

BILAN DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BILAN ANNUEL 2023-2024

MAI 2025

Propos liminaires

Le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain, couvrant la période 2023-2028, a été arrêté par le conseil métropolitain du 16 mars 2023 et approuvé en conseil métropolitain le 22 février 2024.

Conçue et rédigée en collaboration avec l'ensemble des communes et des partenaires, cette feuille de route de la politique du logement et de l'habitat fixe de grands axes stratégiques et porte également des actions concrètes avec des déclinaisons territoriales.

Son objectif est de répondre aux besoins spécifiques des différentes catégories de population, mais aussi de permettre des parcours résidentiels choisis au sein de la métropole.

Le PLH fixe notamment des objectifs en matière de production de logements et de logements sociaux sur les communes du territoire. Il prévoit par ailleurs de décliner 6 engagements forts au travers de 30 actions concrètes pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en matière d'habitat, et afin d'accompagner la réalisation de ses objectifs.

L'objectif de ce premier bilan, réalisé en début d'année 2025, est de faire le point sur la dynamique de production de logements ainsi que sur l'avancée des actions menées sur la période 2023 / 2024.

Il s'articule de la manière suivante :

- **Un bilan de la production de logements et une analyse des dynamiques de programmation**

Une analyse des avancées et des résultats restitués selon les orientations du PLH.

- **Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre**
- **Soutenir une production de logement 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**

Chacune de ces thématiques est analysée au moyen d'indicateurs de réalisations et de résultats, permettant de tirer, à la fois un bilan de la période écoulée, mais aussi de donner des perspectives pour la période à venir.



La production de logements

Rappel des objectifs de production de logements sociaux sur le territoire métropolitain

Objectifs quantitatifs de production de logements et de logements sociaux

Un objectif annuel moyen de production de logements du PLH 2023 – 2028 de **11 000 logements**

5.200 logements
sociaux / an

- 3 500 logements neufs
- 600 logements en acquisition-amélioration
- 600 logements en accession sociale PSLA et BRS
- 400 à 500 logements en conventionnement Anah

4.100 logements
locatifs sociaux /
an

- 3 600 logements locatifs sociaux familiaux /an
 - Marseille 1 672 logements /an (40% PLAI, PLS 20% max)
 - Hors Marseille 1 930 logements/an (a minima 30% de PLAI, tendre vers 35% à 40% en fonction des caractéristiques des projets et de leur localisation)
- 500 logements spécifiques (Résidences sociales, Pensions de famille, EHPAD, logements étudiants...)



Dynamique de production

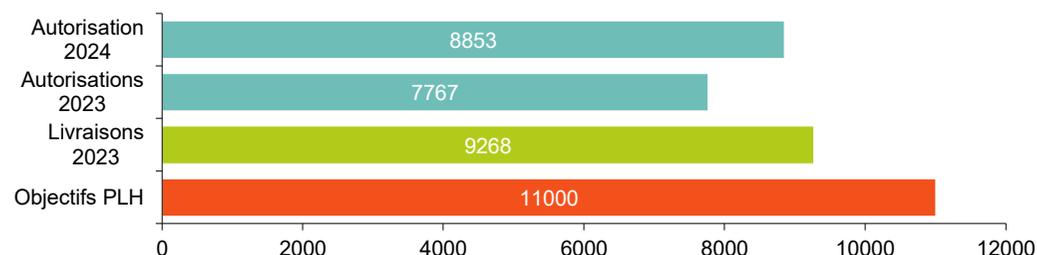
La production de logements sur le territoire

On observe sur l'année 2023 un retard dans l'atteinte des objectifs de production de logements, et cela indépendamment des indicateurs observés.

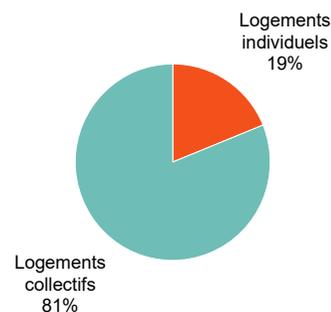
- **7.767 logements ont fait l'objet d'une autorisation de permis de construire en 2023**, soit une atteinte de 70% de l'objectif annuel moyen. Ce nombre augmente toutefois de plus de 12% en 2024, avec près de 9.000 logements autorisés, correspondant à 80% de l'objectif. A noter toutefois, qu'il existe des décalages entre les autorisations d'urbanisme et les livraisons de logements (abandons de projets, délais de réalisation des travaux, etc.)
- Les données portant sur les logements livrés témoignent également d'un retard, mais plus limité, **avec 9.268 logements livrés**, soit une atteinte de 84% de l'objectif moyen annuel.

7.520 des logements livrés en 2023, soit plus des 4/5èmes étaient des logements collectifs, avec néanmoins des disparités cohérentes avec l'armature territoriale métropolitaine. Sur les communes des pôles de proximité, la part des logements collectifs dans les livraisons 2023 n'est que de 52% quand elle atteint 98% à Marseille.

Livraisons 2023 et autorisations (PC) de logements 2023 et 2024



Logements livrés, 2023



Pôle de l'armature du SCoT	Part de logements collectifs parmi les livraisons 2023	Moyenne des logements livrés par permis de construire, 2023
Pôle de proximité	56%	2,76
Pôle d'équilibre	77%	5,22
Pôle de développement	67%	3,51
Pôle métropolitain hors Marseille	88%	8,62
Marseille	94%	15,22
Total	81%	5,89



Données Sit@del arrêtées au 18 juin 2025

Dynamique de production

La production de logements sur le territoire

Les dynamiques en matière d'autorisation et de livraisons de logements diffèrent selon les secteurs.

L'écart apparaît particulièrement important sur les communes des pôles de développement, lesquels présentent un objectif annuel moyen de 2.818, pour 1.444 livraisons en 2023, soit un objectif atteint à seulement 51%, contre 89% pour les communes des pôles d'équilibre, et 94% pour les communes des pôles métropolitains. A l'inverse, les communes des pôles de proximité affichent une dynamique de production légèrement supérieure aux moyennes annuelles cibles (+6%).

Livraisons au regard des objectifs annuels moyens par pôle	Objectifs annuels moyens	Livraisons 2023	Ecarts (volumes)	Atteinte de l'objectifs (%)
Pôle de proximité	1432	1520	88	106%
Pôle d'équilibre	995	887	-108	89%
Pôle de développement	2818	1444	-1374	51%
Pôle métropolitain	5755	5417	-338	94%
Total	11000	9268	-1732	-84%

Les difficultés en matière de production trouvent plusieurs causes, pour certaines liées au contexte national du secteur de l'immobilier et pour d'autres liées à des enjeux et contraintes locales :

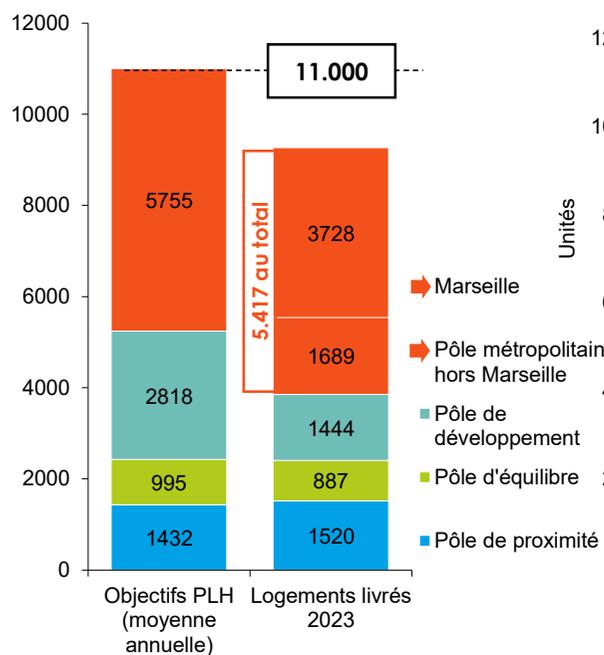
- Des **difficultés de solvabilisation des acquéreurs** et donc de **chute des perspectives de commercialisation pour les investisseurs**, consécutives à la hausse (et la rapidité de la hausse) des taux d'intérêt à partir de l'été 2022 ;
- Des **enjeux d'accès au foncier lié au renchérissement des coûts**, et aux difficultés d'accès – renforcés par des limites dans le déploiement des outils locaux (ex : faible proportion de communes adhérentes à la convention multisite Métropole - EPF) ;
- Une **hausse des coûts de la construction** et une fragilisation de l'écosystème économique de la chaîne de l'immobilier ;
- Des **enjeux d'acceptabilité des opérations** parfois observés pour les habitants et les élus.



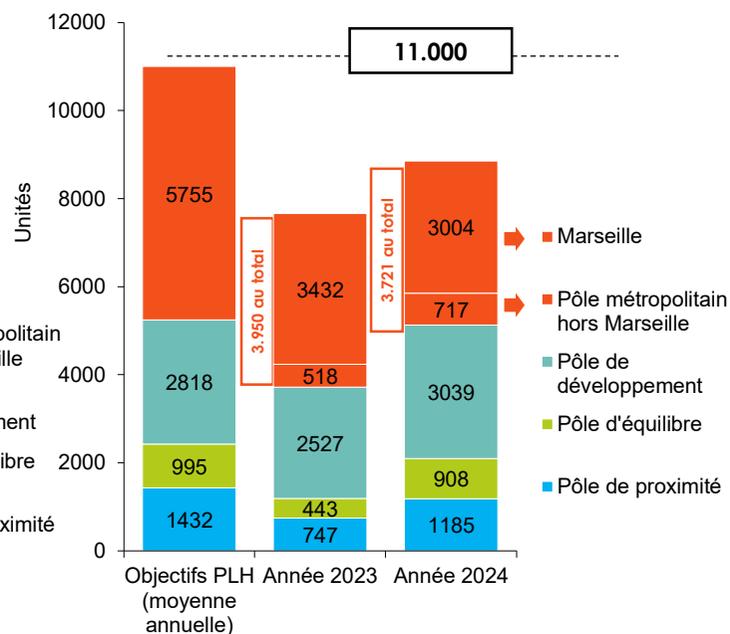
Dynamique de production

La production de logements sur le territoire

Logements livrés



Logements autorisés à date réelle d'autorisation



Les autorisations de permis de construire montrent néanmoins, de potentielles inversions de tendance. Le nombre de logements autorisés s'approche des objectifs cibles en 2023, pour les communes des pôles de développement, et il les dépasse en 2024, soit une moyenne de 2.783 logements par an, proche des cibles du PLH.

