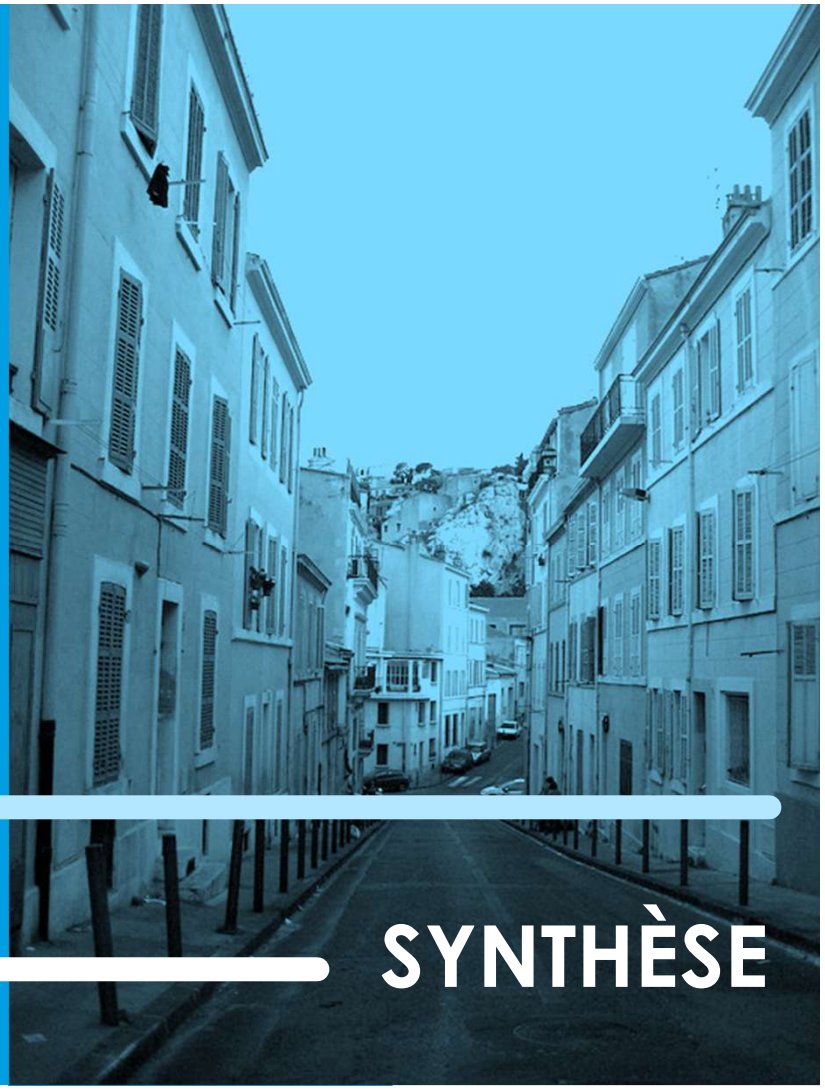
LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

BILAN 2023-2024



SYNTHÈSE

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

LE CONTEXTE : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS RALENTIE PAR LA CRISE

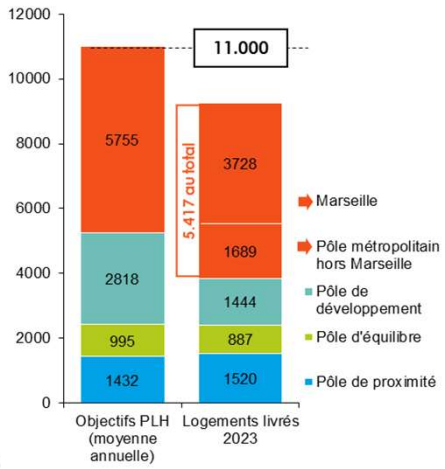
La Métropole a fixé au sein de son PLH un objectif annuel moyen de production de logements ambitieux sur la période 2023-2028, s'élevant à 11 000 logements en moyenne par an (dont 4 100 LLS).

Néanmoins, **le contexte de crise nationale et régionale de la production** (contexte économique défavorable, chute des mises en chantier et permis de construire, difficultés de solvabilisation des acquéreurs, hausse des coûts de construction, croissance de la demande, etc.), qui touche le logement privé comme social, **avec des répercussions importantes sur le marché métropolitain**. Ces répercussions sont par ailleurs renforcées par certains enjeux et contraintes locales (accès au foncier, acceptabilité des opérations, etc.).

