en 2017, 863 en 2018, 943 en 2019, 667 en 2020, 982 en 2021, 1162 en 2022.

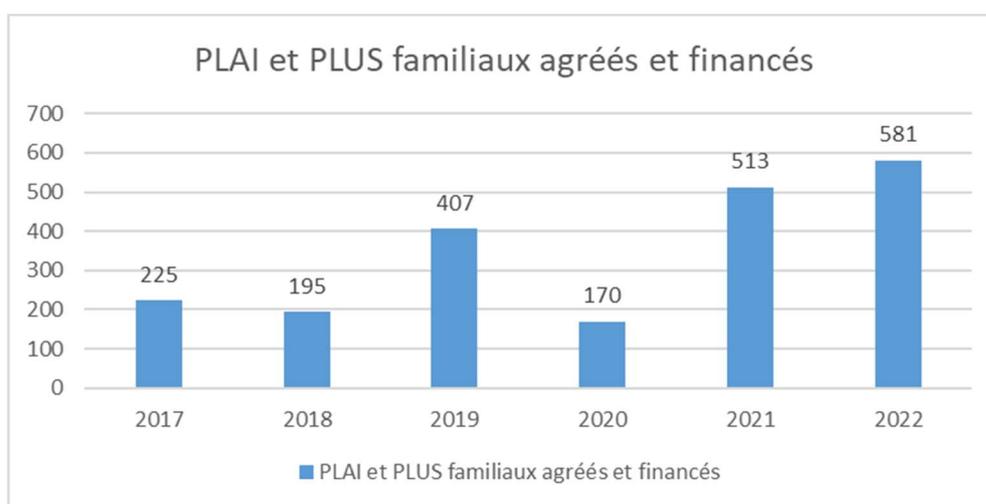


Année	PLUS	PLAI	PLAI adaptés	PLS	TOTAL	dont DAP	dont ANRU	
2017	167	328		837	1332	1332	0	2017-2019 3138
2018	139	363	3	358	863	863	0	
2019	127	435	31	350	943	943	0	
2020	83	256	22	306	667	620	47	2020-2022 2811
2021	334	325	4	319	982	874	108	
2022	361	378	5	418	1162	880	282	
Total	1211	2085	65	2588	5949	5512	437	

En proportion, la période triennale 2017-2019 comprend 14 % de logements PLUS, 37 % de logements PLAI et 49 % de logements PLS. Le niveau (exceptionnel) d'agrément délivrés en 2017 (1 332) concerne pour moitié des logements conventionnés en PLS, en fort décalage avec le besoin de logements PLAI et PLUS adaptés aux ressources des demandeurs de logements sociaux.

Pour la période triennale 2020-2022, cette répartition est de 28 % en PLUS, 35 % en PLAI et 37 % en PLS. La part des PLS, qui reste trop importante, tend cependant à baisser au profit des PLUS et PLAI. Par ailleurs, la programmation en RO-LLS (liée à l'ANRU) est en progression.

Le segment des logements sociaux dits « ordinaires » ou « familiaux » en PLAI et PLUS, qui correspond le plus aux besoins des Marseillais, constitue la principale priorité de la Ville, transcrite dans la fiche communale du PLH.



Seulement 225 logements PLUS ou PLAI familiaux ont été agréés et financés en 2017, 195 en 2018, 407 en 2019, 170 en 2020, 513 en 2021 et 581 en 2022. La légère reprise des deux dernières années ne peut masquer la faiblesse du bilan, qui se traduit désormais, avec une inertie de 3 à 5 ans, au niveau des livraisons. Premier signal du travail qualitatif effectué par la Ville de Marseille, la proportion de PLAI familiaux programmés est depuis deux ans en net progrès.

Logements locatifs sociaux autorisés dans les permis de construire délivrés

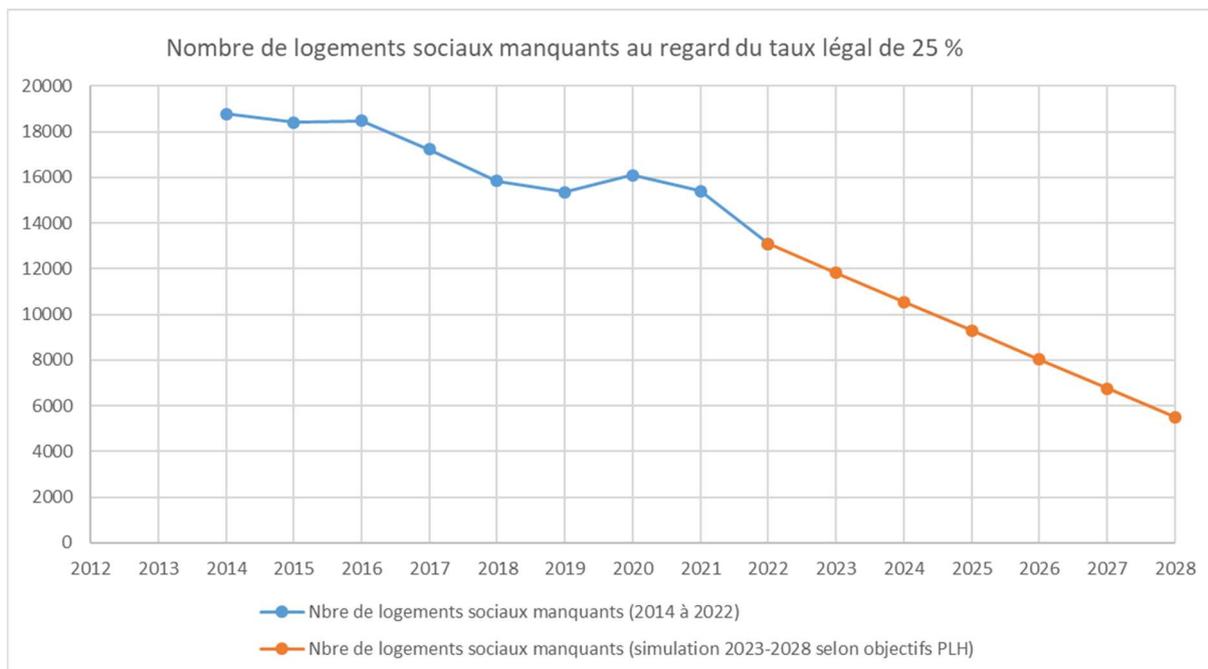
En 2022, 990 logements locatifs sociaux ont été autorisés dans le cadre de la délivrance des permis de construire. Cela représente 25 % du total des logements autorisés et 28 % des logements collectifs autorisés. Même si en volume le nombre de logements sociaux autorisés n'est pas satisfaisant au regard d'une part des besoins et d'autre part des objectifs triennaux de rattrapage assignés à Marseille, la part des logements locatifs sociaux dans les logements collectifs autorisés a nettement évolué à la hausse depuis 2018 avec une forte accélération depuis 2020, liée notamment à la mise en place de la servitude de mixité sociale dans le PLUi (même si le seuil d'application à 60 logements hors zone de bonne desserte apparaît trop élevé compte tenu de la taille moyenne des opérations de logements collectifs qui était de 32 logements en 2022. Il est à préciser que le seuil d'application a été abaissé à 30 logements sur l'ensemble de la commune lors de la modification n°3 du PLUi).

Dynamique de rattrapage SRU et prospective

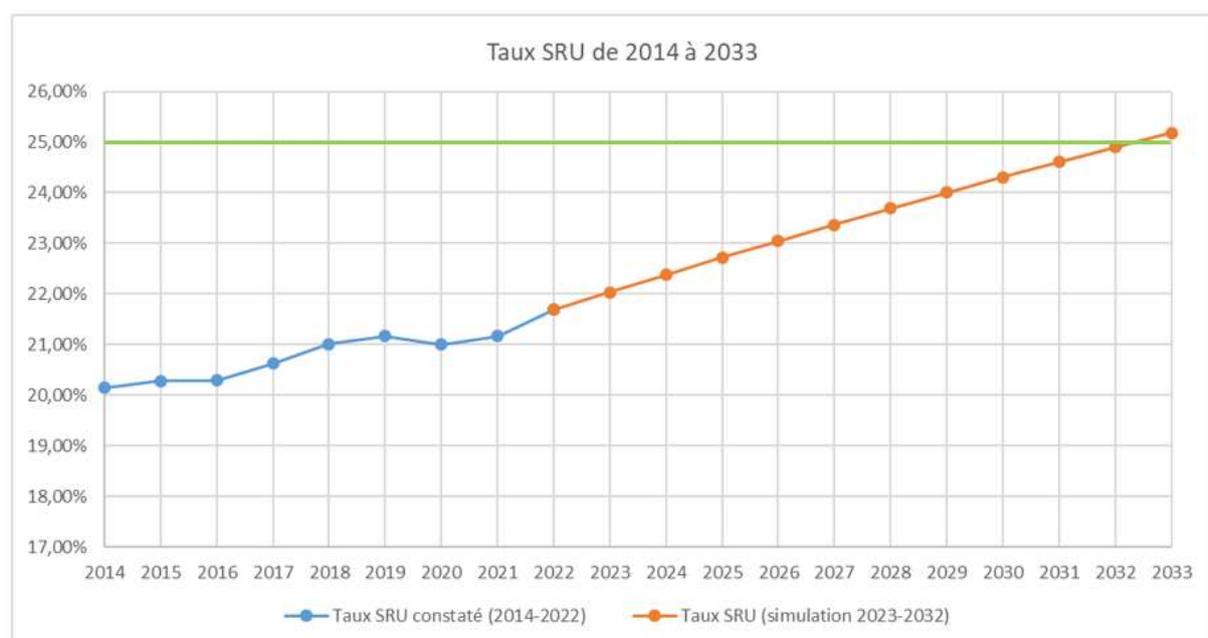
Le graphique ci-dessous illustre l'évolution annuelle du nombre de logements manquants pour atteindre le taux légal de 25 % de logements SRU et permet de caractériser la trajectoire de rattrapage. La courbe bleue constate le nombre de logements sociaux manquants sur la période 2014-2022, qui suit une tendance baissière. La courbe

orange simule l'évolution annuelle du nombre de logements sociaux manquants sur la période 2023-2028 en tenant compte des objectifs du PLH métropolitain, à savoir :

- Évolution des résidences principales à un rythme de + 4140 unités par an (correspondant à 92 % des 4 500 logements neufs produits annuellement en prenant pour hypothèse que 8 % des logements neufs produits seront, au moins transitoirement, soit des résidences secondaires, soit des logements vacants)
- Production annuelle de 2300 logements entrants dans le champ de la loi SRU (logement social neuf et en acquisition-amélioration, PSLA, BRS, conventionnement Anah et intermédiation locative sociale)



Bien que soutenu, le rythme de production de logements entrants dans le champ de la loi SRU sur la période 2023-2028 ne permet pas d'atteindre fin 2028 le taux légal de 25 %. En poursuivant ce rythme au-delà de 2028, au mieux, le taux de 25 % serait atteint au 1^{er} janvier 2033.



4) Les modes de production du logement social

Maîtrise d'ouvrage directe versus vente en l'état futur d'achèvement

Face à l'évolution croissante des prix du foncier et à la raréfaction des opérations publiques d'aménagement, les bailleurs sociaux ont de plus en plus de difficultés pour accéder à du foncier bâti ou non bâti à des prix compatibles avec la production de logements locatifs sociaux. Aussi, à Marseille, la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) constitue le mode de production majoritaire des logements sociaux. En 2022, 75 % des logements sociaux agréés au titre de la délégation des aides à la pierre ont été produits en Vefa et 25 % en maîtrise d'ouvrage directe.

Si l'on considère l'ensemble des logements locatifs sociaux financés en 2022 (au titre de la délégation des aides à la pierre et de l'ANRU), la part de production en VEFA s'établit à 57 % en 2022.

Compte-tenu de la conjoncture actuelle du secteur de la promotion immobilière privée, du renforcement des obligations de production de logements sociaux dans le PLU intercommunal et de l'absence de perspectives de relance massive de l'aménagement public, la part de production de logements sociaux en Vefa va continuer à augmenter en 2023 et les années suivantes. Les programmes exceptionnels mis en œuvre par CDC Habitat et Action Logement pour le rachat en bloc de programmes privés en vue de réaliser des logements locatifs sociaux et des logements locatifs intermédiaires va également accentuer la part de la Vefa dans les modes de production du logement social.

Opérations neuves versus opérations d'acquisition-amélioration

En 2022, 78 % des logements financés (au titre de la délégation des aides à la pierre et de l'ANRU) sont des logements réalisés dans des opérations neuves. 22 % sont réalisés en acquisition-amélioration.

Bien que plus complexes à monter et à équilibrer, les opérations d'acquisition-amélioration sont amenées à croître sur le territoire communal, notamment en raison :

- Des actions de lutte contre l'habitat indigne mises en œuvre localement qui prévoient le recyclage en logement social d'immeubles anciens dégradés, notamment au travers de l'intervention de la SPLA d'intérêt national Aix-Marseille Provence
- De la définition en cours d'un programme d'intervention d'intérêt national sur les grandes copropriétés dégradées les plus en difficultés qui devraient notamment comprendre des actions de recyclage de logements privés en logements locatifs sociaux
- De la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols qui va générer une priorisation de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante, en recyclage du bâti déjà constitué.

L'interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores pourrait constituer un point d'appui pour le développement des opérations d'acquisition-amélioration sur le territoire communal avec un double objectif de recyclage de ces logements en logement social et de rénovation énergétique.

5) Les objectifs du PLH métropolitain pour Marseille

Conformément aux estimations réalisées par la Ville de Marseille en 2022 cohérentes, par ailleurs, avec les objectifs du SRADDET et du SCOT, la commune de Marseille porte un objectif annuel de production de 4 500 logements neufs sur la durée du PLH. Cet objectif vise à répondre aux besoins liés au desserrement des ménages et à la décohabitation, à l'évolution des logements vacants et des résidences secondaires/meublés touristiques, au renouvellement du parc obsolète et à la croissance démographique portée par la natalité.

En complément des actions mises en œuvre par la Ville et la Métropole (création et amélioration des équipements et services publics, développement des transports, développement des espaces de nature, confortement des centralités et noyaux villageois), l'atteinte de cet objectif s'appuiera sur les conditions suivantes :

- Les modifications successives du PLUi : actuellement calibré pour une production annuelle d'environ 3500 logements (4000 logements autorisés en 2022, 3500 en 2023), les arbitrages dans le cadre de ces évolutions doivent tendre vers une recherche systématique d'une production de logements dans le cadre d'un développement durable, ambitieux et harmonieux de Marseille, notamment en lien avec les projets structurants de développement des transports en commun ce qui pourra porter aux 4 500 logements annuels attendus. A défaut, une révision du PLUi devra être engagée.
- Le développement et l'amélioration de l'offre en transports en commun et mobilités douces
- Le renforcement d'une politique foncière et d'aménagement en complément d'Euroméditerranée et du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) : identification des secteurs d'intervention prioritaires bénéficiant à l'avenir d'une bonne desserte en transports en commun et pouvant faire l'objet d'opérations publiques d'aménagement permettant le développement d'une offre de logements diversifiée ; définition et mise en œuvre des ressources et outils à la hauteur des enjeux

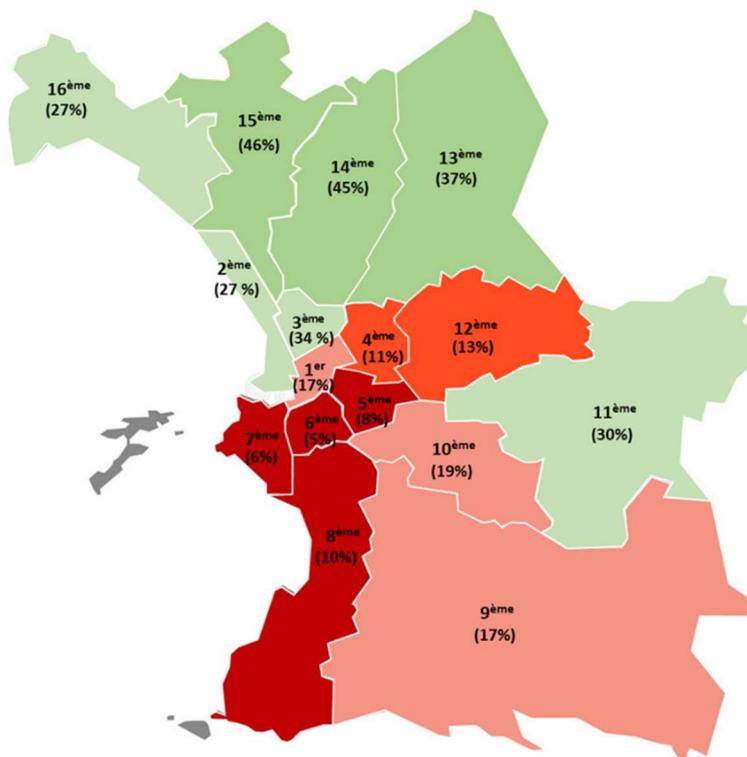
La commune de Marseille porte un objectif annuel moyen de création de 2 300 logements entrant dans le champ de la loi SRU dont :

- 1 670 logements produits dans le neuf :
 - o 1 300 logements locatifs sociaux familiaux (soit 28 % de la construction neuve)
 - o 160 logements sociaux neufs en structures collectives notamment sous la forme de résidences sociales et de pensions de famille (soit 4 % de la construction neuve)
 - o 210 logements neufs en accession sociale à la propriété : BRS et PSLA (5 % de la construction neuve)
- 630 logements produits dans l'existant :
 - o 400 logements locatifs sociaux familiaux en acquisition-amélioration
 - o 170 logements privés conventionnés avec l'Anah
 - o 60 à 85 logements privés en intermédiation locative sociale

Cet objectif de production annuelle de 2300 logements SRU a été décliné par arrondissement en vue d'amorcer un rééquilibrage géographique de l'offre locative sociale entre les différents secteurs de la ville, en quantité et en nature de produits.

La part du logement locatif social dans la production neuve a été établie de la façon suivante :

- 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 %



(Taux SRU au 01/01/22)

En moyenne, au sein de la production sociale, la Ville porte un objectif de 40 % de PLAI et PLAI adaptés, 50 % de PLUS et 10 % de PLS. Cet objectif tient compte de la structure des revenus des demandeurs vue ci-avant. Par ailleurs, afin de corriger les déséquilibres géographiques importants observés en termes de niveaux de loyer dans le parc locatif social, des objectifs de production de logements locatifs sociaux par nature de produits (PLAI, PLUS et PLS) modulés par arrondissement ont été définis.

	Offre existante			Objectif pour la programmation des logements sociaux 2023-2028							
	Part de LLS à « bas loyers » (<360€/T3)	Part de LLS à loyer « modéré » (de 360€ à 450€/T3)	Part de LLS à loyer « intermédiaire » (> 450€ / T3)	Total logements sociaux publics familiaux (neuf + AA) / an	PLAI (dont PLAI adapté et PLAI minoré)		PLUS		PLS		
1er arrond.	28 %	49 %	23 %	71	50 %	36	38 %	27	12 %	9	
2e arrond.	23 %	36 %	41 %	79	50 %	39	46 %	36	4 %	3	
3e arrond.	31 %	33 %	36 %	60	48 %	29	48 %	29	4 %	2	
4e arrond.	56 %	21 %	23 %	119	46 %	55	43 %	51	11 %	13	
5e arrond.	49 %	13 %	38 %	128	46 %	59	50 %	64	4 %	5	
6e arrond.	10 %	24 %	66 %	37	50 %	19	46 %	17	4 %	1	
7e arrond.	55 %	18 %	27 %	38	46 %	17	50 %	19	4 %	2	
8e arrond.	21 %	16 %	62 %	162	50 %	81	46 %	74	4 %	6	
9e arrond.	44 %	18 %	37 %	122	48 %	59	48 %	59	4 %	5	
10e arrond.	52 %	17 %	31 %	130	38 %	49	58 %	75	4 %	5	
11e arrond.	74 %	13 %	13 %	93	30 %	28	53 %	49	17 %	16	
12e arrond.	79 %	9 %	11 %	140	30 %	42	53 %	74	17 %	24	
13e arrond.	69 %	25 %	6 %	92	30 %	28	53 %	49	17 %	16	
14e arrond.	74 %	18 %	8 %	79	30 %	24	53 %	42	17 %	13	
15e arrond.	72 %	17 %	11 %	290	30 %	87	53 %	154	17 %	49	
16e arrond.	52 %	31 %	16 %	34	38 %	13	45 %	15	17 %	6	
Total Marseille	59 %	21 %	20 %	1672	40 %	663	50 %	834	10 %	176	

1) Action foncière

Etat des lieux et difficultés observées

- Une production de foncier par la puissance publique et des réserves foncières dédiées à la production de logements à développer au regard des enjeux de production de logements sociaux.
- Une stratégie foncière et des outils opérationnels créés mais pas suffisamment mobilisés (exemple ZAD créée en 2022 le long du tramway Nord), des actions à renforcer dans les secteurs stratégiques situés dans les corridors de développement des transports en commun en site propre.
- Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé fin 2019 calibré pour une production annuelle d'environ 3500 logements.
- Une évolution à la hausse des valeurs foncières qui contraint l'équilibre économique des opérations de logements locatifs sociaux. A titre d'illustration, le prix moyen d'un logement neuf à Marseille a plus que doublé entre 2000 et 2019. Sur la même période, les revenus médians ont augmenté trois fois moins vite que le prix du logement neuf (source : AGAM). Dans ce contexte, la maîtrise des prix constitue un enjeu majeur : elle doit passer par une stratégie foncière anticipatrice mais aussi par d'autres leviers de régulation des prix : dispositifs fiscaux, régulation des prix du foncier, renforcement de la servitude de mixité sociale dans le PLUi, augmentation du volume des permis délivrés...
- Des outils fonciers en place et mobilisés, à optimiser : Droit de Préemption Urbain (DPU), Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR), Zone d'Aménagement Différé (ZAD), plusieurs conventions d'intervention foncière avec l'Etablissement Public Foncier régional actives (pour partie en phase impulsion et pour partie en phase réalisation).
- Un suivi renforcé des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) qui fait l'objet d'échanges et d'une analyse technique partenariale entre la Ville, la Métropole et l'EPF régional.
- Des difficultés d'accès au foncier pour les organismes HLM en raison de valeurs foncières orientées à la hausse et de la concurrence avec les acteurs de la promotion immobilière, mais aussi comme le révèlent les interventions en préemption, en raison des bilans déficitaires produits par les bailleurs (dans les cas de dégradation du bâti).
- Une mobilisation du patrimoine bâti communal ces dernières années pour :
 - Développer des solutions de mise à l'abri et d'hébergement pour des ménages en situation de grande précarité.
 - Des cessions à la SPLA-IN en vue de recycler des immeubles bâtis vacants en logement social.
- A ce jour, une connaissance imparfaite et hétérogène du foncier et notamment des friches urbaines pouvant constituer des opportunités de développement du logement locatif social. Néanmoins, un travail de recensement des friches est en cours par les agences d'urbanisme. L'étude couvrira en 2024 notamment tout le périmètre de la Ville de Marseille. Cette étude figure au programme de travail de l'Agence 2024 et doit être livrée en décembre 2024.
- La mobilisation de l'observatoire foncier constitué par la Métropole.

Pistes à explorer (dont les effets attendus seront en grande majorité post CMS) :

- *Rendre opérationnelles les études réalisées par la Métropole en lien avec la Ville qui ont abouti à l'identification et à la proposition de sites stratégiques, poursuivre le repérage de secteurs de développement urbain potentiels, amenés à être desservis par les transports en commun en site propre. Ces secteurs pourraient faire l'objet d'une politique de maîtrise foncière publique pour conduire de nouvelles opérations publiques d'aménagement visant notamment la production de logements locatifs sociaux.*
- *La fiche action n°12 du projet de PLH métropolitain (« Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH ») vise à mobiliser toute la palette d'outils fonciers pour appuyer la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat et notamment à travers le Projet Action Foncière métropolitain. La mise en œuvre opérationnelle de cette action pourrait notamment permettre de développer la maîtrise foncière publique de sites stratégiques en vue de produire du logement.*
- *Renouvellement de l'adhésion de la Ville de Marseille à la convention foncière multi-sites Habitat signée entre la Métropole Aix-Marseille Provence et l'EPF régional et conduite de démarches de prospection foncière active en vue d'identifier et de mobiliser des opportunités foncières bâties ou non, en priorité dans les arrondissements déficitaires en logement social*
 - *Cette action a d'ores et déjà été amorcée par l'EPF début 2024. Un groupe de travail a été constitué avec la Ville, la Métropole et l'Agam. La première partie de ce travail porte sur les quartiers sud et sur l'extension du tramway et a permis d'identifier un certain nombre de fonciers qui permettraient de développer des opérations de constructions neuves mais également de l'acquisition-amélioration sur des immeubles entiers (bâti supérieur à 800 m² de Sdp). Ces fonciers sont en cours d'analyse pour définir les suites à donner.*
 - *Afin de se prémunir de ventes à la découpe via la mise en copropriété d'immeubles entiers, il convient de s'assurer de la mise en place effective du droit de préemption urbain renforcé (DPUR).*
- *Constitution d'un pool de bailleurs sociaux volontaires pour étudier, en lien avec la Ville, la Métropole et l'EPF régional, les opportunités foncières dans le cadre de la mise en œuvre du droit de préemption urbain et du suivi des déclarations d'intentions d'aliéner.*
- *Mobilisation de fonciers propriétés de personnes publiques en vue de produire du logement social : identification des fonciers et lancement d'appels à projets/à manifestation d'intérêt.*
- *Réguler les prix du foncier par des actions indirectes : renforcement des servitudes de mixité sociale dans le PLU intercommunal et production d'une offre foncière publique.*

2) Urbanisme et aménagement

Etat des lieux et difficultés observées

- *Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui permet de produire 3 500 logements annuellement et dont la compatibilité avec le PLH doit être interrogée pour envisager, le cas échéant, une révision.*
- *Des secteurs de mixité sociale instaurés sous deux formes dans le PLU intercommunal :*
 - *Une règle générale (qui ne s'applique ni aux opérations d'ensemble de type ZAC ou OAP prévoyant une programmation de logement social, ni aux QPV) : obligation de 30 % de logements sociaux pour les opérations de 30 sur l'ensemble de la Marseille.*
 - *Des secteurs de mixité sociale à la parcelle qui concernent 50 sites, principalement des sites maîtrisés par la puissance publique en vue d'être recyclés en logement social.*
- *70 à 75 % des logements autorisés en 2022 et 2023 l'ont été dans le diffus via l'initiative privée, c'est-à-dire en dehors de toute opération d'aménagement d'ensemble (OIN Euroméditerranée, ZACs métropolitaines, PAE). La relance de l'aménagement public permettra de garantir un certain niveau de*

production de logements en temps de crise et une meilleure maîtrise de la programmation urbaine et d'habitat.

- Une opération d'aménagement d'intérêt national conduite par l'EPA Euroméditerranée en cours de mise en œuvre qui prévoit un développement conséquent de l'offre de logements, dont 25 % de logements locatifs sociaux.
- Des Zones d'Aménagement Concerté de compétence métropolitaine en grande majorité en fin vie et dont le potentiel de production de logements est relativement faible. Un objectif de production de 25 % de logements locatifs sociaux dans les ZAC de compétence métropolitaine (30 % pour la ZAC Flammarion), en deçà de l'objectif fixé dans les secteurs de mixité sociale.
- Sur la base des études co-portées depuis 2020 par la Ville et la Métropole, des opérations d'aménagements pourront être engagées au cas par cas pour accompagner et dynamiser la production de logements. Seront priorisés, notamment, les secteurs bien desservis par les transports en commun et permettant une optimisation maximale du foncier.
- Les possibilités de dérogation aux règles du PLU intercommunal (majoration des droits à construire au titre de la mixité sociale ou de l'excellence environnementale, minoration des exigences en matière de places de stationnement) sont peu utilisées.

Pistes à explorer (dont les effets attendus seront en grande majorité post CMS):

- *Renforcement des secteurs de mixité sociale dans le PLUi (taux, seuil) et extension de leur champ d'application aux programmes d'hébergement qui en sont aujourd'hui exclus.*
- *En complément des 50 sites déjà sous-secteurs de mixité sociale (SMS) « à la parcelle » dans le PLUi en majorité sous maîtrise publique, étudier l'opportunité d'intégrer de nouveaux SMS « à la parcelle » dans le cadre d'une future modification ou révision du PLUi.*
- *Traduction dans la modification⁴ du PLU intercommunal des objectifs d'intensification urbaine dans les secteurs bien desservis en transports en commun ou amenés à l'être. Ce travail se poursuivra dans le cadre des prochaines modifications du document d'urbanisme et le cas échéant, dans le cadre d'une future procédure de révision.*
- *Réexamen de la programmation logement des ZAC métropolitaines existantes : interrogation des volumes de production et augmentation de la part de logements locatifs sociaux.*
- *Relance de l'aménagement public par l'identification de secteurs stratégiques bien desservis par les transports en commun ou amenés à l'être et le lancement de nouvelles opérations publiques d'aménagement assorties d'une politique foncière volontariste :*
 - *Traduction stratégique et opérationnelle des études en cours sur le potentiel de mutation des tissus autour de l'extension du Tramway Nord et du Tramway de la Belle-de-Mai.*
 - *Lancement d'études comparables autour de l'extension du Tramway Sud. Il ressort d'ailleurs du travail de prospection foncière initié par l'EPF depuis le début 2024 que les potentiels identifiés à proximité de l'extension du Tramway Sud sont assez variés et certains associés à des parcelles publiques ou parapubliques et pourraient permettre de proposer des opérations de plus grande envergure ou des opérations d'aménagement.*
- *Accompagnement de la mutation de zones commerciales en pôles urbains favorisant la mixité programmatique.*

- *Etude au cas par cas des possibilités de dérogation aux règles du PLU intercommunal (majoration des droits à construire au titre de la mixité sociale ou de l'excellence environnementale, minoration des exigences en matière de places de stationnement).*

3) Programmation et financement du logement social

Etat des lieux et difficultés observées

- Une cellule municipale d'expertise (ateliers techniques d'urbanisme) est chargée d'examiner chacun des projets d'urbanisme, d'identifier et de lever chaque fois que possible les blocages éventuels et de réorienter le cas échéant la programmation logement, conformément aux objectifs de la fiche communale marseillaise du PLH métropolitain.
 - La Ville oriente les logements locatifs sociaux vers 40 % de PLAI, 50 % de PLUS et 10 % de PLS (moyenne Ville déclinée par arrondissement dans le projet de PLH métropolitain).
 - La Ville souhaite limiter les logements PLS aux produits spécifiques comme les résidences étudiantes, à condition qu'elles soient localisées à proximité des pôles universitaires et répondent réellement aux besoins objectivés dans le cadre de l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE).
 - La Ville limite l'Usufruit Locatif Social (ULS) pour privilégier les logements sociaux pérennes dans le temps (pleine propriété). Mais dans certains cas, les équilibres économiques des projets ne permettent pas d'abandonner l'ULS.
- La Métropole bénéficie de la délégation des aides à la pierre par convention depuis 2017. Celle-ci a été prorogée d'un an jusqu'à fin 2023 puis d'une année supplémentaire jusqu'à fin 2024. A ce titre elle accompagne selon les opportunités la programmation de logement social et tend à développer cet accompagnement auprès des communes et des bailleurs. Les logements sociaux prévus dans les permis de construire sont soumis à une instruction par la Métropole Aix-Marseille Provence en vue d'une délivrance d'agrément.
- Des règlements d'aides au logement social sur fonds propres existants au niveau communal et métropolitain.
- Un régime d'aide municipal adapté et renforcé en octobre 2023 en priorisant le logement locatif social familial PLAI et PLUS et en accordant des primes supplémentaires pour les opérations d'acquisition-amélioration plus difficiles à équilibrer, les opérations de reconstitution de l'offre ANRU et les PLAI adaptés. Une prime supplémentaire de 5 000 € par logement finançable a été définie pour relancer la production de logements locatifs sociaux sur la période triennale 2023-2025. A l'appui de son ambition, la Ville de Marseille proposera, à l'occasion de la présentation du projet de budget primitif 2024, une autorisation de programme pour une durée prévisionnelle de 6 ans (2024-2029) permettant de prévoir deux opérations qui y seront ensuite affectées, l'une pour le logement locatif social avec les bailleurs sociaux, d'un montant de 28,85 millions d'Euros, l'autre pour le développement de l'intermédiation locative, d'un montant de 1,15 millions d'Euros, soit un total de 30 millions d'Euros (trente millions d'Euros) en faveur du logement locatif social et de l'intermédiation locative.
- Une mobilisation par l'EPF régional des « fonds SRU » au cas par cas selon l'équilibre des opérations, à condition d'une parité de financement avec les collectivités (Ville, Métropole).
- Un soutien financier municipal à l'intermédiation locative dans le parc privé, en complément des aides de l'Anah et de la Métropole.
- Une politique de recyclage d'habitat ancien dégradé/indigne initiée dans le centre ancien de Marseille, à travers des concessions métropolitaines d'éradication d'habitat indigne et l'intervention de la SPLA-IN.

- Des échanges techniques réguliers (tous les trimestres) entre la Ville et la Métropole sur la programmation de logements locatifs sociaux.
- Des échanges bilatéraux a minima semestriels entre la commune et chaque organisme HLM/OFS : suivi des projets en cours de développement et identification des obstacles éventuels à lever.
- Des stratégies patrimoniales des bailleurs sociaux qui se traduisent pour partie par la mise en vente de logements conventionnés à leurs occupants dans des arrondissements déficitaires au regard de la loi SRU.
- Plusieurs Organismes de Fonciers Solidaires (OFS) agréés pour intervenir sur le territoire communal : plusieurs opérations en bail réel solidaire en cours de commercialisation ou de montage. Les perspectives de commercialisation de certaines d'entre elles sont fragilisées par la conjoncture immobilière (capacité d'emprunt limitée des ménages) et sont réorientées par les opérateurs vers d'autres produits (opérations mixtes logement social/logement intermédiaire).
- Un PIG (Programme d'intérêt Général) métropolitain lancé par la Métropole en décembre 2022 sur 18 communes de la Métropole Aix-Marseille-Provence dont Marseille, avec des objectifs ambitieux en matière de logements conventionnés (environ 70 logements conventionnés par an à Marseille en loyer social ou très social, actuellement appelés LOC 2 et LOC 3). Les moyens et les process pourraient être adaptés au regard des résultats de la première année de démarrage : au 17 novembre 2023, seulement 4 logements conventionnés LOC2 avec travaux ont vu le jour contre les 90 prévus par le PIG à l'échelle des 18 communes, de plus aucun conventionnement recensé dans les arrondissements du centre-ville (1er au 8ème).
- Dans le cadre de la démarche Zéro Logement Vacant (ZLV), une action complémentaire à mettre en lien avec les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat et en direction des propriétaires de logements vacants avec ou sans travaux est envisagée par la Métropole et les Villes volontaires associées au PIG métropolitain pour mobiliser ce parc potentiel en le transformant dans la mesure du possible en parc locatif privé à loyer maîtrisé et au titre de résidence principale. Pour rappel à Marseille au 11 décembre 2023, 10 561 logements vacants de plus de deux ans seraient recensés.
- En parallèle de l'OPAH-RU transitoire (2029-2024), un déploiement progressif des dispositifs d'OPAH-RU dans le centre-ville, 3 en 2024, qui devraient permettre de produire du logement conventionné grâce à des interventions ciblées et coordonnées, notamment au niveau des monopropriétés via des ORI (Opérations de Restauration Immobilière).

Pistes à explorer (dont les effets attendus seront pour partie sur la période du CMS et pour partie au-delà) :

- *Dans le cadre de l'évolution à venir du règlement métropolitain d'aide au logement social sur fonds propres, une attention particulière à la cohérence et à la complémentarité des dispositifs est nécessaire.*
- *Poursuivre et renforcer la collaboration Ville-Métropole-Etat pour la programmation et le financement du logement social : instaurer un comité technique de suivi de la programmation.*
- *Proposer, en lien avec la Métropole, un guide de programmation à l'échelle de Marseille (tous produits logement confondus) comme outil de dialogue avec les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs, investisseurs) : ce guide rappellera des objectifs poursuivis par la Ville à une échelle fine et invitera les opérateurs à expliciter, détailler et contextualiser la programmation logement de leur projet au regard des besoins.*
- *Poursuivre le recyclage foncier d'habitat dégradé et/ou indigne en logement social dans l'habitat ancien et dans les grandes copropriétés dégradées les plus en difficultés (fiche action n°6 du PLH : « Soutenir les opérations de recyclage foncier »).*

- *Encadrer la production d'habitat social en VEFA par l'élaboration d'une charte partenariale promoteurs / aménageurs / bailleurs sociaux pour définir les niveaux de prix et les conditions favorables à la construction de programmes immobiliers mixtes comportant une part significative de logements locatifs sociaux (lien avec la fiche-action n°13 du PLH : « Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations »).*
- *Renforcer le développement du conventionnement de logements privés et l'intermédiation locative, notamment à travers les dispositifs métropolitains d'amélioration de l'habitat privé de type OPAH et PIG (fiche action n°2 du PLH : « Mettre en œuvre des Programmes d'Intérêts Généraux (PIG) aux objectifs et moyens cohérents » ; fiche action n°4 : « Engager des OPAH renforcés sur les secteurs ciblés : OPAH-RU, OPAH-CD, OPAH PPRT » ; fiche-action 16 : « Soutenir le conventionnement du parc privé » ; fiche-action n° 20 : « Soutenir le développement d'une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative »).*
 - *Renforcer les moyens « d'aller-vers » au sein des dispositifs d'amélioration de l'habitat et en particulier le PIG (2022-2027) pour produire du logement conventionné et maîtrisé au sein du parc privé.*
 - *Revoir et harmoniser les primes et aides locales pour les propriétaires bailleurs afin de les adapter aux évolutions aussi bien législatives que fiscales et produire l'effet levier espéré ;*
 - *Inclure des objectifs chiffrés en IML et par typologie de loyer (LOC 2 ou LOC 3) dans les futures conventions d'OPAH RU qui auront lieu sur Marseille.*
- *Mieux réguler le développement des meublés touristiques pour limiter la perte du parc locatif privé dédié aux résidences principales (contrôle, réglementation) et donc le conventionnement potentiel du parc privé.*
- *Etudier, en lien avec les organismes HLM, la possibilité de conventionner tout ou partie des 9 800 logements non conventionnés de leur parc.*
- *A partir d'un état des lieux, mieux encadrer et limiter les ventes de logements conventionnés à leurs occupants, tout particulièrement dans les arrondissements déficitaires, en portant une attention à la négociation des conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux lors de leur renouvellement.*
- *Etudier l'opportunité de création d'un OFS public sur le territoire communal.*
- *Renforcement du partenariat avec Action Logement pour le développement du logement locatif social en réponse aux besoins des salariés.*

4) Attributions aux publics prioritaires

Etat des lieux et difficultés observées

- *En 2022, 22 % des attributions sur le contingent municipal hors QPV ont été réalisées au profit de ménages relevant du 1er quartile et/ou relogés au titre de l'ANRU ou d'une copropriété dégradée. Parmi les 269 ménages relogés en 2022 sur le contingent municipal, un tiers était sans logement et/ou hébergé par des tiers.*
- *En 2022, la Ville a mis à disposition 90 logements de son contingent, pour partie au SIAO (30 logements/an) dans le cadre du dispositif logement d'abord, et pour partie à la plateforme de relogement ANRU (60 logements/an).*
- *Passage d'une gestion en stock à une gestion en flux donnant lieu à la signature de conventions avec les 15 bailleurs sociaux implantés à Marseille : accord de l'ensemble des réservataires et des bailleurs pour partager l'effort de relogement ANRU, de traitement des copropriétés dégradées ou encore de lutte contre l'habitat indigne (LHI). L'objectif total pour 2024 a été fixé à 669 relogements. La soustraction*

du flux des logements réservés aux mutations et aux relogements ANRU, ORCOD, LHI entraîne une diminution des logements mis à disposition des réservataires. Pour la Ville de Marseille, elle est estimée à 129 logements en 2024, en sachant que la Ville participait à la plateforme ANRU à hauteur de 60 logements/an.