Notons que l'année 2024 marque une hausse des autorisations à l'échelle métropolitaine.

Données Sit@del arrêtées au 18 juin 2025 (net des annulations enregistrées au 18 juin 2025)



Dynamique de production

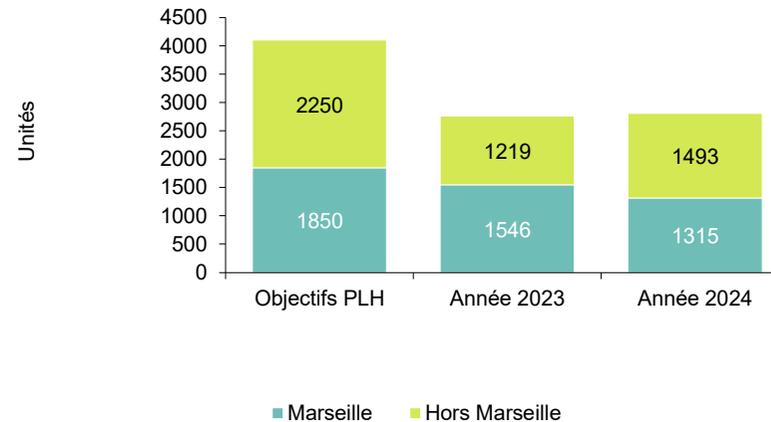
La production de logements sociaux

Hors conventionnement ANAH, et accession à la propriété, le PLH prévoit la programmation de 4.100 logements sociaux, dont une part conséquente (1.850, soit 45%) sur la commune de Marseille.

Les programmations 2023 et 2024 - incluant la reconstitution de l'offre / ROLLS - sont en-dessous des moyennes annuelles cibles, avec **2765 logements sociaux programmés en 2023** et **2808 en 2024**, soit un retard 33% et 32%, plus marqué donc que pour la production globale de logements.

Le retard est moins sensible sur la ville de Marseille que sur le reste de la Métropole, même s'il reste important (-16% en 2023, -29% en 2024). Entre 2023 et 2024, la programmation est restée sensiblement stable, avec une hausse de 1,5%.

Programmation de logements sociaux, hors conventionnement ANAH



Dynamique de production

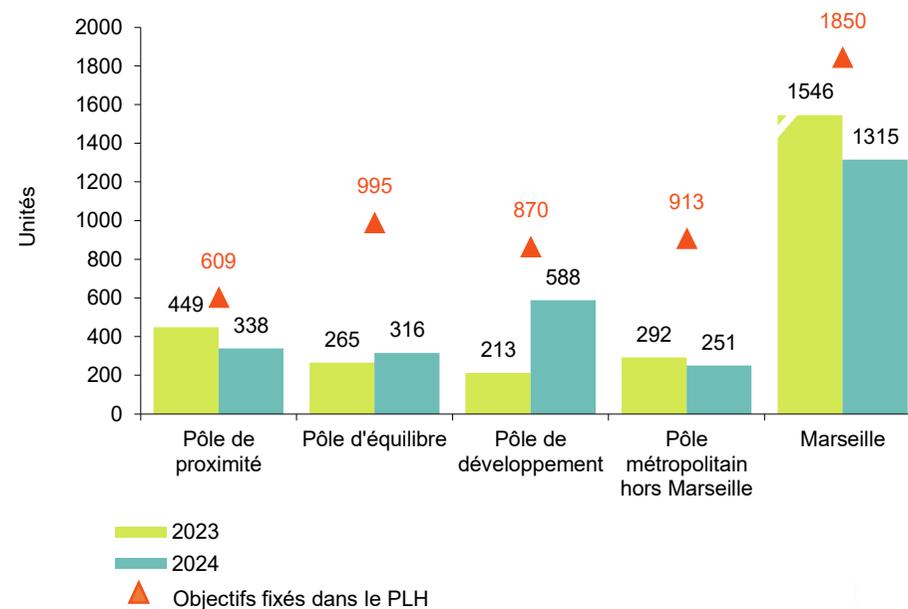
La production de logements sociaux

On observe des **dynamiques différentes selon les secteurs**, avec :

- une légère hausse entre 2023 et 2024 sur les communes du pôle de d'équilibre ;
- une hausse marquée sur les communes du pôle de développement ;
- à l'inverse, une diminution sur les autres secteurs la programmation diminue entre 2023 et 2024.

Dans l'ensemble **les communes des pôles de proximité et la commune de Marseille sont plus proches de l'atteinte des objectifs**, tandis que celles des pôles de développement, et plus encore des pôles d'équilibre ou pôle métropolitain hors Marseille se situent à des niveaux plus faibles.

Programmation de logements sociaux, par pôle d'armature du SCoT



Rappel des objectifs de production de logements sociaux sur le territoire métropolitain

La production de logements sociaux

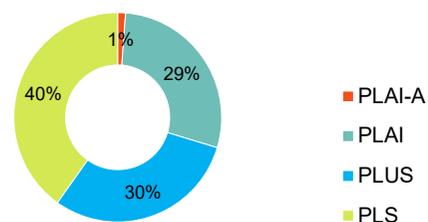
Le PLH fixe des objectifs en matière de ventilation de produits, notamment en vue d'une production de logements abordables pour rééquilibrer l'offre au regard de la demande. Il fixe ainsi un objectif de production de 40% de PLAI, et une limite pour le PLS à 20%. On constate à ce titre que :

- Dans un contexte de retard sur les dynamiques de production, **la part de logements en PLAI parmi la programmation de logement social s'avère élevée et plutôt proche des objectifs fixés dans le PLH, avec un niveau de 32% en 2023 et 46% en 2024**, soit 39% en lissé sur les deux années. A ces derniers peuvent s'ajouter une centaine de logements financés en PLAI-A (34 en 2023, 63 en 2024).
- La part de PLS, elle, s'avère au-dessus du seuil fixé par le PLH de près de 10 points, au détriment donc du logement PLUS, pourtant davantage à même de jouer un rôle dans les parcours résidentiels au regard des indicateurs de demande.

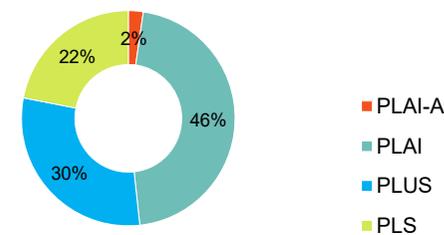
A noter toutefois, que **la part élevée de PLAI s'explique en partie par l'importance de l'offre spécifique relevant de ce financement**. La part des logements spécifiques (foyers, hébergements, pensions de familles, résidences sociales, résidences accueil, résidences universitaires) dans la production est supérieure aux objectifs fixés par le PLH (500 logements / an).

- 900 logements spécifiques ont été programmés en 2023, dont 240 logements financés en PLAI. 763 logements spécifiques ont été programmés en 2024 dont 685 en PLAI.

Programmation 2023, par produit



Programmation 2024, par produit

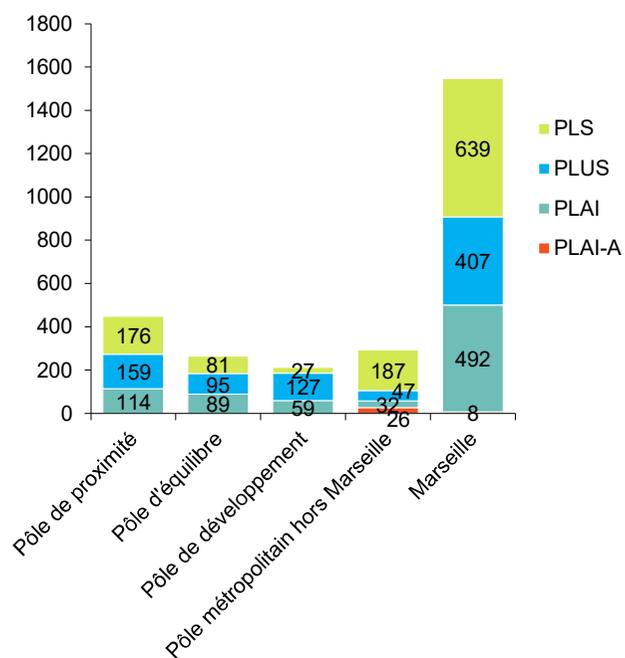


Programmation – Produits spécifiques	Autres logements foyers	Hébergement	Pensions de famille	Logements-foyers inclusifs / personnes âgées / personnes handicapées (hors secteur médicosocial)	Résidences accueil	Résidences sociales	Résidences universitaires	TOTAL
2023	94	87	64			113	542	900
dont financement PLAI		87	40			113		240
2024	184	11		8	30	460	70	763
dont financement PLAI	184	11			30	460		685

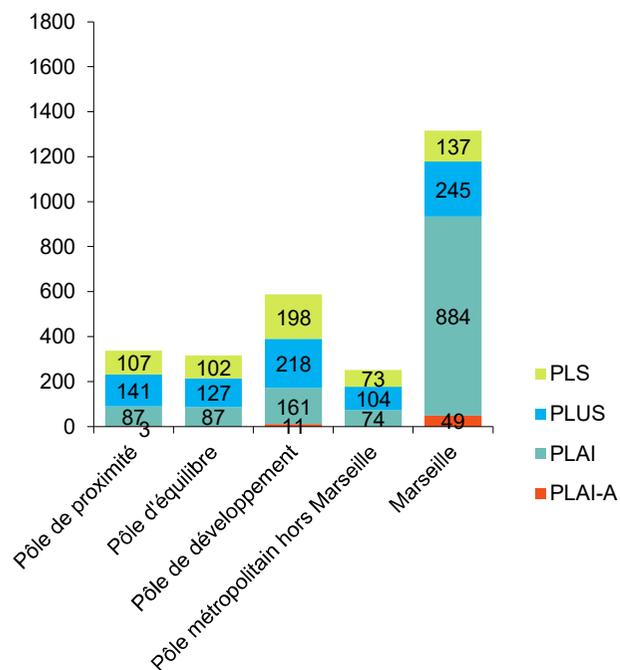
Rappel des objectifs de production de logements sociaux sur le territoire métropolitain