On observe ainsi sur l'année 2023 un **retard dans l'atteinte des objectifs de production** de logements.

Un objectif annuel moyen de production qui n'est pas atteint, mais s'en rapproche : en 2023, 70% de l'objectif annuel atteint en termes de logements autorisés (7 767), et 84% en termes de logements livrés (9 268). En 2024 le nombre de logements autorisés augmente toutefois de près de 11% avec plus de 8.500 logements autorisés, correspondant à 77% de l'objectif.

Logements livrés



Des dynamiques en matière d'autorisation et de livraisons qui diffèrent selon les secteurs (voir annexe) : dépassement des cibles en termes d'autorisation sur les communes des pôles de proximité, mais un écart important sur les communes des pôles de développement en termes de livraisons.

Une programmation de logements locatifs sociaux qui demeure en dessous des moyennes annuelles cibles en 2023 (2 912 LLS programmés) et 2024 (2 808 LLS programmés) : un objectif donc atteint à 72% et 68% ces deux années, soit moins que pour la production globale de logements.
Parmi cette programmation, une part de PLAI proche des objectifs fixés et une part de PLS qui les dépasse. Une production de PLAI qui comprend une part importante de place en structure, au détriment du logement social familial.
Une production de **logements en accession** qui présente, elle, d'un retard par rapport aux objectifs du PLH.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

UN PLH QUI AGIT SUR L'EXISTANT

La Métropole a défini, dans son PLH, de nombreuses actions visant à réinvestir et **agir sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre.**

Le territoire rencontre en effet des enjeux importants en la matière :

- **Une nécessité d'améliorer le repérage des logements vacants**, avec une évolution de 2,2% en 2022 à 2,8% en 2024 du nombre de logements vacants privés depuis plus de 2 ans, **et indignes**, avec une hausse de 20% du nombre d'arrêtés d'insalubrité en 2024 et 590 arrêtés de péril pris par le Préfet cette même année.
- Un enjeu **à renforcer les actions de lutte contre l'habitat dégradé**, **indigne (prévention, coercition), améliorer le parc ancien et soutenir la rénovation énergétique**, avec notamment 22% de logements classés EFG sur le territoire en 2024.
- Une nécessité **d'accompagner les copropriétés fragiles** à travers la prévention.
- Un enjeu à **mettre en œuvre le renouvellement urbain** sur son territoire.

Pour cela, la Métropole s'est dotée de nombreux outils qui constituent des perspectives importantes en matière de réinvestissement du parc existant :

Le développement du permis de louer, avec 9 communes l'ayant mis en place sur le territoire et 543 dossiers étudiés dans ce cadre en 2024.

Le déploiement du dispositif national **Zéro Logement Vacant (ZLV),** avec 23 communes sur le territoire projetant de l'expérimenter.

La mise en place de nombreux dispositifs de repérage et d'accompagnement des copropriétés fragiles : Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), diagnostics flash de l'ADIL, recensement par la Veille et Observation des Copropriétés (VOC), sessions d'information, etc.

19 projets de renouvellement urbain sur le territoire pour un total de 4 000 à 4 500 logements démolis et une reconstitution en 1 pour 1, **des logements programmés dans le cadre de la Reconstitution de l'offre locative sociale (ROLLS)** (517 en 2023 et 604 en 2024), et **une montée en puissance de la SPLAI-IN.**

De nombreuses opérations pour l'amélioration de la qualité de l'habitat sur le territoire (5 OPAH et 4 PIG), **et demain, la mise en place du Pacte Territorial de l'ANAH**, pour simplifier les parcours, associer les acteurs, et articuler les aides dans une logique de guichet unique.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

UNE METROPOLE AU SOUTIEN DU DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE

Dans le contexte susmentionné, une volonté marquée du PLH de **soutenir une production de logement alliant sobriété foncière et accessibilité financière**, avec deux principaux enjeux :

- Un enjeu à **définir une stratégie d'urbanisme, foncière et d'aménagement.**
- Un enjeu à **accompagner le développement d'une offre de logements sociaux ou à bas coût**, et à s'adapter aux évolutions des modes de production, en accompagnant les bailleurs sociaux à renforcer leur capacité d'intervention en maitrise d'ouvrage directe.

L'accompagnement des communes notamment à travers un important travail d'animation et de mise en réseau (webinaires, clubs habitat, etc.).

Des travaux pour mettre les documents d'urbanisme au service des objectifs de production neuve du PLH. Le Scot en cours d'approbation propose des objectifs et une répartition de production de logement cohérentes avec le PLH approuvé. A ce stade, 6 procédures d'évolution des PLU liées à la mise en compatibilité.