- Dans l'attente de la mise en place de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), mise en place par la Ville de Commissions Techniques du Logement (CTL) pour désigner anonymement les ménages. Depuis 2021, une grille de cotation, établie par les services de la Ville, est expérimentée afin d'apprécier et de prioriser les candidatures. Cette cotation permet d'objectiver les éléments renseignés dans le CERFA et le diagnostic social réalisé par un travailleur social de la Ville de Marseille. Elle constitue une aide à la décision en Commission Technique de Logement (CTL).
- La Ville de Marseille a été retenue en 2021 comme territoire de mise en œuvre accélérée du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) via une candidature conjointe avec la Métropole Aix-Marseille Provence. Le plan d'actions territorial, la coordination et le suivi sont portés par la Métropole, pilote de ce dispositif, appuyée par les services de l'État, et accompagnées d'un réseau de partenaires locaux. Dans le cadre de l'annonce du second plan quinquennal national pour le logement d'Abord (2023-2027) annoncé par le Ministre du Logement, l'Etat souhaite poursuivre son soutien financier via la définition d'une nouvelle feuille de route partagée et tournée vers la réduction du « sans-abrisme » ainsi qu'à l'accès et au maintien dans le logement des publics en grande précarité. Cette nouvelle convention 2023-2027 a donc pour objet de préciser cette nouvelle feuille de route comprenant d'une part des objectifs partagés de résultats et de moyens et d'autre part les actions et mesures à mettre en œuvre dans le cadre des 5 volets suivants :
 - Produire et mobiliser des solutions de logements abordables et adaptées pour les ménages en situation de précarité (parc social et privé, habitat ordinaire et en résidence).
 - Faciliter l'accès au logement des ménages sans-domicile.
 - Mieux accompagner les personnes et prévenir les ruptures notamment des jeunes en difficulté.
 - Développer et partager la connaissance sur la demande et les besoins des publics concernés.
 - Favoriser la mobilisation de l'ensemble des acteurs du territoire dans la mise en œuvre de la politique Logement d'Abord.
- Le conseil municipal de la Ville de Marseille a voté lors de sa séance du 20 octobre 2023 un budget de 1,15 millions d'Euros sur la période 2024-2029 pour soutenir l'Intermédiation Locative (IML) dans le parc privé et cela en lien avec des dispositifs d'amélioration de l'habitat existants ou à venir (PIG et OPAH).
- Parmi les objectifs 2023-2024 financés dans le cadre de l'AMI LDA (Appel à manifestation d'intérêt Logement d'Abord) pour 2023-2024 : un poste de chargé de projet intermédiation locative et lutte contre la vacance. L'objectif étant de structurer l'intervention de la Métropole pour développer le parc de logements en IML et notamment en faveur des publics relevant de la politique du Logement d'Abord.

Outils et leviers à explorer (dont les effets attendus seront pour partie sur la période du CMS et pour partie au-delà) :

- *Mise en place d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et d'un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) (fiche-action n°18 du PLH).*
- *Faciliter les attributions de logements sociaux pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées (fiche-action n°19 du PLH).*
- *Donner plein effet localement au plan quinquennal partenarial pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme.*

3^{ème} volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025 et les engagements relatifs à la relance de la production de logements sociaux pour les périodes triennales suivantes

Article 1er - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Il détermine les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires.

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 et les périodes triennales suivantes :

Thème(s)	Action foncière, urbanisme et aménagement
Engagement/action	La quasi-totalité des projets identifiés sur la période 2023-2025 sont réalisables au regard du PLU intercommunal actuellement opposable. Seuls 4 projets comprenant 149 logements à agréer avant fin 2025 sont conditionnés à la levée d'obstacles opérationnels (travaux de voirie, avancement des études liés à l'extension nord du Tramway) ou à une mise en cohérence du document d'urbanisme à travers la modification n°4.
Signataire(s) concerné(s)	Métropole Aix-Marseille-Provence Ville de Marseille
Résultats attendus	A court terme (avant fin 2025) : levée effective des blocages permettant d'agréer 149 logements SRU avant fin 2025
Méthode/calendrier	Modification n°4 du PLUi : opposabilité avant fin du 3 ^{ème} trimestre 2025
Lien avec le projet de PLH	-

Thème(s)	Action foncière, urbanisme et aménagement
Engagement/action	Relancer l'aménagement public : poursuite de l'identification des secteurs stratégiques, notamment ceux amenés à être desservis en transports en commun en site propre, qui pourraient faire l'objet d'une politique de maîtrise foncière publique pour conduire de nouvelles opérations publiques d'aménagement visant notamment la production de logements locatifs sociaux
Signataire(s) concerné(s)	Métropole Aix-Marseille-Provence Ville de Marseille EPF PACA
Résultats attendus	A moyen-long terme : <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du nombre de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, produits dans le cadre des opérations publique d'aménagement • Amélioration des équilibres de mixité sociale dans les quartiers concernés par des opérations publiques d'aménagement
Méthode/calendrier	Etablir une stratégie d'intervention coordonnée (planification, foncier, voirie, mobilité, espace publics, habitat...) pour la création de nouvelles opérations d'aménagement et identifier les sites prioritaires en termes de cohérence urbanisme/transports Décliner la stratégie en plan d'actions pour engager les opérations par anticipation en matière foncière et réglementaire (OAP...) Poursuivre les réflexions et études de secteurs ou d'axes déjà engagées de façon mutualisée pour définir les objectifs en termes d'intensification urbaine/recyclage foncier et les outils d'aménagement (ZAC/PUP) adaptés. Sur la base des études de secteurs ou d'axes existantes et des OAP du PLU-i, la Métropole engagera avec la Ville, à partir du second Semestre 2024 l'identification des secteurs prioritaires d'intervention avec une analyse d'opportunité par site.

	<p>1e semestre 2025 : la Métropole et la Ville engageront des études de programmation urbaines avec un ordre de priorités en fonction de la faisabilité à court moyen et long terme des sites retenus.</p> <p>1e semestre 2026 : de nouvelles opérations d'aménagement pourront être proposées et déclarées d'intérêt métropolitain.</p> <p>2e semestre 2026 : les premières opérations pourront être créées et les études opérationnelles engagées</p> <p>Fin 2027 : les premiers travaux pourraient être engagés</p>
Lien avec le PLH	Fiche action n°12 : « Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH »

Thème(s)	Action foncière
Engagement/action	Adhésion de la Ville de Marseille à la convention foncière multi-sites Habitat signée entre la Métropole Aix-Marseille Provence et l'EPF régional et conduite de démarches de prospection foncière active en vue d'identifier et de mobiliser des opportunités foncières bâties ou non, en priorité dans les arrondissements déficitaires en logement social
Signataire(s) concerné(s)	Métropole Aix-Marseille-Provence Ville de Marseille EPF PACA
Résultats attendus	<p>A court, moyen et long termes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hausse des agréments de logement sociaux, notamment en acquisition-amélioration • Développement de la maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM
Méthode/calendrier	<p>Fin 2023, la Ville de Marseille a adhéré au dispositif en approuvant la convention foncière multi-sites habitat (version 1). En février 2024, la version n°2 a été approuvée par le conseil municipal.</p> <p>Mise en œuvre opérationnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constitution d'un pool de bailleurs sociaux volontaires pour étudier, en lien avec la Ville, la Métropole et l'EPF régional, les opportunités foncières dans le cadre de la mise en œuvre du droit de préemption urbain et du suivi des déclarations d'intentions d'aliéner - Identification des fonciers bâtis ou non permettant la production de logements sociaux (en priorité des immeubles entiers situés dans les arrondissements déficitaires) : mise en commun de toutes les études de repérage de mono-propriétés, échanges avec les réseaux de marchands de biens et les Notaires - Acquisition par l'EPF par voie amiable ou de préemption et portage - Cession à des organismes HLM et/ou des acteurs de la maîtrise d'ouvrage d'insertion - Agréments de logement sociaux, notamment en acquisition-amélioration
Lien avec le PLH	<p>Fiche action n°6 : « Soutenir les opérations de recyclage foncier »</p> <p>Fiche-action n°13 : « Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations »</p> <p>Fiche-action n°15 : « Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux »</p>

Thème(s)	Action foncière
Engagement/action	Mobilisation de fonciers propriétés de personnes publiques en vue de produire du logement social : identification des fonciers et lancement d'appels à projets/à manifestation d'intérêt
Signataire(s) concerné(s)	Métropole Aix-Marseille-Provence Ville de Marseille Etat
Résultats attendus	A court, moyen et long termes : <ul style="list-style-type: none"> • Production de logements locatifs sociaux sur du foncier propriété de personnes publiques
Méthode/calendrier	Appel à projet en cours lancé par l'Etat pour la production de logements locatifs sociaux sur le site de l'ancien commissariat du 5 ^{ème} arrondissement (rue Jean Martin 13005) : groupement lauréat désigné, cession du foncier envisagée pour la fin du 1 ^{er} semestre 2024. Appels à projet en cours de préparation par la Ville de Marseille en vue de produire des logements locatifs sociaux : plusieurs sites identifiés dans les arrondissements déficitaires, lancement des appels à projets prévu courant 2024 devant donner lieu à des agréments de logements sociaux en fin de période triennale 2023-2025 ou en début de période triennale suivante (2026-2028). Conformément à l'engagement pris conjointement aux Etats généraux du logement, l'Etat, la Métropole et la Ville s'engagent à mobiliser des fonciers publics (Ville, Métropole, MRAI, SNCF Réseaux, APHM, GPMM, etc.) : pour cela, ils missionnent conjointement l'AGAM pour réunir les informations auprès de tous les propriétaires publics afin d'organiser une conférence foncière locale pour sensibiliser tous les acteurs publics et parapublics et leurs opérateurs à la mobilisation de leur foncier pour la production de logements et notamment de logement social.
Lien avec le PLH	Fiche-action n°15 : « Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux »

Thème(s)	Urbanisme et aménagement
Engagement/action	Renforcement des obligations de produire une part de logements locatifs sociaux dans les opérations immobilières donnant lieu à création de logements ou d'hébergements, en cohérence avec les objectifs du projet de PLH
Signataire(s) concerné(s)	Métropole Aix-Marseille-Provence Ville de Marseille
Résultats attendus	A moyen-long termes : <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du nombre de logements locatifs sociaux agréés dans les opérations immobilières mixtes
Méthode/calendrier	La modification n° 3 du PLUi prévoit la généralisation de l'obligation de produire 30 % de logements locatifs sociaux dans les opérations de 30 logements ou plus (cette disposition ne s'applique pas dans les QPV et dans les opérations d'aménagement de type ZAC et OAP comprenant une programmation de logements locatifs sociaux) et l'élargissement du champ d'application aux programmes d'hébergement. La Ville a demandé à renforcer cette disposition, dès la modification n°3 du PLUi, pour accroître dès 2024 le nombre et la part de logements locatifs sociaux dans les opérations immobilières. Dans les arrondissements disposant de moins de 20 % de logements SRU, le pourcentage de logements sociaux exigé passerait à 35 % (contre 30 %) et le seuil de déclenchement serait abaissé à 20 logements (contre 30 logements). La Métropole et la Ville s'engagent à renforcer les obligations de production de logements locatifs sociaux du PLUi dans les arrondissements déficitaires au sens de la loi SRU, en cohérence avec les objectifs du PLH. Les délais de finalisation du CMS ne permettant pas d'acter les modalités opérationnelles de mise en œuvre de ce renforcement, la Ville et la Métropole s'engagent à poursuivre leurs échanges pour finaliser les modalités d'application (pourcentages, seuils d'application, périmètres géographiques).
Lien avec le PLH	Fiche-action n°11 : « Mettre en adéquation les documents d'urbanisme avec les enjeux du PLH » Fiche-action n°15 : « Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux »

Thème(s)	Urbanisme et aménagement
Engagement/action	Mettre en œuvre au plan opérationnel les objectifs d'intensification urbaine, dans les secteurs bien desservis en transports en commun ou amenés à l'être, explicitement inscrits dans le PADD du PLUi
Signataire(s) concerné(s)	Métropole Aix-Marseille-Provence Ville de Marseille
Résultats attendus	A moyen-long termes : <ul style="list-style-type: none"> Augmentation du nombre de logements (dont une partie de logement social) produits dans les secteurs bien desservis par les transports en commun ou amenés à l'être dans le cadre des projets de développement des transports en commun en site propre
Méthode/calendrier	Afin de favoriser la production d'une offre de logements supplémentaires, il a été demandé de poursuivre les études engagées pour déterminer au cas par cas les modalités d'adaptation du PLUi qui permettraient une évolution qualitative des tissus des îlots suivants, bien desservis par les transports en communs ou amenés à l'être : <ul style="list-style-type: none"> Adaptations intégrées dans la modification n°3 du PLUi : <ul style="list-style-type: none"> Îlot Banon (4^{ème} arrondissement) Îlot Jeanne d'Arc-Jean Martin, en lien avec le projet de recyclage urbain du site de l'ancien commissariat (5^{ème} arrondissement) Le site de la ZAC Saint-Louis Adaptations à intégrer dans la modification n°4 du PLUi : <ul style="list-style-type: none"> Îlot Baille-Crillon-Berton (5^{ème} arrondissement) Le site Madrague Plan (15^{ème} arrondissement) <p>Selon les sites, la traduction réglementaire dans le PLUi nécessite des changements de zonages et/ou une évolution d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et/ou le rajout de polygones constructibles.</p>
Lien avec le PLH	Fiche-action n°11 : « Mettre en adéquation les documents d'urbanisme avec les enjeux du PLH »

Thème(s)	Urbanisme et aménagement
Engagement/action	Réexaminer la programmation logement des ZAC de compétence métropolitaine, en cohérence avec les objectifs du PLH, en vue de renforcer la production de logements locatifs sociaux dans les opérations publiques d'aménagement
Signataire(s) concerné(s)	Métropole Aix-Marseille-Provence Ville de Marseille
Résultats attendus	A court, moyen et long termes : <ul style="list-style-type: none"> Augmentation du nombre de logements locatifs sociaux produits dans les ZAC existantes de compétence métropolitaine au cours de la période triennale 2023-2025 et des périodes triennales suivantes
Méthode/calendrier	Afin de produire une offre supplémentaire de logements locatifs sociaux et dans un souci de cohérence d'une part avec les objectifs du PLH et d'autre part avec le renforcement de la servitude de mixité sociale dans le PLUi qui ne s'applique pas aux ZAC, la Ville a demandé à la Métropole de réexaminer de manière partenariale la programmation logement des ZAC existantes. <p>La conjoncture immobilière actuelle qui contraint les perspectives de commercialisation d'un certain nombre de projets de logements libres en cours de développement dans les ZAC existantes pourrait constituer une opportunité pour réorienter une partie des programmes vers la production d'une offre de logements locatifs sociaux.</p> <p>Proposition :</p> <ul style="list-style-type: none"> 3^{ème} trimestre 2024 : analyse du potentiel complémentaire de production de logements sociaux dans les ZAC existantes 4^{ème} trimestre 2024 : arbitrages sur l'évolution de la part des logements locatifs sociaux dans chacune des ZAC de compétence métropolitaine
Lien avec le PLH	Fiche-action n°15 : « Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux »

Thème(s)	Urbanisme
Engagement/action	Etudier au cas par cas les possibilités de dérogation aux règles du PLU intercommunal (majoration des droits à construire au titre de la mixité sociale ou de l'excellence environnementale, minoration des exigences en matière de places de stationnement)
Signataire(s) concerné(s)	Ville de Marseille
Résultats attendus	A court, moyen et long termes : <ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'équilibre économique des opérations de production de logements locatifs sociaux pour en faciliter leur réalisation
Méthode/calendrier	Au cas par cas, en fonction des caractéristiques des projets (part de logements sociaux, localisation à proximité d'une station de transports en commun en site propre, excellence environnementale), la possibilité de déroger aux règles du PLU intercommunal sera étudiée, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (art. L 152-6)
Lien avec le PLH	Fiche-action n°13 : « Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations » Fiche-action n°15 : « Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux »

Thème(s)	Urbanisme et programmation du logement social
Engagement/action	Pérenniser les ateliers d'urbanisme chargés d'examiner chacun des projets d'urbanisme à enjeux, d'identifier et de lever chaque fois que possible les blocages éventuels et de réorienter le cas échéant la programmation logement, conformément à la fiche communale marseillaise du PLH métropolitain, dans le but de soutenir la production de logements et de logements sociaux.
Signataire(s) concerné(s)	Ville de Marseille
Résultats attendus	A court, moyen et long termes : <ul style="list-style-type: none"> Adaptation de la programmation logements des projets immobiliers aux besoins diversifiés qui s'expriment sur le territoire communal (part de logement social dans les opérations, répartition des logements sociaux par nature de financements)
Méthode/calendrier	Réunion hebdomadaire de l'atelier d'urbanisme sur les projets de logements, réunissant le conseiller municipal spécial en charge de l'urbanisme, l'adjoint au Maire en charge du logement, les mairies de secteur, les services de la Direction de l'Urbanisme Appliqué et de la Direction du Logement et de la Lutte contre l'Habitat indigne et l'AGAM. Proposer au sein de l'atelier d'urbanisme la tenue de séances de travail thématique sur des secteurs géographiques particuliers et/ou des produits spécifiques, à l'image de celui qui s'est tenu au cours de l'été 2023 relatif aux projets de résidences étudiantes et jeunes actifs à proximité du pôle universitaire de La Timone.
Lien avec le PLH	Fiche-action n°13 : « Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations » Fiche-action n°15 : « Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux »

Thème(s)	Urbanisme et programmation du logement social
Engagement/action	Proposer un guide de programmation (tous produits logements confondus) comme outil de dialogue avec les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs, investisseurs) : ce guide rappellera et précisera les objectifs du PLH métropolitain poursuivis par la Ville à une échelle fine et invitera les opérateurs à expliciter, détailler et contextualiser la programmation logement de leur projet au regard des besoins et des objectifs du projet de PLH sur la commune de Marseille
Signataire(s) concerné(s)	Ville de Marseille (pilote) Métropole Aix-Marseille Provence (association)
Résultats attendus	A court, moyen et long termes : <ul style="list-style-type: none"> • Meilleure adéquation des projets proposés au regard des besoins et des objectifs programmatiques du PLH métropolitain
Méthode/calendrier	2 ^{ème} semestre 2024 : finalisation du guide de programmation et diffusion aux opérateurs
Lien avec le PLH	Fiche-action n°13 : « Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations » Fiche-action n°15 : « Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux »

Thème(s)	Programmation et financement du logement social
Engagement/action	Adapter les règlements d'aides des collectivités locales au logement social
Signataire(s) concerné(s)	Métropole Aix-Marseille-Provence Ville de Marseille
Résultats attendus	A court et moyen termes : <ul style="list-style-type: none"> • Renforcement de la cohérence et de la complémentarité des régimes d'aides en soutien au développement du logement social.
Méthode/calendrier	Par délibération du 20/10/2023, la Ville de Marseille a adapté et renforcé son régime d'aides en priorisant le logement locatif social familial PLAI et PLUS et en accordant des primes supplémentaires pour les opérations d'acquisition-amélioration plus difficiles à équilibrer, les opérations de reconstitution de l'offre ANRU et les PLAI adaptés. Une prime supplémentaire de 5 000 € par logement finançable a été définie pour relancer la production de logements locatifs sociaux sur la période triennale 2023-2025. Enfin, afin de faciliter les acquisitions foncières par l'EPF régional dans le cadre de la politique d'action foncière en faveur du logement social, la Ville peut intervenir financièrement jusqu'à parité avec les fonds SRU que peut mobiliser l'EPF pour des opérations de logements sociaux en fonction de l'équilibre financier des opérations. Début 2026, la Ville dressera un bilan de ce nouveau régime d'aides pour en identifier les forces et les marges d'amélioration. Le régime d'aides pourra être modifié en conséquence. La Métropole Aix-Marseille Provence a engagé l'harmonisation de son régime d'aide au logement social et sera mis en œuvre en 2025.
Lien avec le PLH	Fiche-action n°13 : « Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations » Fiche-action n°15 : « Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux »

Thème(s)	Programmation et financement du logement social
Engagement/action	Encadrer la production d'habitat social en VEFA par l'élaboration d'une charte partenariale promoteurs / aménageurs / bailleurs sociaux pour définir les niveaux de prix et les conditions favorables à la construction de programmes immobiliers mixtes comportant une part significative de logements sociaux.
Signataire(s) concerné(s)	Métropole Aix-Marseille-Provence Ville de Marseille ARHLM
Résultats attendus	A moyen et long termes : <ul style="list-style-type: none"> • Limiter la concurrence entre les bailleurs sociaux pour l'achat de logements en VEFA • Agir indirectement sur la régulation du prix du foncier
Méthode/calendrier	La Métropole et la Ville ont confié une étude à l'AGAM en vue de parvenir à une charte partenariale d'encadrement de la Vefa sociale. L'étude est conduite en partenariat avec l'association régionale des organismes HLM (ARHLM). Des premiers groupes de travail techniques ont déjà été organisés au cours de l'année 2023 et se poursuivront courant 2024. L'objectif est de parvenir à la signature d'une charte courant 2025 qui encadre les prix d'acquisition en Vefa et la qualité minimale des logements.
Lien avec le PLH	Fiche-action n°13 : « Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations » Fiche-action n°15 : « Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux »

Thème(s)	Programmation et financement du logement social
Engagement/action	Favoriser le conventionnement des logements dans le parc privé avec l'Anah et développer l'intermédiation locative
Signataire(s) concerné(s)	Métropole Aix-Marseille-Provence Ville de Marseille
Résultats attendus	A moyen-long termes : <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du nombre de logements privés conventionnés sociaux et très sociaux • Augmentation du nombre de logements privés en intermédiation locative
Méthode/calendrier	La Métropole met en place des programmes PIG et OPAH visant notamment à développer le logement conventionné avec l'Anah. <ul style="list-style-type: none"> • Programme d'Intérêt Général 2022-2027 • OPAH RU Noailles, OPAH RU Belle de Mai et OPAH RU Hoche-Versailles-Pelletan : 2024-2029 • OPAH-RU Belsunce et OPAH-RU Euromed 2 : 2025-2030 (à confirmer) • OPAH-RU Saint Mauront : 2026-2031 (à confirmer) <p>La Métropole alloue, au-delà des financements Anah dont elle a la délégation, des subventions complémentaires aux propriétaires privés.</p> <p>Le nombre de logements conventionnés loc 2 et loc 3 est actuellement faible. Une montée en puissance réaliste mais effective est à prévoir tenant compte à la fois de l'amélioration de l'efficacité du PIG et de la montée en charge des OPAH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2023 : 35 conventionnés Anah - 2024 : 75 conventionnés Anah - 2025 : 110 conventionnés Anah <p>En complément, la réalisation d'IML hors Anah est estimée de façon prudente à 20 par an.</p> <p>Concernant le développement de l'intermédiation locative, une démarche Ville-Métropole-Etat a été initiée dans le cadre de l'AMI LDA.</p>

	<p>Co-financement Métropole-DIHAL d'un poste de chargé de projet intermédiation locative et lutte contre la vacance dans le cadre de l'AMI Logement d'Abord. Un travail avec les opérateurs est déjà engagé.</p> <p>Prime attribuée par la Ville de Marseille (budget 1,15 M €) aux propriétaires bailleurs qui conventionneraient leur logement avec l'ANAH (dossier avec travaux) en intermédiation locative et en lien avec les dispositifs d'amélioration de l'habitat. Durée prévisionnelle de 6 ans : 2024-2029.</p> <p>Les modalités de cette prime de la Ville doivent être fixées au 1er semestre 2024 en articulation avec les aides de l'Anah et de la Métropole pour permettre un effet de levier réel.</p> <p>Il convient aussi, en parallèle, de mieux réguler les meublés touristiques pour limiter la perte du parc locatif privé dédié aux résidences principales (contrôle, réglementation) et donc la possibilité de conventionner les logements.</p>
Lien avec le PLH	<p>Fiche action n°2 : « Mettre en œuvre des Programmes d'Intérêts Généraux (PIG) aux objectifs et moyens cohérents »</p> <p>Fiche action n°4 : « Engager des OPAH renforcés sur les secteurs ciblés : OPAH-RU, OPAH-CD, OPAH PPRT »</p> <p>Fiche-action n°16 : « Soutenir le conventionnement du parc privé »</p> <p>Fiche-action n° 20 : « Soutenir le développement d'une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative »</p>

Thème(s)	Programmation et financement du logement social
Engagement/action	Pérenniser des comités techniques trimestriels entre la Métropole, la Ville et l'Etat sur la programmation annuelle des logements locatifs sociaux (droit commun et ANRU)
Signataire(s) concerné(s)	Métropole Aix-Marseille-Provence Ville de Marseille Etat
Résultats attendus	A court, moyen et long termes : <ul style="list-style-type: none"> • Coordination renforcée du suivi de la programmation logement social
Méthode/calendrier	Proposition de pérenniser a minima une fois par trimestre un comité technique réunissant les services de la Métropole, de la Ville et de l'Etat pour assurer un suivi détaillé de la programmation des logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> - Suivi détaillé des opérations en cours de développement - Lien avec le volet « urbanisme » des projets - Identification des nouvelles opérations
Lien avec le PLH	Fiche-action n°13 : « Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations » Fiche-action n°15 : « Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux »

Thème(s)	Programmation et financement du logement social
Engagement/action	Mieux encadrer et limiter la vente de logements conventionnés à leurs occupants
Signataire(s) concerné(s)	Métropole Aix-Marseille Provence Ville de Marseille Etat ARHLM
Résultats attendus	A moyen-long termes : <ul style="list-style-type: none"> • Pérennisation de l'offre de logements conventionnés, tout particulièrement dans les arrondissements déficitaires
Méthode/calendrier	<p>Les logements amenés à être mis en commercialisation auprès de leurs occupants (ou à des tiers s'ils sont vacants) sont intégrés au plan de vente des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux, après avis du Maire.</p> <p>La possibilité de signer les CUS des bailleurs est offerte aux EPCI.</p> <p>Afin de limiter les ventes de logements conventionnés, tout particulièrement dans les arrondissements déficitaires, instauration d'un examen partenarial par la Métropole, la Ville et l'Etat des projets de renouvellement des Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux.</p> <p>Cet examen doit permettre de consolider à l'échelle de la Ville et par arrondissement le volume de logements conventionnés proposés dans les plans de vente des CUS, d'en apprécier l'impact sur la trajectoire SRU de la commune et de le réorienter le cas échéant.</p> <p>En cas d'accord pour de nouvelles mises en vente de logements locatifs sociaux dans les arrondissements déficitaires, il sera mis en place, avec l'organisme HLM concerné, un système de compensation visant à reconstituer l'offre locative sociale vendue dans le même arrondissement et dans un délai à définir en commun.</p> <p>Engager un travail de réflexion sur les résidences sur lesquelles la vente de logement HLM a déjà commencé (Atlas du parc locatif social et VOC)</p>
Lien avec le PLH	-

Thème(s)	Programmation et financement du logement social
Engagement/action	Réaliser une étude d'opportunité et de faisabilité pour le conventionnement d'une partie des 9 800 logements non conventionnés propriétés des organismes HLM à Marseille
Signataire(s) concerné(s)	Ville de Marseille ARHLM
Résultats attendus	<p>A court terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définition de scénarii de conventionnement de logements non conventionnés appartenant aux organismes HLM : faisabilité technique, financière, sociale et opérationnelle <p>A moyen terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conventionnement d'une partie des logements non conventionnés appartenant aux organismes HLM
Méthode/calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Octobre 2023 : définition du cahier des charges ▪ Novembre-décembre 2023 : consultation des entreprises, attribution et notification du marché ▪ Janvier 2024 : lancement de l'étude ▪ Septembre 2024 : finalisation de l'étude
Lien avec le PLH	Fiche-action n°15 : « Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux »

Thème(s)	Attributions aux publics prioritaires
Engagement/action	Développer des produits logements adaptés aux publics prioritaires en lien avec la politique du Logement d'Abord (AMI LDA)
Signataire(s) concerné(s)	Métropole Aix-Marseille-Provence Ville de Marseille
Résultats attendus	A moyen et long termes : <ul style="list-style-type: none"> • Production de logements sociaux PLAI adaptés ou à loyers minorés hors QPV
Méthode/calendrier	Les règlements d'aides de la Métropole et de la Ville de Marseille soutiennent le PLAI adapté ou à loyer minoré, sans pour autant que ce produit ne se développe significativement Organisation de groupes de travail dans le cadre de l'AMI LDA pour développer l'accompagnement social en lien avec le PLAI adapté Travailler avec les bailleurs sociaux pour qu'ils intègrent un minimum de PLAI adaptés dans leurs programmes en développement
Lien avec le PLH	Fiche-action n°19 : « Faciliter les attributions de logements sociaux pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées »

Thème(s)	Attributions aux publics prioritaires
Engagement/action	Mieux intégrer les publics prioritaires dans les attributions des logements locatifs sociaux
Signataire(s) concerné(s)	Métropole Aix-Marseille-Provence Ville de Marseille Etat AR-HLM
Résultats attendus	A court, moyen et long termes : <ul style="list-style-type: none"> • Priorisation effective des publics prioritaires dans les attributions. • Suivi des indicateurs clés (liés aux revenus - 1er quartile ; DALO, publics orientés SIAO – QPV /hors QPV)
Méthode/calendrier	Intégrer les acquis de l'expérimentation de la cotation sur le contingent municipal à la cotation métropolitaine qui sera mise en place en 2024. Partenariat SIAO Ville de Marseille expérimenté sur deux ans : proposer une suite intégrant l'ensemble des réservataires Evaluation de l'impact de la gestion en flux sur les attributions des publics prioritaires (au titre du DALO, du CCH, de la cotation, de la mutualisation des relogements liés à l'ANRU et assimilé).
Lien avec le PLH	Fiche-action n°18 : « Mise en place d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et d'un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) » Fiche-action n°19 : « Faciliter les attributions de logements sociaux pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées »

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Marseille correspond à 50 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 6 544 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des éléments précités illustrant les difficultés rencontrées par la Ville de Marseille pour réaliser l'objectif de rattrapage 2023-2025 (évolution des valeurs foncières, conjoncture immobilière dégradée dont dépend fortement la capacité à produire du logement social, effets attendus de la relance de l'aménagement public et de l'évolution du PLUi perceptibles qu'à moyen-long terme, etc.), il est décidé, conformément au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 40 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 5 234 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Nom de la Commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Marseille	13 084	50 %	6 542	40 %	5 234

Répartition des objectifs de rattrapage par arrondissement

La répartition des objectifs de rattrapage par arrondissement présentée ci-dessous tient compte des projets identifiés devant donner lieu à des agréments sur la période 2023-2025 auxquels s'ajoute le potentiel de production complémentaire estimé.

Arrondissement	Projets identifiés (en nombre de logements SRU)	Objectif de rattrapage 2023-2025 (en nombre de logements SRU)
1er	204	230
2ème	212	212
3ème	438	438
4ème	0	80
5ème	268	268
6ème	28	45
7ème	38	38
8ème	284	310
9ème	533	550
10ème	660	660
11ème	161	170
12ème	235	240
13ème	413	413
14ème	334	360
15ème	1077	1 100
16ème	113	120
Centre-ville (à préciser)	20	
TOTAL Marseille	5 018	5 234

Les arrondissements déficitaires en logements sociaux (taux SRU inférieur à 25 %) représentent 46 % des objectifs de rattrapage. Ceux disposant d'un taux SRU inférieur à 15 % représentent 19 % des objectifs de rattrapage.

Malgré la volonté municipale de procéder à un rééquilibrage géographique de l'offre de logements sociaux entre les arrondissements, la production de logements SRU dans les arrondissements les plus déficitaires (4^e, 5^e, 6^e, 7^e, 8^e, 12^e) est rendue difficile pour plusieurs raisons :

- A l'exception du 12^{ème} arrondissement, il s'agit d'arrondissements relativement denses dans lesquels les opportunités d'intensification urbaine sont peu nombreuses et souvent complexes à mettre en œuvre.
- La taille des opérations immobilières d'initiative privée est plus faible dans ces arrondissements qu'en moyenne à l'échelle de la ville. La plupart de ces opérations échappent pour le moment au champ d'application de la servitude de mixité sociale (opérations de 30 logements ou plus)
- Ces arrondissements affichent des valeurs foncières les plus élevées de la ville contraignant fortement les équilibres économiques des opérations de production de logements locatifs sociaux

Aussi, trois leviers principaux seront à mobiliser pour favoriser la production de logements SRU dans les arrondissements les plus déficitaires :

- Renforcer la production de logements locatifs sociaux dans le parc privé existant sous la forme d'opérations d'acquisition-amélioration, rendues possibles par le renforcement du suivi des DIA et la mobilisation renforcée de l'EPF régional pour identifier et saisir des opportunités de transformation d'immeubles entiers en logement social.
- Encourager le conventionnement des logements privés avec l'Anah et l'intermédiation locative dans les arrondissements déficitaires.
- Abaisser le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale dans le PLUi à 20 logements et augmenter le taux à 35 % pour les arrondissements déficitaires en logement social.
- Relancer l'aménagement public contribuant à la production d'une offre de logements diversifiée, comprenant une part significative de logements sociaux.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au plus 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 1 571 logements PLAI et un maximum de 1 571 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Pour rappel, le bilan triennal 2023-2025 sera établi en prenant en compte les éléments suivants :

- La variation du nombre de LLS décomptés aux inventaires SRU entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} janvier 2025
- Ajout des logements agréés ou conventionnés décomptables SRU et ne figurant pas dans l'inventaire au 1^{er} janvier 2025
- Retrait des logements agréés ou conventionnés comptabilisés dans l'inventaire au 1^{er} janvier 2025 et déjà comptabilisés dans un précédent bilan
- Retrait des logements agréés ou conventionnés comptabilisés dans un précédent bilan triennal annulés ou abandonnés

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Article 3.1 – Les projets d’ores et déjà identifiés pour la période 2023-2025

Afin d’atteindre les objectifs fixés à l’article 2 du présent contrat de mixité sociale, **la Ville de Marseille a d’ores et déjà identifié 5 018 logements SRU à agréer sur la période 2023-2025, répartis dans 132 projets/opérations.**

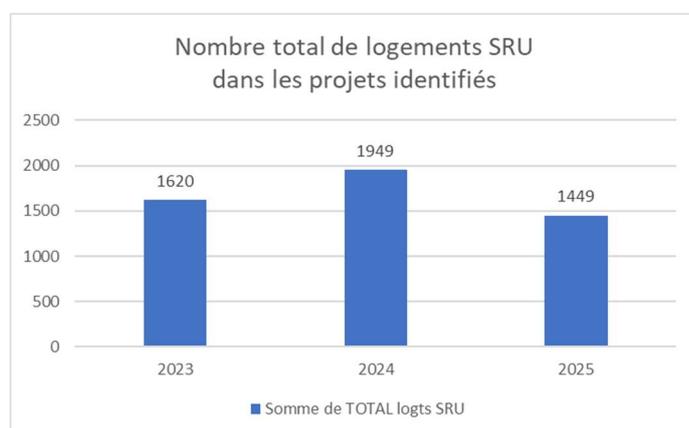
La liste détaillée de ces opérations a été partagée entre les cosignataires du CMS. Pour chaque opération, les champs suivants ont été renseignés :

- Adresse complète
- Quartier
- Références cadastrales
- Référence de l’autorisation d’urbanisme et de date de délivrance (le cas échéant)
- Maître d’ouvrage / pétitionnaire
- Localisation en QPV ou non
- Nombre total de logements de l’opération
- Nombre de logements SRU
- Nombre de logements locatifs sociaux
- Nature des financements
- Nombre de logements en accession sociale à la propriété (BRS, PSLA)
- Opérateur HLM
- Année d’agrément prévisionnel
- Blocages éventuels à lever
- Commentaires sur l’avancement et les caractéristiques de l’opération

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l’animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l’objet d’un examen régulier et d’une mise à jour en continu par la commune. Toute difficulté relative aux projets identifiés devra être signalée aux autres signataires et faire l’objet, le cas échéant, d’une action spécifique pour y remédier.

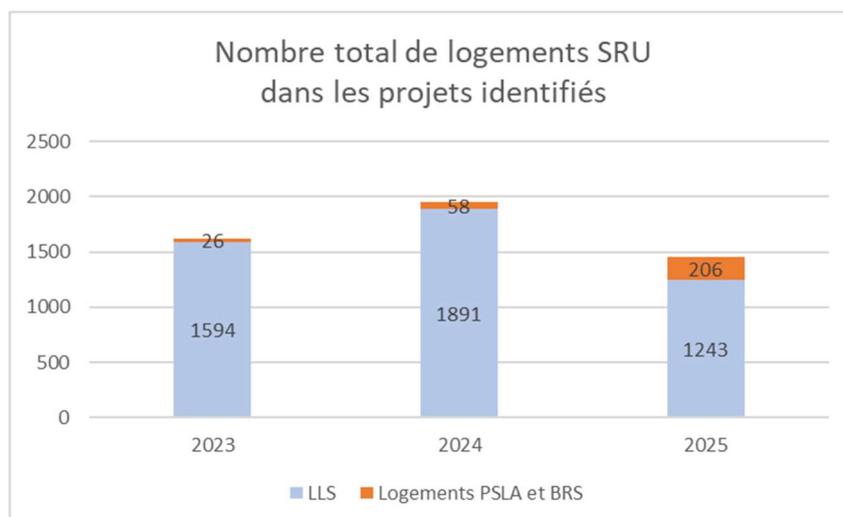
Ces 5 018 logements SRU identifiés représentent 96 % de l’objectif de rattrapage arrêté à 5 234 logements et sont ventilés de la manière suivante par année de programmation :

- En 2023 : 1 620 logements SRU
- En 2024 : 1 949 logements SRU
- En 2025 : 1 449 logements SRU



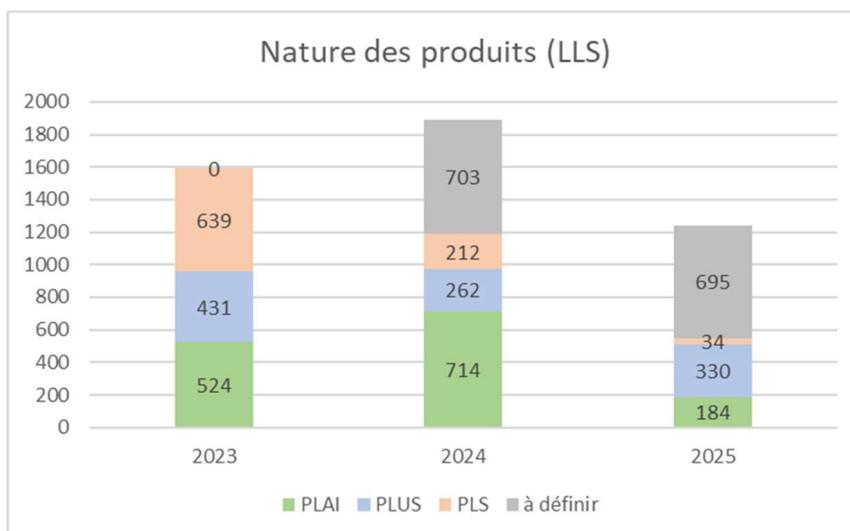
	Objectif SRU 2023-2025	Projets identifiés
Objectif SRU modulé à la baisse = 40 % des LLS manquants	5 234	5 018 (96 %)

La très grande majorité (94 %) des 5 018 logements SRU identifiés sont des logements locatifs sociaux. L'accèsion sociale à la propriété représente 6 % des logements identifiés.

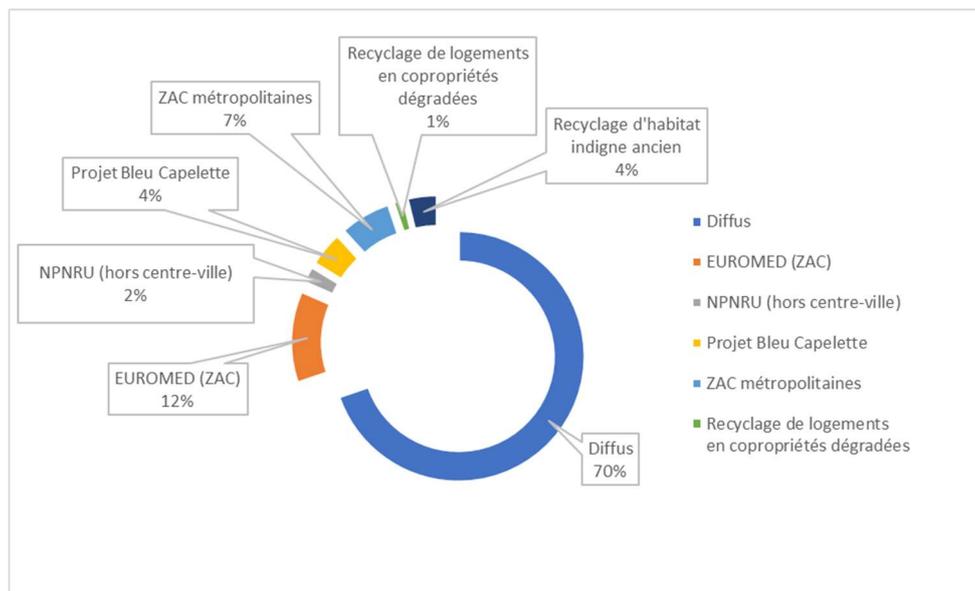


Selon l'avancement des opérations, la répartition des logements locatifs sociaux par nature de financements (PLAI, PLUS, PLS) est stabilisée ou non. Au global, sur les 4 728 logements locatifs sociaux identifiés :

- 1 422 logements PLAI ont été identifiés (30 %)
- 1 023 logements PLUS ont été identifiés (22 %)
- 885 logements PLS ont été identifiés (19%), dont 611 logements en résidence étudiante
- 1 398 logements ne sont pas définis (30 %) et feront l'objet de négociation avec les opérateurs



70 % des logements SRU identifiés seront produits dans le diffus, c'est-à-dire en dehors des périmètres opérationnels d'aménagement public (ZAC, PAE, NPNRU). Les ZAC de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée représentent 12 % des logements SRU identifiés. Les ZAC de compétence métropolitaine et le projet « Bleu Capelette » représentent au total 11 % des logements identifiés. Enfin, le conventionnement de logements locatifs sociaux dans les opérations de recyclage d'habitat indigne ancien (au travers de l'action de la SPLA-IN Aix Marseille Provence et des concessions métropolitaines d'éradication d'habitat indigne) représente 4 % des logements SRU identifiés sur la période 2023-2025.