La production de logements sociaux

Programmation de logements sociaux 2023, par produit



Programmation de logements sociaux 2024, par produit



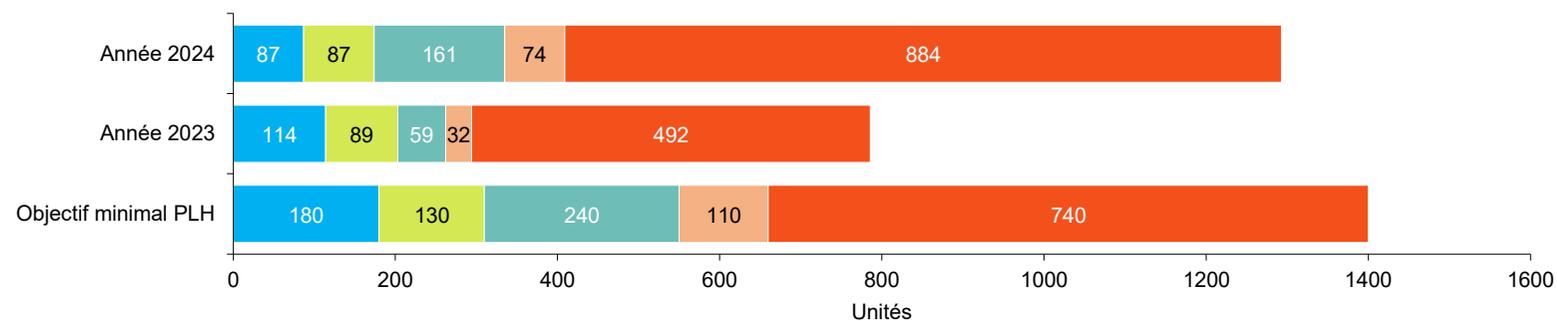
La répartition des produits, dont ROLLS, varie selon les secteurs.

- Sur Marseille, on observe une baisse de la programmation sur 2024. Néanmoins l'année 2024 marque une logique de rééquilibrage de la nature de la programmation sur les cibles du PLH, notamment via un quasi doublement de la programmation de PLAI et une division par 5 de la programmation de PLS.
- Sur les autres secteurs, la part de PLAI reste relativement stable. On relève cependant une baisse en volume lié à la diminution globale de la production de logements sociaux.

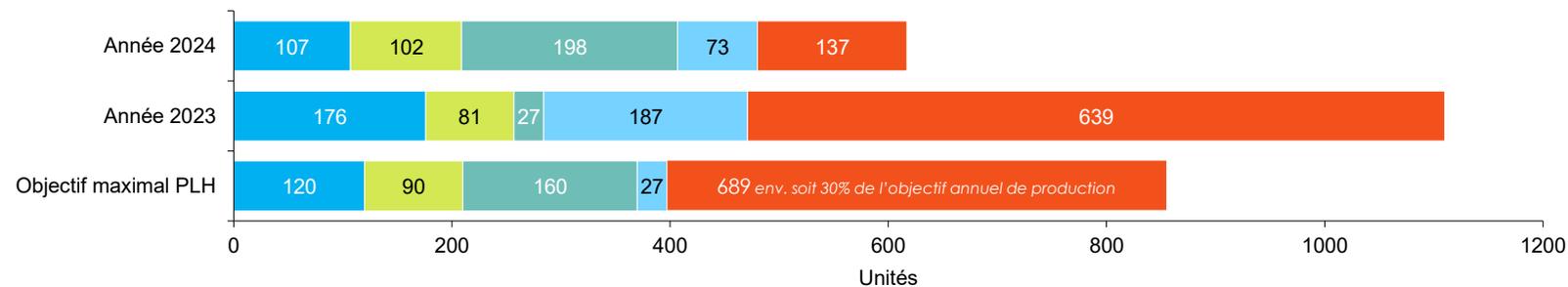
Dynamique de production

La production de logements sociaux

Programmation de PLAI



Programmation de PLS



■ Pôle de proximité
 ■ Pôle d'équilibre
 ■ Pôle de développement
 ■ Pôle métropolitain hors Marseille
 ■ Marseille

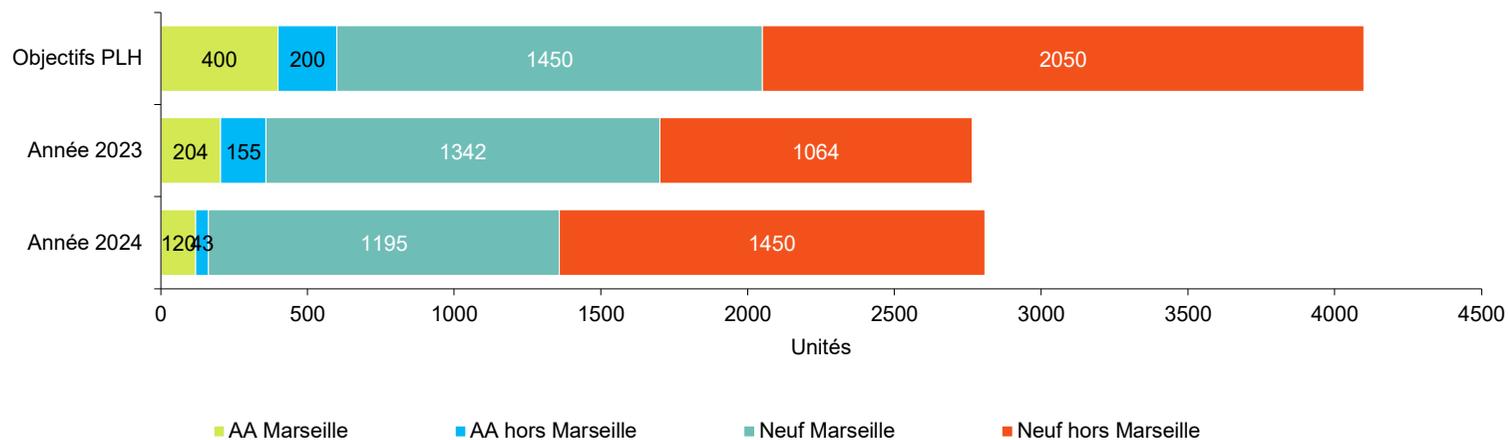


Dynamique de production

La production de logements sociaux

Le PLH vise un objectif de développement de l'offre passant également par le réinvestissement du parc existant. Il fixe des objectifs de programmation par nature d'intervention, notamment en matière d'acquisition – amélioration correspondant à près de 15% des opérations hors conventionnement parc privé. Or les acquisitions-amélioration ont représentés 13% des opérations en 2023 et 6% en 2024.

Programmation de LLS par nature d'intervention



Objectifs et réalisation de logements sociaux sur le territoire métropolitain

OBJECTIFS			2023				2024			
Commune	Taux LLS au 1er janv 2023	Objectifs annuels moyens de production de logements sociaux (PLH)	Agréments 2023 (DAP et ROLLS)	Ecart au regard des objectifs annuels moyens du PLH (vol.)	Atteinte des objectifs annuels moyens du PLH (%)	Logt subv ANAH Loc 2 et 3	Projection 2024 (DAP et ROLLs)	Ecart au regard des objectifs annuels moyens du PLH (vol.)	Atteinte des objectifs annuels moyens du PLH (%)	Logt subv ANAH Loc 2 et 3
Aix-en-Provence	21,76%	350	286	64	-18%	2	221	129	-37%	1
Allauch	7,66%	51	6	45	-88%	0	0	51	-100%	0
Aubagne	28,90%	17	0	17	-100%	0	5	12	-71%	0
Auriol	10,71%	42	18	24	-57%	0	48	-6	14%	0
Aurons	so	1	0	1	-100%	0	0	1	-100%	0
Belcodène	so	1	0	1	-100%	0	0	1	-100%	0
Berre-l'Étang	32,28%	34	147	-113	332%	0	0	34	-100%	0
Bouc-Bel-Air	12,58%	60	121	-61	102%	0	0	60	-100%	0
Cabriès	6,66%	22	0	22	-100%	0	0	22	-100%	0
Cadolive	so	1	0	1	-100%	0	0	1	-100%	0
Carnoux-en-Provence	17,64%	7	0	7	-100%	0	0	7	-100%	0
Carry-le-Rouet	1,43%	3	0	3	-100%	0	0	3	-100%	0
Cassis	11,15%	21	0	21	-100%	0	0	21	-100%	0
Ceyreste	6,44%	14	7	7	-50%	0	0	14	-100%	0
Châteauneuf-les-Martigues	20,48%	30	0	30	-100%	0	0	30	-100%	0
Cornillon-Confoux	so	1	0	1	-100%	2	0	1	-100%	0
Coudoux	5,97%	17	0	17	-100%	0	0	17	-100%	0
Cuges-les-Pins	10,42%	17	0	17	-100%	0	0	17	-100%	0
Éguilles	5,14%	20	0	20	-100%	0	0	20	-100%	0

Il convient de noter que les objectifs de production de logements sociaux fixés dans le PLH, présentent pour 49 communes des niveaux qui sont en-dessous des objectifs réglementaires fixés par la loi SRU. Sur ces communes, outre les ambitions fixées dans le PLH, les objectifs de rattrapage restent définis sur les fondements de l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux rapportées aux résidences principales.