Le développement des opportunités foncières, avec :

- La signature de la Convention MSH II avec l'EPF début 2024, avec à ce jour 49 communes adhérentes, dont 8 nouvelles qui n'avaient pas conventionnées dans le cadre de la MSH I.
- 60 délégations des DPU/DPUR sur la thématique Habitat, et depuis 2023, 79 acquisitions réalisées suivant préemption.

L'harmonisation des régimes d'aides à la pierre, avec une nouvelle contractualisation pour la délégation sur la période 2025-2030, pour viser à l'équité au niveau territorial, produire « plus et mieux » et s'adapter aux nouvelles conditions d'habitat et aux nouveaux besoins.

Le déploiement du Fonds d'Innovation pour l'Habitat métropolitain (FIH) en 2025, orientation majeure du PLH, qui permettra de renforcer l'action et la dynamique de la Métropole en faveur de l'innovation en matière de logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

UN PLH QUI SOUTIENT LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

La Métropole a fait de la diversification de l'offre une orientation majeure de son PLH, dans un **double objectif de fluidifier les parcours résidentiels et contribuer au rééquilibrage territorial**.

Pour cela, elle travaille à accompagner le développement d'une offre abordable et diversifiée, dans le parc privé comme dans le parc social, par l'accession et le logement abordable.

Si des efforts restent à poursuivre dans l'atteinte des objectifs fixés en matière de développement de l'offre abordable (rattrapage des objectifs SRU, développement des PLAI / PLUS) et de soutien à l'accession sociale (Bail Réel Solidaire, Prêt social location accession), **des avancées** ont déjà été réalisées depuis l'entrée en vigueur du PLH.

8 contrats de mixité sociale signés (CMS), pour la période 2023-2025, permettant d'assurer que l'ensemble des leviers sont déployés pour combler le déficit entre l'offre et la demande de logements sociaux et atteindre les objectifs triennaux de production (voir Annexes). Ces CMS font l'objet d'un suivi régulier avec les communes concernées.
Outre ces 8 communes disposant d'un CMS, d'autres communes sont identifiées pour renforcer leur accompagnement.

Bien que les objectifs en matière de production de logements en accession sociale (600 logements par an) n'aient pas été pleinement atteint à ce stade, **des efforts ont été engagés par la Métropole pour développer cette offre** afin que la répartition de la production s'appuie sur une diversité de produits, avec :

- 69 logements produits en **Prêt social location accession (PSLA)** en 2023 et 2024, s'ajoutant aux 173 logements concernés créés entre 2019 et 2022.
- 136 logements signés en **Bail Réel Solidaire** en 2023, pour 36 livraisons la même année, permettant d'offrir des parcours résidentiels de long terme, de répondre aux quotas de la loi SRU, de lutter contre la spéculation immobilière, et de renforcer la mixité sociale.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

UN PLH QUI TRAVAILLE A L'ACCES AU LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

Pour améliorer l'accès au logement des publics spécifiques, **la Métropole s'est dotée de nombreux outils :**

- **La mise en œuvre d'une politique d'attribution** en faveur de la mixité et de l'accès au logement ;
- **Le développement progressif d'une offre spécifique ou de logement accompagné** répondant aux besoins des publics concernés ;
- **Différents dispositifs pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement de chaque public**, et notamment : les jeunes, les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap, les gens du voyage.

Sur ce champ, **de nombreuses avancées sont à noter depuis l'entrée en vigueur du PLH :**

La mise en œuvre de la politique d'attribution, qui s'est traduite par des avancées majeures en la matière, notamment :

- La conduite en 2024 de **temps de concertation avec les 92 communes de la Métropole pour co-construire la grille de cotation** de la demande.
- **La formalisation du PPGDID** de la Métropole.
- L'accompagnement du **passage à la gestion en flux** sur le territoire.

Le déploiement et la structuration du Service d'Information et d'Accueil du Demandeur (SIAD) sur le territoire, qui dispose donc désormais de **59 lieux labellisés SIAD** répartis sur l'ensemble de la métropole.