Catégorie	Nombre de logements	%
Diffus	3500	70%
EUROMED (ZAC)	595	12%
NPNRU (hors centre-ville)	107	2%
Projet Bleu Capelette	227	5%
ZAC métropolitaines	331	7%
Recyclage de logements en copropriétés dégradées	66	1%
Recyclage d'habitat indigne ancien	192	4%
TOTAL 2023-2025	5018	100%

Le calendrier de l'opération « Bleu Capelette » reste à sécuriser. Le permis d'aménager est en cours d'instruction, mais les agréments des 227 logements sociaux du projet pourraient intervenir au-delà de 2025 si le projet était soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale. L'autorité environnementale a été saisie d'une demande d'examen au cas par cas, la réponse est attendue courant mai 2024.



Les 5 018 logements SRU identifiés pour la période 2023-2025 sont localisés à 78 % (3 889 logements) hors Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et à 22 % en QPV (1 129 logements).

Il est précisé que l'inscription d'une opération de production de logements locatifs sociaux PLUS et/ou PLAI en QPV dans le contrat de mixité sociale ne vaut pas obtention d'une dérogation du Ministère. Les demandes de dérogations devront être formulées, le cas échéant, pour chacune des opérations concernées.

Article 3.2 – Production complémentaire de logements SRU sur la période 2023-2025

Aux logements d'ores et déjà identifiés, la Ville a estimé de manière prudente un potentiel complémentaire de :

- 359 logements SRU non identifiés à ce stade mais qui pourraient être agréés en 2025 dans des opérations mixtes sous l'effet du renforcement de la servitude de mixité sociale prévue dans la modification n°3 du PLUi qui devrait être opposable avant la fin du premier semestre 2024.
- 100 logements SRU qui pourraient être agréés sur la période triennale 2023-2025 (40 en 2024 et 60 en 2025) à l'appui du renforcement de l'intervention de l'EPF régional aux côtés de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix-Marseille Provence, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de la convention habitat à caractère multi-sites.
- 220 logements (35 en 2023, 75 en 2024 et 110 en 2025) qui pourraient faire l'objet d'un conventionnement social ou très social avec l'Anah, notamment sous l'effet du déploiement et de la montée en puissance progressive des dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG) portés par la Métropole Aix-Marseille Provence.
- 60 logements (20 logements par an) qui pourraient faire l'objet d'intermédiation locative (hors conventionnement Anah).

Au total ce potentiel complémentaire représente 739 logements entrant dans le champ de la loi SRU pour la période triennale 2023-2025.

Article 3.3 – Consolidation des perspectives de production de logements SRU sur la période 2023-2025

En ajoutant les logements d'ores et déjà identifiés (art. 3.1) et le potentiel complémentaire estimé (art 3.2), **la Ville estime à 5 757 le nombre de logements pouvant être agréés sur la période 2023-2025, soit 110 % de l'objectif de rattrapage arrêté à 5 234 logements.**

Au niveau régional, chaque année environ 10 % des logements SRU agréés ne sont pas réalisés (opérations abandonnées). Compte-tenu de la conjoncture immobilière actuelle, il convient d'anticiper un « taux de chute » d'environ 15 % à 20 %, ce qui représente potentiellement entre 867 et 1 156 logements qui pourraient être agréés sur la période 2023-2025 mais non réalisés.

Cela souligne l'impérieuse nécessité d'activer et de renforcer tous les outils mobilisables en termes d'action foncière, d'urbanisme, d'aménagement, de planification et de programmation du logement social pour parvenir à l'atteinte de l'objectif de rattrapage. La mise en œuvre et le suivi partenariaux des engagements énoncés à l'article 1^{er} constituent une condition de l'atteinte de l'objectif de rattrapage.

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Article 4.1 - Gouvernance et pilotage stratégique

La gouvernance et le pilotage stratégique du contrat de mixité sociale seront assurés par un comité de pilotage partenarial, dont la composition est la suivante :

- Le Maire de Marseille ou son représentant
- La Présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence ou son représentant
- Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et du Département des Bouches-du-Rhône ou son représentant
- La Directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ou son représentant
- Le Président de l'Association régionale pour l'habitat social de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse ou son représentant

Le comité de pilotage se réunira a minima une fois par an pour dresser les bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidés dans le cadre du contrat de mixité sociale et au besoin les réorienter et les compléter. Les bilans seront élaborés par la Ville de Marseille, en étroite collaboration avec les autres signataires.

Le comité de pilotage validera les éventuels projets d'avenants au présent contrat de mixité sociale.

Le secrétariat des comités de pilotage sera assuré par la Ville de Marseille.

Article 4.2 – Animation et suivi opérationnels

L'animation et le suivi opérationnel du contrat de mixité sociale seront assurés par un comité technique partenarial composé :

- des services de la Ville de Marseille (dont notamment la Direction du Logement et de la Lutte contre l'Habitat Indigne et la Direction du Foncier et de l'Immobilier)
- des services de la Métropole Aix-Marseille Provence (Urbanisme, Habitat, Foncier, Aménagement, ...)
- des services de l'Etat (dont notamment la DDTM des Bouches-du-Rhône)
- de la Directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ou son représentant
- du Directeur général de l'Association régionale pour l'habitat social de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse ou son représentant

Le comité technique sera chargé :

- de suivre l'état d'avancement des projets identifiés à l'article 3
- d'identifier les solutions pour lever les blocages éventuels des projets identifiés à l'article 3
- de compléter la liste des projets
- de préparer les réunions du comité de pilotage
- de préparer les éventuels projets d'avenants au présent contrat de mixité sociale

Le comité technique se réunira a minima deux fois par an :

- en mars pour dresser le bilan d'avancement du CMS au titre de l'année N-1
- en septembre pour dresser les perspectives de programmation pour l'année en cours, sécuriser les projets en cours d'étude par les bailleurs sociaux et tenter de lever les blocages éventuellement rencontrés par les opérateurs

L'animation des comités techniques sera assurée par les services de la Ville de Marseille. Leur préparation sera réalisée en étroite collaboration avec les autres signataires.

Article 4.3 - Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins six mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Le présent contrat de mixité sociale pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Signé à Marseille le

Ville de Marseille
Le Maire,
Monsieur Benoît PAYAN

Métropole Aix-Marseille Provence
La Présidente
Madame Martine VASSAL

**Etablissement Public Foncier de la Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur**
La Directrice générale
Madame Claude BERTOLINO

**Association régionale pour l'habitat social de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse**
Le Président
Monsieur Éric PINATEL

Etat
Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du Département des Bouches-du-Rhône
Monsieur Christophe MIRMAND



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la Commune de PERTUIS

Entre

La Commune de PERTUIS, représentée par **Monsieur Roger PELLENC**, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 25 juin approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Métropole Aix-Marseille-Provence représentée par **Madame VASSAL Martine**, Présidente, vu la délibération du Bureau de la Métropole du 27 juin 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par le Préfet du Département du Vaucluse, **Monsieur Thierry SUQUET**

L'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur représenté par sa Directrice Générale **Madame Claude Bertolino**, vu la délibération du Conseil d'administration du 8 mars 2022,

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité social

La commune de Pertuis est soumise aux obligations SRU depuis 2000. Avec c'est 11,37 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1^{er} janvier 2022 pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur la commune constitue un enjeu réglementaire et un enjeu de réponse aux besoins en logement pour tous.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Pertuis a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Les difficultés rencontrées par la commune portent principalement sur :

- la faiblesse du volume d'autorisations d'urbanisme déposées portant sur du logement ;
- les effets cumulés relatifs aux coûts du foncier et des matériaux et l'accès à des financements ;
- la complexité des procédures administratives dans la mise en œuvre des projets et opérations.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Pertuis d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le présent contrat de mixité sociale a été élaboré de manière partenariale entre les signataires.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune

Pertuis est une ville moyenne de 21.186 habitants située au Sud - Est du département de Vaucluse, dont le territoire est inscrit dans le bassin de vie du Val de Durance. Elle s'étend sur 66, 23 Km² et constitue une porte d'entrée du territoire du Parc Naturel Régional du Luberon dont elle est membre.

Capitale historique du Pays d'Aigues, mais aussi pôle économique majeur, Pertuis est membre de la Métropole Aix-Marseille Provence et constitue aujourd'hui un espace de développements prioritaire et majeur de ce territoire (SCOT du Pays d'Aix approuvé le 17.12.2015) et un pôle de développement dans l'armature urbaine du projet de SCOT métropolitain.

Au-delà de son dynamisme, c'est aussi une commune qui doit faire face à de multiples enjeux, notamment en matière de logement. La commune a un parc de 10 465 logements dont 9 459 RP soit 90,4% 155 résidences secondaires ,793 logements vacants (7,9%).

Malgré les efforts entrepris pour satisfaire aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, la carence de la commune a été prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, par arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2023.

La commune de Pertuis rencontre des difficultés, notamment sur la problématique de son centre ancien paupérisé et dégradé, sur la vétusté du parc social existant, sur la pression foncière due à l'influence aixoise, sur les difficultés liées à l'intégration dans la métropole Aix-Marseille-Provence et son impact sur les procédures d'urbanisme.

La commune dispose, au 1er janvier 2023, de 1085 logements sociaux soit 11,41 % de ses résidences principales, et le nombre de logements manquants pour atteindre le taux légal de 25 % est de 1292.

L'objectif global de réalisation de logements locatifs sociaux de la commune de Pertuis pour la période triennale 2020-2022 était de 626 logements.

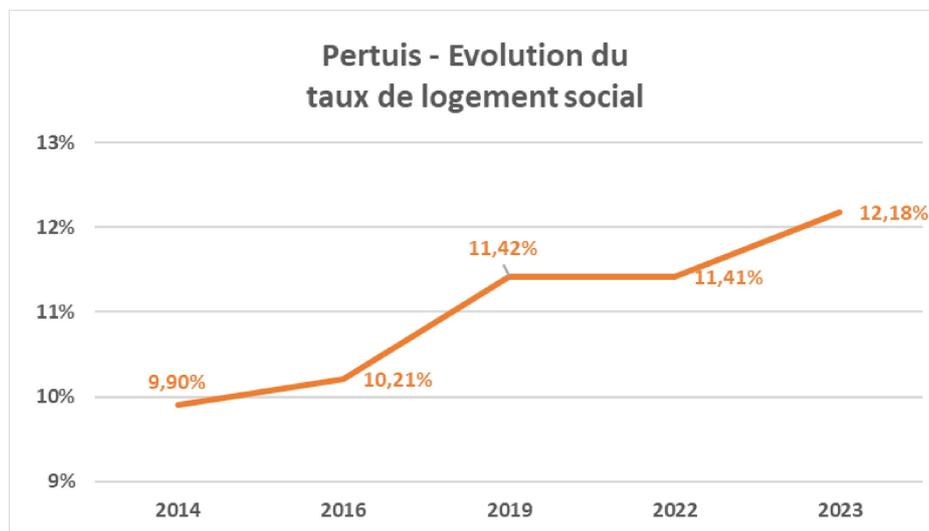
Le nombre d'agréments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Pertuis pour la période triennale 2020-2022 devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30 % au moins de logements financés en PLAI ou assimilés.

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 135 logements locatifs sociaux, dont 32 PLAI et 33PLS soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,57 %, de 25,20% de PLAI ou assimilés et de 25,98 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements locatifs sociaux.

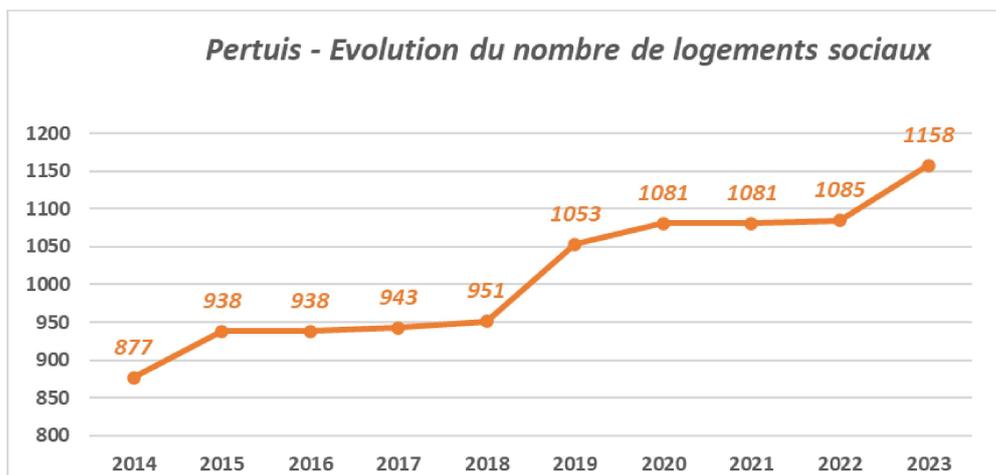
1^{er} volet - Points de repères sur le logement social sur la Commune

Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Galion – SITADEL – DDT84/SHRU

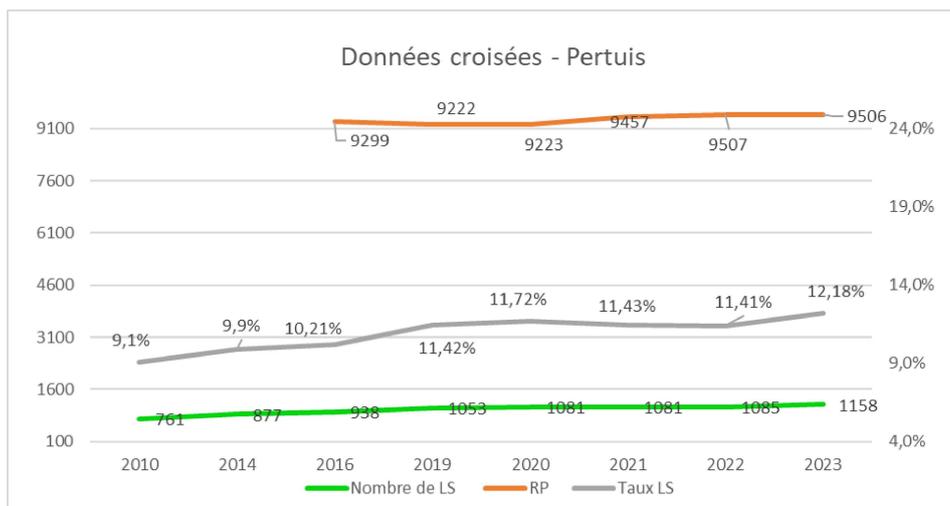
1. Evolution du taux de logement social



Au 1^{er} janvier 2023, le taux SRU de la commune de Pertuis était de 12,18% (1158 logements sociaux). En stagnation depuis 2019, après avoir connu une légère augmentation depuis 2013 (+1,5% en six ans). Ces données illustrent l'enjeu de rehausser le niveau de production de logements entrant dans le champ de la loi SRU.



L'offre de logements sociaux est en augmentation constante depuis l'année 2014, enregistrant une offre de 877 logements à l'époque, pour atteindre le nombre de 1 158 logements en 2023. A titre de comparaison, le nombre de résidences principales a évolué de 9574 en 2014 à 10465 en 2023.



2. Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

- Caractéristiques parc social actuel (inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2022)

1158 logements sociaux dont :

1043 soit **99 %** des logements du parc public

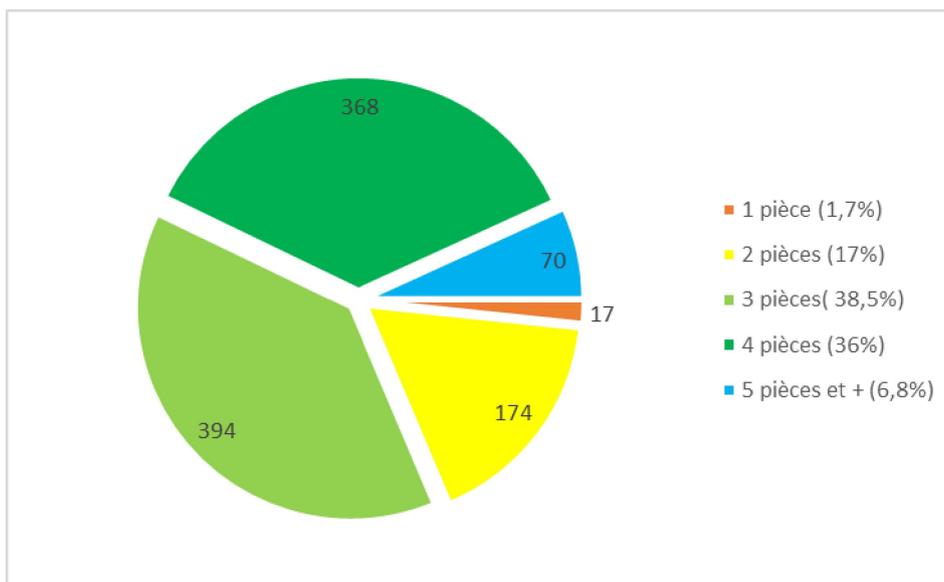
115 soit **1%** en parc privé conventionné

- Part du parc social antérieure à 2014 : 59,17 %
- Etat de la demande en logements sociaux et taux de tension : 1239 demandes au 21/12/2023

Données extraites du site : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/offresParCommune.afficher>

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2022	soit en %	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2022	en %	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2022	en %
T1	17	1,81	79	9,06	2	1,87
T2	135	14,36	279	32,00	41	38,32
T3	372	39,53	266	30,50	37	34,58
T4	349	37,09	221	25,34	28	24,30
T5	67	7,12	27	3,10	1	0,93
T6	1	0,11	0	0,00	0	0,00
T7	0	0,00	0	0,00	0	0,00
T8	0	0,00	0	0,00	0	0,00
T9 et plus	0	0,00	0	0,00	0	0,00
TOTAL	941	100,00	872	100,00	107	100,00

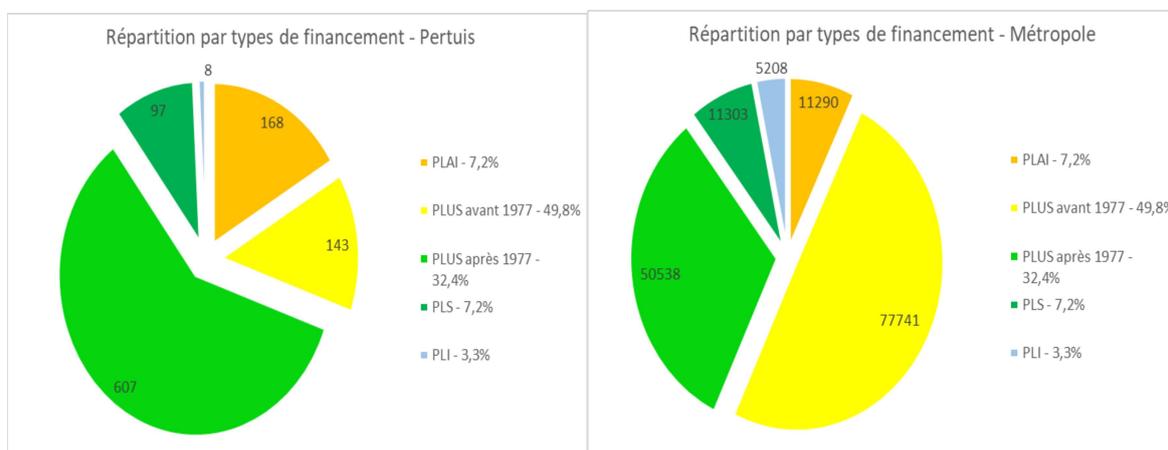
Répartition des logements sociaux par typologies



La répartition typologique du parc de logement social à Pertuis se caractérise par la sous-représentation de petits logements. En effet, les logements T1 et T2 représentent respectivement 1,7% et 17% du parc, alors que la demande sur les T2 représente 32 %. Les logements T3 et T4 représentent quant à eux près de 75% de l'ensemble du parc.

Globalement la demande est concentrée sur les logements de Type 2 et 3 elle s'élève à 62,5 % au 31/12/22. Il y a un véritable enjeu de rééquilibrage de la production pour fluidifier les attributions.

Répartition des logements par type de financement



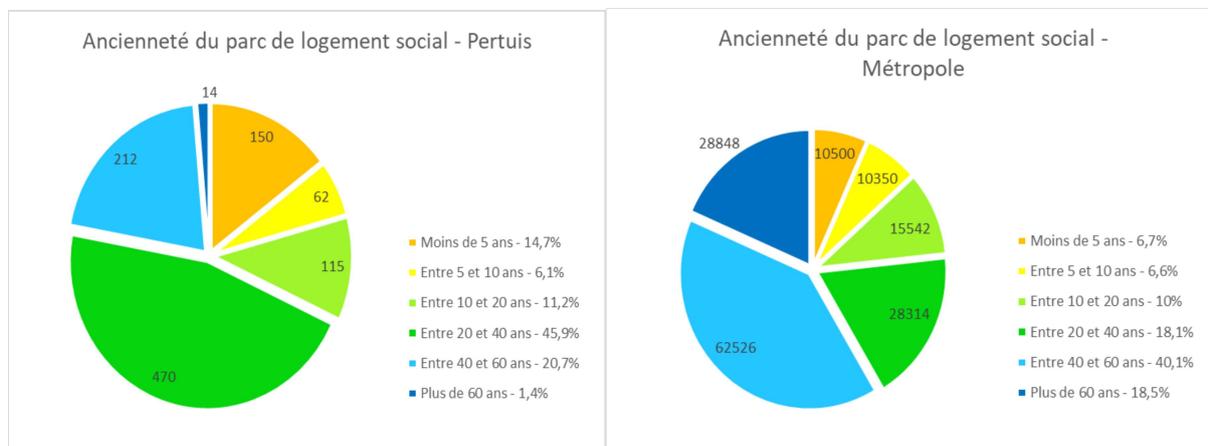
Les logements PLUS après 1977 sont largement majoritaire sur notre territoire (53,9%), suivi par les logements PLAI, PLUS d'avant 1977 et PLS. Les logements PLI sont minoritaires avec huit logements recensés (0,8%). Les logements PLUS d'après 1977 sont ceux qui affichent un prix du loyer au m² le plus pas (4.4€/m²). Les logements PLS sont ceux qui affichent le loyer le plus élevé (7.9€/m²).

A titre informatif, la répartition par type de financement sur l'ensemble du **territoire métropolitain** est la suivante :

- PLUS avant 1977 : **49,8%**
- PLUS après 1977 : **32,4%**
- PLS : **7,2%**

- PLAI : **7,2%**
- PLI : **3,2%**

Ancienneté du parc de logement social

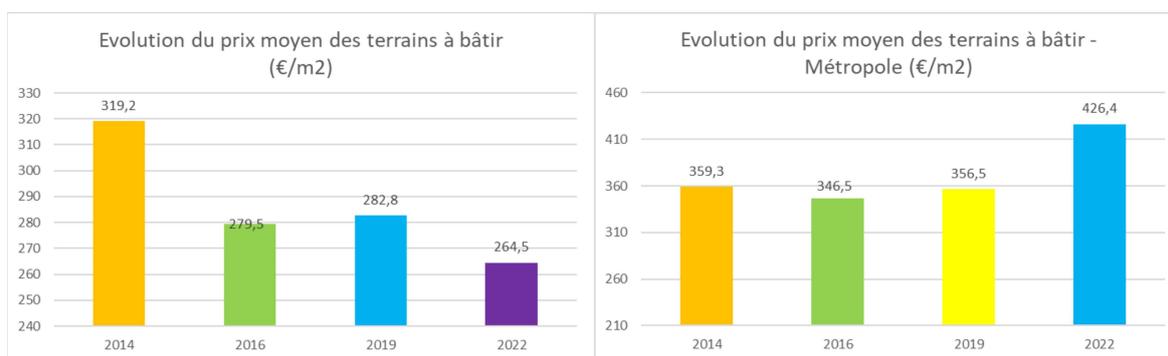


Une grande partie du parc locatif social de Pertuis est âgé entre 20 et 40 ans. Avec les logements âgés de 40 à 60 ans, ils représentent la majorité de l'offre de logement social (66,6%).

A titre de comparaison, l'ancienneté des constructions sur l'ensemble de **la Métropole** est répartie comme suit :

- moins de 5 ans : **6,7%**
- Entre 5 et 10 ans : **6,6%**
- Entre 10 et 20 ans : **10%**
- Entre 20 et 40 ans : **18,1%**
- Entre 40 et 60 ans : **40,1%**
- Plus de 60 ans : **18,5%**

Données foncières

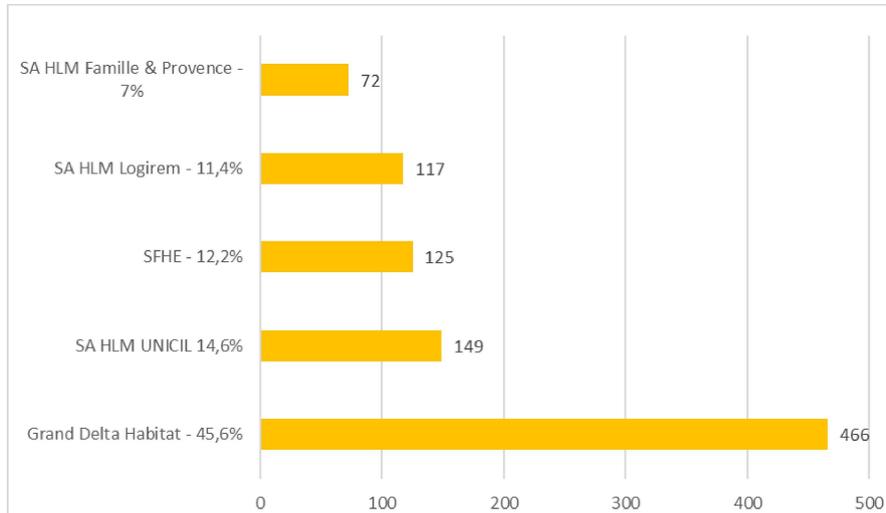


Depuis 2014, la commune a connu une baisse significative du prix moyen des terrains à bâtir, passant de 319,2€/m² en 2014 à 264,5€/m² en 2022.

A l'inverse, le territoire métropolitain pris dans son ensemble connaît une hausse du prix moyen de ces derniers, évoluant de 359,3€/m² en 2014 à 426,4€/m² en 2022.

Principaux bailleurs sociaux sur la commune

Les cinq principaux bailleurs sociaux présents sur le territoire communal sont Grand Delta Habitat, la SA d’HLM UNICIL, la SFHE, la SA HLM Logirem, ainsi que la SA HLM Famille & Provence. Leurs parts respectives dans l’offre de logement est la suivante :



3. Dynamique de rattrapage SRU

- Objectifs triennaux et réalisations au cours des 3 périodes triennales

	<i>Exercice triennal 2014-2016</i>	<i>Exercice triennal 2017-2019</i>	<i>Exercice triennal 2020-2022</i>
Objectif de production de logements sociaux établi par la Préfecture	+332 LLS	+449 LLS	+626 LS
Résultat constaté	+ 137 LLS soit 41.27% de l’objectif fixé	+ 168 LLS soit 37.41% de l’objectif fixé	+135 LLS soit 21.57% de l’objectif fixé

PERIODE TRIENNALE 2014-2016

Objectif de réalisation 332 LLS dont minimum 99 PLAI et maximum 99 PLS

Taux de réalisation 41,27 % soit 137 LLS dont 19 PLAI et 54 PLS

PERIODE TRIENNALE 2017-2019

- 2017 : 113 logements autorisés dont 65 LLS
- 2018 : 56 logements autorisés dont 0 LLS
- 2019 : 194 logements autorisés dont 58 LLS

Soit un total de **363 logements accordés sur la période pour 168 LLS soit 46.28% de logements autorisés**

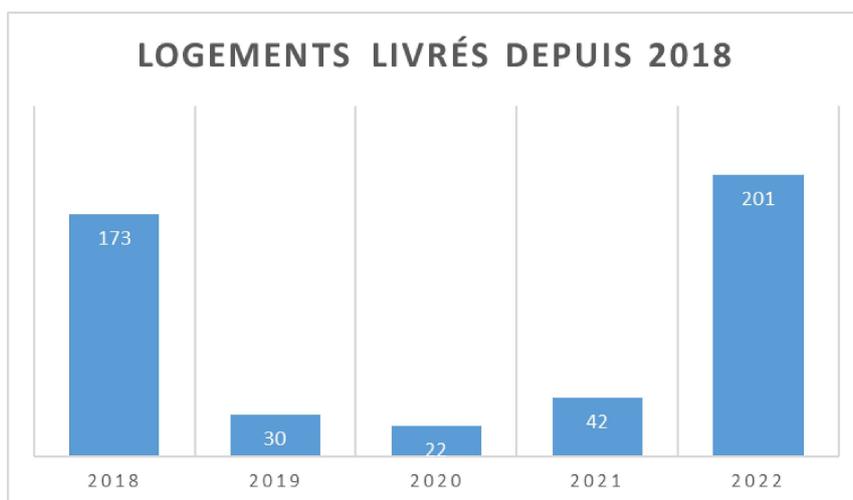
Taux de réalisation de l’objectif SRU 37,41%

PERIODE TRIENNALE 2020-2022

- 2020 : 53 logements autorisés dont 40 LLS (MAUREL, K&B, GDH)
- 2021 : 157 logements autorisés dont 64 LLS (LOGIMED, F&P)
- 2022 : 147 logements autorisés dont 60 LLS (F&P, CETIC, LOGIMED, VINCI, BELLA VISTA)

Soit un total de **357 logements accordés sur la période pour 164 LLS soit 45,93% des logements autorisés**
 L'objectif de production visé pour cette période triennale suite à l'arrêté de carence s'élevait à 626 logements
 29 LLS avait déjà été décomptés lors de la période précédente. Soit un taux de réalisation de l'objectif SRU de **21,57%**

- Evolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014
- Part des logements sociaux livrés dans la production de résidences principales depuis 2014 (nombre de logements sociaux entrés à l'inventaire / nombre de nouvelles résidences principales) :



- Nombre de logements autorisés 2020-2021 (données SITADEL en date réelle) :

Année d'agrément ou de conventionnement	Organisme	Adresse du programme	Nombre de logements	dont PLAI ou assimilés (A1)	dont PLUS ou assimilés (A2)	dont PLS ou assimilés (A3)
2020	ANAH/CARE	S-LS-202002-0009	1		1	0
2020	ANAH/CASTELLAS et OLLIVIER	A-LS-202003-0013 à 0014 A-LS-202011-0138	3		3	
2021	GDH	DE GAULLE	29	11	12	6
2021	UNICIL	LEON ARNOUX2	23	9	12	2
2021	UNICIL	ST SEPULCRE	5	2	3	
2021	LOGIS MED	CH ANSOUIS	7		7	
2021	FAMILLE PROVENCE	SILVY1	9	4	5	
2021	FAMILLE PROVENCE	PIERRE AUGIER	5	2	2	1
2021	ANAH/BARATHIER ET IRCAVEC	A-LS-202102-0027 A-LS-202108-0125 à 0127	4		4	

Total = 86 logements agréés sur les années 2020-2021

- Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

Obligation triennale 2020-2022 (D)	626
Sous-total A	135
Sous-total B	0
Bilan quantitatif C=A+B	135
Taux de réalisation : C/D	21,57 %
Nombre de logements à reporter pour le bilan de la période 2023-2025 par ordre de priorité ⁴ : 1) logements agréés ou conventionnés en 2020-2022 et non entrés à l'inventaire 2022 2) logements agréés ou conventionnés dans une période triennale antérieure et non entrés à l'inventaire 2022 3) logements livrés à l'inventaire 2022	

- Nombre de logements autorisés en 2023 :

- **114** logements ont été autorisés dont 58 logements en LLS soit 50.87% et sont répartis de la façon suivante :

GRAND DELTA HABITAT, permis de construire délivré le 27/06/2023 pour la construction de 13 villas individuelles situées au chemin des Condamines ;

LOGIS MEDITERRANEE 1001 VIES HABITAT, permis de construire délivré le 10/07/2023 pour la construction de 60 logements collectifs situés au chemin des Moulins ;

FAMILLE ET PROVENCE, permis de construire délivré le 02/05/2023 pour la construction de 4 logements en collectif situés au n°816 Rue Paul Arène.

A ce jour, aucune déclaration d'ouverture de chantier n'a été enregistrée pour ces projets

4. Les modes de production du logement social

- Mode de réalisation des logements autorisés sur la période 2020-2022 :

MAITRISE D'OUVRAGE DIRECTE :

PC 84089 21 H0083 - FAMILLE ET PROVENCE - Création de 5 maisons d'habitations

PC 84089 21 H0075 - LOGIS MEDITERRANEE - Construction de 14 villas

PC 84089 20 H0031 - GRAND DELTA HABITAT - Construction de 14 logements individuels

Soit 33 logements locatifs

VEFA :

PC 84089 21 H0082 - CETIC VILLENova - Création d'un ensemble immobilier de 26 logements dont 13 en LLS

PC 84089 21 H0035 - SCCV SAINT ROCH - Réalisation d'un ensemble de 72 logements dont 23 en LLS et 12 en AS

PC 84089 21 H0019 - SCCV BELLA VISTA - Ensemble de 16 maisons individuelles dont 5 en LLS

PC 84089 20 H0046 - KAUFMAN & BROAD - Projet de 95 logements dont 29 en LLS

Soit 70 logements locatifs

- Mode de construction des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Acquisition-Amélioration : sans objet

Construction neuve : 100 %

2ème volet - Outils et leviers d'actions pour le développement du logement social

1. Actions foncières :

Difficultés observées

Comme décrit dans la présentation de la commune, son positionnement et sa proximité géographique avec le territoire de la Métropole orientent naturellement le développement foncier de ce territoire vers la ville de Pertuis qui subit ainsi une pression foncière importante. A ce titre, les prix à l'acquisition ont évolué de +18% pour les maisons et +35% pour les appartements en 10 ans tandis que près de 30% des acquéreurs habitaient le territoire Métropolitain (source, étude Pertuis 2040 AUPA).

Ainsi, le territoire communal présente une attractivité et un intérêt renouvelé des constructeurs/promoteurs notamment, et ajouté à cela la raréfaction du foncier constructible, cela agit inévitablement sur les prix du foncier.

Outils mis en œuvre

- Diagnostic foncier :

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat Métropolitain et de l'élaboration du PLUi du Pays d'Aix la Commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont élaboré un diagnostic foncier et un programme d'actions foncières ciblées dans les opérations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles permettent d'inscrire les objectifs de production de logements sociaux dans des projets urbains qui font sens.

Les gisements fonciers identifiés dans le PLH sont prioritaires pour l'engagement d'études approfondies.

- Mobilisation de L'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur:

- La commune a signé la convention subséquente à la convention multi-sites habitat n°1 convention entre l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Métropole convention cadre qui a permis de développer une offre diversifiée sur le territoire notamment l'ensemble immobilier CETIC qui a permis de sortir 2 opérations de logements sociaux. Elle se poursuit en partenariat étroit avec le service études qui permet de détecter de nouveaux gisements fonciers dans l'objectif de développer de nouvelles opérations de logements sociaux sur la Commune.
- La poursuite de l'action foncière se fera dans le cadre de la Convention habitat Multi sites N°2 contractualisée entre la Métropole et l'EPF les 18/12/23 et 09/01/24. La Commune a prévu de signer la convention d'adhésion subséquente à la dite convention cadre.

- Les secteurs d'intervention potentiels:

Les sites cibles concernent des tènements fonciers couverts par un document d'urbanisme permettant la réalisation de programmes de logements selon les procédures de droit commun ; les projets économes d'espace et s'inscrivant dans un objectif de limitation de l'artificialisation des sols doivent être privilégiés.

Il s'agit, sans que cette liste soit limitative, des sites suivants :

- Les terrains localisés en centre ville (cœur de ville et faubourgs) ou en continuité des tissus urbains existants,
- Les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité, desservis par les transports en commun,
- Les sites d'optimisation de périmètres déjà acquis par la puissance publique.
- Les sites de réserve foncière compris dans une zone à urbaniser à vocation habitat ou les sites en zone urbaine relevant d'une programmation moyen/long terme (nécessité d'une maîtrise foncière complémentaire le cas échéant par voie d'expropriation, évolution nécessaire du document d'urbanisme...). Ces sites pourraient être acquis via la Convention multisites Habitat n°2 ou, via une

convention d'intervention foncière dédiée avec la METROPOLE afin de mettre en œuvre des moyens plus adaptés.

Les sites pourront être identifiés par les partenaires en lien avec la commune concernée, ou, en tant que de besoin, faire l'objet d'une démarche de prospection par l'Etablissement Public Foncier (EPF) Il s'agit notamment des emplacements réservés mixité sociale déterminés dans le cadre du PLU, et futur PLUi des secteurs localisés dans le cadre de la spatialisation du PLH, de périmètres de projet pouvant faire l'objet du droit de préemption ou tout site à vocation habitat permettant une mise en œuvre opérationnelle à court terme.

Ces interventions sont basées sur l'équilibre et la diversité de l'habitat, la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat en vigueur (2023-2028) et des besoins issus des documents de planification.

- Système Information Géographique (SIG) :

La Commune bénéficie d'un SIG d'analyse des gisements fonciers mis à disposition par la Métropole. Une mobilisation de l'observatoire des prix du foncier et de l'immobilier permet aux communes de mieux suivre les évolutions des secteurs stratégiques et guider une intervention foncière si besoin.

- Droit de préemption urbain :

Par délibération en date du 30 juin 2022, le Conseil Métropolitain a actualisé le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pertuis.

L'instauration d'un droit de préemption renforcé est à l'étude avec les services métropolitains.

L'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur pourra réaliser une veille foncière active sur les sites d'intervention identifiés et validés notamment ceux issus des contrats de mixité sociale (CMS). Cette veille se caractérisera par un examen des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) enregistrées sur les secteurs fléchés qui auront été diffusées à l'EPF ainsi que les biens présentant un intérêt stratégique. Une fiche d'aide à la décision sera établie par le partenaire qui aura repéré la DIA, complétée par l'autre partenaire et par la commune concernée.

La commune participera activement aux ateliers fonciers mis en place par la DDT84.

D'autre part la Mise en œuvre de la fiche action n° 12 du PLH *métropolitain* (« Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH ») qui vise à amplifier et prioriser l'intervention foncière sur les secteurs à enjeux identifiés dans le cadre du panorama des gisements fonciers du PLH sur des nouveaux sites à prospecter notamment dans les centres anciens et mobiliser le Plan d'Action Foncière sera déployée

- Renouvellement urbain :

Outre le Programme d'intérêt général (PIG) 2024-2026 du Pays d'Aix avec un secteur renforcé sur la Commune, qui a permis d'améliorer plus de 142 logements La commune mène une politique active en matière de RU. Elle a lancé avec la Métropole, une étude pré opérationnelle d'OPAH-RU qui permettra de mettre en œuvre une stratégie de recyclage foncier et de redynamisation du centre ancien. La synthèse du diagnostic a permis d'identifier 2 .509 logements appartenant à des propriétaires non occupants 363 logements vacants depuis plus de 2 ans

L'analyse de diagnostic, le potentiel identifié, les enjeux propres au Centre-ville sont autant d'arguments en faveur d'une OPAH RU.

Un cotech au 2 semestre 2024 définira la stratégie opérationnelle et l'ingénierie renforcée à développer.

D'ores et déjà un potentiel de 106 logements PB ont été identifiés.