Objectifs et réalisation de logements sociaux sur le territoire métropolitain

OBJECTIFS			2023				2024			
Commune	Taux LLS au 1er janv 2023	Objectifs annuels moyens de production de logements sociaux (PLH)	Agréments 2023 (DAP et ROLLS)	Ecart au regard des objectifs annuels moyens du PLH (vol.)	Atteinte des objectifs annuels moyens du PLH (%)	Logt subv ANAH Loc 2 et 3	Projection 2024 (DAP et ROLLS)	Ecart au regard des objectifs annuels moyens du PLH (vol.)	Atteinte des objectifs annuels moyens du PLH (%)	Logt subv ANAH Loc 2 et 3
Ensuès-la-Redonne	5,48%	6	26	-20	333%	0	0	6	-100%	1
Eyguières	6,52%	15	0	15	-100%	0	54	-39	260%	0
Fos-sur-Mer	18,56%	15	51	-36	240%	0	29	-14	93%	0
Fuveau	6,20%	17	2	15	-88%	0	33	-16	94%	0
Gardanne	25,53%	40	0	40	-100%	0	6	34	-85%	0
Gémenos	7,31%	13	0	13	-100%	0	0	13	-100%	0
Gignac-la-Nerthe	9,00%	23	23	0	0%	0	108	-85	370%	1
Grans	12,97%	4	0	4	-100%	0	0	4	-100%	0
Gréasque	13,28%	24	0	24	-100%	0	16	8	-33%	0
Istres	30,54%	169	49	120	-71%	3	176	-7	4%	0
Jouques	13,43%	20	0	20	-100%	0	0	20	-100%	0
La Barben	so	1	0	1	-100%	0	0	1	-100%	0
La Bouilladisse	2,72%	25	0	25	-100%	0	99	-74	296%	0
La Ciotat	23,70%	61	14	47	-77%	0	40	21	-34%	0
La Destrousse	6,95%	3	0	3	-100%	0	0	3	-100%	0
La Fare-les-Oliviers	6,90%	23	14	9	-39%	0	20	3	-13%	0
La Penne-sur-Huveaune	23,46%	13	0	13	-100%	0	0	13	-100%	0
La Roque-d'Anthéron	34,99%	7	0	7	-100%	1	45	-38	543%	0
Lamanon	so	1	0	1	-100%	0	0	1	-100%	0
Lambesc	8,38%	40	21	19	-48%	0	77	-37	93%	0
Lañçon-Provence	8,03%	23	0	23	-100%	0	37	-14	61%	0

Communes pour lesquelles les objectifs étaient identifiés comme ne pouvant être atteints au regard des capacités de production offertes par les documents d'urbanisme



Objectifs et réalisation de logements sociaux sur le territoire métropolitain

OBJECTIFS			2023				2024			
Commune	Taux LLS au 1er janv 2023	Objectifs annuels moyens de production de logements sociaux (PLH)	Agréments 2023 (DAP et ROLLS)	Ecart au regard des objectifs annuels moyens du PLH (vol.)	Atteinte des objectifs annuels moyens du PLH (%)	Logt subv ANAH Loc 2 et 3	Projection 2024 (DAP et ROLLS)	Ecart au regard des objectifs annuels moyens du PLH (vol.)	Atteinte des objectifs annuels moyens du PLH (%)	Logt subv ANAH Loc 2 et 3
Le Puy-Sainte-Réparate	20,53%	17	0	17	-100%	0	0	17	-100%	0
Le Rove	13,80%	5	19	-14	280%	0	94	-89	1780%	0
Le Tholonet	so	12	0	12	-100%	0	0	12	-100%	0
Les Pennes-Mirabeau	9,55%	81	40	41	-51%	0	0	81	-100%	0
Mallemort	10,08%	43	16	27	-63%	0	10	33	-77%	0
Marignane	14,63%	38	18	20	-53%	2	1	37	-97%	0
Marseille	21,80%	2297	1594	703	-31%	24	1707	590	-26%	34
Martigues	30,87%	85	0	85	-100%	0	210	-125	147%	0
Meyrargues	12,22%	18	0	18	-100%	0	12	6	-33%	0
Meyreuil	15,30%	25	0	25	-100%	0	0	25	-100%	0
Mimet	4,44%	10	0	10	-100%	0	0	10	-100%	0
Miramas	42,26%	58	0	58	-100%	0	11	47	-81%	0
Pélissanne	6,02%	50	0	50	-100%	0	15	35	-70%	0
Pertuis	12,18%	72	6	66	-92%	0	106	-34	47%	0
Peynier	2,98%	37	0	37	-100%	0	22	15	-41%	0
Peypin	5,73%	19	0	19	-100%	0	0	19	-100%	0
Peyrolles-en-Provence	13,20%	21	86	-65	310%	0	0	21	-100%	0
Plan-de-Cuques	10,77%	24	0	24	-100%	0	36	-12	50%	1
Port-de-Bouc	42,88%	54	0	54	-100%	2	0	54	-100%	0
Puylobier	so	1	0	1	-100%	0	0	1	-100%	0
Rognac	12,66%	40	0	40	-100%	0	0	40	-100%	0
Rognes	6,07%	18	11	7	-39%	0	33	-15	83%	0
Roquefort-la-Bédoule	12,37%	27	65	-38	141%	0	33	-6	22%	0
Roquevaire	11,90%	44	93	-49	111%	0	2	42	-95%	0
Rousset	21,16%	20	0	20	-100%	0	0	20	-100%	0
Saint-Cannat	14,50%	15	0	15	-100%	0	0	15	-100%	0

Objectifs et réalisation de logements sociaux sur le territoire métropolitain

OBJECTIFS			2023				2024			
Commune	Taux LLS au 1er janv 2023	Objectifs annuels moyens de production de logements sociaux (PLH)	Agréments 2023 (DAP et ROLLS)	Ecart au regard des objectifs annuels moyens du PLH (vol.)	Atteinte des objectifs annuels moyens du PLH (%)	Logt subv ANAH Loc 2 et 3	Projection 2024 (DAP et ROLLS)	Ecart au regard des objectifs annuels moyens du PLH (vol.)	Atteinte des objectifs annuels moyens du PLH (%)	Logt subv ANAH Loc 2 et 3
Saint-Chamas	15,82%	11	0	11	-100%	0	0	11	-100%	0
Saint-Estève-Janson	so	2	0	2	-100%	0	0	2	-100%	0
Saint-Mitre-les-Remparts	5,45%	24	0	24	-100%	0	40	-16	67%	0
Saint-Savournin	so	3	0	3	-100%	0	0	3	-100%	0
Saint-Zacharie	7,67%	35	0	35	-100%	0	0	35	-100%	0
Salon-de-Provence	24,33%	41	39	2	-5%	1	143	-102	249%	1
Sausset-les-Pins	6,61%	14	0	14	-100%	0	0	14	-100%	0
Sénas	16,68%	39	10	29	-74%	0	65	-26	67%	0
Septèmes-les-Vallons	17,11%	52	0	52	-100%	0	39	13	-25%	1
Simiane-Collongue	9,23%	13	65	-52	400%	0	0	13	-100%	0
Trets	8,70%	65	52	13	-20%	0	0	65	-100%	0
Vauvenargues	so	0	6	-6	NC	0	0	0	NC	0
Velaux	8,33%	25	0	25	-100%	0	0	25	-100%	0
Venelles	5,84%	55	0	55	-100%	0	55	0	0%	0
Ventabren	6,50%	25	45	-20	80%	0	0	25	-100%	0
Vernègues	so	2	0	2	-100%	0	0	2	-100%	0
Vitrolles	30,90%	10	24	-14	140%	0	0	10	-100%	0

Dynamique de production

La production de logements sur le territoire

La production de logements en accession souffre également d'un retard par rapport aux objectifs du PLH.

Le PLH prévoit 600 logements / an en accession (BRS, PSLA sur le territoire métropolitains) :

- Pour l'année 2023 :
 - 136 logements ont été signés en BRS sur le territoire, pour 36 livraisons la même année
 - 57 logements PSLA ont été agréés
- Pour l'année 2024
 - 12 logements PSLA ont été agréés



Orientation 1.
Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Orientation 1. Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Enjeu 1 : Améliorer le repérage des logements vacants et indignes : le logement indigne

Actions du PLH :

→ **Action 1 :**
Améliorer les outils de repérages existants et renforcer la connaissance des parcs à enjeux

→ **Action 7 :**
Renforcer l'accompagnement des communes

Réalisations

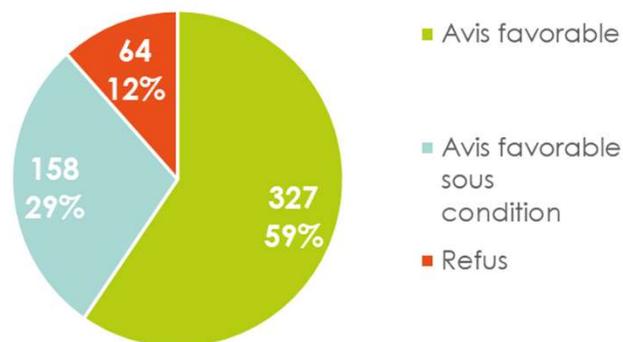
9
Communes ayant instauré un permis de louer

Une partie du repérage des parcs à enjeux est réalisée à travers la mise en œuvre du permis de louer. En 2024, le permis de louer est désormais effectif dans 9 **communes**: Aix-en-Provence, Aubagne, Gardanne, Istres, Marignane, Martigues, Marseille, Pertuis, Port-de-Bouc. L'année 2024 a permis d'entériner l'extension des zones et des communes qui seront concernées courant 2025 (certains secteurs de Marseille 2^{ème} et 3^{ème} arrondissement, La Ciotat, Septèmes-les-Vallons par exemple).

Résultats

543
Dossiers étudiés en 2024
dont la moitié sur Istres et Martigues

Avis rendus permis de louer par type d'avis



Ce dispositif a permis depuis son lancement en 2019 de traiter :

- **700** logements présentant initialement des désordres et qui sont devenus décents à la suite de la réalisation de travaux contraints par le permis de louer
- **99** logements qui ont été concernés par des demandes de sanctions financières

Hors Marseille, le permis de louer est géré par les communes (Aix), un opérateur (Aubagne) ou AMP (Martigues, Port de Bouc). La délivrance des avis est faite par AMP. Un travail d'harmonisation est en cours sur ce volet.