Conformément à son action 19, le PLH a permis de poursuivre le travail expérimental engagé dans le cadre des **Commissions d'Orientation des Publics Prioritaires (COPP),** ainsi que l'accompagnement et le soutien à la mise en place des **plateformes territoriales d'accompagnement (PFTA)** dans le cadre du plan d'actions Logement d'Abord. Ces deux dispositifs, qui ont vocation à répondre de manière la plus adaptée possible à un petit nombre de situations complexes, ont permis de suivre 167 ménages en 2023 dont 93 (58%) ont accédé au logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

UN PLH QUI TRAVAILLE A L'ACCES AU LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

Pour améliorer l'accès au logement des publics spécifiques, **la Métropole s'est dotée de nombreux outils :**

- **La mise en œuvre d'une politique d'attribution** en faveur de la mixité et de l'accès au logement ;
- **Le développement progressif d'une offre spécifique ou de logement accompagné** répondant aux besoins des publics concernés ;
- **Différents dispositifs pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement de chaque public**, et notamment : les jeunes, les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap, les gens du voyage.

Sur ce champ, **de nombreuses avancées sont à noter depuis l'entrée en vigueur du PLH :**

Des attributions en faveur des publics les plus précaires, avec des **publics sans abris ou hébergés**, des **jeunes de moins de 30 ans**, et **des personnes en situation de handicap** sur-représentés dans les attributions relativement à leur part dans la demande, contrairement aux séniors qui demeurent sous-représentés.

Des offres spécifiques développées :

- 73 résidences sociales généralistes (dont 9 résidences sociales jeunes), 10 FJT et 27 pensions de familles ;
- 22 520 places en logements étudiants en 2023, dont 61% d'offre publique, et 7 projets de logements sociaux à destination des jeunes ou étudiants ayant vu le jour en 2023.
- 8 aires permanentes d'accueil sur le territoire métropolitain, et 1 aire de grand passage, à destination des gens du voyage

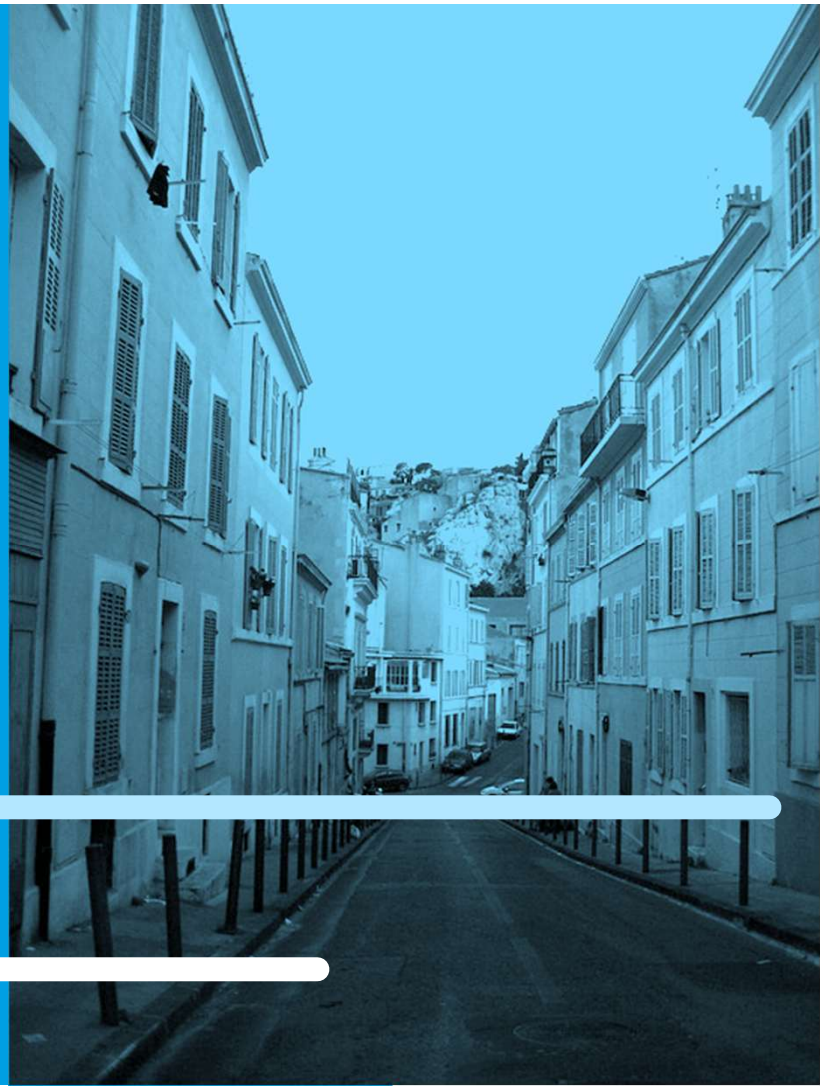
Des dispositifs mobilisés :