Au-delà des missions classiques de l'opérateur des missions d'expertises pourraient être mobilisées :

Suivi des DIA

Repérage de la vacance

- Identification de STECAL spécifique à l'accueil de familles issues de la communauté des gens du voyage
La commune a d'ores et déjà acquis des terrains pour répondre aux besoins en sédentarisation des gens du voyage, les études de faisabilité sont en cours

2. Urbanisme et aménagement :

Difficultés observées

La Commune est dotée de portés à connaissance impactant fortement la constructibilité sur le territoire, à savoir :

- Risque inondation Durance et Eze (PPRI)
- Risque incendie et feux de forêts
- Risque sismique
- Risque mouvement de terrain.

Par ailleurs, les contraintes liées à la topographie du territoire, aux infrastructures et aux équipements communaux ralentissent la densification.

Niveau de loyer du logement social ne permettant pas de répondre aux contraintes financières (coût du foncier et de la construction)

Outils mis en œuvre

Adoption du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) :

La Métropole Aix-Marseille-Provence est en cours d'élaboration du PLUi du Pays d'Aix.

L'objectif est de structurer le développement urbain à l'intérieur et en continuité de l'enveloppe urbaine existante concentrée autour du cœur historique

Des enjeux forts pour répondre aux besoins en logement dans toute sa diversité, tout en respectant l'environnement, les mobilités douces et une sobriété foncière.

Il s'agit de Renforcer le Centre-ville de favoriser l'intensification urbaine notamment dans les secteurs du stade Bonnaud et de l'avenue de Verdun.

Maitriser les extensions urbaines sur les projets dits « Les LILAS » ou « Jas de Beaumont » en promouvant les principes de compacité et de densité urbaine .

En vue de remplir les objectifs en matière de logements sociaux, le PLUi prévoit :

- Une servitude de mixité sociale de 25 % sur tout le territoire communal.
 - Six orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec mixité sociale minimale de 40 à 50 %.
- Jas de Beaumont 1 : 400 logements sont projetés cette OAP s'inscrit dans un périmètre de ZAC, elle sera mise en œuvre pendant la durée du CMS (programmation définie dans le dossier de réalisation cf tableau des opérations)
40 % à minima en LLS 30% à minima en accession maitrisée.
- Les lilas: 360 Logements projetés, 12 hectares, l'objectif est de renforcer l'offre de logements à proximité du centre-ville notamment à destination des personnes âgées. 40 % à minima en LLS 30% à minima en accession maitrisée

-Entrée de ville sud /secteur Gare à vocation mixte

Objectif : 60 Logements dont 50 % en Logements sociaux

- Moulin Soufflet : l'objectif est de densifier le tissu urbain existant le volume de logements projetés est d'environ 100 logements dont au moins 40 % sociaux
- OAP Avenue de Verdun à vocation mixte
- OAP Stade Bonnaud : objectif 160 logements dont 50 % en social

La Commune prévoit également dans son nouveau règlement d'urbanisme, des emplacements réservés au profit d'équipements publics (écoles, places de stationnement et d'aménagement urbain, élargissement de route, création de voirie, ...), afin de permettre un accroissement de la population Pertuisienne aux vues des objectifs fixés.

Des études ont d'ores et déjà été lancées afin de construire un nouveau restaurant scolaire et un centre de loisirs adaptés aux besoins des futurs administrés.

Le PLUi du Pays d'Aix, dont le projet a été arrêté en octobre 2023, a fait l'objet d'une enquête publique du 20 février au 4 avril 2024. Son adoption est prévue pour la fin d'année 2024. Le PLUi prévoit plusieurs outils de suivi, afin de donner une meilleure visibilité sur l'évolution des différents documents d'urbanisme, permettant par la même un suivi plus fin des différents contributeurs de la démarche.

3. Programmation et financement du logement social :

Difficultés observées

- Effets post-COVID, suspension des instructions et confinements successifs
- Application de la RT2020
- Augmentation des coûts de la construction
- Augmentation du coût des énergies
- Difficultés de l'accès à l'emprunt
- Lenteur des procédures de planification, études, patrimoine
- Pour répondre aux besoins de la population et aux objectifs qualitatifs de rattrapage, la commune incite les constructeurs à développer des logements sociaux en PLAI et PLUS. Cependant elle se trouve confrontée aux difficultés de ces derniers privilégiant les logements en PLS, facilitant l'équilibre financier des opérations.
- Zonage LLS fixant des niveaux loyers trop bas(zonage 3 social)
- Coût du foncier

Outils mis en œuvre

- Inscription de 10 terrains familiaux locatifs dans le PLUi
- Une intervention forte sur le parc privé
PIG Mieux habiter Mieux louer n°1, 2016-2021
 - 160.000€ de subventions versées par la ville sur 5 ans
 - 142 logements améliorés dont :60 PB répartis en :2LI 48 LCS 10 LCTS
- PIG Mieux habiter Mieux louer avec secteur renforcé n°2, 2023-2025
 - 80.000€ engagés sur 3 ans
 - 83 logements réhabilités
- Une étude pré-opérationnelle d'OPAH RU est en cours
- La convention multi-site n°1 signée avec l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Métropole le 20.05.2022 portage des sites :Les Moulins , les Imberts, Silvy et Pierre Augier

- La Convention multi-site habitat n°2 dont l'adhésion sera présentée au Conseil Municipal de juin 2024. Les sites cibles concernent des parcelles et tènements fonciers permettant la réalisation de programmes de logements. Il s'agit, sans que cette liste soit limitative, des sites suivants :
 - Les terrains localisés en centre-ville ou en continuité des tissus urbains existants,
 - Les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques
 - Les sites d'optimisation connexes à des biens déjà acquis par la puissance publique.
 - Les sites de réserve foncière compris dans une zone à urbaniser à vocation habitat

- Subventionnement des bailleurs, en déduction des pénalités SRU, à hauteur de 997.000€ sur la période 2020-2022.
- La Commune étudie, en parallèle, les demandes d'aides financières des bailleurs sociaux afin de faciliter la production de logements et de compenser les augmentations des coûts de construction, pénalisant ces opérations.

- La Commune a, par ailleurs, ces trois dernières années apporté des garanties d'emprunt à hauteur de 26.611.160€ pour un budget d'investissement de 20.000.000€, aux constructeurs de logements sociaux afin de fiabiliser les opérations et elle continuera à s'engager auprès des opérateurs sollicitant le cautionnement.

- Sollicitation de la ville afin de s'engager dans un nouveau Contrat de Mixité Sociale

- La mise en œuvre des actions du PLH

La Métropole est délégataire de type 3 des aides à la pierre.

La Métropole accompagne et soutien une production diversifiée de logements sociaux via l'attribution de subventions (règlement d'aides)

Dans le cadre du PLH dans son orientation 3 « Soutenir une production de logement locatif social adaptée aux besoins des ménages » propose un système d'aides pour les PLUS et PLAI :

- Favorise les opérations d'acquisition – amélioration et les PLAI adaptés
- Apporte une Aide spécifique afin de favoriser le bail à réhabilitation délibération du Conseil de Métropole
- Lance un chantier partenarial d'encadrement de la VEFA
- Soutien le conventionnement dans le parc privé
- Garantit les emprunts

4. Attribution aux publics prioritaires :

Difficultés observées

En 2022 1204 demandes de logements ont été enregistrées dont 660 au CCAS. 73% sont Pertuisiens.

- % relevant du PLAI

Outils mis en œuvre

La Commune a effectué un travail d'analyse précis portant sur chaque dossier de demande de logement afin de déterminer les publics prioritaires et cibler les dossiers au titre du Droit au Logement (DALO) et ceux pouvant être intégrés au Système Priorité Logement (SYPLO).

L'accompagnement des ménages se poursuit en lien avec le CCAS, pour la constitution des dossiers et le suivi régulier des publics prioritaires. A ce titre, en 2023, le CCAS a instruit 702 dossiers sur 1239 demandes déposées.

L'orientation 4 du PLH concerne l'amélioration de l'accès au logement des publics fragilisés. L'objectif est de soutenir le développement d'une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative. Dans ce contexte la Métropole a mis en place sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) ; cette instance partenariale est chargée de définir les orientations en matière d'attribution à travers deux documents cadre que sont le PPDGID et la CIA .

La commune participera à la mise en œuvre des actions du PLH notamment :

- Faciliter les attributions de logements sociaux pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées (fiche-action n°19 du PLH)
- Donner plein effet localement au plan quinquennal partenarial pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme
- Mise en œuvre de la grille de cotation (un travail partenarial est en cours avec la Métropole)
- Développer et renforcer un partenariat avec les associations locales œuvrant dans le cadre du logement ;
- Mobilisation et sensibilisation des travailleurs sociaux aux dispositifs existants tels que :
Le logement d'abord

3ème volet – Objectifs, engagement et projet : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

La commune s'engage à :

1er engagement : Action foncière

- Réaliser une étude afin d'identifier de nouveaux fonciers mobilisables pour la production de logements sociaux, si nécessaire en lien avec le PLH conformément à la CIF,
- Se donner la possibilité de faire intervenir l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur à travers la Convention multisites habitat n°2 notamment et s'engager à étudier toutes les opportunités de préemption (DPU) identifiées lors des ventes, déclarations d'intention d'aliéner (DIA).
- Renforcer le travail partenarial dans le cadre du traitement des DIA, signaler à la DDT les fonciers qui pourraient donner lieu à une opération de logements sociaux (les DIA doivent être transmises à la DDT, 7 jours ouvrés après leur réception en mairie).

2ème engagement : Urbanisme et Aménagement

- Etudier la possibilité d'intégrer au document d'urbanisme des fonciers sur lesquels pourront être mis en place des secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés, des orientations d'aménagement programmées (OAP), afin de prioriser et favoriser des opérations de logements sociaux (ajout DDTM)
- La ville a missionné l'AUPA pour la réalisation d'une étude portant sur le Potentiel de densification et de renouvellement urbain des tissus urbanisés (effets du ZAN) car au-delà des secteurs de développement ciblés dans le Plu – Plui et des grands projets en cours et à venir, il s'agira de déterminer le potentiel de densification / renouvellement urbain des quartiers existants, et de traduire ce potentiel en nombre de logements. Un lien sera fait avec le zonage et le règlement (PLU – PLUi). Ces projections se baseront sur un scénario climatique à +2°C à l'horizon 2040, intégreront les nouvelles dynamiques et attentes sociétales (vieillesse de la population notamment) et estimeront les besoins en équipements induits. Calendrier : juin – juillet. Modalités de rendu : note synthétique et fichier Excel.
- Un PAPAG est arrêté au PLUi sur le périmètre du parc Granier. L'objectif est de permettre de formaliser des orientations de projet, qui se traduiront certainement dans une OAP, et encadrer ainsi la requalification du site qui a vocation à accueillir environ 50 logements.

3ème engagement : financement et programmation

- Accorder aux porteurs de projets des subventions déductibles du prélèvement annuel SRU effectué sur les ressources fiscales des communes pour la construction de logements sociaux, (ajout DDTM)
- Poursuivre les démarches partenariales avec les bailleurs sociaux. La Commune échange régulièrement avec ceux-ci sur les opportunités foncières et opérationnelles pour favoriser la maîtrise directe.
- Intensifier les discussions avec les constructeurs pour développer des programmes dans les secteurs ciblés au sein des OAP, le contexte actuel étant plus propice à la réalisation en VEFA. Continuer à sensibiliser et accompagner les propriétaires privés dans leurs démarches en lien avec le Programme d'Intérêt Général (PIG) 2024-2026, le parc privé constituant une source complémentaire de production de logement social.

- Réaliser une veille foncière sur les cessions qui interviendront dans le parc privé afin d'étudier d'éventuelles acquisitions et réhabilitations, dans l'objectif de minimiser l'impact environnemental des nouvelles constructions et de maîtriser l'étalement urbain.

De plus, ces opérations permettraient le maintien des ménages modestes dans le centre ancien et une redynamisation des îlots dégradés.

L'objectif de la commune de Pertuis est de relancer le parcours résidentiel et de favoriser la mixité sociale avec la production de logements sociaux en PLUS/PLAI et de développer des programmes rentrant dans le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS), permettant aux jeunes ménages de pouvoir devenir propriétaires sur le territoire communal malgré un coût élevé de foncier.

4ème engagement : attributions au public prioritaire

Attente éléments DDETS sur votre projet. Propositions d'ajouts « commun » :

- attribuer la part minimale de 25% de son parc réservé à des publics prioritaires, dans le respect des dispositions de la future CIA.

Ces publics prioritaires sont répertoriés dans le L.441-1 du CCH.

- encourager les usagers dont la situation pourrait entraîner une reconnaissance à déposer un dossier DALO

Le CCAS de la commune instruit les demandes de labellisation adressées aux services de l'Etat.

- Engager s'il y a lieu partenariat de la commune avec Handitoit.
- présenter les demandes de labellisation au fil de l'eau et non uniquement juste avant la livraison de programmes neufs
- respecter l'attribution de 25% de son parc réservé à des ménages du 1er quartile, dans le respect des dispositions de la future CIA.
- siéger en CIL et signer la future CIA de son EPCI qui déterminera les objectifs de relogement des publics prioritaires.
- participer aux travaux de la CIL pour déterminer les travailleurs essentiels du territoire.
- participer aux travaux concernant la cotation de la demande

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de PERTUIS correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 426 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Aux vues des difficultés spécifiques rencontrées par la commune (notamment rareté du foncier,...) , exposées dans les volets précédents, l'atteinte de l'objectif légal de rattrapage fixé initialement à 33% de logements sociaux pour la période triennale en cours semble difficilement réalisable.

Néanmoins, la commune s'est engagée dans une stratégie volontaire et continue en faveur de l'atteinte de cet objectif, et a su comme le démontrent les différents outils et leviers d'actions mis en œuvre, développer et s'entourer des partenaires opérationnels pour atteindre l'objectif légal de 25%. Les opérations et les gisements fonciers identifiés dans la fiche communale du PLH (2023-2028) concourent à cette ambition.

La liste des opérations inscrites dans le CMS correspond aux opérations maîtrisées, à celles-ci viendront s'ajouter un volant d'opérations dans le diffus, ainsi que des logements conventionnés Anah ou captés en IML.

Ainsi, la commune de Pertuis a sollicité la possibilité de conclure un Contrat de Mixité Sociale "abaissant", permettant le réajustement de l'objectif de rattrapage au taux de 25% pour la période triennale en cours, ce qui

semble plus adapté aux capacités opérationnelles actuelles de la commune, et accompagnerait la poursuite de ses engagements actifs dans la production de logement.

Aux vues des éléments précisés dans le contrat, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 s objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 323 logements sociaux à réaliser sur la période triennale **2023-2025**.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

nb de LLS au 01/01/2022	LLS manquants au 01/01/2022	nb de RP au 01/01/2022	taux de LLS au 01/01/2022	Objectifs de rattrapage (33%) 2023-2025	objectif annuel (33%)	nb de LLS manquants au 31/12/2025	Objectifs de rattrapage (25%) 2023-2025	objectif annuel (25%)
1 085	1 292	9 507	11,41 %	426	142	866	323	107

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 97 logements PLAI et un maximum de 97 logements en PLS ou assimilés.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés, représentant au total 429 logements sociaux (source PLH 2023-2028).

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier dans le cadre du comité de suivi.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Les engagements pris dans le cadre du présent contrat devront permettre de compléter au fur et à mesure la présente liste, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé.

Nom de l'opération	Nbre de logts total	Nbre total de LLS	TOTAL ASP	Année agré-ment prévi-sionnel
Jas de Beaumont SUD	392	169	133	2024 - 2025
3F Paul Arène	23	20		2024
Entrée de ville Sud	60	13		2024 - 2025
Moulins	80	24	20	2025
CM 74	20-30	6		2024

Domaine les Restanques	10	4		
Chemin du Pavillon	14	6	6	2024
Boulevard Général de Gaulle	12	5	7	2024
Silo à blé	80	24		2025
Maréchal Leclerc	?	20		2024
Pierreval	26	8		2024
Ilot Durance	NC	36		2024
PIG	83	57		T4 2025

Opérations à venir post-2025				
Nom de l'opération	Nbre de logts total	Nbre total de LLS	TOTAL ASP	Année d'agrément prévisionnel
Les Lilas	332	129	66	2025 - 2026
Bonnaud	160	48	32	2025 / 2026

La commune en lien avec le service DAP de la Métropole veillera à l'équilibre de peuplement et s'efforcera de remplir les objectifs qualitatifs en matière de financement .

D'ores et déjà les 4 opérations inscrites dans le SIAP pour 2024 représentent 60 LLS dont 28 PLAI et 14 PLS

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

- Un comité de pilotage

Le comité de pilotage est constitué du maire de la Commune ou de son représentant, du délégué territorial de la DDT, d'un représentant de l'Etablissement Public Foncier, d'un représentant de la Métropole Aix Marseille Provence. Il se réunira une fois par an pour l'évaluation annuelle.

- Un comité technique

Le comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris

Il est composé de la commune de Pertuis, de la métropole Aix-Marseille Provence et de l'Etat (DDT84, DDTM13 et DDETS), L'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- sept 2024 à décembre 2024,
- Janvier 2025 à juillet 2025.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Article 5 - Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Le 2024

Ville de Pertuis
Le Maire,
Monsieur Roger PELENC

Métropole Aix-Marseille Provence
La Présidente
Madame Martine VASSAL

Etat
Le Préfet du Département du Vaucluse
Monsieur Thierry SUQUET

**Etablissement Public Foncier de la Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur**
La Directrice générale
Madame Claude BERTOLINO



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production
de logement social sur la
commune de
ROQUEVAIRE

Entre

La Commune de ROQUEVAIRE, représentée par son Maire, **Monsieur Yves MESNARD**, vu la délibération du conseil municipal du 1 juillet 2024 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Métropole Aix-Marseille-Provence, L'établissement public de coopération intercommunal dont la commune est membre, représentée par sa Présidente Madame VASSAL Martine, vu la délibération du Bureau de la Métropole du 27 juin 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et du Département des Bouches-du-Rhône, Monsieur Christophe MIRMAND,

L'Etablissement Public Foncier de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur représenté par sa Directrice Générale Madame Claude BERTOLINO, vu la délibération du Conseil d'Administration 2022 du 8 mars 2022;

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de ROQUEVAIRE est soumise aux obligations SRU depuis 2000. Avec 11,90 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1^{er} janvier 2023 pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur la commune constitue un enjeu réglementaire et un enjeu de réponse aux besoins en logement pour tous les Roquevairois.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Roquevaire, la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etat et l'Etablissement Public Foncier de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, ont souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Roquevaire d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le présent contrat de mixité sociale a donc été élaboré de manière partenariale entre les signataires.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^{ème} volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^{ème} volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de Roquevaire

La commune de Roquevaire s'étend sur une superficie totale de 23,83 km². 91% de son territoire est rendu inconstructible par le PLUI et par les différents Plans de Prévention des Risques (PPRI, PPRE, PPRIF). La population légale à compter du 1^{er} janvier 2023, est de **8794** habitants. La commune est très bien desservie par le réseau routier ce qui en fait une commune attractive. Dans l'armature urbaine du SCOT elle est définie comme pôle de développement. La commune est classée en zone B, ce qui est révélateur de la tension du marché immobilier.

La commune de Roquevaire fait partie de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Créée par la loi MAPTAM, la Métropole est issue de la fusion de six intercommunalités et compte 92 communes, dont 90 sont du Département des Bouches-du-Rhône, 1 du Vaucluse et 1 du Var, sur un territoire de 3.148 km², ce qui fait d'elle la Métropole la plus vaste de France.

Le Premier PLH Métropolitain a été adopté le 22 février 2024. Il définit la politique de l'Habitat pour les 6 années à venir, et soutient une production équilibrée et diversifiée pour répondre aux besoins des habitants tout le long de leur vie.

Les objectifs de mixité sociale de la commune ont été traduits dans le PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Etoile rentré en vigueur le 6 juillet 2023.

Malgré les efforts entrepris pour satisfaire aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, la carence de la commune a été prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, par arrêté préfectoral en date du 21/12/2023.

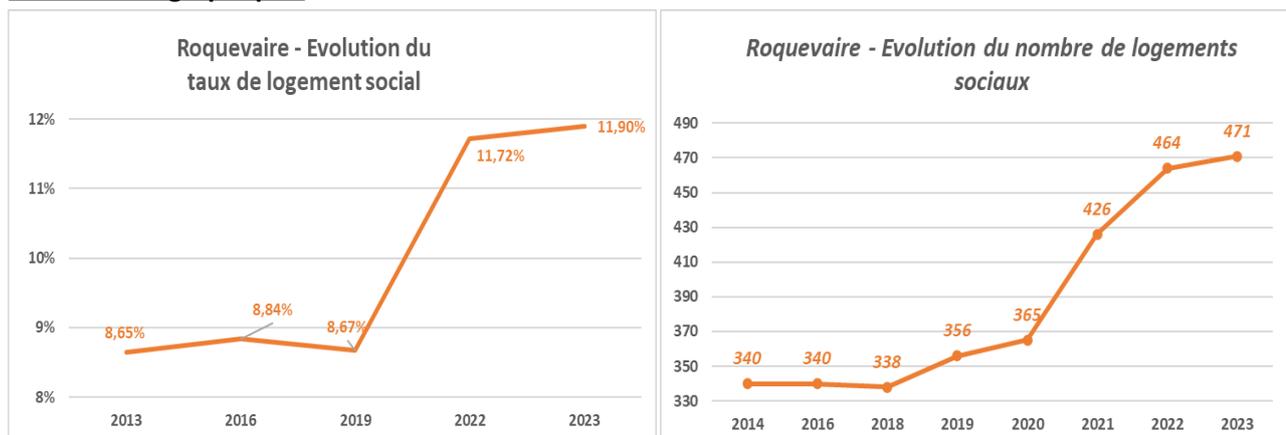
1^{er} volet - Points de repères sur le logement social sur la Commune

1. Evolution du taux de logement social

Au 1^{er} janvier 2023, la commune de Roquevaire compte 471 logements sociaux entrant dans le champ de la loi SRU. Le taux de logements locatifs sociaux atteint 11,90%.

Année	2013	2017	2019	2023
Nombre de logements sociaux	340	337	356	471
Nombre de résidences principales	NC	4098	4107	3958
Taux communal de logements sociaux	8,65%	8,37%	8,66%	11,90%

Evolution en graphiques



Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Galion – SITADEL – DTM83/SHRU

Le nombre de logements sociaux est en augmentation constante depuis 2018 jusqu'à 2023, passant durant cette période de 338 à 471. La commune a connu une augmentation de plus de 100 logements entre 2019 et 2022, le taux de logements sociaux communal a réciproquement évolué de manière continue, comme l'illustre le tableau n°2 ci-dessus, passant de 8,7% en 2013 à 11,9 % en 2023.

2. État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Au 1^{er} janvier 2023, la commune de Roquevaire compte 471 logements sociaux entrant dans le champ de la loi SRU dont :

- 446 logements du parc public soit 94,6% des logements
- 25 logements du parc privé Anah/IML soit 5,4 %
- 0 logement en accession sociale

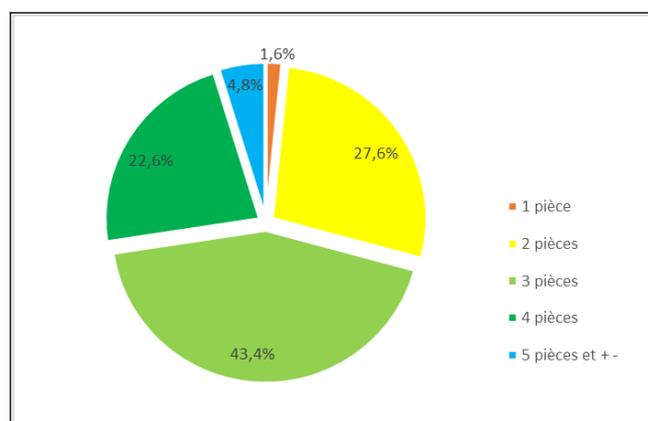
La part du parc social antérieur à 2014 représentait 340 LLS soit 8,7% du parc de logements de la commune.

A) Caractéristiques du parc des bailleurs sociaux sur la commune :

1 -Typologie des logements sociaux sur la commune

(Source : Inventaire SRU)

Le parc locatif social des bailleurs sociaux est constitué d'une majorité de logements 3 pièces, qui représentent 43,4% du parc (192 logements), les logements 1 pièce étant



les moins représentés (1,6% du parc, soit 7 logements). Les données exploitées recensent 122 logements 2 pièces, 100 de 4 pièces et 21 logements de 5 pièces ou plus.

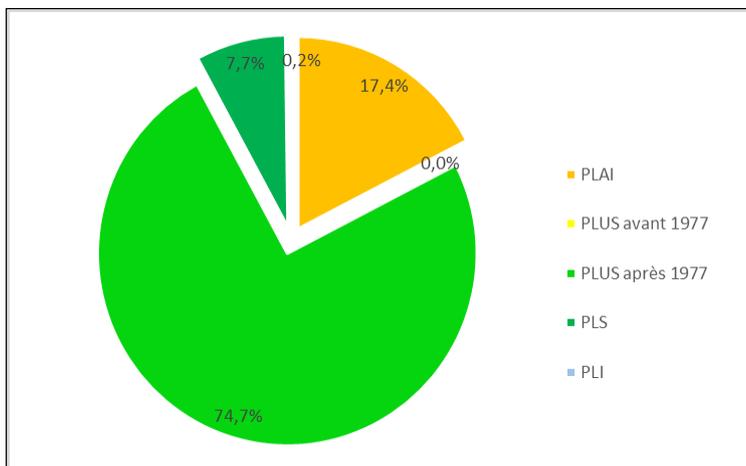
2-Types de financement dans le parc des bailleurs sociaux

Les logements financés par Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) datant d’après 1977 sont majoritaires sur notre territoire (74,4%, soit 317 logements).

Les logements financés par un prêt locatif aidé d’intégration (PLAI) sont les seconds logements les plus présents dans le parc des bailleurs sociaux avec une part de 17,4% (77 logements).

Enfin, la part de logements financés par un prêt locatif social (PLS) représente 7,7% du parc des bailleurs sociaux (34 logements), et les logements financés par un prêt locatif intermédiaire (PLI) arrivent en dernière place avec une part de 0,2% (1 logement).

Il n’y a aucun logement financé par Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) avant 1977.



A titre informatif, la répartition par type de financement sur l’ensemble du territoire métropolitain est la suivante :

- PLUS avant 1977 : **49,8%**
- PLUS après 1977 : **32,4%**
- PLS : **7,2%**
- PLAII : **7,2%**
- PLI : **3,2%**

3- Loyers moyens sur la commune au 1^{er} janvier 2023

En 2023, le prix moyen du loyer sur la commune est de **7 €/m²**, et de **7,6 €/m²** concernant le parc récent. Depuis 2018, le prix moyen a connu une hausse de 11,9%.

Les prix moyens en fonction du mode de financement du logement sont répartis comme suit :

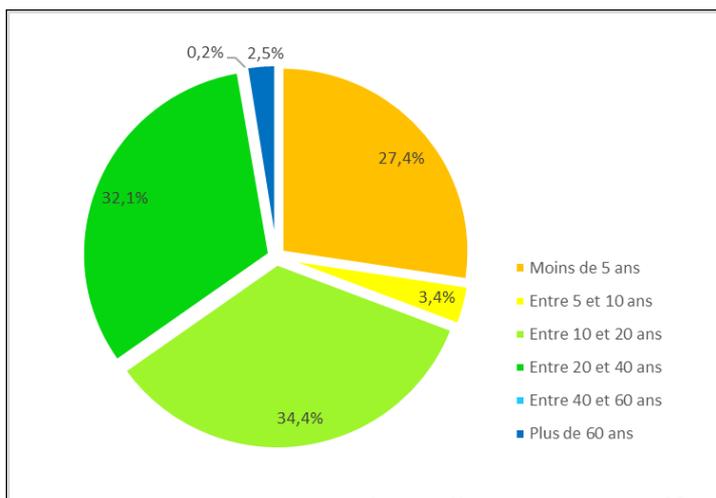
- **6,3€/m²** pour le PLAII
- **6,8 €/m²** pour le plus après 1977
- **10,5 €/m²** pour le PLS
- **9,8 €/m²** pour le PLI.

(Source : Inventaire SRU)

4- Ancienneté du parc de logement des bailleurs sociaux

Le parc locatif social de Roquevaire est relativement récent, puisque 34% des logements ont entre 10 et 20 ans, et 27% des logements ont moins de 5 ans.

Les logements plus anciens représentent quant à eux moins de 3% du parc.



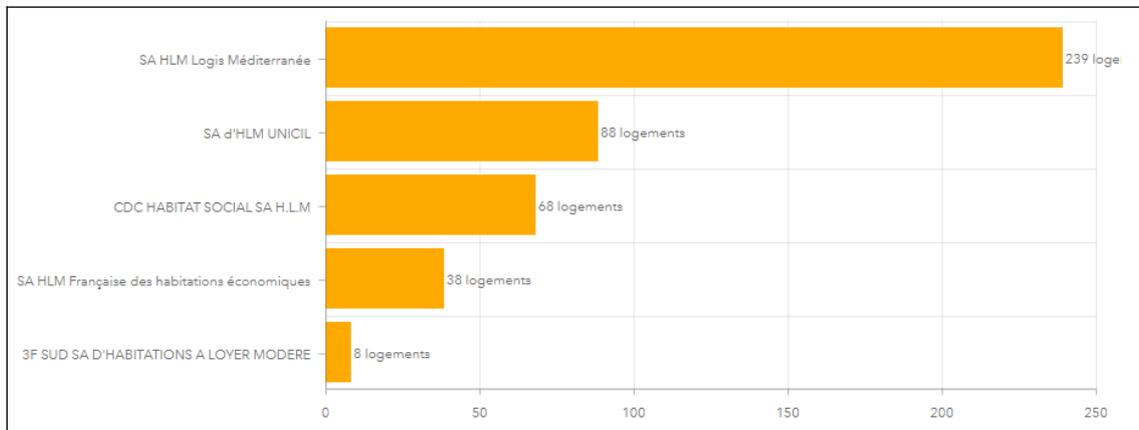
A titre de comparaison, l'ancienneté des constructions sur l'ensemble de la Métropole est répartie comme suit :

- Moins de 5 ans : 6,7%
- Entre 5 et 10 ans : 6,6%
- Entre 10 et 20 ans : 10%
- Entre 20 et 40 ans : 18,1%
- Entre 40 et 60 ans : 40,1%
- Plus de 60 ans : 18,5%

L'offre présente sur la commune de Roquevaire est donc globalement plus récente que celle présente sur le territoire métropolitain.

5- Principaux bailleurs sociaux présents sur la commune

Les 5 principaux bailleurs sur la commune sont la SA HLM Logis Méditerranée, la SA HLM UNICIL, CDC Habitat social, SFHE, et enfin 3F Sud Méditerranée. Leur part dans la production de logement social est la suivante :



(source :
Observatoire
de l'Habitat
métropolitain)

B) Etat de la demande en logements sociaux et taux de tension (SNE au 31/12/2023)

Au 31 décembre 2023 le nombre de demandeurs de LLS sur la seule commune est de 319 dont 69 mutations. 60 % d'entre eux disposent de ressources inférieures aux plafonds PLAI (191 Demandeurs) de logements sociaux inférieurs aux plafonds PLAI et 85% des demandeurs disposent de ressources inférieures aux plafonds PLUS.

Indicateur de tension sur la commune sur la période 2019-2021 :

L'indicateur de tension sur le logement social d'une commune est le rapport entre le nombre de demandes de LLS sur le territoire de la commune hors mutation et le nombre d'attribution de LLS sur le territoire de cette commune. Pour être plus pertinent, ce ratio est lissé sur 3 ans.

Le taux de tension sur le logement social de la commune de Roquevaire est de 6,21. A titre de comparaison, celui de la métropole AMP est de 10,1

	2019	2020	2021	total
Nbr de demandes (D)	229	242	267	740
Nbr d'attributions (A)	20	60	39	119
			tension	6,21

[Source : DGALN / DHUP - Infocentre SNE NUNIQUE univers complet]

3. Dynamique de rattrapage SRU

- Objectifs triennaux et réalisations au cours des dernières périodes triennales :

[Source : bilans triennaux établis par la Préfecture]

	Exercice triennal 2014-2016	Exercice triennal 2017-2019	Exercice triennal 2020-2022
Objectifs réglementaires de production de logements sociaux	+ 60 LLS	+ 223 LLS	+ 336 LLS
Résultats constatés	+ 49 LLS soit 81,67% de l'objectif fixé	+ 174 LLS soit 78,02% de l'objectif fixé	+ 102 LLS soit 30,36% de l'objectif fixé

- Evolution du nombre de logements sociaux manquants

Le nombre de logements sociaux a augmenté de manière continue, passant de 340 en 2013 à 471 en 2023.

- Nombre de logements autorisés 2013-2022 (données SITADEL en date réelle) :

Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	total	[source : SITADEL]
Nb de logements autorisés	35	20	65	29	180	81	20	11	230	116	787	

- Nombre de logements livrés depuis 2018

Année	2018	2019	2020	2021	2022	(Source : Obs. de l'habitat métropolitain /AGAM/AUPA)
Nb de logements livrés	3	22	8	123	20	

- Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

Objectif SRU 2020-2022 : 336 logements sociaux / Taux de réalisation SRU 2020-2022 : +102 LS soit 30,36 %

Agréments PLAI 2020-2022 : 34 Annulations PLAI 2020-2022 : sans objet
Agréments PLUS 2020-2022 : 17 Annulations PLUS 2020-2022: sans objet
Agréments PLS 2020-2022 : 49 Annulations PLS 2020-2022 : sans objet
Agréments PSLA 2020-2022 : 0 Annulations PSLA 2020-2022 : sans objet
Bilan Anah social 2020-2022 : 2 Bilan Anah très social 2020-2022 : 0
Bilan IML 2020-2022 : 0 Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022 : 0
Total : **102 LS** comptabilisés soit un taux d'atteinte de **30,36%** de l'objectif triennal 2020-2022
dont **28,10 %** PLAI et **40,50 %** PLS.

4. Les modes de production du logement social

Concernant les filières de production du logement social, la commune de Roquevaire a vu une nette augmentation de la VEFA ces dernières années en relation avec l'augmentation du coût du foncier.

Mode de réalisation des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Construction propre : 0% / VEFA : 100%

Mode de construction des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Il n'y a actuellement pas de projets en amélioration /acquisition.
Acquisition-Amélioration : 20% / Construction neuve : 80 %

1. Actions foncières

Difficultés observées

La commune est particulièrement impactée par le caractère inconstructible d'une part importante de son territoire (zones A et N, zones couvertes par des Plans de Préventions des Risques Naturels), ce qui contribue à accentuer la rareté du foncier et donc l'augmentation de son coût. La difficulté d'approvisionnement en eau est également un obstacle.

Outils mis en œuvre

- Diagnostic foncier :

Dans le cadre du PLH Métropolitain et de l'élaboration du PLUi, adoptés en Conseil Métropolitain le 29 juin 2023, la Commune et la Métropole AMP ont élaboré un diagnostic foncier et un programme d'actions foncières ciblées dans les opérations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles permettent d'inscrire les objectifs de production de logements sociaux dans des projets urbains qui font sens.

Les gisements fonciers identifiés dans le PLH sont prioritaires pour l'engagement d'études si besoin. Une recherche de foncier et d'intensification urbaine sera recherchée autour des axes de Transport en Commun en Site Propre.

- Système Information Géographique (SIG) :

La commune bénéficie d'un SIG d'analyse des gisements fonciers mis à disposition par la Métropole. Une mobilisation de l'observatoire des prix du foncier et de l'immobilier permet aux communes de mieux suivre les évolutions des secteurs stratégiques et de guider une intervention foncière si besoin.

- Droit de préemption urbain (si existant) :

Suite à l'arrêté préfectoral de carence prononcé en date du 21 décembre 2023, le droit de préemption urbain est transféré au Préfet des Bouches-du-Rhône pendant toute la durée d'application de cet arrêté pour toutes les opérations affectées au logement. La commune et la Métropole restent forces d'action en effectuant une veille des DIA. Le suivi des DIA sera renforcé.

- Réhabilitation parc ancien :

La commune a la volonté d'agir en faveur d'une stratégie foncière de réhabilitation du parc immobilier existant par différents biais :

- Relance d'un Plan d'actions de communication afin d'inciter les propriétaires privés à conventionner (prime de réduction de loyer lutte contre la vacance, IML) dans le cadre du Programme d'Intérêt Général "Réhabiliter Valoriser, Eco habiter" du Pays d'Aubagne
- Opération Façades en lien avec le Département (CAUE) qui permet la valorisation du patrimoine existant en lien avec l'OAP centre ancien
- Poursuite de la Convention d'action foncière établie avec l'Etablissement Public foncier (EPF) PACA (plusieurs préemptions ou acquisitions amiables ont été opérées récemment par l'EPF, notamment en développement des d'actions en faveur du recyclage du bâti existant)
- Mise en œuvre de la fiche action n° 12 du PLH (« Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH ») qui vise à amplifier et prioriser l'intervention foncière sur les secteurs à enjeux identifiés dans le cadre du panorama des gisements foncier du PLH sur des nouveaux sites à prospecter notamment dans les centres anciens et mobiliser le Plan d'Action Foncière.

2. Urbanisme et aménagement :

Difficultés observées

La commune est particulièrement impactée par les PPR entraînant un caractère inconstructible d'une part importante de son territoire : zones A et N – zones couvertes par des PPRN (PPRIF, PPRI, PPRE, ruissellement, nuisances sonores dues aux RD 45 et 96, rareté et augmentation du coût du foncier, difficultés d'approvisionnement en eau).

Outils mis en œuvre

- Adoption du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) :

La Métropole AMP a adopté le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile en date du 29 juin 2023. Il définit un projet de territoire visant à assurer à la commune un développement maîtrisé, dans le respect de l'environnement, du paysage et de ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Il intègre les enjeux en matière de mobilité, notamment un développement autour des stations de TRAM et de redynamisation du Centre-ville.

En vue de remplir les objectifs en matière de logements sociaux, le PLUi prévoit :

- Une servitude de mixité sociale de 30%
- Une OAP centre ancien redynamisation du centre-ville
- Une convention foncière avec l'EPF

3. Programmation et financement du logement social :

Difficultés observées

- Les contentieux sur les permis accordant des constructions collectives n'ont cessé d'augmenter
- Des charges financières lourdes pèsent sur les finances de la commune ; d'ailleurs les prélèvements opérés sur les ressources fiscales de la commune sont réinvesties dans des opérations de logements sociaux en plus des garanties d'emprunts
- La capacité des bailleurs en matière de programmation d'opérations de logement social et d'atteinte de leur équilibre financier est compromise en raison notamment du coût du foncier et du coût de la construction, ce qui induit une diminution du nombre de PLAI
- Dans un contexte de très forte tension du marché immobilier, de raréfaction du foncier mobilisable pour la réalisation d'opérations de logement, et donc d'augmentation exponentielle dudit foncier en conséquence, les opérateurs peinent à équilibrer leurs opérations de logements qui doivent pour autant participer activement à la production de logements sociaux sur la Commune.

Outils mis en œuvre

Dans le cadre du PLH et de son orientation 3 (Soutenir une production de logement locatif social adaptée aux besoins des ménages), la commune favorise la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et mobilise plusieurs leviers :

- Soutenir une production de logement locatif social adaptée aux besoins des ménages (160 000€ d'aides directes aux bailleurs dès 2024)
- Mobiliser le parc privé pour produire du logement social, lutte contre l'habitat indigne en favorisant le conventionnement
- Développer une offre abordable en accession et en locatif, *développement du BRS*

- Soutien financier en faveur du logement social :

La Métropole est délégataire de type 3 des aides à la pierre. Elle peut financer également le logement social via l'attribution de subventions sur ses fonds propres. Le régime d'aide sur fonds propres de la métropole :

- Propose un système d'aides pour les PLUS et PLAI
- Favorise les opérations d'acquisition – amélioration et les PLAI adaptés
- Soutien le bail à réhabilitation
- Initie un chantier d'encadrement de la VEFA
- Accompagne les communes dans le conventionnement du parc privé et le développement de l'IML
- Garantit les emprunts

4. Attribution aux publics prioritaires :

Difficultés observées

La ville de Roquevaire, au regard de ses obligations liées à la loi SRU dispose de plus de 11,72% de logements sociaux, soit 464 logements au 1^{er} janvier 2022. La demande en logement social ne cesse d'augmenter chaque année, particulièrement pour les logements PLAI, ainsi que la demande de certaines typologies de logements comme les T3, voire les T4, pour les familles monoparentales.

Les prix de l'immobilier, la grande difficulté face à l'obtention de prêts immobiliers et les crises économique et sociale empêchent les parcours résidentiels, dans le logement social comme dans le parc libre.