Le Permis de Louer contribue à l'outillage progressif de la Métropole pour repérer les parcs à enjeux et inciter les propriétaires à agir. Il s'agit d'un outil permettant de mobiliser les communes sur les sujets d'habitat indécents et indignes. A ce titre, ce dispositif apporte des résultats satisfaisants. Ce dispositif reste consommateur de ressources (notamment moyens humains).



Orientation 1. Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Enjeu 1 : Améliorer le repérage des logements vacants et indignes

Actions du PLH :

→ **Action 1 :**
Améliorer les outils de repérages existants et renforcer la connaissance des parcs à enjeu

→ **Action 7 :**
Renforcer l'accompagnement des communes

Résultats

+20%
d'évolution du nombre d'arrêtés d'insalubrité

Le nombre d'arrêtés d'insalubrité a progressé de 20% en 2024 par rapport à 2023. Le nombre de ces arrêtés reste cependant faible au regard du nombre de logements potentiellement concernés.

Le nombre des arrêtés d'insalubrité augmente progressivement depuis 2019. Les logements insalubres sont davantage repérés au cours des dernières années, notamment car la Ville de Marseille a mis en place davantage de moyens, donc de contrôles. Depuis 2022, Histologe (désormais Signal Logement) a permis d'améliorer le signalement mais aussi la coordination des acteurs : de ce fait, l'efficacité de la politique de lutte contre les logements insalubre a gagné en efficacité. Le repérage des logements devrait continuer à augmenter dans les années à venir.

Dans le même temps, le nombre de mainlevées a progressé de 10% en 2024 par rapport à 2023, soulignant la montée en puissance de la gestion de ce type de dossiers.

590
Arrêtés de péril



314
Mainlevées d'arrêtés de péril

590 arrêtés de périls ont été pris par les Maires en 2024. Ces actions constituent des politiques publiques menées par les communes qui garantissent la sécurité des occupants et les mettent à l'abri si la sécurité n'est pas assurée. Elles représentent un des outils coercitifs de la lutte contre l'habitat indigne à articuler avec les autres volets coercitifs et incitatifs mis en œuvre par les pouvoirs publics. La Métropole est désormais en capacité de mieux cibler les parcs présentant des risques et se trouve ainsi en mesure de lancer des opérations spécifiques. Au regard de l'action 1 du PLH dont l'objet est de repérer pour déployer une stratégie « d'aller vers » les propriétaires, le bilan montre que les dispositifs et indicateurs sont en place.

72% de ces périls sont situés sur la commune de Marseille. En dehors de la ville centre, Aix, Auriol et la Ciotat sont les communes qui concentrent le plus d'arrêtés de péril. Par ailleurs, au cours de l'année 2024, 314 mainlevées clôturant des arrêtés de péril ont été réalisées, dont 220 à Marseille, sur ce parc à enjeu, mettant en évidence l'action des collectivités pour traiter ces sujets.



Orientation 1. Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Enjeu 1 : Améliorer le repérage des logements vacants et indignes : le logement indigne

Actions du PLH :

→ **Action 1 :**
Améliorer les outils
de repérages
existants et
renforcer la
connaissance des
parcs à enjeux

→ **Action 7 :**
Renforcer
l'accompagnement
des
communes

Réalisations

5

Communes volontaires
pour expérimenter le
dispositif Zéro
Logements Vacants

Résultats

2,2% à 2,8%
(2022) (2024)

Evolution du nombre
de logements vacants
privés depuis + de 2
ans

Zéro logement vacant (ZLV) est un service numérique national visant à faciliter l'identification, le suivi et la remobilisation des logements vacants. Il permet en particulier de :

- identifier les propriétaires de logements vacants,
- faciliter la prise de contact avec ces propriétaires
- suivre l'évolution de ces logements.

23 communes ont été identifiées avec des taux de vacance supérieurs à 3%. A ce stade une première campagne a été lancée (janvier 2025) sur 5 communes : Septèmes-les-Vallons, Port de Bouc, Grans, Cassis, Port-Saint-Louis). D'autres campagnes suivront.

Il existe 22 000 logements vacants depuis plus de 2 ans (pour 844 000 résidences principales). La vacance des logements dans le parc privé a augmenté de 0,6% entre le janvier 2022 et janvier 2024. Cette augmentation de la vacance est un invariant au niveau national qui voit ces dernières années une augmentation dans les territoires urbains, concomitamment à une baisse dans les territoires ruraux. Plusieurs causes peuvent être avancées, sans réellement pouvoir conclure définitivement sur le poids respectif de chacune :

- fiabilité de la donnée, notamment liée à la mise en place de GMBI
- mise en place de stratégies déclaratives de la part des propriétaires déclarants dans le cadre établi par la DGFIP
- erreurs ou confusion des propriétaires sur le statut réel de leur bien (résidences secondaires...)
- interdiction de mise en location de biens en fonction du DPE, etc.



Orientation 1. Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Enjeu 1 : Améliorer le repérage des logements vacants et indignes : les logements vacants

Actions du PLH :

→ **Action 1 :**
Améliorer les outils de repérages existants et renforcer la connaissance des parcs à enjeux

→ **Action 7 :**
Renforcer l'accompagnement des communes

Réalisations

40

Logements privés conventionnés
(Loc'avantage 2 ou 3 avec ou sans travaux)

Seulement 40 logements sont conventionnés via ce dispositif qui incite à proposer des loyers inférieurs au prix du marché contre réduction d'impôts.

Ce dispositif peine à convaincre sur le territoire de la Métropole au même titre qu'à l'échelle nationale. La rentabilité de ce conventionnement reste plus faible que celle des autres dispositifs de défiscalisation immobilière. Le levier n'est donc pas assez puissant pour convaincre massivement les propriétaires. Pourtant, le potentiel de ce conventionnement est bien supérieur à ce qui est observé actuellement et il pourrait se développer avec l'application de l'encadrement des loyers.

Enjeu 2 : Renforcer les actions de lutte contre l'habitat dégradé, indigne (prévention, coercition), améliorer le parc ancien et soutenir la rénovation énergétique

Orientation 1. Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Enjeu 2 : Renforcer les actions de lutte contre l'habitat dégradé, indigne (prévention, coercition), améliorer le parc ancien et soutenir la rénovation énergétique

Actions du PLH :

→ **Action 2** : Mettre des PIG aux objectifs et moyens cohérents

→ **Action 4** : Engager des OPAH renforcées sur les secteurs ciblés

→ **Action 8** : Développer le réseau de "Maisons de l'habitat"

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

22,02%
Logements classés EFG

L'année 2024 marque une avancée dans le repérage des logements « passoires énergétiques ». La Métropole a fait l'acquisition des données de DPE sur l'ensemble du territoire en 2024. Jusqu'à présent, elle ne bénéficiait que de données partielles (uniquement territoire de la Ville de Marseille via la BDNB que l'EPF PACA avait acquise). La Métropole est désormais en ordre de marche pour impulser des politiques ciblées en matière de rénovation énergétique. Un travail avec les Agences de l'Energie est désormais possible afin d'accompagner les ménages et les copropriétés.

Réalisations

5 OPAH actives en 2024 :

- Les Gardians
- Noailles
- Belle-de-Mai
- Hoche-Versailles-Pelletan
- PNRQAD volet copropriétés dégradées 2 centre ancien Marignane.

5 OPAH
OPAH RU, **4**
OPAH CD, **1**
OPAH PPRT, **0**

L'année 2024 a été particulièrement dynamique puisque parmi ces 5 opérations, 4 ont été signées et ont démarré au cours du second semestre de l'année. Les échanges avec les partenaires font état d'un renforcement de l'ingénierie mobilisée sur le suivi du déploiement des OPAH. La ville de Marseille souligne un intérêt pour l'extension de la couverture territoriale des OPAH sur son territoire.

Résultats

684 logements
Logements ayant fait l'objet de travaux soutenus dans le cadre des OPAH en 2023

En 2023, près de 35 millions d'€ HT de subvention ANAH + 5,3 millions d'€ de subvention AMP. Une hausse de 14% de la dotation ANAH entre 2023 et 2024 (46 millions d'€) a été consentie.



Orientation 1. Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Enjeu 2 : Renforcer les actions de lutte contre l'habitat dégradé, indigne (prévention, coercition), améliorer le parc ancien et soutenir la rénovation énergétique

Actions du PLH :

→ **Action 2** : Mettre des PIG aux objectifs et moyens cohérents

→ **Action 4** : Engager des OPAH renforcées sur les secteurs ciblés

→ **Action 8** : Développer le réseau de "Maisons de l'habitat"

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

Réalisations

4
PIG

En 2024, 4 PIG étaient en cours :

- PIG « Habiter mieux » à secteurs renforcés pour la réhabilitation des logements privés (périmètre large découpé en 3 secteurs géographiques)
- PIG avec secteurs renforcés sur le Pays d'Aix
- PIG réhabiliter valoriser éco habiter du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
- PIG Istres (prolongé d'un an au-delà de sa durée initiale)

Résultats

575
Opérations
conduites dans le
cadre des PIG

Parmi ces opérations :

- 296 opérations d'adaptation du logement à la perte / au manque d'autonomie,
- 152 opérations en faveur de la performance énergétique
- 127 de traitement de l'habitat indigne.

Perspectives :

L'année 2024 a été une année de préfiguration du **Pacte Territorial de l'ANAH**, nouveau cadre contractuel avec l'ANAH et qui remplacera progressivement les PIG. Le Pacte Territorial sera effectif à partir de 2025 et couvrira, à terme, l'ensemble du territoire, les PIG existants iront toutefois jusqu'au terme de leur convention.