- La mobilisation du Fonds de Solidarité Logement mais également du **Fonds d'Aide aux Jeunes** sur de nombreux dispositifs d'aides individuelles et collectives en lien avec le logement et l'hébergement.
- Malgré le retard dans la réalisation des objectifs du nouveau SDAHGDV, des **travaux engagés pour la remise à niveau des aires métropolitaines**.
- Le déploiement de la démarche du **Logement d'Abord**, comprenant un soutien aux opérateurs de l'IML, l'amélioration des plateformes territoriales par le SIAO, la préfiguration d'un observatoire des exclusions face au logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

ANNEXES



Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DANS LE PLH

Des objectifs fixés en fonction des pôles de l'armature du SCoT
•Des objectifs fixés à l'échelle des « pôles » de l'armature du SCOT, distinguant les communes au regard de leurs niveaux de centralité

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

1 - Affirmer le rayonnement et les liens entre pôles métropolitains

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

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

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

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

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

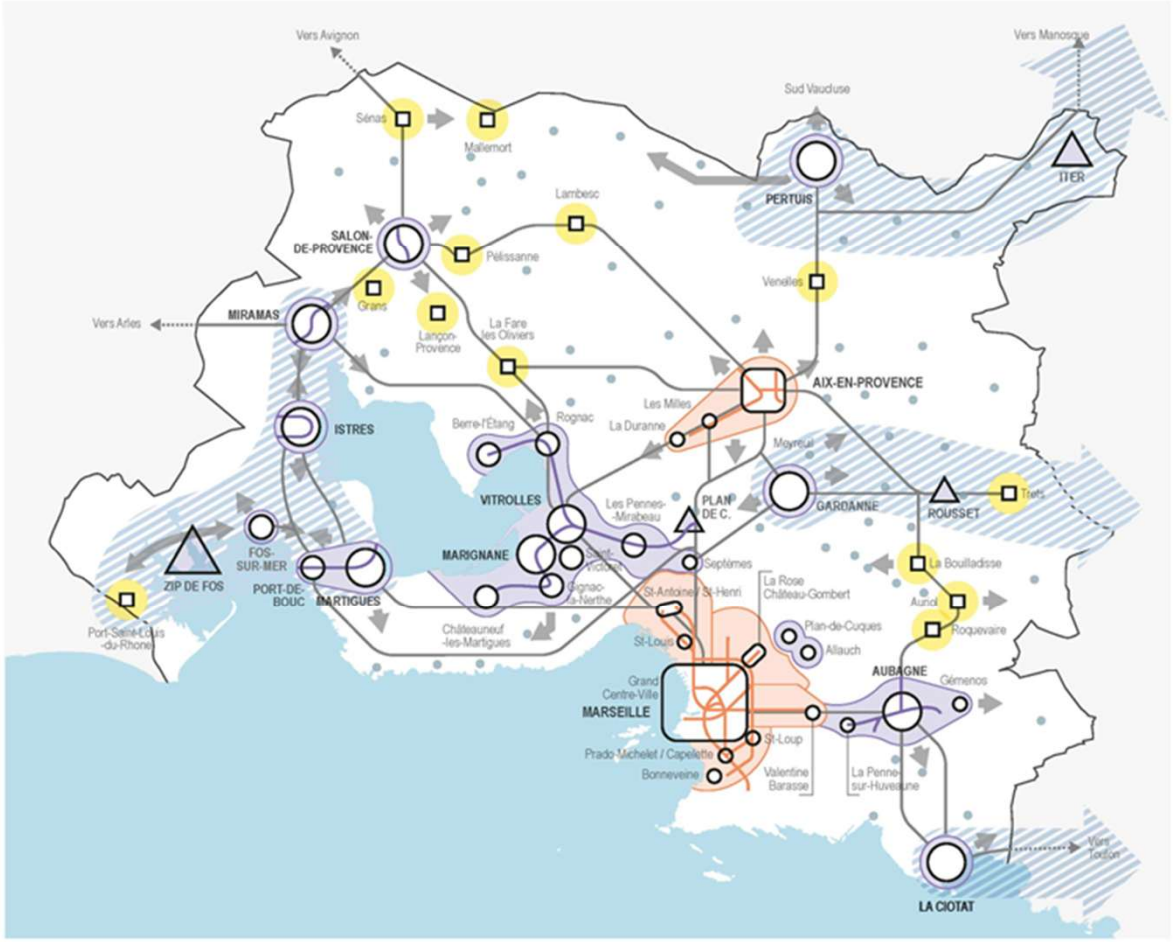
3 - Développer l'armature de transports pour mieux connecter les pôles de développement et les pôles d'équilibre à leurs bassins de vie