Données SNE du 29/03/2024

Commune souhaitée	Ordre de la localisation souhaitée	Commune du logement du demandeur	Position / plafonds sociaux de la location souhaitée	Nombre de demandes
Roquevaire	0	Roquevaire	=< PLAI	139
Roquevaire	0	Roquevaire	> PLAI et =< PLUS	64
Roquevaire	0	Roquevaire	> PLS	3
Roquevaire	0	Roquevaire	> PLUS et =< PLS	9
Roquevaire	0	Roquevaire	RFR non renseigné	16

Total demandes de logement : 231

1993 personnes ont choisi notre commune dans leur demande de logement dont 228 Roquevairois.

Outils mis en œuvre

- Accompagner les publics en demande de logement :

L'objectif fondamental du PPGDID est d'assurer à tout demandeur de logement une information harmonisée et de qualité. La commune s'inscrit dans le cadre du Service d'Information et d'Accueil du Demandeur (SIAD) mis en place par la Métropole en qualité de *guichet d'accueil*.

A cet effet, la commune s'engage à répondre à l'ensemble des attendus de la loi ALUR en matière :

- D'information à délivrer aux des ménages,
- D'identification des ménages dont les situations sont reconnues prioritaires et urgentes

- D'accompagnement des demandeurs dans leur parcours résidentiel

La commune est guichet enregistreur de la demande de logement social afin de faciliter les démarches des usagers et les accompagner dans leur démarche d'accès au logement.

- Attribution aux publics prioritaires :

La commune s'engage à respecter l'article 70 de la loi E et C qui fixe les objectifs de relogement des publics prioritaires à 25% tel que définis dans l'article 441-1 du CCH avec une priorité donnée aux personnes bénéficiant de la décision favorable de la commission DALO.

La commune prend également en compte les personnes en situation de handicap par le développement d'une offre de logements adaptés et à engager s'il y a lieu, un partenariat avec l'association Handitoit.

- Développer un partenariat avec les associations locales œuvrant dans le cadre du logement :

La commune mobilise les travailleurs sociaux aux dispositifs existants tels que la Commission Territoriale des Publics Prioritaires ou le dispositif Logement d'abord.

Elle s'efforce de :

- Faciliter les attributions de logements sociaux pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées (fiche-action n°19 du PLH)
- Donner plein effet localement au plan quinquennal partenarial pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme
- Mise en œuvre de la grille de cotation (un travail partenarial est en cours avec la Métropole)
- Développer et renforcer un partenariat avec les associations locales œuvrant dans le cadre du logement :
- Mobilisation et sensibilisation des travailleurs sociaux aux dispositifs existants tels que :
Le logement d'abord

3ème volet – Objectifs, engagement et projet : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1- Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025.

La commune de Roquevaire s'engage à :

1^{er} engagement : Action foncière :

La commune poursuit sa démarche d'adhésion à des dispositifs fonciers comme la convention cadre habitat à caractère multisites métropolitaine avec notamment :

- L'aide au ciblage des sites qui pourraient s'urbaniser pour des programmes de mixité sociale afin d'identifier de nouveaux fonciers mobilisables pour la production de logements sociaux, si nécessaire en lien avec les objectifs du PLH
- L'aide aux choix des opérateurs
- L'aide à la résiliation de missions d'acquisition et de portage foncier permettant de réaliser les programmes d'habitat sur le court terme

La commune portera une délibération en mai 2024 pour officialiser la signature de ladite convention cadre et adhérer au partenariat conclu entre la métropole Aix-Marseille-Provence et l'Établissement Public Foncier PACA.

Cela s'inscrit en droite ligne du Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain approuvé le 22 février 2024 fixant les principes et les objectifs d'une politique visant à répondre aux besoins en logement.

2^{ème} engagement : Urbanisme et Aménagement :

Le PLUi applicable sur la commune porte une servitude de mixité sociale sur tous les secteurs permettant la construction de logements collectifs.

3^{ème} engagement : financement et programmation :

La commune continuera de conventionner au besoin avec l'Établissement public foncier PACA notamment pour le portage foncier, de favoriser la production de PLAI, de garantir les emprunts dans la mesure de ses possibilités.

La commune a pu mettre à disposition des terrains, attribuer des aides sous forme de versement de subventions d'équilibre pour les projets. La commune continuera d'accompagner les bailleurs par l'intermédiaire de subventions déductibles du prélèvement.

La commune continuera à fluidifier les programmations par un accompagnement des projets afin de les coconstruire et une instruction très suivie des dossiers d'autorisation du droit des sols.

4^{ème} engagement : attributions aux publics prioritaires

Le nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux ne cesse d'augmenter et parmi ces demandes, les publics dits prioritaires sont identifiés par le Centre Communal d'Actions Sociales en lien avec la Maison Des Solidarités 13.

La commune a validé par délibération du 16 octobre 2023 le principe de conclure des conventions de réservation de logements sociaux bilatérales avec tous les bailleurs sociaux implantés sur la commune. Cela permet la mise en œuvre du principe de gestion des flux établi par la Loi ELAN du 23/11/2018 et son décret d'application n°2020-145 du 20/02/2020.

La commune s'engage à attribuer la part minimale de 25% de son parc réservé à des publics prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du CCH et dans le respect des dispositions de la future Convention Intercommunale d'Attribution.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Roquevaire correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 173 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

▪ Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Aux vues des difficultés spécifiques rencontrées par la commune (notamment raréfaction du foncier,...), exposées dans les volets précédents, l'atteinte de l'objectif légal de rattrapage fixé initialement à 33% de logements sociaux pour la période triennale en cours semble difficilement réalisable.

Néanmoins, la commune s'est engagée dans une stratégie volontaire et continue en faveur de l'atteinte de cet objectif, et a su comme le démontrent les différents outils et leviers d'actions mis en œuvre, développer et s'entourer des partenaires opérationnels pour atteindre l'objectif légal de 25%. Les opérations inscrites et les gisements fonciers identifiés dans la fiche communale du PLH (2023-2028) concourront à cette ambition.

La liste des opérations inscrites dans le CMS correspond aux opérations maîtrisées, à celles-ci viendront s'ajouter un volet d'opérations dans le diffus, ainsi que des logements conventionnés Anah ou captés en IML.

Ainsi, la commune de Roquevaire a sollicité la possibilité de conclure un Contrat de Mixité Sociale "abaissant" permettant le réajustement de l'objectif de rattrapage au taux de 25% pour la période triennale en cours, ce qui semble plus adapté aux capacités opérationnelles actuelles de la commune, et accompagnerait la poursuite de ses engagements actifs dans la production de logement.

En cas d'abaissement des objectifs de rattrapage et au vu des éléments précisés dans le contrat, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit **131 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires une fois le Contrat de Mixité Sociale signé par l'ensemble des parties.

▪ Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 39 logements PLAI et un maximum de 39 logements en PLS ou assimilés.

L'objectif de la commune est de relancer le parcours résidentiel et de favoriser la mixité sociale avec la production de logements sociaux en PLUS/PLAI et de développer des programmes rentrant dans le dispositif du Bail Réel

Solidaire (BRS), permettant aux jeunes ménages de pouvoir devenir propriétaires sur le territoire communal malgré un coût élevé du foncier.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés, représentent au total 158 logements sociaux.

Nom de l'opération	Adresse	QPV	Nbre de logts total	Nbre total de LLS	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS
Garnière	178 route du pont de Garnière		135	135	30	64	41
L'Escaillon	Chemin de Pieresca		12	12			
TOTAL			147	147	30	64	41

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025. Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet, en comité de suivi, d'un examen régulier.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Les engagements pris dans le cadre du présent contrat devront permettre de compléter au fur et à mesure la présente liste, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé.

Perspectives et ambitions post-2025 :

Afin de poursuivre ses efforts au-delà de la période triennale visée dans le présent contrat, la commune souhaite s'inscrire à plus long terme dans une démarche volontariste et développer ses leviers d'action, se traduisant notamment par :

- l'intensification de la veille et de la prospection afin d'accroître la maîtrise foncière et faciliter la production de logement, en priorité dans les zones déficitaires en logement social, en collaboration notamment avec l'EPF PACA (fiche action n°12 du projet du PLH : « Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH »)
- le renforcement des exigences en matière de mixité sociale dans les programmes de logements à venir, notamment par la modification des règles d'urbanisme du PLUi.
- le développement d'opérations d'acquisition-amélioration afin de transformer des immeubles entiers en logements sociaux, notamment en recyclant les bâtiments dégradés, avec le soutien de l'EPF PACA.
- Le développement du conventionnement de logements privés et de l'intermédiation locative pour augmenter l'offre de logements conventionnés en cohérence avec les fiches action n°16 « Soutenir le conventionnement du parc privé » et n°20 « Soutenir le développement d'une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative ».
- l'accompagnement des publics les plus vulnérables afin de leur faciliter l'attribution de logements sociaux par des mesures de suivi et d'assistance adaptées

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

- Un comité de pilotage

Le comité de pilotage est constitué du maire de la Commune ou de son représentant, du délégué territorial de la DDTM, d'un représentant de l'Établissement Public Foncier (EPF), et d'un représentant de la Métropole Aix Marseille Provence. Il se réunira une fois par an pour l'évaluation annuelle.

- Un comité technique

Le comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris.

Il est composé des services de la commune de Roquevaire, de la métropole Aix-Marseille Provence et de l'Etat (DDTM et DDETS) et de l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- entre juillet 2024 et décembre 2024,
- entre janvier 2025 et juillet 2025
- entre juillet 2025 et décembre 2025

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Les échanges partenariaux et les résultats obtenus feront l'objet d'une évaluation annuelle.

L'évaluation annuelle portera notamment sur le suivi des DIA, procédures d'urbanisme, actualisation de la programmation, typologie, participations financières de la commune (indicateurs à définir en lien avec l'observatoire du PLH)

Article 5 - Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Le

Pour la commune de
ROQUEVAIRE
Yves MESNARD
Maire

Pour la Métropole Aix-Marseille-
Provence
Martine VASSAL
Présidente

Pour l'Etat
Christophe MIRMAND
Préfet de la Région Provence-
Alpes-Côte-d'Azur et du
Département des Bouches-
du-Rhône

Pour l'Établissement Public
Foncier (EPF) Provence-Alpes-
Côte d'Azur
Claude BERTOLINO
Directrice générale

Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production
de logement social sur la
commune de
Septèmes-Les-Vallons

Entre

La Commune de Septèmes-Les-Vallons, représentée par Son Maire, **Monsieur André MOLINO**, vu la délibération du conseil municipal du 4 juillet 2024 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Métropole Aix-Marseille-Provence, l'établissement public de coopération intercommunal, dont la commune est membre, représentée par sa Présidente **Madame Martine VASSAL**, vu la délibération du Bureau de la Métropole du 27 juin 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et du Département des Bouches-du-Rhône, **Monsieur Christophe MIRMAND**,

L'Etablissement Public Foncier de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représenté par sa Directrice générale, **Madame Claude BERTOLINO**, vu la délibération du conseil d'administration du 8 mars 2022,

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Septèmes-les-Vallons est soumise aux obligations SRU depuis 2000. Avec 16,87 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1er janvier 2022 pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur la commune de Septèmes-les-Vallons constitue un enjeu réglementaire et un enjeu de réponse aux besoins en logements des Septèmois.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Septèmes-les-Vallons, la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etat et l'établissement public foncier ont souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Septèmes-les-Vallons d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le présent contrat de mixité sociale a été élaboré de manière partenariale entre les signataires.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^{ème} volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^{ème} volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Septèmes-les-vallons est une commune des Bouches du Rhône nommée ainsi par la présence de la 7^{ème} borne militaire romaine (lapis septimus) et par son environnement direct, entourée par plusieurs massifs de montagnes méditerranéennes : l'Etoile à l'Est et la Nerthe à l'Ouest.

Elle fait partie de la Métropole Aix Marseille Provence et compte environ **11 734** habitants (INSEE RP 2021).

D'une superficie de 1784 hectares dont 1200 hectares en zone naturelle stricte, sa topographie est complexe et plus de 70% de son territoire est classé en zone naturelle (2/3 de son espace de massifs forestiers et d'espaces verts naturels protégés).

On recense **4 705** logements en 2022, dont 94% sont des résidences principales.

Au 1^{er} janvier 2022, la Commune disposait de **794** logements sociaux au sens de la loi SRU, soit environ **16,87 %** du parc de résidences principales. Ce chiffre augmente de manière croissante depuis 2014.

Au 1^{er} janvier 2023, la commune disposait de **805** logements sociaux soit **17,11%** du parc de résidences principales.

Il est à noter que les logements de la résidence La GAVOTTE PEYRET dont le bailleur social est VILOGIA, secteur en QPV, ont été réhabilités de manière exemplaire obtenant une labellisation Bâtiment Durable Méditerranéen. Les espaces extérieurs de la résidence sont actuellement en cours d'aménagement

Septèmes-Les-vallons est urbanisée dans les fonds de vallon et le long des axes principaux, (en particulier l'avenue du 8 mai 1945 et l'ancienne route nationale 7). L'urbanisation de la commune est confrontée à des difficultés notamment dues à la présence importante d'infrastructures autoroutières et ferrées, et de nombreux secteurs exposés au risque inondation et incendie. Enfin, le passé industriel a conduit la commune à travailler la reconversion de ses friches afin de porter son développement. En comptabilisant la friche industrielle historique du centre-ville, treize sites auront ainsi été reconvertis pour créer du logement, une zone d'activité ou encore des équipements publics.

La commune se mobilise depuis plusieurs années pour accomplir les objectifs demandés en déployant une stratégie afin de produire à la fois dans le neuf mais aussi dans l'ancien dans un objectif de composer un parcours résidentiel diversifié, accessible et cohérent sur le territoire communal. Contraindre les opérateurs privés grâce aux servitudes de mixité sociale à la parcelle mais également sur l'ensemble des zones U et AU et inciter la réhabilitation et le conventionnement du parc privé en donnant l'exemple sur le parc communal sont les deux grandes orientations de cette stratégie dans le cadre des trois axes clés de l'action communale : santé, habitat et cadre de vie sont nécessaires au bon vivre ensemble sur le territoire.

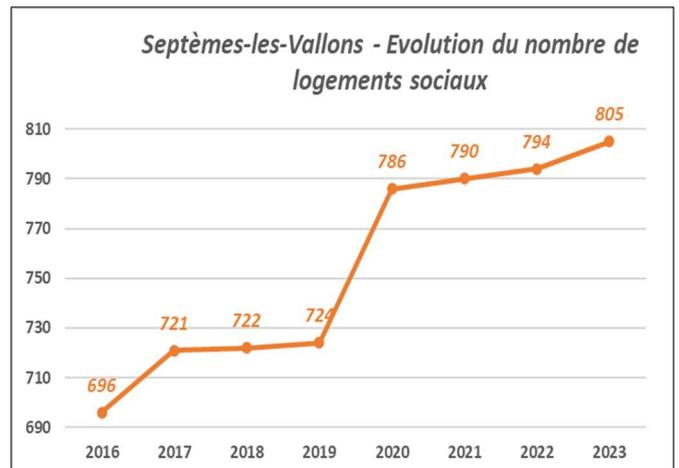
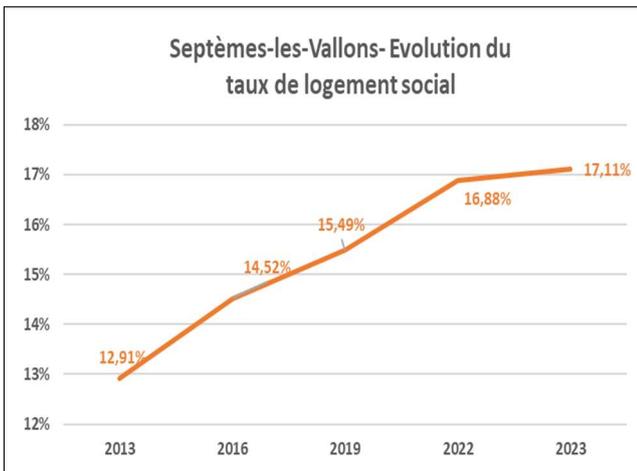
Malgré les efforts entrepris pour satisfaire aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, la carence de la commune a été prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, par arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2023.

Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Galion – SITADEL – DDTM83/SHRU

1. Evolution du taux de logement social

Au 1^{er} janvier 2023, le taux SRU de la commune était de 17,11 % (soit 805 logements SRU), en augmentation continue depuis 2010, sauf pour l’année 2020 au cours de laquelle le taux SRU a légèrement baissé.

▪ Evolution en graphique depuis 2014



(Source : Inventaire SRU)

Le nombre de logements sociaux est en augmentation constante depuis 2016 jusqu’à 2023, passant sur cette période de 696 logements à 805 logements locatifs sociaux. Le taux de logements sociaux a également augmenté de manière continue passant de 12.91% en 2013 pour atteindre 17.11% en 2023.

2. État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

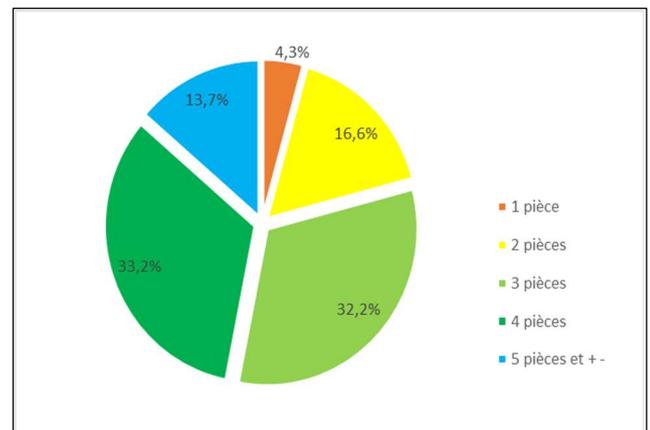
A) Caractéristiques du parc des bailleurs sociaux sur la commune

Au 1er janvier 2023, la commune de Septèmes-les-Vallons dispose de 805 logements entrant dans le champ de la loi SRU, dont :

- 96,47 % des logements du parc public
- 3,53 % des logements du parc privé – Anah/IML
- 0 % des logements en accession sociale

1- Répartition des logements sociaux par typologie de logements

Le parc locatif social des bailleurs sociaux est constitué d’une majorité de logements 4 pièces et 3 pièces , qui représentent respectivement 33% et 32% du parc. Les logements 1 pièce sont les moins représentés, 4% du parc. Enfin les logements 2 pièces



représentent 17% et les 5 pièces et plus 14% du parc des bailleurs sociaux.

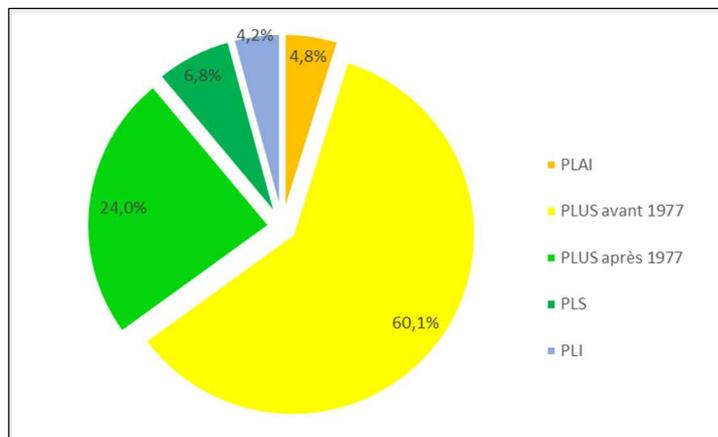
2- Répartition des logements par types de financements

Les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) avant 1977 sont majoritaires sur la commune, représentant plus de la moitié des logements sociaux (60,1%).

Les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) après 1977 représentent environ un quart des logements sociaux de la commune (24%).

Les logements les moins représentés sont les logements financés par un Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) 4.2%, suivis des logements financés par Prêt Locatif Aidé d'Ingration (PLAI), 4.8% et des logements financés par Prêt Locatif Social (PLS), 6.8%.

(Source : Observatoire de l'Habitat Métropolitain)



A titre informatif, la répartition par types de financement sur l'ensemble du territoire métropolitain est la suivante :

- PLUS avant 1977 : **49,8%**
- PLUS après 1977 : **32,4%**
- PLS : **7,2%**
- PLAI : **7,2%**
- PLI : **3,3%**

3- Les niveaux de loyer sur la commune au 1^{er} janvier 2023

En 2023, le prix moyen du loyer sur la commune est de 6€/m², et de 7,7€/m² concernant le parc récent. Depuis 2018, le prix moyen a connu une hausse de 9,3%.

Les prix moyens en fonction du mode de financement du logement sont répartis comme suit :

- 6,6€/m² concernant le PLAI
- 7,7€/m² concernant le PLUS avant 1977
- 5€/m² pour le PLUS après 1977
- 9,1€/m² pour le PLS
- 10,5€/m² pour le PLI.

4- Ancienneté du parc de logement social

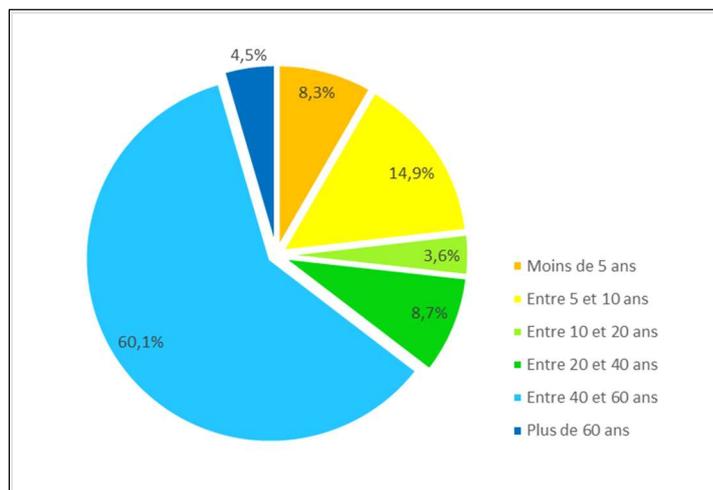
Le parc locatif social de Septèmes-les-Vallons est globalement ancien, puisque plus de 60% de celui-ci est âgé de plus de 40 ans.

Les logements récents de moins de 5 ans représentent quant à eux 8,3% du parc.

A titre de comparaison, l'ancienneté des constructions sur l'ensemble de la **Métropole** est répartie comme suit :

- Moins de 5 ans : 6,7%
- Entre 5 et 10 ans : 6,6%
- Entre 10 et 20 ans : 10%
- Entre 20 et 40 ans : 18,1%
- Entre 40 et 60 ans : 40,1%

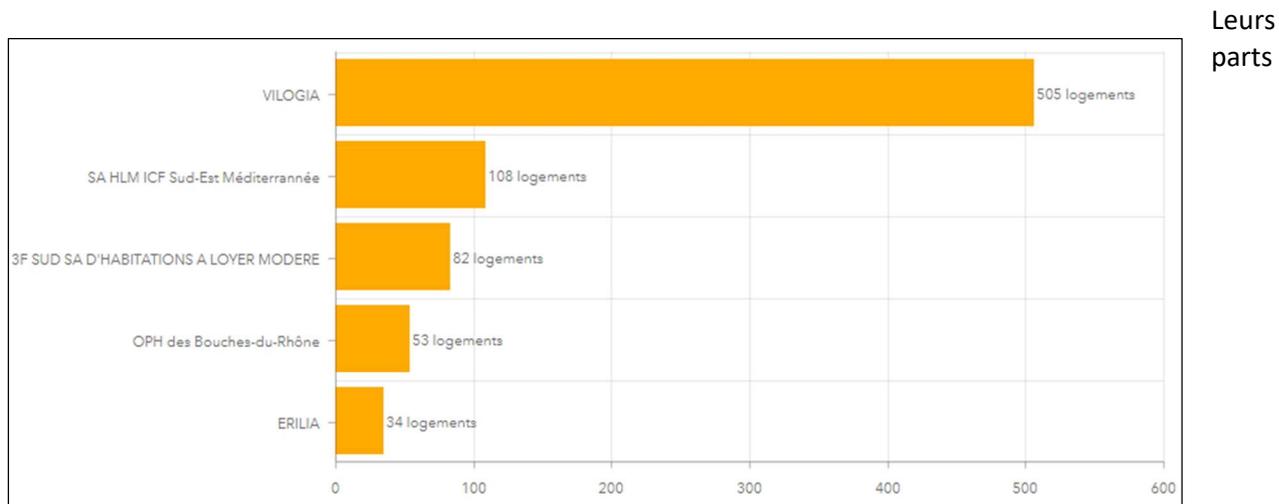
(Source : Observatoire de l'Habitat Métropolitain)



- Plus de 60 ans : 18,5%

5- Principaux bailleurs sociaux présents sur la commune

Les 5 principaux bailleurs sociaux présents sur notre territoire sont VILOGIA, ICF Sud-Est Méditerranée, 3F SUD, 13 Habitat (ancien OPH des Bouches-du-Rhône) et ERILIA.



respectives dans la production de logement sur la commune est la suivante :

(Source : Observatoire de l'Habitat Métropolitain)

B) Etat des lieux de la demande locative sociale

Indicateur de tension sur la commune sur la période 2019-2021 :

L'indicateur de tension sur le logement social d'une commune est le rapport entre le nombre de demandes de LLS sur le territoire de la commune hors mutation et le nombre d'attribution de LLS sur le territoire de cette commune. Pour être plus pertinent, ce ratio est lissé sur 3 ans.

Le taux de tension sur le logement social de la commune de Septèmes-les-Vallons est de 9,46. A titre de comparaison, celui de la métropole AMP est de 10,1

Source : DGALN / DHUP - Infocentre SNE NUNIQUE univers complet]

Etat de la demande en logements sociaux au 31/12/2023

Le nombre de demandeurs de LLS au 31/12/2023 sur la seule commune est de **675 dont 254 mutations**, dont **553** déposés au CCAS.

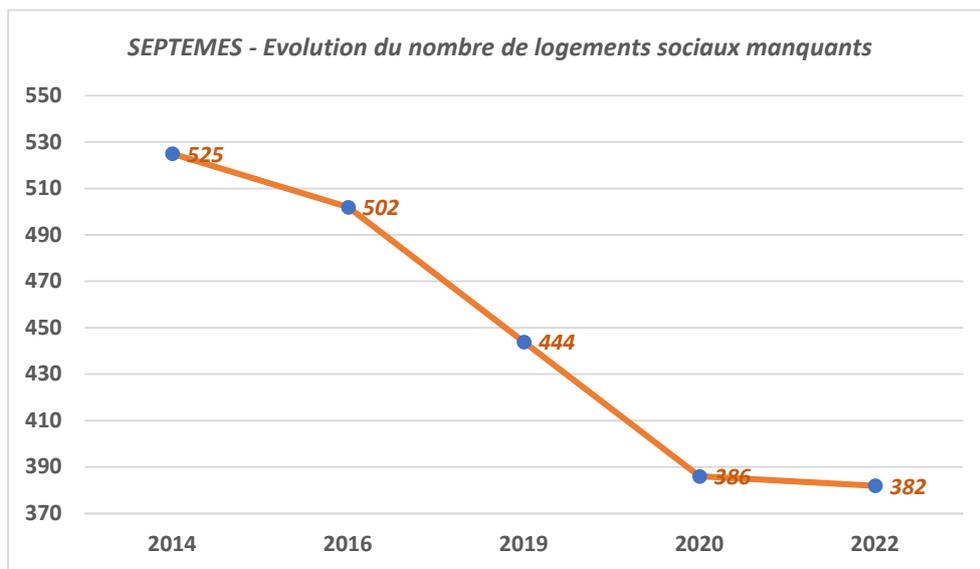
Le territoire de Septèmes Les Vallons est marqué par une très forte tension sur le logement social

3. Dynamique de rattrapage SRU

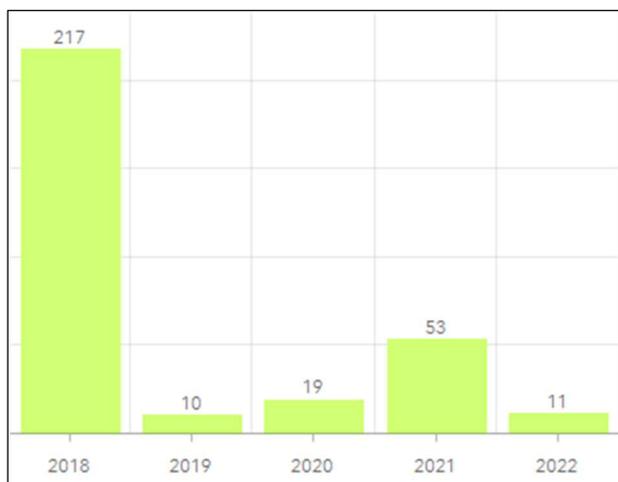
- Objectifs triennaux et réalisations au cours des dernières périodes triennales :

Le mauvais résultat de la dernière période s'explique par l'annulation en 2020 des 57 logements du projet de la route de la Télévision qui n'a pu voir le jour en raison de l'aggravation du risque inondation sur la parcelle à la suite de l'étude d'actualisation CARAVELLE/AYGALADES de 2018 intervenue postérieurement à l'avis favorable au permis de construire et avant le jugement du Tribunal Administratif.

- Evolution du nombre de logements sociaux manquants



- Nombre de logements autorisés 2018-2021 (données SITADEL en date réelle) :



- Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

Objectif SRU 2020-2022 : 222 logements sociaux

soit 133,73% par rapport à l'objectif 2017-2019

Agréments PLAI 2020-2022 : **14**

Annulations PLAI 2020-2022 : **12**

Agréments PLUS 2020-2022 : **38**

Annulations PLUS 2020-2022 : **31**

Agréments PLS 2020-2022 : **4**

Annulations PLS 2020-2022 : **14**

Agréments PSLA 2020-2022 : **0**

Annulations PSLA 2020-2022 : sans objet

Bilan Anah social 2020-2022 : **0**

Bilan Anah très social 2020-2022 : **0**

Bilan IML 2020-2022 : **0**

Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022 : **70**

Total : 3 LS comptabilisés soit un taux d'atteinte de 1,35 % de l'objectif triennal 2020-2022

dont 25 % PLAI et 7,14 % PLS.

4. Les modes de production du logement social

Face à la montée des prix du foncier, la VEFA en construction neuve est devenue le mode prioritaire de production du logement social.

- Mode de réalisation des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Construction propre : 0% ;

VEFA : 100% (Moyenne Métropole : 75%)

- Mode de construction des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Acquisition-Amélioration : 10 %

Construction neuve : 90 %

1) Actions foncières :

Difficultés observées

La rareté des gisements fonciers constructibles est une réalité liée à la forte présence d'infrastructure routières, autoroutières et ferroviaires, à la topographie complexe mais également à la présence du risque inondation et incendie. Ainsi, sans mettre en danger les zones naturelles protégées, les possibilités d'extension sont limitées car les grandes opérations ont déjà été faites (les deux Moulins et Val Fleuri).

Ce manque de disponibilités foncières pose également des difficultés bien que la commune ait mis en œuvre plusieurs fois l'outil de préemption et établi une convention d'intervention avec l'Établissement Public Foncier PACA.

Le manque de tissu foncier mobilisable implique de travailler sur de petits programmes de logements, qui rendent moins opérante la servitude mixité sociale imposant la production de 30 % de LLS pour toute opération de plus de 10 logements. Plus largement, la maîtrise foncière de grandes parcelles, devenues très rares, peut prendre près de 10 ans pour se concrétiser.

Enfin le contexte économique et les conséquences de la période covid ne peuvent être ignorés.

Outils mis en œuvre

- Diagnostic foncier :

Dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat Métropolitain, la Commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont élaboré un repérage des potentialités foncières et un programme d'actions foncières ciblées dans les opérations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles permettent d'inscrire les objectifs de production de logements sociaux dans des projets urbains qui font sens.

Les gisements fonciers identifiés dans le PLH sont prioritaires pour l'engagement d'études approfondies.

La commune et la Métropole ont signé avec l'Établissement Public Foncier une convention en anticipation pour permettre la maîtrise foncière de l'ancienne friche industrielle historique DUCLOS sur laquelle pourra être mis en œuvre à court ou moyen terme la production de programme d'habitat mixte. L'Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur assure le portage de cette grande opération et va également porter la dépollution du site. Cette intervention portée par l'EPF sera le 13ème exemple de valorisation d'une friche industrielle pour la Commune de Septèmes-les-Vallons.

Par ailleurs dans le cadre de l'adhésion à la Convention multisites habitat n° 1 contractualisée entre la Métropole et l'EPF, il accompagne la Commune dans la maîtrise foncière de sites à enjeux qui permettront de concourir à la production de programme d'habitat mixte .

- Systeme Information Géographique (SIG) :

La commune bénéficie d'un SIG d'analyse des gisements fonciers mis à disposition par la Métropole. Une mobilisation de l'observatoire des prix du foncier et de l'immobilier permet aux communes de mieux suivre les évolutions des secteurs stratégiques et de guider une intervention foncière si besoin.

- Droit de préemption urbain :

Le droit de préemption urbain par délégation de la Métropole a été instauré en 2018 sur les toutes les zones U et AU du PLUi et renforcé dans les zones UP UB et UC afin de produire du logement locatif social neuf mais aussi en réhabilitation. La commune l'a mis en œuvre à de multiples reprises.

▪ Réhabilitation du parc ancien :

La commune s'investit depuis toujours dans la rénovation de son parc ancien et notamment avant de conventionner ces logements. Elle réalise ainsi plusieurs projets de réhabilitation et comptera un parc communal d'une cinquantaine de logements fin 2025.

L'opération en cours la plus emblématique est la réhabilitation exemplaire des logements communaux des noyaux villageois. Elle est actuellement en phase travaux depuis 2022 sur les 6 immeubles représentant 19 logements. Ce projet est labellisé « Bâtiment Durable Méditerranée Or » en phase conception. Elle intègre les sujets de confort d'été, de performance énergétique, d'énergies renouvelables (bois, panneaux solaires) et de réemploi des matériaux. La livraison des logements est prévue en 2024. Ce type de projet, au vu de sa complexité et de son exigence, s'inscrit dans le temps long. Ces acquisitions de logements datant souvent de 1860, et cela n'est pas neutre, ont dans un premier temps permis d'assainir le marché, de décourager les marchands de sommeil, de lutter contre les pratiques transgressives. Dans un deuxième temps, elles ont permis de lutter contre l'habitat indigne voire dangereux à moyen terme. Dans un troisième temps avec le réemploi et la rénovation énergétique, elles contribuent aux objectifs gouvernementaux de transition écologique.

Et en parallèle, les projets de réhabilitation des 3 logements de la résidence Les Collines et des 9 logements de la bastide Val Fleuri sont encore un très bon exemple de l'investissement et de la volonté de la commune d'améliorer son parc existant.

Au travers de la réhabilitation, d'autres actions sont menées comme l'instauration du PIG Habiter mieux, la mise en œuvre du droit de préemption, les permanences de l'habitat pour inciter les propriétaires bailleurs à rénover leurs biens avec l'accompagnement de nos partenaires (ALEC, ADIL13 et SOLIHA), l'acquisition de logements communaux en réhabilitation exemplaire labellisée « Bâtiment Durable Méditerranéen niveau Or », la modification du PLUI pour intégrer la friche industrielle en zone à urbaniser pour la création de 350 logements dont 40% en locatif en créant un Eco-quartier, le label « Engagé pour la Qualité du Logement de demain » et bien d'autres.....

2) Urbanisme et aménagement :

Difficultés observées

Les contraintes pesant sur la commune ont déjà été évoquées dans la présentation de Septèmes-Les-Vallons, il convient cependant de rappeler que les 2/3 de son territoire sont constitués de massifs forestiers et d'espaces naturels protégés, traversés par l'autoroute A7 et la voie ferrée.

De plus, il existe des risques impactant la constructibilité sur le territoire comme :

- **Un Plan des risques inondations révisé le 20/12/22**
- **Un Plan des risques de feu porté à connaissance le 3/02/2016**
- **La Pollution des sols de la friche industrielle DUCLOS**

Outils mis en œuvre

Adoption du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) :

La Métropole Aix-Marseille-Provence a adopté le PLUi lors de son assemblée du 19/12/2019. En vue de remplir les objectifs en matière de logements sociaux, le PLUi prévoit des servitudes de mixité sociale et des OAP.

La commune depuis 2013 mobilise son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et a délimité dans son règlement graphique 8 secteurs de mixité sociale prévoyant 40 à 100% de LLS. Sur ces 8 secteurs, 4 ont déjà fait l'objet de projets dont 2 au-delà du ratio demandé. Sur les 4 restants, 3 sont à 100 % et 1 à 50 %

En dehors de ces derniers, une obligation a été fixée d'un logement locatif au-delà de 5 logements et de 30% au-delà de 10 logements sur toutes les zones U de la commune.

3) Programmation et financement du logement social :

L'acquisition-amélioration, via l'outil du droit de préemption mais aussi de la négociation foncière ont permis d'acquérir 45 logements et 3 terrains à bâtir pour un montant de 4 928 800€ (898 000€ pour les terrains et 4 030 800€ pour les logements). Cela représente de manière lissée 704 114€ par an.

Pour la période triennale 2023-2025, l'acquisition de 14 logements (pour un total de 1 558 000€) et d'un terrain de 380 000 € est prévue. Ces logements feront l'objet de rénovation avant d'être conventionnés en logement social. Dans la période triennale 2020-2022, la commune a conventionné 5 logements. Entre 2018 et 2024, les trois principales opérations de réhabilitation lourde de ces logements acquis représentent 5 481 814 € soit, lissé par an, 783 116€. Le montant total des acquisitions et des travaux de réhabilitation s'élève donc pour la période 2018-2024 à 10 410 614€ soit 1 487 230€/an.

Or, la section investissement annuelle entre 2018 et 2024 s'élève à 5 309 433€ et l'autofinancement par an s'élève à 1 347 000€. Il apparaît donc que l'investissement réalisé pour produire du logement locatif social représente environ 28% de la section d'investissement annuelle et 110% de l'autofinancement annuel.

Les terrains font l'objet d'une revente à un opérateur privé en vue d'un projet de logement social à 100% pour 3 d'entre eux et à 50% pour le dernier afin de mieux s'intégrer en mixant avec du terrain à bâtir pour des maisons individuelles. Sur 3 terrains, 2 ont d'ores et déjà été revendus en 2021 et 2023 dont 1 avec une moins-value importante qui sera déduite de la pénalité.

Difficultés observées

Pour les opérations de constructions neuves réalisées par des opérateurs privés, la commune n'a pas de moyens de contrôle sur le planning et le calendrier des travaux et des différents aléas.

Outils mis en œuvre

La commune a approuvé le PLH métropolitain et met tout en œuvre pour accomplir les grandes orientations demandées. Elle a notamment mis en place des outils pour mobiliser le parc privé vers l'amélioration de l'habitat et la convention de ces logements. Il s'agit notamment des permanences de l'habitat en s'appuyant sur les partenaires, de l'organisation des réunions avec les agences immobilières et les syndicats, de l'adhésion à l'opération d'embellissement des façades du Conseil Départemental et au Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété lancé en 2019 par la Métropole Aix Marseille Provence. Le but est d'accompagner les locataires et les propriétaires bailleurs ou occupants mais aussi les copropriétaires pour que l'habitat soit de meilleure qualité. Pour ce faire, la commune entend travailler la répliquabilité de son opération de réhabilitation des logements communaux et faire effet levier sur les propriétaires privés.

La commune intensifie la communication sur les subventions mobilisables dont les aides de l'ANAH et Programme d'Intérêt Général Habiter mieux de la Métropole Aix Marseille Provence notamment.

Depuis 2014, la Mairie de Septèmes-les-Vallons a garanti 28 839 879,39€ d'emprunts des promoteurs et bailleurs sociaux pour favoriser la création de LLS sur son territoire

- La mise en œuvre du programme d'actions du PLH

La Métropole est délégataire de type 3 des aides à la pierre, elle accompagne les bailleurs et anime une instance de programmation afin de favoriser une production diversifiée et équilibrée sur tout le territoire. Dans le cadre du

programme d'actions du PLH 2023-2028, notamment son orientation 3 « Soutenir une production de logement locatif social adaptée aux besoins des ménages », la Métropole AMP :

- Propose un système d'aides afin d'encourager la production de PLUS / PLAI.
- Favorise les opérations d'acquisition – amélioration et les PLAI adaptés.
- Soutient le Bail à réhabilitation
- Initie un chantier d'encadrement de la VEFA.
- Incite le conventionnement social du parc privé
- Garantit les emprunts

La commune étudie, en parallèle, les demandes d'aides financières des bailleurs sociaux afin de faciliter la production de logements et de compenser les augmentations des coûts de construction, freinant la mise en œuvre de ces opérations. Elle a d'ailleurs, ces trois dernières années, apporté des garanties d'emprunt aux constructeurs de logements sociaux afin de fiabiliser les opérations et elle continuera à s'engager auprès des opérateurs sollicitant le cautionnement.