Les principes sont les suivants :

- Simplification du parcours des demandeurs (ménages, copropriétés)
- Définition du programme à déployer par l'EPCI et pilotage de l'ensemble des actions pour l'amélioration du parc privé
- Association étroite des acteurs de la rénovation énergétique aux actions
- Articulation des aides sous une seule marque France Rénov dans une logique de guichet unique



Orientation 1. Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Enjeu 2 : Renforcer les actions de lutte contre l'habitat dégradé, indigne (prévention, coercition), améliorer le parc ancien et soutenir la rénovation énergétique

Actions du PLH :

→ **Action 2** : Mettre des PIG aux objectifs et moyens cohérents

→ **Action 4** : Engager des OPAH renforcées sur les secteurs ciblés

→ **Action 8** : Développer le réseau de "Maisons de l'habitat"

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

Réalisations

2

Maisons de l'Habitat préfigurées

Le PLH préconise le développement de « Maisons Métropolitaines de l'Habitat » (MMH) sur les secteurs à enjeux, en partenariat avec les communes, afin de constituer des guichets uniques pour mieux informer les habitants et soutenir les démarches des locataires comme des propriétaires, en lien avec le développement des dispositifs opérationnels.

Après la création d'une première Maison à Marseille en 2019, une seconde MMH a été préfigurée en 2024 puis ouverte sur la Ville d'Aubagne en mars 2025, répondant au besoin de création d'un lieu unique à destination des publics.

Enjeu 3 : Accompagner les copropriétés fragiles : prévention

Orientation 1. Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Enjeu 3 : Accompagner les copropriétés fragiles : prévention

Actions du PLH :

→ **Action 3 :**
Accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés

→ **Action 4 :**
Engager des OPAH renforcées sur les secteurs ciblés

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

Réalisations

1
POPAC mis en place (signature de la convention, novembre 2024)

En 2024, le POPAC de Port de Bouc a été mis en place pour la période 2024-2028. A ce programme, s'ajoute le programme déjà en place depuis 2021 à La Ciotat.

4 238
Copropriétés potentiellement fragiles recensées par la VOC

80% de ces copropriétés sont situées à Marseille.
Entre 2019 et 2024, 200 copropriétés ont fait l'objet d'une investigation de terrain dans le cadre de la VOC. En moyenne 49% ont donné de réels signes de fragilités.

L'année 2024 a été marquée par une homogénéisation des indicateurs de la VOC (suite au rapprochement des 2 anciennes VOC Marseille / hors-Marseille). Un travail de remise à plat et d'amélioration des indicateurs de repérage a été lancé et permettra la mise en service d'une VOC 2, plus pratique et performante, au cours de l'année 2025. Ce remaniement du corpus d'indicateurs pourrait être amené à faire évoluer à la hausse le volume des copropriétés potentiellement fragiles dès 2025.

21 Copropriétés investiguées en 2024, dont
16 Copropriétés investiguées par l'équipe VOC et **5** diagnostics flash réalisés par l'ADIL

Les diagnostics Flash Adil permettent de qualifier davantage les caractéristiques des copropriétés sensibles repérées par la VOC.

Ils constituent une analyse en profondeur d'un large panel d'indicateurs : fonctionnement du syndicat de copropriété, politique de travaux, éléments financiers associés... Ces analyses sont chronophages mais permettent de poser un diagnostic précis des problématiques rencontrées par la copropriété.

6
Séances d'informations et de formations sur les copropriétés réalisées par l'ADIL

Des séances de formation et de sensibilisation des acteurs aux enjeux de la vie et de la gestion en copropriété (cf. page suivante).



Orientation 1. Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Enjeu 3 : Accompagner les copropriétés fragiles : prévention

Actions du PLH :

→ Action 3 :

Accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés

→ Action 4 :

Engager des OPAH renforcées sur les secteurs ciblés

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

Résultats

38
copropriétés ciblées par un POPAC

38 copropriétés sont ciblées par le POPAC de Port de Bouc. De nouvelles copropriétés pourront être ajoutées ultérieurement au fur et à mesure de l'évolution de leur situation et de nouveaux repérages qui pourraient être effectués dans le cadre de la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU ou du POPAC. Un POPAC est également en cours sur la Ciotat.

2
actions de prévention en continuité de la VOC

En septembre 2024, l'ADIL a lancé un premier cycle de formation à destination des copropriétaires (« les clés de la copropriété ») afin de leur offrir un socle de connaissances sur le fonctionnement de la copropriété. Cette démarche, conduite en partenariat avec la Métropole, a vocation à contribuer à la mise en œuvre du PLH à travers la prévention de la fragilisation des copropriétés en sensibilisant les copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

Ce premier cycle a débuté à Marseille et Aubagne. Il a déjà permis de former 73 copropriétaires. Cette première démarche a vocation à se déployer de manière plus large en 2025 avec davantage de sessions et d'interlocuteurs formés.

Outre ces formations, un nombre important d'actions a été mis en place afin de développer et structurer le réseau des acteurs des copropriétés et de développer des partenariats (Chambre des Notaires, Administrateurs Provisoires, Fédérations FNAIM et UNIS, associations de copropriétaires AF Copro, ANCC, SYNDEC et UNPI, espaces France Renov...). La rédaction d'un guide à destination des copropriétaires a également été lancée (parution attendue mi-2025).

Il est important de noter que :

- l'accent a été mis en 2024 sur la capacité à repérer les copropriétés fragiles. Cette année a été mise à profit pour travailler sur le recensement et la caractérisation des copropriétés fragiles. A ce titre, la donnée disponible est riche et celle-ci est mise à disposition sous forme de SIG à l'ensemble des parties prenantes internes et externes à la Métropole. Au fil du déroulement du PLH, l'accent sera progressivement mis sur les actions de prévention.
- Les besoins sont extrêmement importants en volumes et les moyens de l'action publique sont en train d'être structurés pour répondre au mieux aux attentes des copropriétés fragiles pouvant être repérées.

Orientation 1. Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Enjeu 3 : Accompagner les copropriétés fragiles : prévention

Actions du PLH :

→ Action 3 :

Accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés

→ Action 4 :

Engager des OPAH renforcées sur les secteurs ciblés

→ Action 5 :

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

FOCUS – Les actions en cours en matière de prévention de dégradation des copropriétés

Bien que l'intervention sur les copropriétés dégradées nécessite un temps long, l'ensemble des actions d'ingénierie prévues dans le cadre de l'accord partenarial ont été engagées et nombre de copropriétés jugées prioritaires fait l'objet d'une intervention :

- **Réalisations des expertises pré opérationnelles** sur les copropriétés Maurelette, Mariélie, Consolat, Est-marseillais, Mail/ Gardian, Granière, Rosiers.
- **5 ensembles immobiliers en phase de mise en œuvre de plans de sauvegarde** sur Marseille soit 11 copropriétés objet de conventions : Parc Kalliste (ACDFI), Parc Bellevue (D, E, FGH) et Parc Corot sur Marseille, Les Facultés à Aix et la Mariélie à Berre l'Etang.
- **5 Copropriétés en phase d'élaboration de plans de sauvegarde** pour définir le programme d'actions à mener : Maurelette, Consolat, Mail, Mail G, Est-Marseillais,
- **1 Copropriété en OPAH CD** : le Gardian,
- **Des actions judiciaires** en vue d'une part, de la mise en place d'un administrateur provisoire (Granière, Rosiers) et d'autre part, de **déclaration d'utilité publique** (Parc kalliste G et E),
- La mise en œuvre de **Conventions d'Intervention Foncière** avec l'EPF PACA pour l'acquisition de logements sur la copropriété Maison Blanche et sur le Gyptis 1, et la perspective d'autres CIF courant 2025 liées aux études de préfiguration ORCOD IN (Maurelette, Rosiers, Mail et Consolat),
- Des **dispositifs de veille et de prévention en cours ou en préparation** : diagnostics flashs commandés à l'ADIL et mobilisation des agences d'urbanisme dans le cadre du dispositif de veille et observatoire des copropriétés (VOC), accompagnement dans le cadre de dispositifs POPAC, validation de la mise en place de nouveaux POPAC (Grandes copropriétés marseillaises, diffus à l'échelle métropolitaine),
- Mise en œuvre de la **convention d'urgence** mise en place en 2019 par la Métropole pour le portage de 170 logements sur les grandes copropriétés (120 logements acquis) et poursuite de l'action sur 2 copropriétés (Maurelette, Facultés) jusqu'en 2025,
- Des **travaux urgents réalisés ou programmés sur plusieurs copropriétés** (Corot, Mail, Maurelette, Consolat, bel Horizon, Est Marseillais, Facultés, Mariélie)
- **Programme d'intérêt national** : préfiguration d'un grand projet de traitement massif sur l'ensemble du territoire de la Métropole, tel qu'annoncé par le ministre délégué chargé de la Ville et du Logement. Ce projet d'ensemble doit permettre d'obtenir une dynamique globale de soutien du parc privé avec une articulation de la rénovation urbaine. Le PIN dont les contours sont toujours en cours de définition s'axe à ce jour sur 13 ensembles immobiliers dont 4 en études de préfiguration d'ORCOD IN pilotées par l'EPF (Consolat, Mail, Maurelette, Rosiers).