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

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

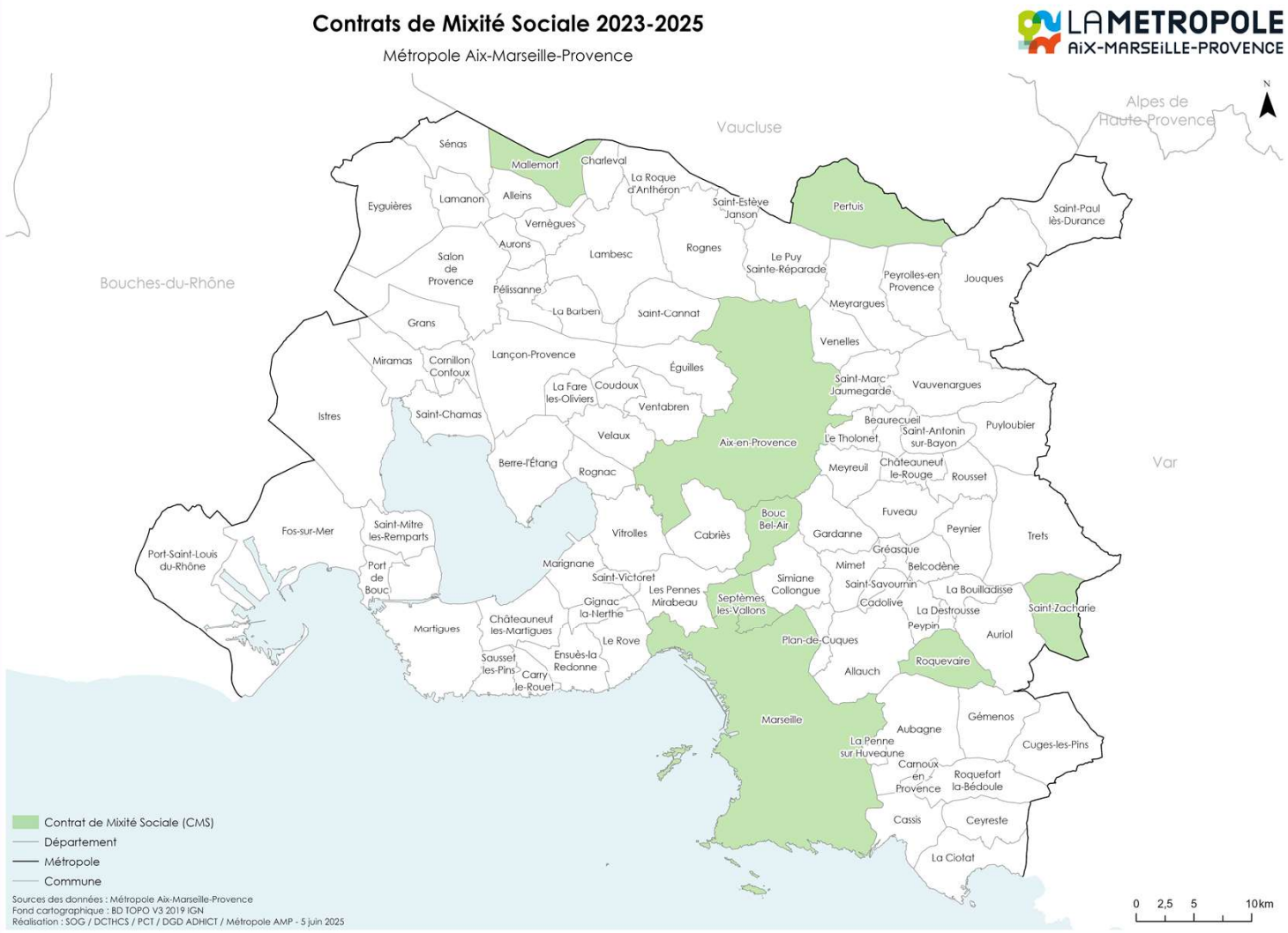
4 - Permettre un développement mesuré des pôles de proximité en complémentarité avec les pôles voisins

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



Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

LES CONTRATS DE MIXITÉ SOCIALE



Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025