4) Attribution aux publics prioritaires :

Difficultés observées

- Fracture numérique et difficultés à effectuer les démarches nécessaires pour les demandeurs
- Faiblesse des ressources des demandeurs : 77 % des demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds de ressources PLAI et 22,8 % des ressources comprise entre le PLAI et le PLUS

Outils mis en œuvre

- La commune a demandé **l'agrément pour être guichet enregistré** afin de faciliter l'accès au numéro unique et que le CCAS puisse accompagner les administrés concernés par la fracture numérique dans la complétude de leur dossier.
- **Le CCAS** accueille les publics fragilisés et met en œuvre des accompagnements personnalisés, par l'étude des situations et l'information des demandeurs.
- **Une convention avec le Conseil Départemental pour l'ASELL** (Accompagnement Socio-éducatif lié au logement) **a été mise en place** avec deux types d'ASELL : ASELL GÉNÉRALISTE et ASELL RENFORCE.

Grâce à ce travail, 13 ménages ont été identifiés en ASELL GENERALISTE (difficultés d'accès et/ou de maintien dans le logement) et 5 ménages en procédure d'expulsion par an pour l'ASELL RENFORCE. Cela permet d'élaborer une aide pour l'accès et/ou le maintien dans un logement adapté et décent et d'accompagner le ménage dans la constitution des dossiers de demande de logement auprès des bailleurs sociaux et pour l'apprentissage des techniques de recherche pour le parc privé. Le travailleur social informe le ménage sur les droits et devoirs en tant locataire. Il accompagne également le ménage dans la gestion du budget (AEB) pour l'entrée dans le logement (signature du bail, état des lieux, assurance, gestion des fluides...) et constitue les dossiers d'aide au logement (APL, VISALE, FSL...) et favorise l'appropriation de l'environnement.

- Les dossiers sont enregistrés dans le logiciel "**Préfecture Mal Logés**".
- Une convention de lutte pour l'habitat indigne a été mise en place. Dans ce cadre, les publics plus fragiles sont accompagnés dans leurs démarches, le cas échéant jusqu'à la demande de logement.
- Le Maire et la première adjointe tiennent **une permanence** (plus de 250 personnes reçues en 2023) et veillent à ce que l'ensemble des services concernés soient mis en mouvement sur les situations à faire avancer.
- Le groupe VIF favorise un accompagnement global en lien avec l'ensemble des partenaires
- L'accompagnement à l'emploi et l'insertion avec les partenaires PLI, Mission locale, MOVE...

De plus, l'orientation 4 du PLH concerne l'amélioration de l'accès au logement des publics fragilisés. L'objectif est de soutenir le développement d'une offre de logements accompagnés et de favoriser l'intermédiation locative. Dans ce contexte, la Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP) a mis en place sa Conférence Intercommunale du

Logement (CIL) en 2017. Cette instance partenariale, co-présidée par l'EPCI et l'État, est chargée de définir les orientations en matière d'attribution de logement locatif social au travers de deux documents cadres que sont le PPGDID et la CIA. Elle contribuera notamment à :

- Faciliter les attributions de logements sociaux pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées (fiche-action n°19 du PLH)
- Donner plein effet localement au plan quinquennal partenarial pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme
- Mettre en œuvre de la grille de cotation
- Développer et renforcer un partenariat avec les associations locales œuvrant dans le cadre du logement :
- Mobiliser et sensibiliser les travailleurs sociaux aux dispositifs existants tels que le logement d'abord

Article 1 - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

La commune de Septèmes-les-Vallons s'engage à :

1^{er} engagement : Action foncière :

- Réaliser une étude afin d'identifier de nouveaux fonciers mobilisables pour la production de logements sociaux
- Adhérer à la convention multisites habitat n°2 contractualisée entre l'Établissement Public Foncier et la Métropole
- S'inscrire dans la démarche ZLV (Zéro logement vacant)
- Céder à un opérateur les 2 immeubles et 2 fonciers dont elle est propriétaire afin d'en faire des logements sociaux agréés sur la période 2023-2025

2^{ème} engagement : Urbanisme et Aménagement :

- Modification n°4 du PLUI avec l'ouverture à urbanisation de la zone AU1, impliquant une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur centre-ville / gare : concernant la friche industrielle historique DUCLOS

3^{ème} engagement : financement et programmation :

- Actuellement les logements communaux des Collines et de la Bastide Val Fleuri sont en phase étude. Après la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre, la commune s'engage à terminer les travaux dans la période triennale
- La réhabilitation exemplaire des 19 logements communaux sera mise en service fin novembre 2024

4^{ème} engagement : attributions au public prioritaire

Ces publics prioritaires sont répertoriés dans le L.441-1 du CCH.

- Attribuer la part minimale de 25% de son parc réservé à des publics prioritaires, dans le respect des dispositions de la future CIA.
- Engager, s'il y a lieu, un partenariat de la commune avec Handitoit.
- Présenter les demandes de labellisation au fil de l'eau et non uniquement juste avant la livraison de programmes neufs.
- Respecter l'attribution de 25% de son parc réservé à des ménages du 1er quartile, dans le respect des dispositions de la future CIA.

- Siéger en CIL et signer la future CIA de son EPCI qui déterminera les objectifs de relogement des publics prioritaires.
- Participer aux travaux de la CIL pour déterminer les travailleurs essentiels du territoire
- Participer aux travaux concernant la cotation de la demande.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025 :

nb de LLS au 01/01/2022	LLS manquants au 01/01/2022	nb de RP au 01/01/2022	taux de LLS au 01/01/2022	Objectifs de rattrapage (33%) 2023-2025	objectif annuel (33%)	nb de LLS manquants au 31/12/2025	Objectifs de rattrapage (25%) 2023-2025	objectif annuel (25%)	nb de LLS manquants au 31/12/2025
794	382	4 705	16,88 %	126	42	256	96	32	287

Au vu des difficultés spécifiques rencontrées par la commune (notamment rareté du foncier,...), exposées dans les volets précédents, l'atteinte de l'objectif légal de rattrapage fixé initialement à 33% de logements sociaux pour la période triennale en cours semble difficilement réalisable.

Néanmoins, la commune s'est engagée dans une stratégie volontaire et continue en faveur de l'atteinte de cet objectif, et a su comme le démontrent les différents outils et leviers d'actions mis en œuvre, développer et s'entourer des partenaires opérationnels pour atteindre l'objectif légal de 25%. Les opérations et les gisements fonciers identifiés dans la fiche communale du PLH (2023-2028) concourront à cette ambition.

La liste des opérations inscrites dans le CMS correspond aux opérations maîtrisées, à celles ci viendront s'ajouter un volant d'opérations dans le diffus, ainsi que des logements conventionnés Anah ou captés en IML.

Ainsi, la commune de Bouc Bel Air a sollicité la possibilité de conclure un Contrat de Mixité Sociale "abaissant", permettant le réajustement de l'objectif de rattrapage au taux de 25% pour la période triennale en cours, ce qui semble plus adapté aux capacités opérationnelles actuelles de la commune, et accompagnerait la poursuite de ses engagements actifs dans la production de logement.

Nb de LLS manquants au 01/01/2022	Objectifs de rattrapage 2023-2025 / 33%	Objectifs de rattrapage abaissé 2023-2025 - 25%	Objectifs de production annuel abaissé
382	123	96	32

Aux vues des éléments précisés dans le contrat, il est donc décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à **25 %** du nombre de logements sociaux manquants, soit **96** logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires une fois le Contrat de Mixité Sociale signé par l'ensemble des parties.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 29 logements PLAI et un maximum de 19 logements en PLS ou assimilés.

L'objectif de la commune est de relancer le parcours résidentiel et de favoriser la mixité sociale avec la production de logements sociaux en PLUS/PLAI et de développer des programmes rentrant dans le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS), permettant aux jeunes ménages de pouvoir devenir propriétaires sur le territoire communal malgré un coût élevé de foncier.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Nom de l'opération	Nbre de logts total	Nbre total de LLS	Nbre PSLA	Nbre BRS	TOTAL logts SRU
Traverse des Amandiers	12	6			6
Terrasse de Notre Dame	15	15			15
Chemin des Fraises	26	26			26
Chemin des Fraises	20				20
Cave coopérative	20	20		20	20
Les Collines	3	3			3
19 avenue du 8 mai 1945	3	3			3
119 avenue du 8 mai 1945	3	3			3
153 avenue du 8 mai 1945	1	1			1
269-275 avenue du 8 mai 1945	5	5			5
291 avenue du 8 mai 1945	2	2			2
6 impasse pierre fiche	5	5			5
Bastide Val Fleuri	9	9			9
Immeuble Fasano	5	5			5
TOTAL	129				123

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés, représentent au total **123** logements sociaux.

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier dans le cadre du comité de suivi.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Les engagements pris dans le cadre du présent contrat devront permettre de compléter au fur et à mesure la présente liste, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé.

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

- Un comité de pilotage

Le comité de pilotage est constitué du maire de la Commune ou de son représentant, du délégué territorial de la DDTM, d'un représentant de l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, d'un représentant de la Métropole Aix Marseille Provence. Il se réunira une fois par an pour l'évaluation annuelle.

- Un comité technique

Le comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris.

Il est composé des services de la commune de Septèmes les Vallons, de la métropole Aix-Marseille Provence et de l'Etat (DDTM et DDETS), de l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

-Juillet 2024 à décembre 2024,

-Janvier 2025 à juillet 2025.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité technique en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Les échanges partenariaux et les résultats obtenus feront l'objet d'une évaluation annuelle.

L'évaluation annuelle portera notamment sur le suivi des DIA, procédures d'urbanisme, actualisation de la programmation, typologie, participations financières de la commune (indicateurs à définir en lien avec l'observatoire du PLH)

Article 5 - Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Le 2024

<p>Pour la Ville de Septèmes-les-Vallons,</p> <p>André MOLINO, Maire</p>	<p>Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence,</p> <p>Martine VASSAL, Présidente</p>
<p>Pour l'Etat,</p> <p>Christophe MIRMAND, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur et du Département-des-Bouches-du-Rhône</p>	<p>Pour l'Etablissement Public Foncier Provence- Alpes-Côte-d'Azur</p> <p>Claude BERTOLINO, Directrice générale</p>



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production
de logement social sur la Commune de
Saint-Zacharie

Entre

La Commune de Saint-Zacharie, représentée par Monsieur Jean-Jacques COULOMB, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 24 juin 2024 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Métropole Aix-Marseille-Provence représentée par Madame Martine VASSAL, Présidente, vu la délibération du Conseil de la Métropole du 27 juin 2024 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Philippe MAHE, préfet du Var,

L'Établissement public foncier Provence-Alpes-Côte-d'Azur, représenté par Claude BERTOLINO, Directrice générale, vu la délibération du conseil d'administration du 8 mars 2022,

Préambule :

Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de *Saint-Zacharie* est soumise aux obligations SRU depuis 2002. Avec un taux de 7,67 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1^{er} janvier 2023, pour un objectif à atteindre de 25 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de *Saint-Zacharie* a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de *Saint-Zacharie* d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de Saint-Zacharie

La Commune de Saint-Zacharie s'étend sur une superficie totale de 2 721 ha.
Elle est couverte à plus de 82 % par la forêt, soit 2 223 ha.
Les zones urbaines et à urbaniser représentent 6.2 % du territoire communal.

La population légale au 1^{er} janvier 2020, en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2023, est de 6 058 habitants.

Situé dans le massif de la Sainte-Baume, comptant parmi les communes du Parc Naturel, entre Marseille, Toulon et Aix-en-Provence, Saint-Zacharie est un village varois et métropolitain,

A la frontière entre les Bouches-du-Rhône et le Var, la Commune, auparavant rattachée à l'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, a été intégrée à la Métropole Aix-Marseille-Provence, au 1^{er} janvier 2016.

Créée par la loi MAPTAM, la Métropole est issue de six intercommunalités et compte 92 Communes, dont 90 sont du Département des Bouches-du-Rhône, 1 du Vaucluse et 1 du Var, sur un territoire de 3 148 km². Ce qui fait d'elle, la Métropole la plus vaste de France.

Malgré les efforts entrepris pour satisfaire aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, la carence de la commune a été prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2020.

Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Galion – SITADEL – DDTM83/SHRU

1. Evolution du taux de logement social

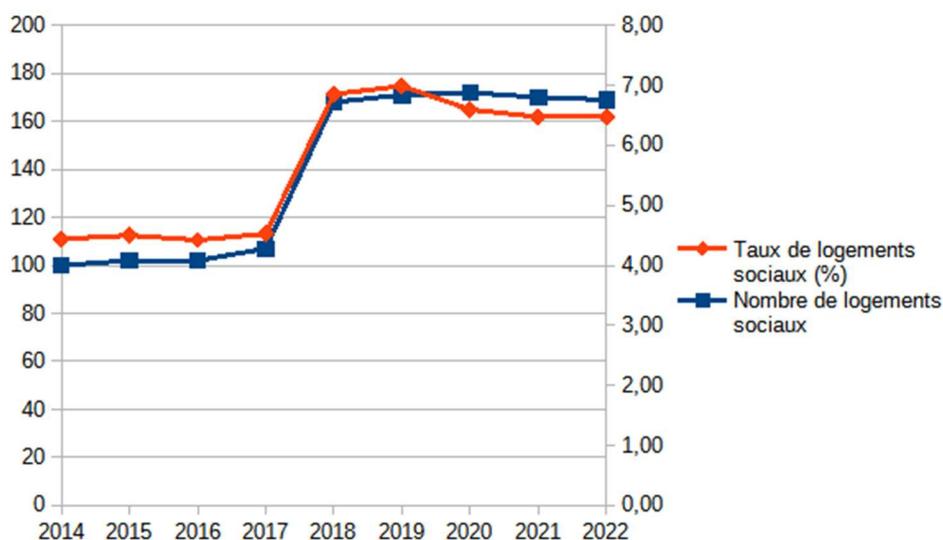
À la date d'entrée dans
le dispositif SRU

Au 01/01/2022

Taux LS/RP	RP 2022	LS 2022	Déficit LS	Taux de LS/RP*
0,25 %	2609	169	483	6,48 %

* pour information : moyenne départementale (Communes article 55) : 13,19 %

▪ Evolution en graphique depuis 2014



2. Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

▪ Caractéristiques parc social actuel (inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2022)

169 logements sociaux dont :

- 85,8 % des logements du parc public
- 14,2 % des logements du parc privé – Anah/IML (Communes Var article 55 SRU : 3 %)
- 0 % des logements en accession sociale (Communes Var article 55 SRU : 0,07 %)

▪ Part du parc social antérieure à 2014 : **59,17 %**

▪ Etat de la demande en logements sociaux et taux de tension

Au 1^{er} janvier 2023

Nombre de demandeurs de LLS sur la seule Commune (hors mutations) :

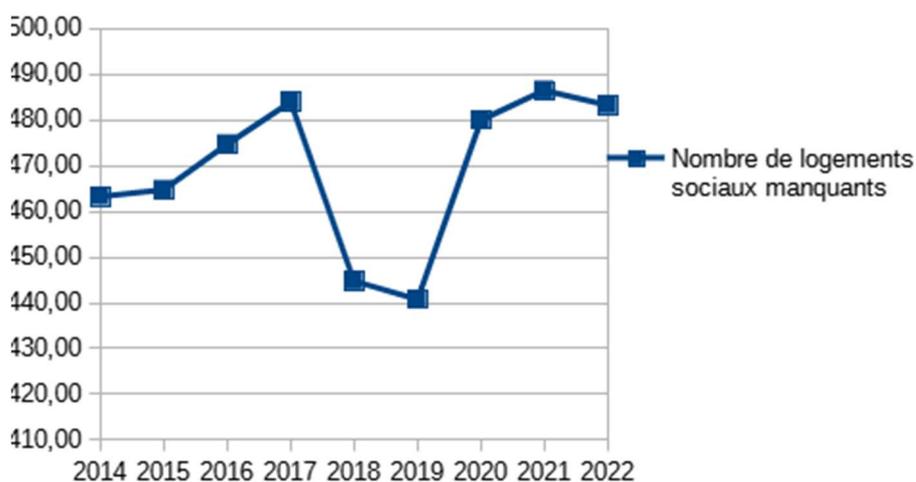
- **176** (dont **48 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLAI et **86 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLUS)
- Indicateur de tension sur la Commune sur la période 2019-2021 :
- **25** (rapport demande/attribution : nombre d'années pour obtenir un LLS)
- Indicateur de tension de l'EPCI sur la période 2019-2021 : **7,81**

3. Dynamique de rattrapage SRU

- Objectifs triennaux et réalisations au cours des 7 périodes triennales

	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2020-2022	Cumul 2002-2022
objectifs triennaux	48	53	54	49	30	157	197	588
résultats	1	63	25	60	8	53	30	240
taux d'atteinte	2,08%	118,87%	46,30%	122,45%	26,67%	33,76%	15,23%	40,82%

- Evolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014



- Part des logements sociaux livrés dans la production de résidences principales depuis 2014 (nombre de logements sociaux entrés à l'inventaire / nombre de nouvelles résidences principales) : **19,38 %**
- Nombre de logements autorisés 2020-2021 (données SITADEL en date réelle) : 130

- Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

Carencée au titre du bilan 2017-2019 avec 66 % de majoration du prélèvement SRU

Objectif SRU 2020-2022 : 197 logements sociaux

soit + 40 = + 25,40 % par rapport à l'objectif 2017-2019

Agréments PLAI 2020-2022 : 25

Annulations PLAI 2020-2022 : 0

Agréments PLUS 2020-2022 : 7

Annulations PLUS 2020-2022 : 0

Agréments PLS 2020-2022 : 0

Annulations PLS 2020-2022 : 0

Agréments PSLA 2020-2022 : 0

Annulations PSLA 2020-2022 : 0

Bilan Anah social 2020-2022 : -2

Bilan Anah très social 2020-2022 : 0

Bilan IML 2020-2022 : 0

Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022: -8

Total : 30 LS comptabilisés soit un taux d'atteinte de 15,23 % de l'objectif triennal 2020-2022

dont 83,33 % PLAI et 0,00 % PLS.

4. Les modes de production du logement social

- Mode de réalisation des logements agréés sur la période 2020-2022 :
Construction propre : 0 % ;
VEFA : 100 % (Moyenne Var : 74 %)
- Mode de construction des logements agréés sur la période 2020-2022 :
Acquisition-Amélioration : 0 % (Moyenne Var : 9 %);
Construction neuve : 100 %

2ème volet - Outils et leviers d'actions pour le développement du logement social

1. Actions foncières :

Difficultés observées

La Commune dispose de très peu de foncier disponible pouvant accueillir des programmes immobiliers.

La rareté du foncier et son coût restreignent fortement les projets de construction des logements sociaux, difficiles à équilibrer financièrement pour les constructeurs et bailleurs sociaux.

Outils mis en œuvre

- **Diagnostic foncier :**

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat Métropolitain et de l'élaboration du PLUi, adoptés en Conseil Métropolitain le 29 juin 2023, la Commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont élaboré un diagnostic foncier et un programme d'actions foncières ciblées dans les opérations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles permettent d'inscrire les objectifs de production de logements sociaux dans des projets urbains qui font sens.

Les gisements fonciers identifiés dans le PLH sont prioritaires pour l'engagement d'études approfondies.

- **Mobilisation de l'EPF Paca :**

La commune est signataire d'une convention multi-sites habitat avec l'EPF Paca qui a permis de développer une offre diversifiée sur le territoire. Elle se poursuit en partenariat étroit avec le service études qui permet de détecter de nouveaux gisements fonciers dans l'objectif de développer de nouvelles opérations de logements sociaux sur la Commune.

- **Système Information Géographique (SIG) :**

La Commune bénéficie d'un SIG d'analyse des gisements fonciers mis à disposition par la Métropole. Une mobilisation de l'observatoire des prix du foncier et de l'immobilier permet aux communes de mieux suivre les évolutions des secteurs stratégiques et guider une intervention foncière si besoin.

- **Droit de préemption urbain :**

Par délibération en date du 22 mars 2018, le Conseil Métropolitain a institué un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Zacharie.

L'instauration d'un droit de préemption renforcé est à l'étude avec les services métropolitains.

- **Programme d'intérêt général (PIG) :**

Via le Programme d'Intérêt Général et l'OAP centre ancien, la commune souhaite valoriser et dynamiser son centre-ancien. Depuis novembre 2021 le PIG, dont l'objectif est la lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique, le maintien à domicile et le conventionnement social, est développé sur la métropole par convention. Il a été prorogé jusqu'en 2025.

La commune de Saint-Zacharie mène une politique volontariste en incitant les propriétaires à réhabiliter et conventionner leur patrimoine en social avec des primes de réduction de loyer. Depuis le début du dispositif, 6 logements ont été conventionnés.

- **Réhabilitation parc ancien :**

La Commune réfléchit à une nouvelle stratégie foncière basée sur l'acquisition et la réhabilitation du parc immobilier existant afin de réduire l'impact sur l'artificialisation des sols et les infrastructures publiques. 7 logements sont en cours d'acquisition, par l'EPF, dans le centre ancien de la commune.

2. Urbanisme et aménagement :

Difficultés observées

La Commune est dotée de 4 portés à connaissance impactant fortement la constructibilité sur le territoire, à savoir :

- Risque inondation.
- Risque incendie et feux de forêts.
- Risque sismique.
- Risque mouvement de terrain.

Une étude portant sur le ruissellement est venue compléter ces cartographies et réduire drastiquement les possibilités de construction, aussi bien en centre-ville que dans les espaces plus retirés.

De nouvelles modélisations sont attendues pour la fin d'année 2023, afin de réduire les contraintes pesant sur les propriétaires fonciers et les parcelles pouvant accueillir des projets de logements sociaux.

La pollution des terres causée par l'exploitation des usines de céramique présente durant des décennies sur la Commune, engendre des coûts exorbitants pour les constructeurs.

Des projets de construction de logements sociaux ont dû être abandonnés face au surcoût lié à la dépollution.

Par ailleurs, les contraintes liées à la topographie du territoire, aux infrastructures et aux équipements communaux ralentissent la densification.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Adoption du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) :

La Métropole Aix-Marseille-Provence a adopté le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile lors de son assemblée du 29 juin 2023.

En vue de remplir les objectifs en matière de logements sociaux, le PLUi prévoit :

- Une servitude de mixité sociale de 25 % sur tout le territoire communal.
- Trois orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec mixité sociale minimale de 40 à 50 %.

La Commune prévoit également dans son nouveau règlement d'urbanisme, des emplacements réservés au profit d'équipements publics (écoles, places de stationnement et d'aménagement urbain, élargissement de route, création de voirie, etc.), afin de permettre un accroissement de la population zacharienne au vu des objectifs fixés.

Dans le cadre d'une démarche partenariale, la Commune et la Métropole travaillent actuellement sur des modifications de la fiche communale du PLH, afin de densifier les secteurs situés dans les OAP

Des études ont d'ores et déjà été lancées afin de construire un nouveau restaurant scolaire et un centre de loisirs adaptés aux besoins des futurs administrés.

3. Programmation et financement du logement social :

Difficultés observées

Pour répondre aux besoins de la population et aux objectifs qualitatifs de rattrapage, la commune incite les constructeurs à développer des logements sociaux en PLAI et PLUS. Cependant elle se trouve confrontée aux difficultés de ces derniers privilégiant les logements en PLS, facilitant l'équilibre financier des opérations.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

- Programme local de l'habitat Métropolitain arrêté :

Ce 1er PLH Métropolitain vise à relancer les parcours résidentiels et s'inscrit dans les grands enjeux de transformation écologiques et sociétales de la Métropole. Il s'est construit sur la base des remontées des communes et en cohérence avec les autres documents stratégiques de la Métropole Aix-Marseille-Provence dont le SCOT en cours d'élaboration, le PCAEM, le Plan Mobilité et l'Agenda Economique.

Il s'affirme comme une feuille de route programmatique pour 6 ans qui doit permettre d'accompagner les communes sur les enjeux de développement équilibré, d'attractivité économique, et de permettre à chacun tout au long de sa vie quel que soit son parcours, de trouver une solution de logement adapté. Il vise également à favoriser la diversification de l'ensemble de la gamme de logements pour fluidifier les parcours résidentiels.

Il se présente comme une boîte à outils dont chaque commune pourra s'emparer pour faire avancer ses projets.

Le PLH se compose de 6 grandes orientations pour répondre aux défis

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

- Renforcer les actions incitatives et préventives sur le parc fragile et dégradé.
- Renforcer les outils pour des actions coercitives ciblées et efficaces.
- Mettre à disposition des communes une boîte à outils pour l'intervention sur le parc privé existant.

2- Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière

- Produire pour répondre aux besoins des habitants et contribuer au projet élaboré dans le SCOT.
- Définir une stratégie foncière au service du PLH.
- Construire le socle contribuant à la régulation des marchés immobiliers.

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

- Soutenir une production de logement locatif social adaptée aux besoins des ménages.

- Mobiliser le parc privé pour produire du logement social.
- Développer une offre abordable en accession et en locatif.

4- Améliorer l'accès aux logements des publics les plus fragiles ou spécifiques

- Consolider les règles et les processus dans l'attribution des LLS pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur.
- Améliorer l'accès au logement des plus fragiles : mise en œuvre du plan quinquennal pour le logement d'abord.
- Accompagner les populations en perte d'autonomie ;

5- Soutenir l'innovation

- Soutenir l'innovation pour susciter une offre plus diversifiée et répondant aux nouvelles attentes des habitants.

6- Animer et piloter le PLH - Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée

- Renforcer les outils d'observation
- Construire un mode de pilotage métropolitain efficace, adapté, partenarial

Les 30 actions mises en œuvre seront autant d'outils développés pour permettre de réaliser les objectifs du CMS.

Le PLH élaboré pour la période 2023-2028, pose un cadre d'intervention volontariste, pragmatique et réaliste en matière d'habitat.

Le Programme Local de l'Habitat de la Métropole Aix-Marseille Provence a été adopté en Conseil Métropolitain le 22 février 2024.

- Soutien financier en faveur du logement social :

La Métropole est délégataire de type 3 des aides à la pierre.

La Métropole finance également le logement social via l'attribution de subventions.

- Dans le cadre du PLH dans son orientation 3 « Soutenir une production de logement locatif social adaptée aux besoins des ménages »
- Propose un système d'aides pour les PLUS et PLAI.
- favorise les opérations d'acquisition – amélioration et les PLAI adaptés.
- Soutien le Bail à réhabilitation
- Initie un chantier d'encadrement de la VEFA.
- Incite le conventionnement du parc privé

La Commune étudie, en parallèle, les demandes d'aides financières des bailleurs sociaux afin de faciliter la production de logements et de compenser les augmentations des coûts de construction, pénalisant ces opérations.

La Commune a, par ailleurs, ces trois dernières, apporté des garanties d'emprunt aux constructeurs de logements sociaux afin de fiabiliser les opérations et elle continuera à s'engager auprès des opérateurs sollicitant le cautionnement.

4. Attribution aux publics prioritaires :

Difficultés observées

Les dossiers sont souvent mal remplis et/ou incomplets ce qui rend difficile leur présentation aux bailleurs et l'attribution des logements *in fine*.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

La Commune a effectué un travail d'analyse précis portant sur chaque dossier de demande de logement afin de déterminer les publics prioritaires et cibler les dossiers au titre du Droit au Logement (DALO) et ceux pouvant être intégrés au Système Priorité Logement (SYPLO).

L'accompagnement des ménages se poursuit en lien avec le CCAS, pour la constitution des dossiers et le suivi régulier des publics prioritaires.

L'orientation 4 du PLH concerne l'amélioration de l'accès au logement des publics fragilisés. L'objectif est de soutenir le développement d'une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative.

Un nouveau cadre de pilotage des attributions et de la gestion de la demande de logement social a été défini par plusieurs lois successives :

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017,
- La loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018,
- La loi relative à la Différenciation, la Décentralisation et la Déconcentration (3DS) du 21 février 2022.

Dans ce contexte, la Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP) a installé sa Conférence Intercommunale du Logement en 2017. Cette instance partenariale, co-présidée par l'EPCI et l'État, est chargée de définir les orientations en matière d'attribution de logement locatif social au travers de deux documents cadre que sont le PPGDID et la CIA.

La CIA : document cadre fixant la stratégie en matière d'attributions à partir du diagnostic de l'occupation et des caractéristiques du parc social existant dans un souci de respect des enjeux de mixité sociale et accès au logement des publics prioritaires.

Le PPGDID : document cadre dont les axes majeurs portent sur :

- La mise en place du SIAD
- Le dispositif de gestion partagée de la demande
- Le traitement de la demande prioritaire
- Le dispositif de cotation

La loi ELAN a généralisé, pour l'ensemble des réservataires de logements locatifs sociaux, le passage à la gestion en flux au plus tard le 24 novembre 2023. Ainsi, les mises à disposition des logements ne porteront non plus sur des logements identifiés mais sur un flux annuel de logements disponibles à la location.

Le décret N° 2020-145 du 20 février 2020 précise les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux.

Les objectifs visés par ce dispositif sont :

- Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc locatif social,
- Faciliter la mobilité résidentielle et favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés,
- Renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires pour une meilleure gestion des attributions au service de la politique du logement,
- Mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires dont les ménages concernés par les programmes de renouvellement urbain ANRU, ORCOD ou en LHI.

Par ailleurs, la Loi Egalité et Citoyenneté dans son article 70, fixe un objectif de 25% des attributions réalisées par la commune au profit des publics prioritaires tels que définis dans l'article 441-1 du CCH avec une priorité accordée aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission DALO.

3ème volet – Objectifs, engagement et projet : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

La commune s'engage à :

1^{er} engagement : Action foncière :

- Réaliser une étude afin d'identifier de nouveaux fonciers mobilisables pour la production de logements sociaux, si nécessaire en lien avec le PLH.
- Se donner la possibilité de faire intervenir l'EPF PACA à travers une nouvelle convention d'intervention foncière et s'engager à étudier toutes les opportunités de préemption (DPU) identifiées lors des ventes, déclarations d'intention d'aliéner (DIA).

En cas d'arrêté de carence SRU pris à l'encontre de la commune, dans le cadre de la réception des DIA, signaler à la DDTM les fonciers qui pourraient donner lieu à une opération de

logements sociaux (les DIA doivent être transmises à la DDTM, 7 jours ouvrés après leur réception en mairie).

2^e engagement : Urbanisme et Aménagement :

- Etudier la possibilité d'intégrer au document d'urbanisme des fonciers sur lesquels pourront être mis en place des secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés, des orientations d'aménagement programmées (OAP), afin de prioriser et favoriser des opérations de logements sociaux.

3^e engagement : financement et programmation :

- Accorder aux porteurs de projets des subventions déductibles du prélèvement annuel SRU effectué sur les ressources fiscales des communes pour la construction de logements sociaux, (ajout DDTM).
- Poursuivre les démarches partenariales avec les bailleurs sociaux. La Commune échange régulièrement avec ceux-ci sur les opportunités foncières et opérationnelles pour favoriser la maîtrise directe.
- Intensifier les discussions avec les constructeurs pour développer des programmes dans les secteurs ciblés au sein des OAP, le contexte actuel étant plus propice à la réalisation en VEFA.
- Continuer à sensibiliser et accompagner les propriétaires privés dans leurs démarches en lien avec le Programme d'Intérêt Général (PIG) 2020-2025, le parc privé constituant une source complémentaire de production de logement social.
- Réaliser une veille foncière sur les cessions qui interviendront dans le parc privé afin d'étudier d'éventuelles acquisitions et réhabilitations, dans l'objectif de minimiser l'impact environnemental des nouvelles constructions et de maîtriser l'étalement urbain.

De plus, ces opérations permettraient le maintien des ménages modestes dans le centre ancien et une redynamisation des îlots dégradés.

4^{ème} engagement : attribution aux publics prioritaires

- Attribuer la part minimale de 25% de son parc réservé à des publics prioritaires, dans le respect des dispositions de la future CIA.
- Améliorer l'analyse des dossiers pour les publics prioritaires et l'urgence des situations.

Ces publics prioritaires sont répertoriés dans le L.441-1 du CCH.

- Encourager les usagers dont la situation pourrait entraîner une reconnaissance à déposer un dossier DALO.

Le CCAS de la commune instruit les demandes de labellisation adressées aux services de l'Etat.

- Engager, s'il y a lieu, partenariat de la commune avec Handitoit.

- Présenter les demandes de labellisation au fil de l'eau et non uniquement juste avant la livraison de programmes neufs.
- Respecter l'attribution de 25% de son parc réservé à des ménages du 1er quartile, dans le respect des dispositions de la future CIA.
- Siéger en CIL et signer la future CIA de son EPCI qui déterminera les objectifs de relogement des publics prioritaires.
- Participer aux travaux de la CIL pour déterminer les travailleurs essentiels du territoire.
- Participer aux travaux concernant la cotation de la demande.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de SAINT-ZACHARIE correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 149 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des éléments précisés dans le contrat, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit **113 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025**.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30 % de PLAI et 30 % de PLS et assimilés (ou 20 % si la commune dispose de moins de 10 % de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 34 logements PLAI et un maximum de 23 logements en PLS ou assimilés sans PLH.

L'objectif de la commune est de relancer le parcours résidentiel et de favoriser la mixité sociale avec la production de logements sociaux en PLUS/PLAI et de développer des programmes rentrant dans le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS), permettant aux jeunes ménages de pouvoir devenir propriétaires sur le territoire communal malgré un coût élevé de foncier.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Nom de l'opération	Nbre de logts total	Nbre total de LLS	Conventionnement ANAH et IML	Nbre PSLA	Nbre BRS	TOTAL logts SRU	Année agrément prévisionnel
MAS DE FAVARD	53				36	36	2024
SUZAN	4	4	4			4	2023
WOERHLE	4	4	4			4	2023
COMMUNE ST ZACHARIE	2	2	2			2	2023
SCI LES BORELS / EPF	7	7				7	2024
LES COTEAUX DE FAVARD 2	27	27				27	2024
OAP PEYGROS	40	20				20	
OAP SECTEUR 2 NORD ECOLE	30	15				15	

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés, représentant au total 115 logements sociaux.

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier dans le cadre du comité de suivi.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Les engagements pris dans le cadre du présent contrat devront permettre de compléter au fur et à mesure la présente liste, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé.

La commune et l'EPCI s'engagent à faciliter au maximum la réalisation des projets de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux ou dans le cadre de projets mixtes en ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) par les promoteurs immobiliers.

Il est rappelé la note circulaire du préfet du Var du 27 mars 2023 demandant aux maires des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU de transmettre au service en charge du contrôle de légalité les

arrêtés de refus de permis de construire qu'ils opposent aux projets de logements collectifs comprenant tout ou partie de logements sociaux.

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Le comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris.

Il est composé de la Commune de Saint-Zacharie, de la Métropole Aix-Marseille Provence, de l'Etat (DDTM et DDETS), et de l'EPF et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- Juillet 2024 décembre 2024.
- Janvier 2025 à juillet 2025.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Un comité de pilotage composé des élus de la commune, de la Métropole et des représentants de l'Etat se réunira autant que de besoin pour valider les orientations du CMS.

Un comité spécifique destiné à faire un point sur les avancées des actions en matière de foncier visées à l'engagement 1/ se réunira une fois par mois sous la présidence du corps préfectoral, et composé de représentants de la commune, de l'EPCI, de l'EPF PACA et de la DDTM. Les bailleurs sociaux pourront aussi y être associés.

Article 5 - Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Commune de Saint-Zacharie
Jean-Jacques COULOMB
Maire

Métropole Aix-Marseille Provence
Martine VASSAL
Président

Etablissement Public Foncier
Provence-Alpes-Côte d'Azur
Claude BERTOLINO
Directrice générale

A
Toulon, le

Etat
Philippe MAHÉ
Préfet du Var



AIX en PROVENCE
LA VILLE



PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Entre

La Ville d'Aix en Provence, représentée par **Madame le Maire Sophie JOISSAINS**, vu la délibération du conseil municipal en date du 14/06/2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par **Madame la Présidente Martine VASSAL**, vu la délibération de l'instance délibérative de l'EPCI en date du 27/06/2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par **Monsieur Christophe MIRMAND**, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Préfet des Bouches-du-Rhône,

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune d'Aix en Provence est soumise aux obligations de la loi SRU depuis 23 ans, Avec 21,7% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur la commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune d'Aix en Provence a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'Aix en Provence d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

La procédure d'élaboration a débuté dès le mois d'octobre 2023, au travers de l'organisation de réunions avec les services municipaux pouvant être engagés dans la démarche. La Ville d'Aix en Provence est en effet pourvue d'un service Renouvellement Urbain et d'un service Logement Social. Il est apparu essentiel de les mobiliser dès le commencement de la démarche.

Après plusieurs échanges avec les services métropolitains et les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, le premier Comité Technique s'est tenu le 11 mars 2024 afin de rassembler l'ensemble des Directions intéressées par la démarche, et présenter le travail déjà réalisé.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025
- Annexe 1 : note complémentaire : aménagement de la ZAC de la Constance

Présentation de la Commune

Aix en Provence est une commune située dans le département des Bouches-du-Rhône, dont elle est sous-préfecture, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle forme avec 35 autres communes le pays d'Aix au sein de la Métropole Aix-Marseille Provence.

Capitale historique de la Provence, elle concentre à elle seule près de 36% de la population du Pays d'Aix.

Située à l'intersection de trois grands axes routiers de niveau européen (Paris-Nice (A7/A8), l'arc méditerranéen (A9/A8) et le sillon alpin (A51), ainsi qu'à la croisée des dessertes ferroviaires TGV, Aix-en-Provence occupe la position de carrefour européen. Cette position géostratégique fait que le territoire aixois dépend de logiques extérieures en termes de grande accessibilité et de fréquentation des grandes infrastructures, tant au niveau de la desserte routière que ferroviaire.

La ville profite de cette situation de « carrefour » européen qui la rapproche des grandes métropoles de l'Arc méditerranéen. Elle concentre 27 000 emplois, 1420 entreprises, c'est aussi la première concentration en France de start-up au sein de la pépinière d'entreprises innovantes « Cleantech » du Technopôle de l'environnement de l'Arbois.

Cette attractivité géographique est couplée avec un environnement et un cadre de vie de qualité. Un des enjeux de son territoire et donc de trouver un équilibre entre ces espaces naturels, et les espaces de développement.

La commune d'Aix-en-Provence est au cœur d'une région dynamique et attractive, où le développement urbain induit des mobilités fortes et menace la qualité de ses espaces naturels. Malgré un dynamisme économique fort et diversifié (pluri activités) des problèmes de chômage et de précarité subsistent.

La Ville dispose aujourd'hui de nombreux équipements publics au large rayonnement, tel que son université, ou encore ses nombreux équipements judiciaires (tribunal judiciaire, tribunal d'instance, tribunal pour enfant, tribunal de commerce, conseil des Prud'homme, chambre sociale et Maison d'arrêt de Luynes).

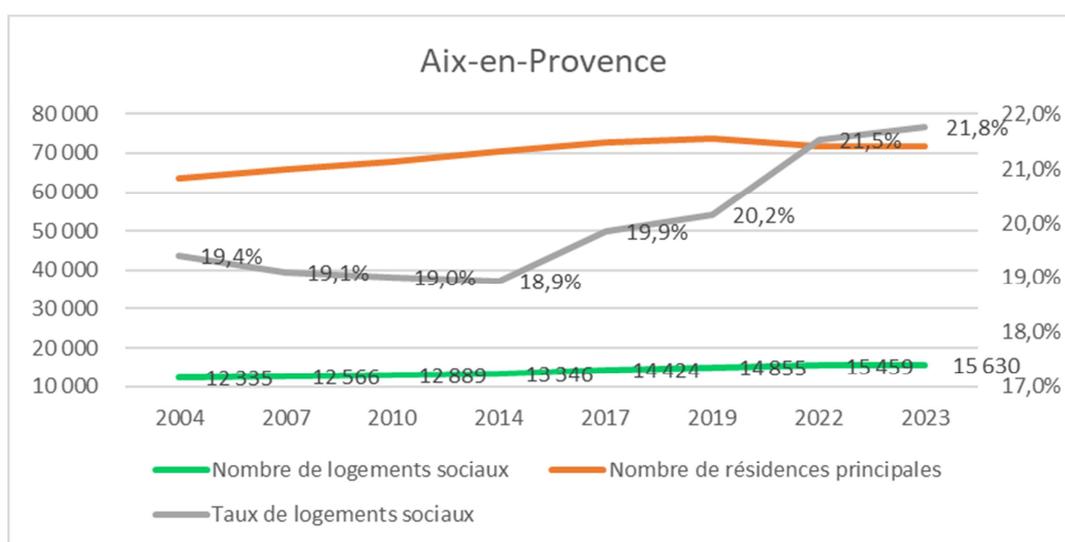
Elle comptabilise également plusieurs équipements structurant culturels, sportifs et de loisirs.