Enjeu 4 : Mettre en œuvre le renouvellement urbain

Enjeu 4 : Mettre en œuvre le renouvellement urbain

Actions du PLH :

→ **Action 6 :**

Soutenir les opérations de recyclage foncier

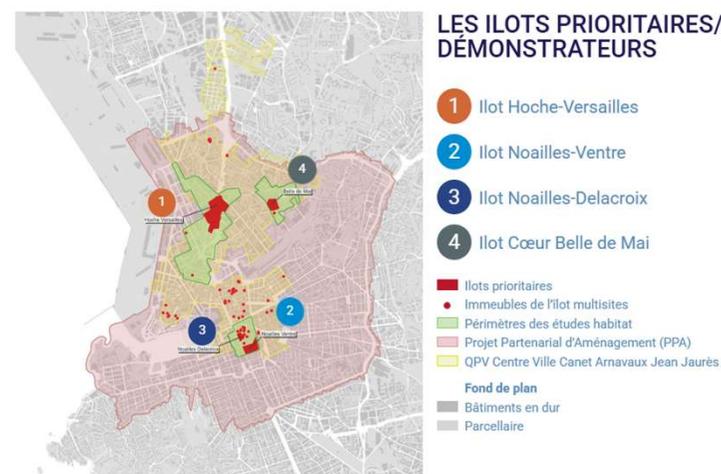
→ **Action 10 :**

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

Réalisations

La Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix-Marseille-Provence (SPLA-IN AMP), créée par la Métropole, l'État et la Ville de Marseille, a pour mission principale de lutter contre l'habitat privé dégradé sur le territoire métropolitain. Son intervention se concentre actuellement sur le centre-ville de Marseille, dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) signé en 2019, qui mobilise un large partenariat institutionnel. Opérateur opérationnel de cette stratégie, la SPLA-IN **intervient sur cinq îlots prioritaires représentant environ 500 immeubles et 2 500 logements**. Ses actions visent la sécurisation, la réhabilitation durable et la transformation du cadre de vie. Elle agit selon trois axes complémentaires : accompagnement des propriétaires, recyclage de l'habitat ancien, et aménagement des espaces publics, dans le cadre notamment du NPNRU du grand centre-ville.

La SPLA-IN qui intervient sur des concessions confiées par la Métropole, sauf exceptions (ex. îlot Hoche-Versailles). Dans certains cas, **la SPLA-IN agit comme maître d'ouvrage délégué pour les travaux de gros œuvre, avant transfert à un bailleur social** (40 immeubles déjà traités avec ce modèle).



Orientation 1. Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Enjeu 4 : Mettre en œuvre le renouvellement urbain

Actions du PLH :

→ Action 6 :

Soutenir les opérations de recyclage foncier

→ Action 10 :

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

Résultats – SPLAI-IN

Une intervention de la SPLAI-IN sur les centres anciens dégradé, participant au recyclage urbain, avec des stratégies opérationnelles adaptées aux situations de foncier ou de bâti dégradé :

- 182 immeubles particulièrement dégradés ciblés dans le plan d'actions de la SPLAI-IN, dont 116 immeubles à acquérir sur des îlots prioritaires (Noailles, Belle-de-Mai, Hoche-Versailles), sur la base d'une cartographie fine (comprenant des diagnostics) pour orienter les acquisitions.
- Un taux de vacance de 30% dans les immeubles ciblés.
- Une utilisation de la préemption et de l'expropriation pour traiter l'habitat très dégradé (approche coercitive).

Les logements produits dans le cadre des interventions SPLAI-IN :

- Une politique de production ciblée par la SPLAI-IN, avec 70% de logements locatifs sociaux dont 60% de PLAI, et 25% de logement très social / foyers logement, et dans une moindre mesure de l'accession sociale.
- Dans le cadre de ses interventions, une réduction du nombre de logements sur un bâti par la SPLAI-IN dans un objectif de soutien à la qualité de l'habitat (lutte contre l'habitat indigne, requalification du patrimoine indécemment, ou présentant de forts enjeux de confort résidentiel)

Les relogements suite à des démolitions ou réhabilitations lourdes :

- Un enjeu autour du fait que les ménages sortis des logements identifiés comme dangereux (habitat indigne) alimentent la tension sur les relogements.
- un objectif de remplacement à l'unité équivalente (reconstitution en 1 pour 1) sur les interventions de la SPLAI-IN, voire plus dans le cadre de l'ANRU.
- A compter du 1/01/25 dans le cadre de son suivi animation des 3 OPAH sur Marseille la SPLAI-IN dans le cadre de son mandat pourra mobiliser des nuitées d'hôtels, via la mobilisation de financements de la Métropole (3 mois maximum et 20 ménages)

Enjeu 4 : Mettre en œuvre le renouvellement urbain

Actions du PLH :

→ **Action 6 :**

Soutenir les opérations de recyclage foncier

→ **Action 10 :**

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

Réalisations – Renouvellement urbain

L'action 10 du PLH fixe comme objectifs de déployer le volet Habitat dans les QPV concernés par des opérations de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU ou hors NPNRU, ainsi que d'accompagner le déploiement d'une stratégie transversale dans les centres villes de la Métropole.

Le partenariat Métropole - Etat s'est resserré sur les enjeux de renouvellement urbain (discours commun sur la ROLLS, bonne articulation RU-Programmation, etc.)

Des difficultés d'intervention perdurent, en particulier sur les interventions en centres anciens (caractère chronophage des opérations, faible capacité à mobiliser les opérateurs et les bailleurs sociaux, montage financier complexe, etc.).

19
projets ANRU

Les interventions prévues dans le cadre du NPNRU sur le territoire métropolitain :

- **7 communes concernées, correspondant à 21 quartiers**, pour un total de **4 000 à 4 500 logements démolis, dont 3 000 à 4 000 logements publics** (voir page suivante).
- **Une reconstitution en 1 pour 1**, dont au minimum 60% de PLAI, majoritairement **hors site**, dans une logique 1) de rééquilibrage à échelle métropolitaine et 2) d'inscription dans des opérations de petites tailles au sein des quartier mixtes dans les communes.



Orientation 1. Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Enjeu 4 : Mettre en œuvre le renouvellement urbain

Actions du PLH :

→ Action 6 :

Soutenir les opérations de recyclage foncier

→ Action 10 :

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

Réalisations – Renouvellement urbain

Le détail des interventions prévues dans le cadre du NPNRU et les communes concernées :

Commune	Nombre de quartier en NPNRU	Dont d'intérêt national	Dont d'intérêt régional
Salon-de-Provence	1		1
Miramas	1	1	
Port-de-Bouc	2	1	1
Martigues	1		1
Aix-en-Provence	1		1
Vitrolles	1		1
Marseille	14	9	5
Total	21	11	10

Focus sur Marseille :

9 projets en convention répartis **sur 10 QPV**, concernant **97 000 logements** et **200 000 habitants**, pour un montant total des coûts estimés à **2,1 milliards d'euros**. **Les chiffres clés du NPNRU sur Marseille sur l'habitat (avril 2024) :**

- **3 450** logements réhabilités/restructurés
- **3 000** logements démolis, dont 630 en copropriétés dégradées
- **1 300** logements de copropriétés dégradées recyclés
- **3 600** logements sociaux reconstruits
- **1 200** logements en diversification construits sur site

7 opérations retenues dans le cadre de la démarche **Quartiers Résilients**.



Orientation 1. Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Enjeu 4 : Mettre en œuvre le renouvellement urbain

Actions du PLH :

→ Action 6 :

Soutenir les opérations de recyclage foncier

→ Action 10 :

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

Réalisations – Renouvellement urbain

1 610 ménages relogés

Dans le cadre de ces interventions, on comptabilise en **avril 2024** plus de 5 000 ménages à reloger, pour plus de 1610 relogements réalisés. Restent à cette date 2 955 ménages à reloger définitivement une fois les départs et les ménages relogés déduits.

Commune/projet	Nombre total de ménages à reloger	Nombre de « départs » (départs spontanés, expulsions, décès)		Nombre de ménages relogés (ANRU)		Nombre de ménages restant à reloger définitivement	
		Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Aix-en-Provence	279	18	6%	131	47%	130	47%
Martigues	63	6	10%	19	30%	38	60%
Miramas	154	18	12%	136	88%	0	0%
Port de Bouc	260	81	31%	83	32%	96	37%
Salon de Provence	406	86	21%	205	50%	115	28%
Vitrolles	103	16	16%	47	46%	40	39%
Marseille*	3899	374	10%	989	25%	2536	65%
Total	5164	599	12%	1610	31%	2955	57%

*Données indiquée dans les FAT, amenées à évoluer une fois les enquêtes sociales réalisées

L'accompagnement des relogements a pu s'appuyer :

- Sur l'installation d'une plateforme de relogement interbailleurs
- La structuration d'outils partenariaux : chartes, conventions de gestion en flux adaptées, etc.



Orientation 1. Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Enjeu 4 : Mettre en œuvre le renouvellement urbain

Actions du PLH :

→ Action 6 :

Soutenir les opérations de recyclage foncier

→ Action 10 :

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

Réalisations – Renouvellement urbain

517

logements programmés dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (ROLLS) en QPV et Hors QPV en 2023, et **604** en 2024

Ces chiffres concordent avec l'objectif du PLH, qui intègre la production financée par l'ANRU dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sociale, estimé à **600 logements par an en moyenne d'ici 2026**.

Communes concernées	ROLLS ANRU 2023	Projection ROLLs ANRU 2024
Aix-en-Provence		69
Ensuès-la-Redonne	18	
Eyguières		30
Fuveau		17
Istres		32
Les Pennes-Mirabeau	23	
Marseille	430	298
Martigues		14
Pertuis		46
Salon-de-Provence		18
Sénas		63
Septèmes-les-Vallons		17
Trets	22	
Vitrolles	24	
Total	517	604

CEM

Orientation 1. Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre

Enjeu 4 : Mettre en œuvre le renouvellement urbain

Actions du PLH :

→ Action 6 :

Soutenir les opérations de recyclage foncier

→ Action 10 :

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

Résultats - ROLLS

533

logements effectivement livrés dans le cadre de la ROLLS en 2023

1 141

logements inscrits dans la ROLLS pour 2024

En 2023, 533 logements ont été livrés à travers la Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux dans le cadre de l'ANRU, sur 6 communes (Vitrolles, Marseille, Trets, Mallemort, Ensûs-la-Rodonne et Les Pennes-Mirabeau), dont deux communes carencées.

En 2024, il est estimé une projection de création de 1 141 logements via la ROLSS, sur 15 communes, dont 8 communes carencées.

En 2023, Marseille représentait 80% des logements créés dans le cadre de la ROLLS (430 sur 533), pour moins de la moitié (48%, soit 543 sur 1 141) en 2024.