Elle est aussi pourvue de nombreux équipements de santé et établissements de soins.

En termes de mobilité, en 2019, 135 000 déplacements domicile-travail internes au Pays d'Aix sont réalisés. La ville d'Aix-en-Provence constitue le générateur majeur de déplacement, au regard de son poids démographique et économique. Dans les flux quotidiens, les échanges sur Aix-en-Provence sont principalement tournés vers les quartiers sud et le Pôle d'activités d'Aix-en-Provence. Il constitue l'un des plus importants points de déplacements motorisés du Pays d'Aix.

1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Évolution du taux de logement social



Evolution du nombre et du taux de logements sociaux en fonction du nombre de résidences principales

La ville d'Aix-en-Provence est entrée dans le dispositif SRU dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, le taux de logements sociaux a augmenté de 2,1 points, ce qui équivaut à la livraison de plus de 3000 logements sociaux supplémentaires selon les critères de la loi SRU.

Au 1er janvier 2023, le taux de logements sociaux de la commune est 21,76% avec 15 630 logements locatifs sociaux pour 71 827 résidences principales.

Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, nombre de résidences principales

2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Principalement construit entre les années 1950 et 1990, surtout sous la forme de grands ensembles résidentiels situés dans quatre quartiers (Encagnane, Corsy, Jas-de-Bouffan et Beisson), le parc social Aixois a connu une évolution vers une répartition plus équilibrée sur l'ensemble du territoire au cours des trente dernières années.

Afin d'assurer un niveau de qualité de vie aux habitants, le parc fait régulièrement l'objet de travaux de réhabilitation.

A Aix-en-Provence le parc social se compose majoritairement de T3 et T4. Ces derniers représentent près de 60% des logements sociaux proposés. L'offre en grands logements (5 pièces et plus), susceptibles d'accueillir des familles nombreuses, ne constitue que 2% du parc locatif social.

Les appartements de grande taille, principalement édifiés autour des années 1960 – 1970 n'ont pas suivis le même rythme de construction que les autres types de logements. Leur présence dans les nouvelles constructions est nettement moins fréquente, en comparaison aux plus petits logements, notamment les T1. Cela s'explique en partie par une demande importante de logements étudiants.

Par ailleurs, le parc social à Aix-en-Provence est largement dominé par des logements sociaux publics. En effet, moins d'1% du parc social se compose de logements conventionnés dans le secteur privé.

En 2022, on dénombrait plus de 7 300 demandes de logement social en cours à Aix-en-Provence. Parmi ces demandeurs, près de 5000 personnes n'étaient pas déjà logées dans du parc social (cela représente 8% des demandes de l'ensemble de la métropole Aix-Marseille-Provence).

Avec près de 700 attributions (dont 500 hors mutation) en 2022, le taux de tension sur la demande en logement social est de 10,6. Le taux de tension hors mutation s'élève à 9,7. Ces deux taux demeurent similaires à ceux observés sur l'ensemble de l'intercommunalité (respectivement 10,1 et 9,6).

Près des 2/3 des demandes concernent les T2 et T3 (respectivement 35% et 29%). Les T1 sont légèrement moins demandés que les T4 (respectivement 15% et 18% des demandes). En revanche, les T5 et plus ne représentent que 3% des demandes.

Dans le cadre des primo-demandeurs (hors mutation), les petites superficies (T1 et T2) sont plus demandées (respectivement 19% de T1, 40% de T2, 27% de T3 et 11% de T4). Enfin, seulement 1% des demandes hors mutation concernent des T5 et plus.

En revanche, au niveau des attributions et de par la typologie du parc social, essentiellement destiné à l'accueil des familles, les typologies les plus attribuées sont les T3 (43%), les T4 (23%) et les T2 (22%).

Caractéristiques des demandeurs en logements sociaux

2/3 des demandes globales ont été enregistrées il y a moins de 2 ans (70% en se basant uniquement sur les demandes hors mutation). 67% des demandeurs (66% des demandeurs hors mutation) déclarent des plafonds de revenus inférieurs au PLAI. La commune se positionne au-dessous de la moyenne d'AMP (71% hors mutation). La quasi-totalité des autres demandeurs ont des plafonds compris entre « supérieur au PLAI » et « inférieur ou égal au PLUS ».

Concernant les revenus mensuels, 61% des demandeurs présentent des revenus inférieurs à 2 000€ (60% au niveau d'AMP).

Au sujet du profil des demandeurs, 35% ont entre 35 et 50 ans (34% sur AMP). Les plus de 60 ans sont présents de manière équivalente au niveau de la métropole que sur la ville d'Aix-en-Provence (16% contre 17%).

Par ailleurs les demandeurs sont très majoritairement seuls : 73% sur l'ensemble des demandeurs et près de 80% sur les demandeurs hors mutation. Le nombre de personne par ménage est par conséquent assez faible (48% de ménage d'une personne, 20% avec 2 personnes et 13% comptant 3 personnes). Ces proportions sont nettement supérieures pour les demandeurs hors mutation (57% de ménage d'une seule personne).

Profil des ménages ayant obtenu un logement social en 2022

En 2022, trois quarts des attributions concernaient des demandes initiées il y a moins de 2 ans.

En ce qui concerne les plafonds de ressources, deux attributions sur trois concernaient des ménages dont les revenus étaient inférieurs aux plafonds PLAI. De plus, 28 % des ménages bénéficiaires avaient des revenus supérieurs au PLAI mais inférieurs ou égaux aux plafonds PLUS. Au sujet des revenus mensuels, une attribution sur deux concernait un ménage ayant des revenus inférieurs à 2 000 € (pourcentage similaire hors mutation).

Un demandeur sur trois s'étant vu attribuer un logement a entre 35 et 50 ans (identique au niveau métropolitain). Hors mutation ce pourcentage est similaire (30%) pour la commune comme pour l'EPCI.

65% des logements attribués (72% hors mutation) l'ont été à des personnes célibataires ou séparées (68% au niveau d'AMP), ce qui implique un nombre de personnes par ménage relativement faible (34% de ménage d'une personne, 27% avec 2 personnes et 18% comptant 3 personnes). Hors mutation, les ménages sont plus petits : 44% de ménage d'une personne, 24% avec 2 personnes et 18% comptant 3 personnes.

Sources mobilisées : Données du Système national d'enregistrement (SNE) 2022

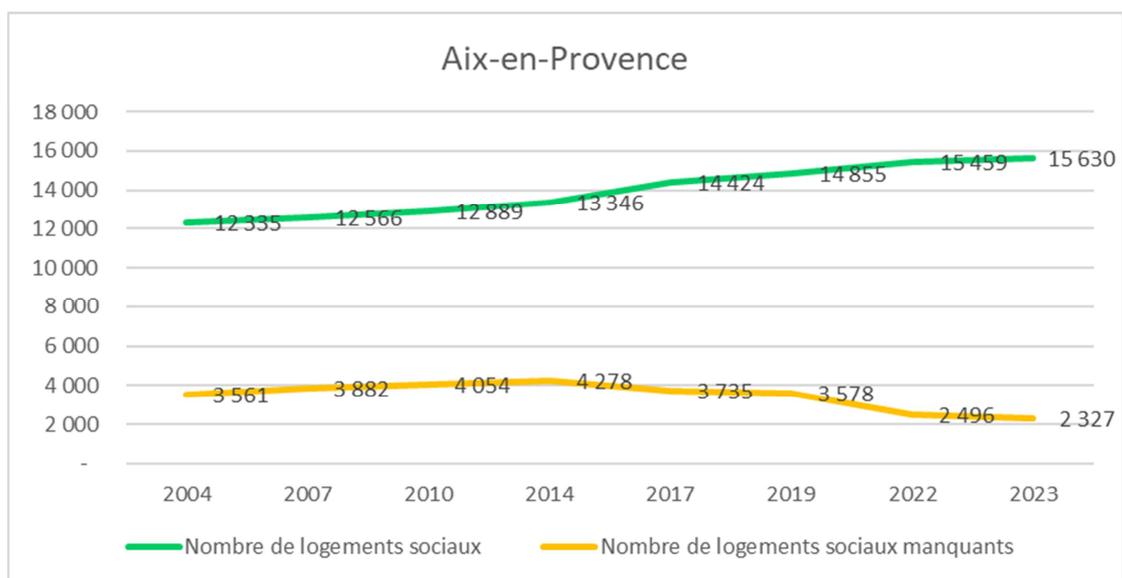
3) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans triennaux SRU	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2020-2022
Objectifs	160	60	90	92	1 069	1 270	1 789
Réalisés	744	228	645	601	926	1216	834
Taux d'atteinte	465%	380%	717,00%	653,26 %	87%	96,00%	46,62%
% de PLAI comptabilisés	-	-	0,46%	6,32 %	15,8 %	20,72%	65,15 %
% de PLS comptabilisés	-	-	81,24%	66,5	22 %	53,41%	14,14 %
Taux de carence	-	-	-	-	-	-	-

Source mobilisée : inventaires annuels SRU (à compter de 2014 suite à la loi du 13 janvier 2013 ayant réhaussé le taux à 25% pour de nombreuses communes), 8 bilans triennaux entre 2002 et 2022

Depuis la première période triennale, la municipalité s'est appliquée à respecter les objectifs de rattrapage qui lui étaient assignés, dépassant parfois largement ces derniers. Entre 2002 et 2010, les taux d'atteinte ont systématiquement dépassé le minimum requis. De 2014 à 2019, ces taux d'atteinte se sont maintenus proche des 100%.

En revanche, lors du dernier bilan triennal (2020-2022), la commune n'a réussi à accomplir que 46.62% de l'objectif de rattrapage. Il est important de souligner que les objectifs en matière de logements sociaux pour cette période étaient fixés à 50% des logements manquants.



Evolution du nombre de logements sociaux requis et des logements sociaux réalisés

Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, nombre de résidences principales

Après la livraison des deux premiers programmes de logements sociaux à Aix-en-Provence en 1933 avec la "Résidence Gontard" et en 1934 avec la "Résidence Belges", l'offre de logements sociaux n'a pas évolué jusqu'au début des années 50. À partir de cette période, le parc n'a cessé de croître.

Après la mise en location de plus de 2 000 logements au cours des années 60, le parc atteint un premier sommet dans les années 70 avec près de 6 000 logements livrés. Durant les années 80, environ 1 000 logements sont livrés. La dynamique retrouve ensuite une production similaire à celle des années 60 pendant les années 90, avec la mise à disposition de plus de 2 200 logements au cours de la décennie.

À partir de l'adoption de la loi SRU en 2000, la ville d'Aix-en-Provence adopte un rythme régulier et livre en moyenne près de 180 logements par an. Bien que la croissance du parc soit plus modérée entre 2000 et 2010 (augmentation de 1 200 logements), elle s'accélère deux fois plus rapidement entre 2010 et 2020 (+2 450 logements).

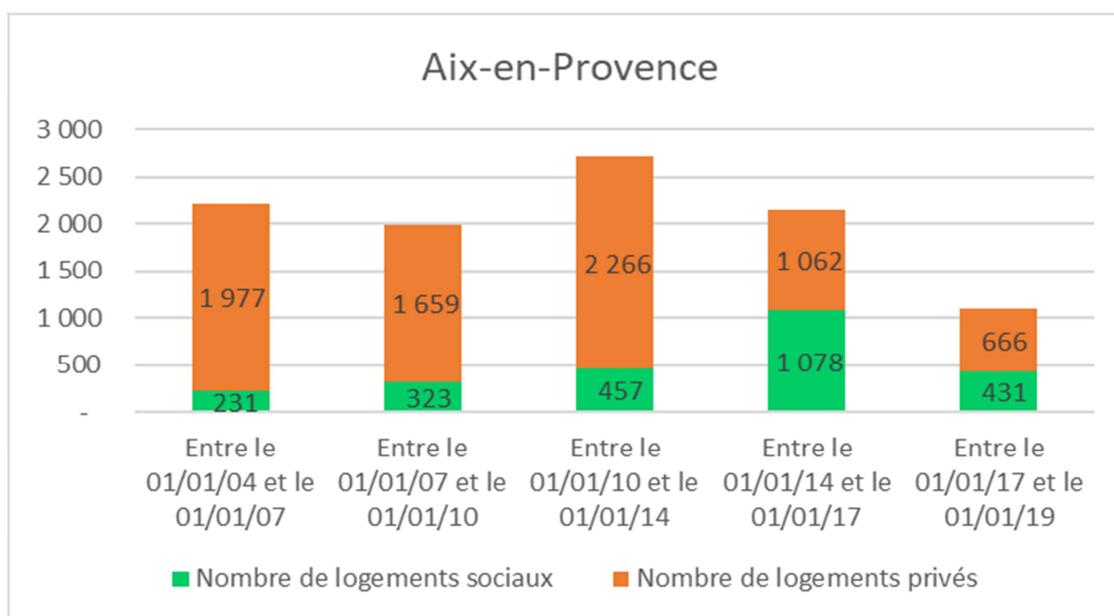


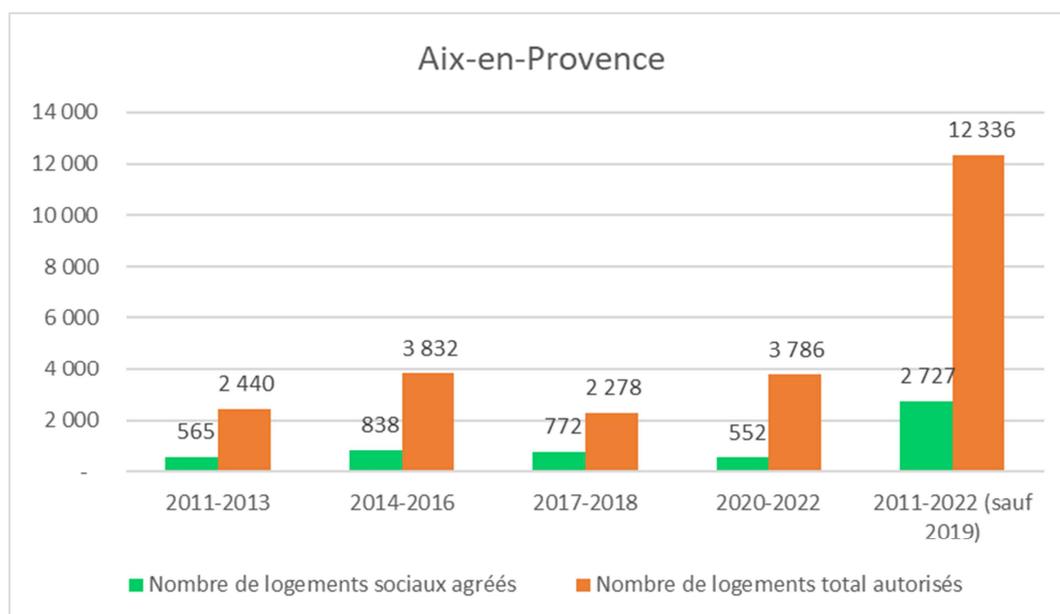
Diagramme comparatif de la part de logements sociaux parmi les résidences principales créées sur la période de 2004 à 2019

Sources mobilisées : inventaires annuels SRU (à compter de 2014 suite à la loi du 13 janvier 2013 ayant rehaussé le taux à 25% pour de nombreuses communes), Fichier source DDTM13 « Nombre et taux de LLS par commune des Bouches-du-Rhône » qui intègre le nombre de résidences principales

Exemple de lecture : Entre le 01/01/2014 et le 01/01/2017, le nombre de résidences principales supplémentaires est de 2 140. Entre ces deux années 1 078 logements locatifs sociaux ont été livrés.

Entre 2004 et 2014 entre 10 et 20% des nouvelles résidences principales sont constituées de locataires du parc social. Entre 2014 et 2017, c'est désormais une nouvelle résidence principale sur deux qui est constituée de logements sociaux. Entre 2017 et 2019 environ 4 résidences principales sur 10 sont des logements sociaux.

Il est cependant à noter qu'entre 2021 et 2022 le nombre de résidences principales diminue fortement sur la commune (73 182 en 2021, contre 71 820 en 2022). Cette baisse importante des résidences principales effectivement existantes sur la période 2019-2022 ne permet pas de fournir une représentation adéquate de l'évolution de l'offre de logement social sur le diagramme ci-dessus.



Sources mobilisées : Fichiers des agréments DDTM13, SITADEL

Le nombre de logements sociaux agréés lors des périodes 2011-2013 et 2014-2016 correspond à environ 23% de l'ensemble des logements autorisés dans le cadre de demandes de permis de construire sur ces deux périodes.

Entre 2017 et 2018, la part de logements sociaux agréés parmi le nombre total de logements autorisés atteint 30%. Plus réduite sur la dernière période triennale (2020-2022), le nombre de logements sociaux agréés constitue 15% de l'ensemble des autorisations.

Au total, entre 2011 et 2022 (hors année 2019 non connue), on dénombre 22% de logements sociaux agréés sur les logements autorisés aixois.

4) Les modes de production du logement social

Les logements sociaux neufs livrés depuis 2010 sur la commune sont pour une grande majorité d'entre eux issus de programmes montés en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux (près de 2000 logements).

Certaines opérations sont de tailles importantes, comme l'illustrent les programmes étudiants « Felibre II » et « Jacqueline de Romilly » (entre 200 et 300 logements). Ils sont complétés par des programmes de taille plus mesurée (entre 20 et 30 logements pour les plus petits).

Ces logements ont été produits par 12 bailleurs sociaux. Parmi ceux-ci, on peut citer le CROUS Aix-Marseille (646 logements), Pays d'Aix Habitat Métropole (534 logements), la SACOGIVA (257 logements), Famille et Provence (163 logements) ou encore 13 Habitat (143 logements).

La VEFA est le second moyen pour livrer du logement social à Aix-en-Provence. En effet, 556 logements ont été achetés par des bailleurs sociaux dans des programmes livrés par des promoteurs privés depuis 2010. Parmi les programmes les plus importants on peut noter « Nouvelles Scènes », 102 logements (Nouveau Logis Provençal), « Les Opalines II et III », 76 logements (La Foncière Logement) ou encore le « Domaine Victoria », 51 logements (CDC Habitat Social).

L'acquisition-amélioration apparaît comme étant le 3ème mode de production de logements sociaux, en témoignent les 240 logements sociaux créés par ce biais dans une dizaine de programmes depuis 2010. De tailles diverses les programmes concernés s'échelonnent d'un logement (« 20/22 rue Boulegon ») à 71 logements (« Résidence étudiante les Abeilles »).

Enfin l'acquisition sans travaux par un bailleur d'un programme pour en faire du logement social n'a concerné qu'un seul programme : « Les Mées », 53 logements par la SACOGIVA.

23 logements du parc privé ont été conventionnés avec l'ANAH, permettant ainsi de compléter le parc social avec des logements localisés généralement dans le centre-ville d'Aix-en-Provence.

Pour conclure sur les spécificités de la ville d'Aix en Provence, le territoire comprend quatre quartiers prioritaires de la ville :

- le quartier du Jas de Bouffan,
- le quartier Beisson,
- Celui de Corsy
- et le quartier d'Encagnane

Le quartier d'Encagnane fait l'objet d'une convention dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU). Au travers de ce programme et pour obéir à l'objectif de diversifier l'habitat et répondre aux besoins en logements, les 254 logements des immeubles Calendal et Méjanes seront supprimés, et 424 nouveaux logements seront reconstruits (dont 102 logements sociaux).

Cette suppression de logements implique nécessairement une reconstitution de l'offre de logements sociaux (ROLLS).

<i>Source mobilisable : inventaires SRU, fichiers des agréments DDTM13</i>
--

2eme volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

Le coût et la disponibilité du foncier sont nécessairement les difficultés les plus importantes dans le cadre de l'action foncière.

1) Action Foncière

A- Des opérations d'aménagement ciblées et mise à disposition de foncier communal

Le développement de logements sociaux sur la commune d'Aix en Provence se traduit essentiellement au travers d'opérations d'aménagement ciblées. Ces opérations, reprises dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, guident la production de logements sociaux sur le territoire.

Il n'y a pas à ce jour de stratégie particulière pour identifier du foncier libre et exploitable en dehors de ces zones d'aménagement : en effet une grande partie du foncier disponible dont la ville est propriétaire est située majoritairement dans les zones agricoles ou naturelles.

En revanche, il arrive de manière ponctuelle que la ville cède à des bailleurs sociaux des terrains communaux pour la réalisation d'opération de logements sociaux.

Ces dernières années ces types de projets se sont multipliés à l'image de l'opération de la SACOGIVA, Place de la Liberté (terrain étant anciennement occupé par une salle des fêtes et un parking communal), ou encore de l'opération d'aménagement « Phare et Balise », où la ville a fait l'acquisition de l'ancien Centre d'études techniques maritimes et fluviales pour le mettre à disposition de la SPLA afin de démolir ces équipements déclassés et vacants, et créer un nouveau « morceau de Ville ».

Ces programmes permettent de redynamiser une partie du patrimoine vacant de la Ville, en y intégrant des logements sociaux.

B- Intervention dans le diffus

En dehors de ces opérations d'aménagements, des Secteurs de Mixité Sociale existent sur l'ensemble des Zones Urbaines de la Ville. Elles permettent, au travers du règlement du Plan Local d'Urbanisme, d'imposer un pourcentage de logements sociaux dans des opérations de plus petites tailles.

Ces interventions sur le diffus peuvent concerner la construction de petits programmes immobiliers insérés dans le tissu existant, de résidences sociales, ou de maisons relais par exemple.

La réalisation de ce type de projet permet d'assurer une offre équilibrée de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, et favorise ainsi la mixité.

C- Recherche de densification d'opérations existantes

Le foncier étant rare sur le territoire, la densification d'opérations existantes apparaît également comme un moyen d'améliorer l'offre de logements sociaux sur la commune, plusieurs projets proposent cette solution (CF opération). Ce modèle pourra se reproduire à l'avenir et être encouragé à l'occasion de réunion ou rendez-vous de pré-projets avec des promoteurs ou bailleurs sociaux.

D- Action foncière sur le centre-ville et importance du Droit de Prémption Urbain et logements vacants

Le Droit de Prémption Urbain est l'outil stratégique le plus utilisé aujourd'hui par la ville. Par délibérations du 19 octobre 2019 et du 7 octobre 2021, le conseil métropolitain étend le Droit de Prémption Urbain renforcé à 6 périmètres qui s'ajoutent à ceux soumis à un Droit de Prémption urbain « classique ».

Une stratégie a notamment été formalisée pour la résidence des facultés, au travers du droit de préemption urbain renforcé. Cette démarche s'inscrit dans le Plan de Sauvegarde de la Résidence des Facultés, dont les principaux enjeux sont l'adaptation et la diversification de la typologie des logements, afin d'éviter la concentration à grande échelle de ménages précaires dans des petits logements, la lutte contre l'habitat indigne, et la mise en œuvre d'une stratégie résidentielle adaptée au marché immobilier actuel et à venir.

Il est important de noter que la Métropole détient actuellement le Droit de Prémption Urbain, cependant, la ville a la possibilité de demander une délégation si nécessaire

Jusqu'à présent, aucune Déclaration d'Utilité Publique « travaux » n'a été sollicitée pour l'acquisition des immeubles ou des droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général déterminée.

En termes de prévision, une Déclaration d'Utilité Publique dans le cadre d'une opération de Restauration Immobilière (DUP-ORI) est en cours sur le territoire d'Aix en Provence depuis 2019, par le biais d'une convention entre la Métropole Aix Marseille Provence, et la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA).

Si le fond de la démarche consiste en la restauration des immeubles anciens dégradés, la préemption éventuelle des biens concernés pourrait permettre d'engager les créations de logements sociaux ponctuels, après réalisation des travaux de restauration.

Ce type d'opérations ponctuelles est également identifié dans le cadre de la concession de réhabilitation de l'agglomération aixoise, passée avec la SPLA.

De manière générale, la voie amiable sera plutôt préférée dans le cadre d'acquisitions.

Concernant la lutte contre le logement vacant, une étude sur leur répartition et leur nombre dans le Centre-Ville d'Aix a été réalisée par la SPLA. Nous disposons donc d'une bonne connaissance de ce contingent. La remise sur le marché de ces logements inoccupés permettrait de participer à la redynamisation des territoires tendus, de constituer une offre abordable complémentaire au parc social. De plus, et toujours dans le cadre de l'ORI, des logements vacants insalubres peuvent être identifiés, préemptés, et remis sur le marché en tant que logements sociaux, ou intermédiaires.

Enfin, la ville étudie la possibilité d'avoir recours à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-D'Azur (EPF PACA) dans le cadre de portage de foncier en centre-ville. En effet, une des trois priorités de l'EPF PACA s'inscrit dans l'action en faveur de l'habitat dans la Région, afin d'offrir des conditions de logement quantitativement et qualitativement satisfaisantes, et ainsi, rattraper le déficit de la région en logements locatifs sociaux.

2) Urbanisme et aménagement

A- Les problématiques

La création de logements sociaux supplémentaires s'inscrit nécessairement dans le projet urbain de la ville d'Aix en Provence, ce dernier s'appuie sur le choix d'un développement apaisé et équilibré en alternative à l'expansion spatiale. Le projet doit ainsi promouvoir l'optimisation des tissus urbains dans le respect et la diversité des formes urbaines existantes, du patrimoine et des paysages. L'objectif est celui d'une ville plus compacte pour un fonctionnement plus efficace et un avenir plus durable à l'écoute des changements sociétaux.

a) transports en communs et mobilité active

Aujourd'hui, des obstacles liés à la desserte et aux modalités de circulation à Aix-en-Provence représentent de véritables entraves à la réalisation de nouveaux logements sociaux. De nombreux axes routiers, tels que les accès au pôle d'activités d'Aix en Provence, subissent déjà une pression considérable.

Le développement des transports en commun et des mobilités actives, notamment au travers du déploiement de pistes cyclables, sont des leviers pour lutter contre la congestion des voies de circulation.

La ville d'Aix en Provence est largement engagée dans cette démarche : en 2020, l'objectif était de relier le centre-ville à ses quartiers et ses villages par des itinéraires sécurisés, sans discontinuité. À l'heure actuelle, 70 % des grands itinéraires ont déjà été réalisés.

C'est dans cette optique qu'Aix en Provence repense sa mobilité au travers de la Ville du Quart d'heure afin de garantir un accès équitable pour tous les habitants aux aménités et services essentiels de la Ville de demain.

b) Frein : contentieux

Le risque contentieux revêt également une importance notable compte tenu du nombre croissant de recours à l'encontre des permis de construire délivrés sur la commune. Ce constat peut inquiéter les promoteurs et a également pour conséquence de retarder fortement la production de logements collectifs.

A titre d'exemple, le permis de construire PC13001 21 J0246 déposé par la Sacogiva projetait la création de 60 logements, dont 15 logements locatifs sociaux. Malgré la délivrance du permis de construire le 04/05/2022, un contentieux administratif empêche sa mise en œuvre à l'heure actuelle.

B- Les leviers

a) PLU

L'orientation 1.2.1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme d'Aix en Provence vise notamment à imposer la réalisation d'une part de logements intermédiaires et/ou sociaux dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction. Ces obligations trouvent à s'appliquer dans les secteurs de mixité sociale, identifiés à la planche F des documents graphiques du PLU.

Ces secteurs correspondent aux zones urbaines de renouvellement urbain et aux zones à urbaniser à dominante résidentielle. Ils sont essentiellement situés dans le centre-ville, dans les villages et les hameaux.

Dans ces secteurs, le PLU imposait, avant la modification de ce document, un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux lorsque les programmes de logements présentaient une surface de plancher égale ou supérieure à 2 000 m². Étaient exemptées de cet objectif, les résidences pour étudiants et les résidences pour personnes âgées.

Sept ans après approbation de cette règle, certaines limites quant à son application sont apparues :

- disparition des fonciers présentant une surface importante : les permis de construire en zone urbaine sont déposés sur des terrains de plus en plus petits, ne permettant pas des opérations présentant des surfaces de plancher supérieur ou égale à 2000 m²,

- maîtrise foncière incertaine et la complexité des procédures rendent aléatoire la programmation régulière de logements sociaux.

- Caractère contre-productif de l'exemption de production de logements sociaux pour les résidences étudiantes et pour personnes âgées : ces types de programmes ont été largement bâti, à l'inverse des constructions de logements sociaux

- Effet de seuil lié à la limite des 2000 m², qui a eu comme conséquence d'augmenter le parc de résidences principales de la commune sans entraîner d'augmentation de la production de logements locatifs sociaux.

- en dehors des secteurs de mixité sociale, les zones UR du PLU n'étaient pas concernées par ces objectifs de mixité sociale.

La modification simplifiée n°2 approuvée le 20 octobre 2022 vient corriger ces difficultés.

Le seuil initial de 2000 m² est abaissé à 1000 m² : l'objectif étant de favoriser la mixité sociale dans les programmes de logements.

Afin de rétablir un meilleur équilibre entre la production de logements sociaux/étudiants/seniors dans la commune et les besoins en logements locatifs sociaux, ces opérations devront comprendre 25 % de logements sociaux dès lors que leur surface de plancher totale est supérieure à 1000 m².

Dans l'intention de diversifier l'offre de logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale, les opérations de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher devront comporter, en plus des 25% minimum de logements locatifs sociaux, un minimum de 15% de logements en accession abordable, de logements locatifs intermédiaires et/ou de logements locatifs sociaux.

L'enjeu est également d'inciter au maximum les porteurs de projet à proposer des logements en accession abordable pour des opérations présentant une surface de plancher inférieure à 1000 m², et notamment par la construction de BRS (bail réel solidaire). Cette négociation peut s'opérer par le biais de rendez-vous de pré-projet en amont du dépôt du permis de construire, et permet au plus tôt d'assurer l'adhésion de l'opérateur à la démarche.

b) Charte du bien construire

En complément et en amont de cette modification réglementaire, la commune s'est dotée d'une Charte du Bien Construire. Cette dernière a pour objet de traduire les ambitions urbaines et architecturales de la Ville, et de donner un cadre à la collaboration entre la ville et les opérateurs immobiliers. Ce document a été présenté pour information au Conseil Municipal lors de sa séance du 10 février 2022.

Parmi les ambitions urbaines et architecturales, le titre 4 traduit la volonté de proposer davantage de mixité dans les programmes. Cet objectif s'articule autour de quatre grands axes :

- proposer des programmes compatibles avec le niveau d'équipements publics et le fonctionnement du quartier et de la ville,

- favoriser la mixité de l'offre de logements au sein d'une même opération, en termes d'accès à la propriété ou de location, comme en termes de taille de logement,
- faire cohabiter des fonctions d'habitat, d'activités, de commerces ou d'équipements au sein d'une même opération,
- les nouvelles opérations devront diversifier l'offre de logements afin de maintenir la population locale, et en proposant des parcours résidentiels cohérents aux habitants. La charte devance alors la modification du PLU en stipulant que toutes les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher comportent au minimum 25% de logement sociaux, et 15% minimum d'accès abordable à la propriété.

Ce dernier axe a été repris et entériné dans le cadre de la modification du règlement de Plan Local d'Urbanisme.

L'annexe 1 de la charte prend également le soin de préciser la nature des logements désignés par le terme « d'accès abordable à la propriété » (BRS et PSLA).

Enfin, la Charte du bien construire et le Plan Local d'Urbanisme proposent également des surfaces minimales de logement en fonction de leur typologie, de 25 à 30m² pour un T1, jusqu'à 85m² pour un T4. Ces dispositions permettent d'améliorer la qualité de vie des habitants du parc social, et du parc en accession libre.

c) Mise en place de relais au sein du Département Aménagement et Urbanisme

Ces objectifs devront également être portés par le Département Aménagement et Urbanisme de la Ville d'Aix. Pour cela un poste de chargé de mission projet complexe a été créé en 2023 : il s'agit de s'assurer, le plus en amont possible, que les projets déposés sur la commune correspondent aux attentes et aux besoins du territoire. Ce poste est primordial afin que les futures opérations concordent avec les objectifs qualitatifs et quantitatifs de production de logements sociaux.

d) Les outils d'aménagement

- **Secteurs de mixité sociale dans le diffus**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été arrêté par délibération du Conseil de Métropole en date du 12 octobre 2023. Il devrait traduire dans cette continuité les objectifs de création de logements sociaux sur le territoire.

Ce PLUI peut être l'occasion pour la ville d'Aix en Provence de poursuivre cette démarche au travers de nouveaux outils.

Les zones UR sont désormais intégrées aux secteurs de mixité sociale, ce qui augmente de fait les chances de production de logements sociaux dans ces nouveaux secteurs.

Ces secteurs de mixité sociale ont pour objectifs de localiser sur les documents graphiques, l'ensemble des zones dans lesquelles les opérations de construction de plus de 1000 m² devront prévoir 25% de logements sociaux, et 15% de logements locatifs intermédiaires et à prix abordable.

Cet outil permet de réaliser une véritable mixité sociale en incluant du logement social dans une grande partie des opérations immobilières en zone Urbaine.

Une ancienne OAP du PLU n'est pas reprise dans le futur PLUI, dès lors que son ouverture à l'urbanisation est en cours : il s'agit du secteur de Maruège. Elle est située à l'est de l'Ancienne Route des Alpes, entre la zone urbaine dense de la ville et le hameau des Platanes.

Un permis d'aménager délivré sur ce secteur devrait permettre de recevoir jusqu'à 8000 m2 de surface de plancher.

En outre, par le biais de rencontres avec des opérateurs immobiliers du secteur, un projet respectant les 25% de logements sociaux, calculés à l'échelle de l'opération se profile. Les autres logements devraient être présentés en tant que LLI : ce produit, bien que n'étant pas comptabilisé comme du logement social, répond tout de même à un besoin des Aixois.

- **Dans les opérations d'aménagements**

Les orientations d'aménagement et de programmation actuellement annexées au PLU et au PLUI ne présentent pas d'objectif chiffré en termes de création de logements. Ces objectifs ne sont pas déclinés plus précisément concernant la production de logements sociaux, les règles classiques des secteurs de mixité sociale trouvent donc à s'appliquer.

Au total, 9 des 17 OAP prévues doivent être à vocation résidentielles ou mixtes, pour un objectif global de 900 logements supplémentaires à créer.

Aujourd'hui deux Zones d'Aménagement Concertés destinées à accueillir du logement sont en cours.

642 Logements sociaux ont déjà été créés ou sont en cours de livraison dans la ZAC de la Duranne, ce qui représente environ 29 % du nombre de logements totaux dans le secteur.

La ZAC de la Constance demeure en cours d'élaboration. Elle devrait à terme permettre d'accueillir entre 2500 et 3500 logements, soit entre 625 et 875 logements sociaux. L'objectif de cette ZAC est de répondre aux besoins en matière d'habitat par une nouvelle offre de logements à proximité et en lien direct avec le centre urbain d'Aix en Provence (*CF annexe 1 concernant la phase 1 de la ZAC de la Constance*).

Enfin, la Ville d'Aix-en-Provence, au travers d'une concession d'aménagement avec la SPLA, réalise également des opérations d'achat et de réhabilitation d'immeuble dans le centre ancien. Aujourd'hui deux immeubles rue des Cordeliers et rue Riquier, doivent faire l'objet de travaux de réhabilitation importants avant une remise sur le marché. Ces logements devraient en totalité devenir des BRS.

3) Programmation et financement du logement social :

Le secteur est fortement impacté par la hausse des coûts du foncier et de la construction. Le milieu est également très concurrentiel, ce qui limite la solidarité inter bailleur. En outre, et comme le démontrent les éléments de diagnostic décrits en phase 1, la ville d'Aix en Provence parvient à atteindre les objectifs quantitatifs de production de logements sociaux, mais le volet qualitatif demeure un enjeu important.

La commune met donc en œuvre des outils pour inciter à la création de PLAI et de PLUS, en complément des PLS nécessaires à l'équilibre financier des opérations.

A- Les politiques locales de l'habitat

a) Le Programme Local de l'Habitat

Comme le démontre le diagnostic présenté en Phase 1, les efforts de la Ville ont effectivement permis de maintenir le pourcentage de logements sociaux au-delà des 20% des résidences principales sur le territoire.

L'action de la Ville d'Aix-en-Provence s'inscrit en effet dans une approche plus large et stratégique, reflétée notamment par le Programme Local de l'Habitat (PLH) dont le projet a été approuvé lors du conseil métropolitain du 16 mars 2023.

Le PLH a été adopté au conseil métropolitain du 22 février 2024 et sera exécutoire 2 mois après sa publication et transmission au contrôle de la Légalité. Élaboré en collaboration avec l'ensemble des communes membres, ce programme intègre toutes les politiques locales de l'habitat, englobant les parcs public et privé, la gestion du parc existant et des nouvelles constructions, ainsi que l'accompagnement des populations spécifiques, entre autres.

Il s'articule autour de 6 grandes orientations :

- Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain, et la transition énergétique,
- Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière,
- Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et contribuer au rééquilibrage territorial,
- Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques,
- Soutenir l'innovation,
- Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée.

Au travers des fiches territoriales d'actions, le PLH fixe des objectifs annuels qualitatifs et quantitatifs de production de logements pour la période 2023-2028. Ces objectifs devront notamment se refléter dans le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, les deux étant liés par un rapport de compatibilité.

b) L'OPAH-RU

La ville d'Aix en Provence entreprend d'intervenir largement sur les logements existants, en coopération avec la métropole Aix-Marseille-Provence, au travers notamment du programme d'action en faveur de la réhabilitation du parc privé.

En complément du dispositif d'ORI (Opération de Restauration Immobilière), dispositif coercitif, décrit plus en amont une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

(OPAH-RU) est également en préparation en collaboration avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'ANAH, le Conseil Départemental, et la Région. Cette OPAH-RU devra permettre aux propriétaires de percevoir une aide financière pour la réalisation de travaux prescrits.

Le périmètre de l'OPAH-RU sera identique à celui du Projet d'intérêt Général (PIG) avec secteur renforcé établi sur la période 2023 – 2025. C'est ce dernier qui fera principalement effet avant la mise en place complète de l'OPAH-RU. Il permettra de proposer des aides financières pour la réhabilitation de logements dégradés.

c) Le dispositif THIRORI / RHI

Le financement THIRORI vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté de traitement de l'insalubrité, de mise en sécurité ordinaire.

En novembre 2021, l'agence Nationale de l'Habitat pour la lutte contre l'habitat indigne, a confirmé l'éligibilité de 9 immeubles dans le centre ancien, aux financements THIRORI, afin de prendre en charge le déficit foncier généré dans le cadre du portage foncier.

A ce jour, l'opération concerne 12 immeubles. Parmi eux, 3 sont entièrement vacants et ne sont donc pas éligibles aux financements THIRORI. Ces immeubles, représentant 80 logements appartenant à 50 propriétaires.

d) Les meublés de tourisme

Compte tenu du fort développement de l'offre de logements meublés de tourisme ces dernières années, un phénomène de recul de l'offre de logements permanents a été constaté. Cette tendance est d'autant plus importante dans le centre historique, marqué par une très forte tension du marché immobilier.

Afin d'assurer une conservation de résidence principale, et des locations privées accessibles dans le centre-ville, des demandes d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation sont requises, dès lors que les locaux sont destinés à être loués dans le cadre d'hébergement touristique. Ce dispositif est décrit dans une délibération du 13/12/2017.

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée pour une durée de trois ans pouvant être renouvelée cinq fois et pour une durée maximale de quinze ans.

Aujourd'hui, un levier d'amélioration de cet outil pourrait consister dans la mise en place d'un observatoire afin de mieux appréhender le parc de meublés touristiques, évaluer les tendances et les évolutions de ces derniers. Un contrôle accru de ce type de locations de tourisme permettrait aussi d'en réguler le nombre, et d'assurer un meilleur suivi.

B- Acteurs

La Ville d'Aix en Provence recherche le développement d'une offre équilibrée et régulière de logements sociaux sur son territoire. Cette offre doit correspondre aux besoins des habitants, et s'adapter aux spécificités de la Ville.

Plusieurs services au sein de la municipalité œuvrent pour améliorer la connaissance de ces besoins et des publics cibles, et pour proposer un développement cohérent afin de répondre aux objectifs de la loi SRU, mais également dans l'objectif de reconstituer l'offre en cas de démolition de logements sociaux existants.

Ce travail s'effectue également auprès de nos partenaires, acteurs du logement social sur le territoire, et de la Métropole, au travers de la Programmation Annuelle de Logements sociaux.

La ville d'Aix en Provence travaille déjà avec plusieurs bailleurs sociaux « historiques » et institutionnels.

- Famille et Provence
- Pays d'Aix Habitat Métropole
- Erilia
- LOGIREM
- SACOGIVA
- UNICIL
- 13 Habitat
- CDC habitat
- ICF Habitat Sud Est Méditerranée

Le travail de la ville avec ces acteurs du logement social pourra évoluer, notamment dans le cadre d'opération de reconstitution de l'offre locative sociale, ou encore dans le déploiement du bail réel solidaire. Force est de constater qu'une relation de confiance s'est nouée avec les bailleurs sociaux actifs sur le territoire.

En revanche, il nous appartiendra d'améliorer les relations inter-bailleurs.

Une quinzaine de promoteurs principaux opèrent au côté des bailleurs sur la ville d'Aix en Provence.

Enfin, un des freins à la collaboration inter bailleurs est qu'il n'existe pas aujourd'hui d'instance où la commune et les organismes HLM évoquent la programmation annuelle de logements sociaux, en revanche, ces questions sont traitées au niveau métropolitain. Il conviendra de trouver une formule pour que des échanges existent au niveau local, sans qu'il y ait de redondance avec l'instance métropolitaine.

L'objectif pour la ville sera d'assurer au travers de cette instance collégiale, une offre équilibrée sur le territoire, tout en évitant le phénomène d'inflation sur le prix du logement social.

La présence de politique (maire ou élus avec délégation correspondante), pourra s'avérer être un élément de réussite de la démarche.

La concurrence entre bailleurs est rude : une instance collégiale en présence d'élus (Maire) pour recentrer le débat et pour limiter l'inflation du logement social peut être un facteur de réussite.

L'ARHLM (association régionale pour l'habitat social) Provence Alpes Côtes d'Azur et Corse est un acteur à solliciter dans la démarche. Elle se positionne en tant que représentant des organismes Hlm auprès des pouvoirs publics et de l'ensemble des acteurs de l'habitat (elle pourra jouer l'intermédiaire entre les bailleurs et les élus).

C- Aide mobilisable par les acteurs du logement social

a) *Participation financière pour les opérations de logement social*

La ville s'engage également dans une démarche globale d'accompagnement et d'aide aux bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations, notamment au moyen de subvention. Ces subventions peuvent être notamment relevées sur les années 2021, 2023 et 2024 :

Une délibération du 18 octobre 2021 octroie ainsi une subvention de 175 000 € à la SACOGIVA pour la réalisation de logements locatifs sociaux situés au 120 Chemin de la Bastide des Tourelles (construction de 8 PLAI dans une opération globale de 32 logements).

Une nouvelle subvention accordée à la SACOGIVA en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux en date du 21 juillet 2023 est une illustration de ces aides : elle a permis d'accompagner ce partenaire dans le cadre de la réalisation d'une opération comptant notamment 11 logements sociaux. Les logements sociaux PLUS représentent 694 m² de SDP sur les 2 849 m² totaux. Cette subvention vient corriger l'impact des frais financiers liés au portage du terrain : elle compense le coût de production des logements sociaux (cette surcharge foncière s'élevait à 330 000 €).

Le Conseil Municipal a également autorisé, par délibération du 9 février 2024, le versement d'une subvention de 285 000 € à l'Organisme Foncier Solidaire Sud Accession afin de réaliser un total de 19 logements sur deux opérations :

- Nouvel Angle II (Route des Milles) 11 logements BRS,
- Canopée (Avenue Jean-Paul Coste) 8 logements BRS.

Ces subventions démontrent de l'ambition de la Ville d'Aix en Provence de poursuivre cette politique menée en faveur de la construction de logements sociaux, dans un contexte où les coûts du foncier sont souvent difficilement tenables pour les opérateurs présents sur le territoire.

b) Minoration du foncier destiné au logement social

Un dispositif de minoration foncière à destination de la mixité sociale est habituellement mis en œuvre et est recherché dans le cadre de la cession de terrains permettant la réalisation de logements sociaux. En effet dans les opérations d'aménagement, le prix de cession globale du terrain est adapté si l'opération porte sur la création de logements sociaux.

Ce dispositif est notamment illustré par une délibération du Conseil Municipal en date du 15/12/2021, où la ville a pu fixer des prix de vente des lots 22D et R2 à la ZAC de la Duranne : des prix bien inférieurs à ceux du marché ont été arrêtés (soit 250 € HT par m² de surface de plancher).

c) Déduction des pénalités article 55 de la loi SRU

Afin de prendre en compte l'effort, en particulier financier, des communes et conformément au quatrième alinéa de l'article L. 302-7 du CCH, les dépenses réalisées par la commune en faveur du logement social, au cours de l'antépénultième année, peuvent être déduites du prélèvement annuel.

Comme démontré précédemment, la Ville d'Aix en Provence encourage de diverses manières la production de logements sociaux, par le biais notamment de subventions, d'acquisitions de foncier pour une revente minorée aux bailleurs, ou encore par le biais de réalisation de travaux publics desservant une opération de logements sociaux. La déduction de ces dépenses des pénalités SRU permet à la Ville de s'inscrire, au travers de ses dépenses, dans une action vertueuse, en soutien à la production de logements sociaux.

Ainsi et en 2023, la Ville d'Aix en Provence a déduit 545 387 € de dépenses au titre des pénalités de l'article 55 de la loi SRU. Il s'agit là de dépenses réalisées en 2021, déclarées en 2022. L'ensemble de ces dépenses, réalisées en faveur du logement social, a permis d'abaisser la pénalité de 799 886 € à 254 499 €.

4) Attribution des logements sociaux aux publics prioritaires :

A- Connaissance et partage des enjeux liés à l'attribution des logements sociaux aux publics prioritaires :

Le territoire d'Aix en Provence est marqué par une tension très forte sur le logement social : 1 logement seulement est attribué pour 9 demandes. La demande augmente fortement face à une offre qui se stabilise.

Le parc de logement social de la Ville d'Aix-en-Provence s'établit à 12 111 logements. 702 attributions ont été prononcées au cours de l'année 2022. Le bailleur historique, Pays d'Aix Habitat Métropole est gestionnaire de 45 % du parc de logement aixois. La part du parc gérée par le bailleur Famille et Provence est de 18% et de 14 % pour la SACOGIVA.

a) les différents types de publics reconnus comme étant prioritaires au titre de l'accès au parc locatif social

➤ Les publics reconnus prioritaires au titre du contingent préfectoral article L.441 du CCH.

La loi définit les publics qui doivent être logés prioritairement dans le parc social.

La définition des publics prioritaires est basée sur la reconnaissance de l'accès prioritaire de certains publics au logement social.

Pour cela, deux sources de priorité sont possibles :

- **Le recours amiable DALO** : reconnaissance par la commission de médiation DALO du caractère prioritaire et urgent de la demande qui confère au requérant une reconnaissance "PU DALO", c'est à dire Prioritaire et Urgent DALO (l'État se voit lier à une obligation de résultat envers le ménage reconnu).

- **la situation dans laquelle le ménage se trouve**, situation qui relève des critères de priorité pour l'attribution d'un logement définis à l'article L.441-1 du CCH.

Ces publics qui relèvent du contingent préfectoral (25 % des attributions) sont enregistrés au sein de la base de données des publics prioritaires Etat SYPLO (Système Priorité Logement).

La reconnaissance DALO est aussi visible dans le Système National d'Enregistrement (SNE)

Chaque réservataire doit également consacrer au minimum 25 % des attributions sur son contingent

➤ Les publics prioritaires du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2022-2027

Les publics prioritaires du PDALHPD des Bouches-du-Rhône répondent au double critère d'une situation sociale et financière précaire, et d'une situation problématique en termes de logement (que ce soit en termes d'accès ou de maintien).

Il s'agit principalement des ménages :

- sans aucun logement,
- menacés d'expulsion sans relogement,
- logés dans un habitat indigne,
- en structures d'hébergement ou logés temporairement,

- logés dans des conditions insatisfaisantes (logement non décent, surpeuplement...).

La priorité dans le département est donnée aux ménages cumulant des difficultés économiques et sociales.

Sont concernés notamment :

- les familles monoparentales,
- les personnes victimes de violence dans le cadre familial,
- les personnes handicapées,
- les personnes âgées fragilisées,
- les gens du voyage en voie de sédentarisation,
- les jeunes en situation de précarité,
- les publics réfugiés,
- les personnes sortant de prison,
- les personnes confrontées à une situation d'évacuation.

➤ **Les publics prioritaires de la Convention Intercommunale d'Attribution**

A ce jour, l'EPCI Aix-Marseille Métropole est en cours d'élaboration de sa CIA, dans laquelle sera défini le public visé après validation de la CIL.

b) Les conventions de réservation entre la ville et les bailleurs sociaux

Lors de la construction ou de la rénovation de logements sociaux, la Mairie d'Aix-en-Provence apporte une contribution financière au bailleur en charge du programme et des « garanties d'emprunt ». En contrepartie de ces garanties, la Mairie devient « réservataire » : elle dispose d'un droit de réservation sur les logements qui sont mis en location. Ce droit est calculé en pourcentage sur les logements mis à disposition. Les principaux réservataires sont : les collectivités territoriales (à hauteur de 20 % ou plus si concours financiers en complément), l'Etat (30 %), et Action logement (40 % environ).

A ces nouveaux logements viennent s'ajouter les logements déjà existants qui sont libérés. Ces logements relèvent désormais d'une « gestion en flux ».

L'objectif de cette gestion est de fluidifier les attributions et de mieux répondre à la demande de logement social en facilitant notamment la mobilité résidentielle. Ce passage à la gestion en flux annuel des contingents de réservation des logements sociaux a été mis en œuvre pour favoriser la mixité sociale

En application de la gestion en flux des logements, effective depuis le 24 novembre 2023, des conventions de réservation de logements locatifs sociaux ont été conclues entre la Mairie d'Aix-en-Provence et les bailleurs sociaux. Ces conventions précisent pour chaque bailleur le taux de réservation applicable. Le bailleur connaît l'occupation sociale de son parc, il doit rechercher l'équilibre social de la résidence dont il assure la gestion locative. Il est ainsi en mesure à chaque libération de logement d'orienter vers le réservataire dont le public de demandeur lui paraît le plus adapté. Au 28 février de chaque année, un bilan sera présenté par chaque bailleur à la Mairie d'Aix-en-Provence, afin de s'assurer que son engagement en matière d'allocation de logements, quantitatif et qualitatif, a été respecté.

La Ville d'Aix-en-Provence a ainsi signé des conventions de réservation de logements gestion en Flux avec les 9 bailleurs historiques précédemment cités.

Synthèse des conventions de réservation de logements et gestion en flux signées

avec les bailleurs

Le nombre de logements réservés est celui issu de l'état des lieux remis à jour chaque année. Le nombre de logements prévisionnels à mettre à disposition du réservataire s'obtient selon le tableau ci-dessous :

	Pays d'Aix Habitat	Sacogiva	Famille et Provence	Logirem	Unicil	3FSUD	CDC Habitat	ICF Habitat	Erilia
a) Nombre de logements RPLS au 01-01-2023	5747	1896	2658	602	250	25	198	112	339
b) Logements identifiés comme n'étant pas légalement dans l'assiette (PLI, démolitions, vente...)	807	488	441	240	93	0	0	2 PLI	300
c) Assiette (a-b)	4940	1408	2217	362	157	25	198	110	39
d) Taux de rotation N-1 du bailleur (dans l'assiette)	5,43%	14,00%	3,43%	2,68%	7,01%	24,08%	1,77%	10,00%	1,11%
e) Flux annuel estimé (c) x (d)	268	197	76	10	11	6	3,5	11	0
f) Logements identifiés dans le décret du 20-02-2020 (mutations internes relogements ANRU, ORCOG IN. LHI)	92	19	21	3	3	0	2,53	0	1
g) Autres logements à déduire (sous réserve accord préfectoral)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
h) Nombre prévisionnel de logements à mettre à disposition pour la période (e)-(f)-(g)	177	178	55	7	8	6	0,97	11	0
i) Taux de logements réserves (résultat de l'état des lieux)	15,25%	15,00%	7,00%	30,11%	19,10%	8,00%	9,09%	4,55%	16,67%
j) Flux annuel conventionnel de réservation du réservataire Mairie d'Aix-en Provence (h) x (i)	27	27	3,86	2	1	0,5	0,08	0,5	0

Flux annuel de réservataire Mairie d'Aix-en Provence attendu en nombre de logement	27	27	4	2	1	1	1	1	0
Ventilation des logements prévisionnels par bailleurs	43,50%	43,50%	6,20%	3,20%	1,60%	0,80%	0,10%	0,80%	0,00%
Nombre annuel de logements prévisionnels proposés à l'attribution	64 logements								

c) intégration d'au moins 25 % de ménages prioritaires dans les attributions des réservataires

La politique de désignation des candidats mise en œuvre par la Mairie d'Aix-en-Provence sur l'offre de logement social à pourvoir et mise à disposition par les bailleurs sociaux, permet et favorise l'accès au logement des publics prioritaires visés par l'article L.441 du CCH et le PDALHPD.

Ainsi, en fonction de la nature de l'offre de logement proposée, la Ville d'Aix-en-Provence parvient à intégrer au moins 25 % des publics prioritaires dans ses attributions annuelles effectives.

B- Géographie prioritaire politique de la ville

a) la part des attributions hors Quartier Prioritaire de la Ville réalisé au bénéfice des ménages du premier quartile

L'article 70 de la loi égalité et citoyenneté, traduit dans l'article L. 441-1 du CCH, impose des objectifs de mixité sociale en demandant qu'un minimum de 25% des attributions annuelles concernent les ménages les plus modestes parmi les demandeurs de logement social.

Le seuil le plus élevé de ressources du premier quartile correspond à 8571 € : cela correspond aux revenus annuels maximum (soit 714€ par mois) déclarés par les demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur l'EPCI Métropole d'Aix Marseille.

18 % des demandeurs de logements demandant la ville d'Aix en Provence en choix multiple disposent de ressources qui relèvent du 1er quartile de la demande.

Dans le cadre de la démolition du Calendal Mejanes, la reconstitution de l'offre ne pourra se faire qu'en dehors du QPV. Le relogement devra être réalisé sur d'autres quartiers.

Le service logement comptabilise depuis l'année 2023 seulement les attributions par quartile.

Ainsi, sur les 80 attributions de logement (suivies d'une signature bail), 7 ménages relevant du quartile N°1 ont été relogés. Parmi ces 7 ménages attributaires relevant du quartile N° 1, 4 ont été relogés au sein de quartier Hors QPV.

Il est à noter que le PLAI (loyer très modéré) est sous-représenté dans les logements mis à disposition par les bailleurs. En effet en 2023, sur 80 logements réservés Mairie seuls 5 %, soit une minorité, relevaient du PLAI.

b) Quelles actions sont mises en place pour que cette part représente au moins 25 % des attributions ?

Sur la Ville d'Aix-en-Provence, les principaux leviers d'action sont une production de logements diversifiée et une politique d'attribution des logements sociaux qui vise l'inclusion par le logement des publics prioritaires.

Par une Politique de la Ville innovante et volontariste, la municipalité s'attache à renforcer l'attractivité des quartiers QPV dans le cadre notamment des programmes de rénovation urbaine tel le NPNRU.

S'agissant de la politique des attributions, la municipalité s'emploie à donner l'opportunité à des ménages aux revenus modestes d'accéder au parc de logement social situé dans les secteurs Hors QPV de préférence. Pour ce faire, des rencontres et temps d'échanges réguliers entre le service logement et les partenaires de la veille sociale sont organisés afin de repérer et de favoriser l'accès au logement des publics prioritaires tels que : les femmes victimes de violence ; les personnes en situation de handicap, les personnes mal-logées ou cumulant des difficultés financières et d'insertion sociale, les ménages hébergés au sein de centres d'hébergement ou chez des tiers, les ménages exposés à des situations d'habitat indigne, ou ménages menacés d'expulsion sans solution de relogement.

Par ailleurs, les publics reconnus par la commission de médiation DALO ne font pas l'objet d'une mise en concurrence lors du processus de désignation sur les logements réservés au titre de la ville. Ainsi, l'attribution d'un logement bénéficie in fine à un public DALO.

C- Outil de Gouvernance

L'EPCI Aix Marseille Provence est chef de file de la politique d'attribution et de la mise en œuvre de la réforme en cours au travers de la Conférence Intercommunale du Logement.

La ville d'Aix-en-Provence en qualité d'organisme réservataire participe aux réunions techniques dédiées à la réforme des attributions, réunions organisées par les services de la Métropole. Ces ateliers

visent à l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) et la grille de cotation de la demande qui lui sera annexée.

Ce travail collaboratif portant sur l'élaboration du PPGDID et la grille de cotation se poursuit et sera finalisé au cours de l'année 2024.

a) Instauration d'une Conférence Intercommunale du Logement

La Conférence intercommunale du logement (CIL) est une instance métropolitaine.

Elle définit une stratégie d'attribution des logements à l'échelle de l'EPCI pour ne pas concentrer les fragilités dans les Quartiers de Politique de la Ville, et ainsi éviter la paupérisation et favoriser la mixité.

Elle pilote également la gestion en flux et la cotation de la demande.

Cette instance permet la mise en place d'un cadre clair et partagé, offrant davantage de transparence et de compréhension dans les mécanismes d'attribution des logements sociaux et permet une meilleure collaboration entre commune d'un même EPCI.

Un travail en étroite collaboration avec les services métropolitain devra être assuré.

Sur le territoire métropolitain, la CIL a été créée par délibération le 15/12/2016. Elle est chargée d'assurer l'élaboration et la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) et l'élaboration de la Convention intercommunale d'Attribution (CIA).

La CIL a également pour objectifs d'intégrer dans le processus d'élaboration du PPGDID et de la CIA une réflexion sur l'accès au logement des personnes sans domicile, ainsi que des personnes en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement pouvant mener à des ruptures.

b) Quelles sont ses principales orientations sur la politique intercommunale en matière d'attributions ?

Le Programme Local de L'Habitat évoque cette question au sein de l'Orientation 4 de son document. Il s'agit ici de 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'une offre adaptée en particulier en matière de loyer, mais aussi en termes d'accompagnement et d'innovation sociale.

Cette orientation s'articule autour de 5 axes :

- Axe 1 : Consolider les règles et les processus dans l'attribution des Logements Locatifs Sociaux 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

La-Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan Partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) seront des outils permettant de répondre à ces orientations.

c) La convention intercommunale d'attribution (CIA)

La CIA n'a pas encore été élaborée ni mise en œuvre sur le territoire, mais il s'agit d'une orientation et d'un objectif fort issu du Programme Local de l'Habitat.

Dans le cadre de la CIA, un travail devra être mené pour :

- Réaliser un état des lieux de l'occupation du parc social afin de permettre la fiabilisation, le traitement et la valorisation des données existantes. Cet état des lieux permettra 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.
- Identifier des publics prioritaires, et leurs conditions d'accès au logement pérenne (DALO, logement d'abord...).
- Définir 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 du 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).

d) Adoption et Définition d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'information des Demandeurs

Un autre objectif du Programme local de l'Habitat est d'élaborer, mettre en œuvre et assurer le suivi du PPGDID.

Il s'agit d'un plan d'une durée de 6 ans, faisant l'objet d'un bilan, et le cas échéant d'une révision après 3 ans

Il est destiné à améliorer la transparence des procédures d'accès au logement social, à favoriser la bonne qualité des dossiers de demande, et donc à assurer une plus grande fluidité dans l'accès au logement social. Il a enfin pour objet d'améliorer la coordination entre les partenaires de la demande de logement social.

L'action majeure du PPGDID est la mise en place d'un SIAD métropolitain (Service d'Information et d'Accueil du Demandeur) dont les documents cadres ont été élaborés avec l'ensemble des partenaires (charte, référentiel des lieux d'accueil, livret d'information à destination des demandeurs).

Le SIAD prévoit 2 niveaux d'accueil :

- Un 1er niveau appelé « Label 1 », qui concernera les Guichets d'accueil et d'enregistrement,
- Un 2ème niveau appelé « Label 2 », qui concernera les Points Information Logement.

D- Outil de la politique d'attribution : l'état d'avancement de la cotation de la demande locative sociale

La loi ALUR prévoit la mise en place par les EPCI dotés d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, d'un système de cotation de la demande de logement social rendu obligatoire par la loi ELAN.

La cotation consiste à définir une série de critères d'appréciation de la demande et à leur appliquer une pondération afin d'attribuer une note à chaque demande de logement. Conçue comme une aide à la décision pour les acteurs du logement (réservataires, bailleurs, membres de la CALEOL), le système de cotation doit être transparent pour le demandeur lui-même qui est ainsi informé des critères de cotation, des modalités de pondération et de la cotation de sa propre demande de logement social.

L'outil de cotation, sera à terme intégré dans le Système National d'Enregistrement de la demande (SNE). Les critères choisis et leur pondération permettront de décliner les orientations métropolitaines définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et déclinées dans la CIA.

Le travail d'élaboration de la grille est en cours avec l'ensemble des communes et des partenaires membres de la CIL, afin d'établir des critères communs sur tout le territoire.

Une réunion organisée au niveau métropolitain le 18 janvier 2024 a permis de présenter aux communes membres un certain nombre de critères possibles. Ce travail se poursuivra jusqu'à la finalisation de la grille.

Aujourd'hui, et compte tenu des critères déjà existants sur le territoire métropolitain, 4 grands niveaux ont été établis en fonction de leur priorité. Apparaît notamment en priorité 1 (niveau le plus important), le cas d'une personne en situation de handicap dans le foyer, ou encore, l'existence de violence au sein du couple.

Cette grille s'articule autour de 3 catégories de critères :

:

- les critères obligatoires issus du code de l'habitation et de la construction et de l'habitation,
- des critères facultatifs, renseignés sur la base de choix des territoires, à partir des informations fournies dans le CERFA de demande, (EX : habite dans la commune)
- et enfin, des critères locaux, également renseignés sur la base du choix du territoire (EX : Demandeur acceptant un logement en quartier prioritaire de la politique de la Ville)

3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

La commune s'engage à :

1er engagement : Action Foncière :

- Améliorer la connaissance des gisements disponibles concernant les propriétés de la ville, et leurs usages, leurs occupations, les biens vacants sur l'ensemble du territoire, et les biens sans maître.
- Réaliser une étude afin d'identifier de nouveaux fonciers mobilisables pour la production de logements sociaux, si nécessaire, en lien avec le PLH.
- Encourager l'utilisation du Droit de Préemption urbain dans un objectif de création de logements sociaux, en lien notamment avec la SPLA,
- Etudier la possibilité d'un partenariat avec l'EPF (indiqué en page 12)

2ème engagement : Urbanisme et Aménagement :

- Intégrer des objectifs chiffrés de créations de Logements sociaux dans le cadre des OAP qui dépasseront les 25 % (25 % + 15 %)
- Poursuivre le travail en amont avec les opérateurs en vue d'assurer une offre variée de logements sociaux, notamment en terme qualitatif (PLAI)
- Mobiliser ponctuellement la majoration du volume constructible dans les opérations comprenant des logements sociaux (L151-28 du Code de l'urbanisme)

3ème engagement : Programmation et Financement :

- Améliorer la solidarité inter-bailleurs
- Varier les modes de production de Logements sociaux, en incluant la réhabilitation,
- Organiser une réunion annuelle avec les bailleurs en individuel ou groupé pour évoquer la programmation de l'année.
- Continuer à accorder aux porteurs de projet des subventions déductibles du prélèvement annuel SRU sur les ressources fiscales des communes pour la construction de logements sociaux,
- Renforcer les actions d'accompagnement des bailleurs sociaux dans le cadre d'acquisitions immobilière pour créer davantage de logements sociaux (minoration foncière)

4ème engagement : Attribution Des Logements Sociaux Aux Publics Prioritaires :

- **Participer aux travaux relatifs à la mise en place de la CIL, et siéger à la future CIA pour participer à la détermination des objectifs de relogement des publics prioritaires,**
- **Participer aux travaux relatifs à la cotation de la demande,**
- **Attribuer la part minimale de 25% de son parc réservé à des publics prioritaires, dans le respect des dispositions de la future CIA.**

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune d'Aix en Provence correspond à 50 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 1248 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025, soit 416 par an.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Aux vues des difficultés spécifiques rencontrées par la commune (notamment rareté du foncier,...), exposées dans les volets précédents, l'atteinte de l'objectif légal de rattrapage fixé initialement à 50% de logements sociaux pour la période triennale en cours semble difficilement réalisable.

Néanmoins, la commune s'est engagée dans une stratégie volontaire et continue en faveur de l'atteinte de cet objectif, et a su comme le démontrent les différents outils et leviers d'actions mis en œuvre, développer et s'entourer des partenaires opérationnels pour atteindre l'objectif légal de 25%. Les opérations et les gisements fonciers identifiés dans la fiche communale du PLH (2023-2028) concourront à cette ambition.

La liste des opérations inscrites dans le CMS correspond aux opérations maîtrisées, à celles-ci viendront s'ajouter un volant d'opérations dans le diffus, ainsi que des logements conventionnés Anah ou captés en IML.

Ainsi, la commune d'Aix en Provence a sollicité la possibilité de conclure un Contrat de Mixité Sociale "abaissant", permettant le réajustement de l'objectif de rattrapage au taux de 40% des logements manquants pour la période triennale en cours, ce qui semble plus adapté aux capacités opérationnelles actuelles de la commune, et accompagnerait la poursuite de ses engagements actifs dans la production de logement.

Au vu des éléments précisés dans le contrat, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 40% du nombre de logements sociaux manquants, soit 998 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Objectif de rattrapage sans Contrat de mixité sociale :

Nombre de résidences principales au 1 ^{er} janvier 2022	71 820
25 % de logements sociaux	17 955
nombre de logements figurant à l'inventaire au 1 ^{er} janvier 2022	15 459
logements sociaux restant à réaliser	2 496
objectifs de rattrapage de 50 %	1 248

	Objectifs sur la période triennale	Objectifs annuels
Objectifs de production de logements sociaux	1248	416
Nombre minimum de PLAI à produire (30%)	374 minimum	125 minimum
Nombre maximum de PLS à produire (30%)	374 maximum	125 maximum

Objectif de rattrapage avec Contrat de mixité sociale :

Nombre de résidences principales au 1 ^{er} janvier 2022	71 820
25 % de logements sociaux	17 955
nombre de logements figurant à l'inventaire au 1 ^{er} janvier 2022	15 459
logements sociaux restant à réaliser	2 496
objectifs de rattrapage de 40 %	998 (-250)

	Objectifs sur la période triennale	Objectifs annuels
Objectifs de production de logements sociaux	998	333
Nombre minimum de PLAI à produire (30%)	300 minimum	100 minimum
Nombre maximum de PLS à produire	300 maximum	100 maximum

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit

Références cadastrales	Dossier urbanisme / Nov 2023	Date du PC ou dépôt	Pétitionnaire	Adresse	Nbre de logts total	Nbre total de LLS	Plai adaptés	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	Nbre PSLA	Nbre BRS	TOTAL ASP	TOTAL logts SRU	Opérateur LLS	Blocages à lever	Commentaires
Centre-Ville																	
	PSMV		ALPA, pension de famille	22 rue du Puits Neuf	1	1	1							1	SACOGIVA		
	PSMV		ALPA, pension de famille	23 rue Constantin	2	2	2							2	PAH		
CO0036	UM	PC22J0157	Résidence des facultés	33 Avenue de l'Europe	200	130				130				130	SACOGIVA	Agrément en 2023 : acquisition / amélioration	
CP0010, CP0011, CP0012	UM	PC23J0200	Pays d'Aix Habitat	A18 Calmette et Guerin, Illiade	36	36		36						36	Pays d'Aix Habitat		Pc refusé : opération à relancer selon la DDTM
CT0064	UI	PC23J0125, favorable le 04/12/2023	ABUNDANT IA Immobilière	4 Rue de Sontay	5	1	0	0	0	0	0	1	?	1	?	Pas de DOC	
				Opération SPLA	5	5				5				5			
Quartier SUD																	
CL0022, CL0023, CL0024, CO0025, CO0026, CO0027, CO0028, CO0051, CO0059	UM	PC23J0027	Pays d'Aix Habitat	Avenue Kennedy, phare et balise	40	40				40				40	Pays d'Aix Habitat		Attention se sont des logements créés dans le cadre de la ROLLS, pas encore de conventionnement
CL0022, CL0023, CL0024, CO0025, CO0026, CO0027, CO0028, CO0051, CO0059	UM	PC23J0026	Pays d'Aix Habitat	Avenue Kennedy, phare et balise	62	62				62				62	Pays d'Aix Habitat		Attention se sont des logements créés dans le cadre de la ROLLS, pas encore de conventionnement
BM0082, BM0083, BM0235, BM0236, BM0237	UM	PC21J0446 + M01 délivré le 27/09/2023	AIC Coubertin – l'absolu	12-14 Rue Pierre de Coubertin	48	9	0	3	6	0				9	PAH métropole		DOC déposée le 04/09/2023
EK0034	N, UI, UM	PC23J0148, délivré le 29/01/2024	SACOGIVA	Avenue Malacrida (pont des 3 sautets)	23	23	0	7	9	7	0	0	0	23	SACOGIVA	Contentieux en cours	Déjà conventionné en 2023

Références cadastrales	Dossier urbanisme / Nov 2023	Date du PC ou dépôt	Pétitionnaire	Adresse	Nbre de logts total	Nbre total de LLS	Plai adaptés	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	Nbre PSLA	Nbre BRS	TOTAL ASP	TOTAL logts SRU	Opérateurs LLS	Blocages à lever	Commentaires
BV0026	UD	PC24J0071	SCCB Aix 27 Cuques (Art Promotion)	27 Rue de Cuques	29	17						17		17			Attention ce ne sont que des BRS
BP0069	UI	Indéfinie	Promethée	Pont des 3 sautets (ancien camping)	130	52				52				52			
EX0088, 89, 94, 76, 87, 60	UM	courant été 2024	Kaufman	479 Avenue Fortune Ferrini	55	18		4	7	3		4		18	à définir		Porteur de projet rencontré le 05/04/2024, maîtrise du foncier (sous compromis), prêt à déposer un PC à l'été 2024. La répartition des LS n'est pas définitive.
BN0001	UM	PC23J0383	Monsieur CONTINO, SAS la Torse	2 Avenue du général Preaud	36	10		3	3	4				10		Problème compétence voirie	Date limite d'instruction fixée au 28/01/2024
				OAP La Constance	719	235		71	93	71				235			
Les Milles																	
IW264, IW750, KE552, KE554, KE555, KE556, KE0228	UI	PC23J0051	Sacogiva	Place de la Liberté – ANCIENNE Salle des fête et restaurant « La Madrague »	27	7	2	2	3	0	0	9	0	7	SACOGIVA	PC accordé, pas de DOC	Conventionnement en 2023
La Duranne																	
KV2014, KV0215	Uzd	PC22J0148 délivré le 16/02/2023, + M01 délivré le 17/02/2023	La duranne haute 03 – Opération VELA BIANCA (Caudellys)	La Duranne Haute, Rue sœur Emmanuelle	91	50		21	22	7	0	0	0	50	Pays d'Aix Habitat : à confirmer	PAH n'a pas confirmé sa position en tant que bailleur, et CDC Habitat n'ont pas été retenus	DOC déposée le 15/03/2023

Références cadastrales	Dossier urbanisme / Nov 2023	Date du PC ou dépôt	Pétitionnaire	Adresse	Nbre de logts total	Nbre total de LLS	Plai adaptés	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	Nbre PSLA	Nbre BRS	TOTAL ASP	TOTAL logts SRU	Opérateur LLS	Blocages à lever	Commentaires
KV0213	UZD	PC23J0363	SACOGIVA : La Duranne lot R2	Rue Alain Decaux	32	32		10	13	9	/	/	/	32	SACOGIVA	En cours d'instruction	Date limite d'instruction fixée au 14/04/2024, projet déjà agréé en 2023
	UZD	Inconnue	Pays d'Aix Habitat	lot 22D La Duranne Haute	38	38		23	15			38		38	PAH métropole	Attente dépôt PC, mais en bonne voie, attention pas de PC déposé ni d'agrément	Projet de ROLLS
	UZD		Pays d'Aix Habitat	lot 22C La Duranne Haute	37	37								37	OFS Altera Domus	Attente dépôt PC	Nombre total de logement à confirmer
Les Hauts d'Aix																	
DR0387	1AU1UD Maruege	PC24J0049	SCI Route des Alpes (OGIC)	906 ancienne route des Alpes	51	13	0	0	0	13				13	CDC Habitat	Opération à retravailler	Dossier incomplet : attente d'informations supplémentaires // répartition des LS
AX0139	UM	PC23J0164, délivré le 28/02/2024	ALPA, pension de famille	Saint Eutrope – Les Platanes ALLEE GEORGES PERETTI	24	24	24							24	PAH	Attente aide financière pour équilibrer le budget (coût important dévoiement réseau)	Conventionnement en 2023
CX0071	UD	PC15J0344, délivré le 09/05/2016 (contentieux)	SNC la Regina (Pacchioni Pierre)	13 Chemin de Brunet	74	20	7	6	7		0	0	0	20	Famille et Provence		Conventionnement en 2023
				Reliquat Maruège	54	15								15			
Quartier NORD																	
DK0041, DK0140, DK0141, DK0260	UM, N	PC13001 21J0136 + 137 délivré le 30/05/2022	OPH Pays d'Aix Habitat	Impasse des Dapalis – La chevalière	87	87	2	26	52	7	0	0		87	PAH métropole	Les autres logements sont fléchés en ROLLS	

Références cadastrales	Dossier urbanisme / Nov 2023	Date du PC ou dépôt	Pétitionnaire	Adresse	Nbre de logts total	Nbre total de LLS	Plai adaptés	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	Nbre PSLA	Nbre BRS	TOTAL ASP	TOTAL logts SRU	Opérateur LLS	Blocages à lever	Commentaires
Quartier OUEST																	
MD0139, 202,206,222,234,236,391,393,395	UM	PC21J0440 (accordé le 04/08/2022)	SACOGIVA – Les demeures d’ASPER (proche Villa Sophie)	735 Avenue de Bredasque	10	10				10				10	SACOGIVA		Pas encore de DOC mais projet conventionné en 2023
PO0039	UM	24J0074, déposé le 10/04/2024	COGEDIM	9039 Route du Bois de l’Aune	98	26								26			attente pièces complémentaires pour la typologie
PS0001, PS0049, PS0052	UD	PC19J0279 – opération LUMEN	Habside Perimmo	3 Boulevard de la grande Thumine	53	15	0	0	0	15	0	0	0	15	3 FSUD SA HLM		
					2031	979	38	176	230	435	0	69	0	979			
Opérations à venir																	
DP0002	UD	Inconnue	Copromotion à définir	931 ancienne route des Alpes	49	17						7		17		Opération à définir	
				Opérations subventionnées PIG	5	5		5						5			
				Delta entre 5 % et 10% des logements projetés	102 à 203	50 à 100 logements supplémentaires								50 à 100 logements supplémentaires			
					2187 à 2288	1051 à 1101	38	181	230	435		77		1051 à 1101			

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

- Un comité de pilotage

Le comité de pilotage est constitué du maire de la Commune ou de son représentant, des Elus concernés, du délégué territorial de la DDTM, d'un représentant des bailleurs, d'un représentant de la Métropole Aix Marseille Provence.

Il sera organisé une fois par an et présidé par Madame Le Maire.

Ce Comité de Pilotage sera en charge de l'évaluation du dispositif et des pistes d'amélioration.

Le bilan périodique d'état d'avancement sera réalisé par la Direction de l'Aménagement, et signé par Le Maire.

- Un comité technique

Le comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris.

Il est composé des services de la commune d'Aix en Provence de la métropole Aix-Marseille Provence et de l'Etat (DDTM et DDETS), et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

-Juillet 2024 à décembre 2024,

-Janvier 2025 à juillet 2025.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité technique en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Les échanges partenariaux et les résultats obtenus feront l'objet d'une évaluation annuelle.

L'évaluation annuelle portera notamment sur le suivi des DIA, procédures d'urbanisme, actualisation de la programmation, typologie, participations financières de la commune (indicateurs à définir en lien avec l'observatoire du PLH)

Animation et suivi opérationnels

Des Comités Techniques, chargés de régler les éventuelles problématiques qui surviendraient et iraient à l'encontre de la réalisation des objectifs, se réuniront plusieurs fois par an.

Le suivi opérationnel des projets se fera par un « groupe opérationnel » composé notamment de la Direction de l'Aménagement et de la Direction de l'Urbanisme Réglementaire. Ce groupe opérationnel sera chargé de compléter le tableau de l'article 3.

Ce tableau sera envoyé systématiquement à la DDTM et à la Métropole pour information.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le

<p>Pour la Ville d'Aix-en-Provence, Sophie JOISSAINS, Maire</p>	<p>Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, Martine VASSAL, Présidente</p>	<p>Pour l'Etat, Christophe MIRMAND, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Préfet du Département des Bouches-du-Rhône</p>
--	--	---

Annexe 1 – Aménagement de la ZAC de la Constance

Le secteur de la Constance, par sa position géographique et son potentiel foncier, a été identifié depuis longtemps comme le lieu d'accueil d'une future extension de la ville dans les quartiers Ouest.

La ville confie à la SPLA Pays d'Aix Territoires, en mars 2011, une étude de faisabilité technique pour un quartier durable proposant une offre d'habitat et d'activité adaptée aux besoins.

En novembre 2012, la ville confie à la SPLA, l'élaboration d'un projet de ZAC. Le 18 mars 2013, la ville arrête les objectifs du projet d'opération d'aménagement et les modalités de la concertation. Outre la mise à disposition de documents de présentation et de registres destinés à recueillir les observations, 6 réunions publiques ont été organisées. Par délibération du 23 juillet 2015, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et adopté le dossier de création de ZAC. Le périmètre de la ZAC représente 98 hectares environ. Le programme prévisionnel de construction a été arrêté.

- 240 000 m² de surface de plancher de logements (soit 3 600 logements environ dont 25% seront des logements sociaux).
- 5 000 m² de commerces et services.
- 70 000 m² d'activités tertiaires.

Des équipements publics de superstructure induits par l'opération : groupe scolaire, crèche, équipements sportifs et de loisir, maison de quartier. Un équipement public à rayonnement à l'échelle intercommunale : la SMAC.

Une réserve foncière pour des équipements publics à rayonnement communal ou intercommunal (enseignement supérieur lié au pôle numérique par exemple).

Parallèlement, le Conseil Municipal a approuvé lors de la même séance le Plan Local d'Urbanisme. Le site de la Constance est inscrit notamment au PLU sous la forme Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et classé en zone a urbanisation différée (Zone 2AU). L'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation des conditions de desserte externe (franchissement des autoroutes, de la voie ferrée, accès et desserte TC performante) et à un concours d'urbanisme qui permettra de préciser son parti d'aménagement.

La Ville, qui entend poursuivre le processus engagé pour le développement urbain du quartier de la Constance a concédé l'opération, par contrat d'aménagement daté du 15 septembre 2015, à la SPLA Pays d'Aix Territoires. Le dossier de réalisation et le Programme des Équipements Publics de la ZAC ont été validés dès décembre 2019. Après une période de pause dans l'opération, faisant notamment suite à une demande de complément d'études environnementale, l'enquête publique de la ZAC de la Constance doit se dérouler du 17 septembre 2024 au 18 octobre 2024.

A l'issue de cette procédure et dès l'obtention des autorisations environnementales nécessaires, la consultation des entreprises pour une première tranche de travaux sera lancée, pour un démarrage prévu en 2026 et pour une durée de 2 ans.

Les promoteurs déjà propriétaires des terrains qui participeraient à cette 1ère tranche sont Vinci Immobilier, PRIMOSUD NEXITY et 100 GGL

Les bailleurs sociaux ne sont pas définitivement arrêtés à ce stade.

Les opérations suivantes font partie de la 1ère tranche d'aménagement, dont le foncier est d'ores et déjà maîtrisé par les opérateurs immobiliers. Ces projets pourront faire l'objet d'un dépôt de permis de construire dans le courant du 1er semestre 2025 et être accordés au dernier trimestre 2025 :

Ilôts 1JA et 1JB	Nombre total de logements	dont logements sociaux
Ilots 1JA et 1JB	164	82
Ilot 1JE	60	15
Ilot 3D	255	58
Ilot 3Cb	67	18
Ilot 3Ca	53	32
Ilot 2Da et 2Db	120	30
Total :	719	235 (32,7%)

En termes qualitatifs, les opérations de la première phase pourront se décliner comme suit :

- 235 logements sociaux dont :
- 71 PLS au maximum,
- 71 PLAI au minimum
- 93 PLUS possibles

Rien ne s'oppose actuellement à l'examen de ces demandes de permis de construire. En effet, le projet d'aménagement est en conformité avec le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, ainsi qu'avec le futur PLUI.



Localisation des lots à bâtir de la phase 1 de la Constance