Commune	Statut cne /Loi SRU au 1er Janv 2023	RO LLS ANRU 2023	Projection ROLLS ANRU 2024
Istres	Soumise		104
Martigues	Soumise		20
Vitrolles	Soumise	24	
Salon-de-Provence	Soumise		18
Sénas	Soumise		65
La Bouilladisse	Carencée		35
Marseille	Soumise	430	543
Aix-en-Provence	Soumise		146
Lambesc	Carencée		47
Septèmes-les-Vallons	Carencée		17
Eyguières	Carencée		30
Pertuis	Carencée		46
Auriol	Carencée		33
Trets	Soumise	22	
Meyrargues	Soumise		10
Mallemort	Soumise	16	
Lañçon-Provence	Carencée		10
Ensûs-la-Redonne	Carencée	18	
Fuveau	Carencée		17
Les Pennes-Mirabeau	Carencée	23	
Total		533	1141



Orientation 2. Soutenir une production de logement alliant sobriété foncière et accessibilité financière

**Enjeu 1 : Définir une stratégie d'aménagement,
d'urbanisme et foncière pour favoriser le
développement de l'offre**

Orientation 2. Soutenir une production de logement alliant sobriété foncière et accessibilité financière

Enjeu 1 : Définir une stratégie d'aménagement, d'urbanisme et foncière pour favoriser le développement de l'offre

Actions du PLH :

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

Réalisations – Mise en compatibilité des PLU

6
procédures
d'évolution
des PLU liées
à la mise en
compatibilité

L'action 11 du PLH vise à assurer et suivre une cohérence de la politique locale de l'habitat en faisant des PLU et PLUi l'outil privilégié de la réalisation opérationnelle des objectifs du PLH, à assurer la compatibilité des documents locaux d'urbanisme avec les objectifs du PLH et à inscrire les objectifs de production de logements dans le cadre de projets urbains d'ensemble offrant une amélioration de la qualité de vie des habitants.

Une partie de la production de logements par an inscrite dans le cadre du PLH est prévue dans le tissu urbain existant (20%), l'autre partie sur des zones urbanisées ou urbanisables. Chacune des 92 communes présente dans sa fiche communale les gisements fonciers associés à ses objectifs de productions. Le PLH regroupe donc ainsi 782 gisements fonciers sur la Métropole (hors Marseille) et 132 projets sont répertoriés dans le CMS de Marseille.

La Métropole est engagée dans la révision des PLUi pour leur mise en cohérence avec la politique de l'habitat :

Statut	PLUi
Approuvés	<ul style="list-style-type: none"> Marseille Provence Pays d'Aubagne
En cours d'élaboration	<ul style="list-style-type: none"> Pays d'Aix
En phase de démarrage / lancement	<ul style="list-style-type: none"> Pays de Martigues Pays Salonais Ouest Provence

Les retours des acteurs témoignent cependant de deltas entre les volumes capacitaires identifiés et les capacités de mobilisation effective du foncier. Sur certains PLU, sur le secteur Marseille Provence par exemple, les modifications planifiées d'ouverture des zones AU, ne permettront pas les niveaux de production estimées initialement, renforçant l'enjeu de définition d'une action foncière efficace, répondant notamment à l'enjeu d'intervention sur le tissu urbain existant.

		Gisements PLH	Nombre Logements estimés	LLS estimés
PLUi Marseille Provence	Hors Marseille	154	6086	2425
	Marseille (CMS 23- 25)	132	5040	4731
PLUi Pays d'Aix		277	20 101	7199
Pays Salonais		147	5 898	2 437
PLUi – Pays d'Aubagne et de l'Etoile		88	4 036	1 429
Ouest-Provence		96	8 423	1 488
Pays de Martigues		20	2 707	348



Orientation 2. Soutenir une production de logement alliant sobriété foncière et accessibilité financière

Enjeu 1 : Définir une stratégie d'aménagement, d'urbanisme et foncière pour favoriser le développement de l'offre

Actions du PLH :

→ Action 11 :

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

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

Réalisations – Prémption

L'élaboration de la stratégie foncière de la métropole passe, outre par l'élaboration du PLH par :

- le suivi des indicateurs des conventions avec l'EPF ;
- le suivi des communes carencées (avec l'Etat),
- l'exercice du droit de prémption via l'EPF.

Depuis 2023, 79 acquisitions ont été réalisées suivant prémption : 36 en 2023, 39 en 2024 et 4 en 2025 (début d'année uniquement). Pour un total de plus de 23 millions d'euros HT (8 759 513 € en 2023, 12 453 975 € en 2024 et 2 156 664 € début 2025).

Ces acquisitions réalisées suivant prémption concernent 16 communes, avec une surreprésentation de Marseille :

Commune	Nombre d'acquisitions réalisées suivant prémption	Montant HT des acquisitions
ALLAUCH	2	685 000,00 €
BOUC-BEL-AIR	1	79 458,00 €
CABRIES	6	638 355,00 €
ENSUES-LA-REDONNE	3	681 500,00 €
EYGUIERES	1	800 000,00 €
LA FARE-LES-OLIVIERS	1	366 640,00 €
LA ROQUE-D'ANTHERON	2	1 070 000,00 €
MALLEMORT	1	211 200,00 €
MARSEILLE	46	15 002 999,69 €
PELISSANNE	1	750 000,00 €
PERTUIS	1	320 000,00 €
PEYNIER	1	150 000,00 €
PLAN-DE-CUQUES	2	720 000,00 €
PORT-DE-BOUC	2	465 000,00 €
SAINT-ZACHARIE	7	817 000,00 €
TRETS	1	420 000,00 €
Total général	78	23 177 152,69 €

Orientation 2. Soutenir une production de logement alliant sobriété foncière et accessibilité financière

Enjeu 1 : Définir une stratégie d'aménagement, d'urbanisme et foncière pour favoriser le développement de l'offre

Actions du PLH :

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

Réalisations – Interventions de l'EPF

49
conventions avec l'EPF PACA dans le cadre du MSH II

Au 31/03/2025	Nombre de communes
Passage en MSH II après MSH I	41
Passage en MSH II sans MSH I auparavant	8
MSH I sans passage en MSH II	15
Ni MSH I ni MSH II	28
Total	92

La **Convention Cadre Habitat à Caractère Multi-Sites n°2** signée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Établissement Public Foncier PACA, vise à renforcer la production de logements sociaux et abordables sur le territoire métropolitain. Cette convention, couvrant la période 2023-2026, s'inscrit dans la continuité de la première convention MSH et a pour objectif de mobiliser le foncier disponible pour développer des opérations de logement social, notamment en maîtrisant les coûts et en accélérant les procédures.

Elle prévoit une collaboration étroite entre les deux partenaires pour identifier, acquérir et aménager des sites stratégiques, en cohérence avec les orientations du PLH et les objectifs de mixité sociale et de renouvellement urbain. La MSH II constitue ainsi un outil opérationnel majeur pour répondre aux besoins en logements sur le territoire, en favorisant une approche coordonnée et efficace entre les acteurs publics.



Orientation 2. Soutenir une production de logement alliant sobriété foncière et accessibilité financière

Enjeu 1 : Définir une stratégie d'aménagement, d'urbanisme et foncière pour favoriser le développement de l'offre

Actions du PLH :

→ **Action 11 :**

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

→ **Action 12 :** Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH

Réalisations – Interventions de l'EPF

Au 31/03/2025	Nombre de communes	Dont carencées	Communes concernées
Passage en MSH II après MSH I	41	21	Allauch, Auriol, Berre-l'Étang, Bouc-Bel-Air, Cabriès, Cassis, Ceyreste, Ensues-la-Redonne, Eyguières, Fuveau, Gardanne, Jouques, La Ciotat, La Fare-les-Oliviers, La Roque-d'Anthéron, Lambesc, Lançon-Provence, Le Tholonet, Mallemort, Marseille, Martigues, Meyrargues, Pélissanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Plan-de-Cuques, Port-de-Bouc, Rognes, Roquefort-la-Bédoule, Roquevaire, Saint-Cannat, Saint-Mitre-les-Remparts, Saint-Zacharie, Salon-de-Provence, Sénas, Septèmes-les-Vallons, Simiane-Collongue, Trets, Velaux, Venelles, Vitrolles
Passage en MSH II sans MSH I auparavant	8	4	Aix-en-Provence, Lamanon, Les Pennes-Mirabeau, Marignane, Aubagne, Coudoux, Grans, Pertuis,
MSH I sans passage en MSH II	15	8	Belcodène, Cornillon-Confoux, Cuges-les-Pins, Éguilles, Gignac-la-Nerthe, Gréasque, La Bouilladisse, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyreuil, Mimet, Puyloubier, Rognac, Saint-Chamas, Saint-Savournin, Sausset-les-Pins
Ni MSH I ni MSH II	28	4	Alleins, Aurons, Beaurecueil, Cadolive, Carnoux-en-Provence Charleval, Châteauneuf-le-Rouge, Châteauneuf-les-Martigues, Fos-sur-Mer, Gémenos, Istres, La Barben, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Le Rove, Miramas, Peypin, Port-Saint-Louis-du-Rhône, Rousset, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lès-Durance, Saint-Victoret, Vauvenargues, Carry-le-Rouet, Ventabren, Vernègues
Total	92	37	

Orientation 2. Soutenir une production de logement alliant sobriété foncière et accessibilité financière

Enjeu 1 : Définir une stratégie d'aménagement, d'urbanisme et foncière pour favoriser le développement de l'offre

Actions du PLH :

→ **Action 11 :**

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

→ **Action 12 :** Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH

Réalisations – Interventions de l'EPF

En matière de stratégie foncière, des enjeux demeurent néanmoins sur le territoire métropolitain :

Le territoire métropolitain présente des enjeux liés à la rareté et de cherté du foncier, pesant sur l'équilibre économique des opérations. La Métropole et ses partenaires, notamment l'EPF, s'attachent à construire progressivement une stratégie foncière plus partagée et lisible, en s'appuyant sur des outils tels que cette convention multisites habitat, dont le déploiement se poursuit avec l'adhésion progressive des communes. La mobilisation des DIA, la montée en charge des dispositifs de suivi foncier et la coordination entre collectivités et EPF constituent autant de leviers pour mieux repérer et activer les gisements fonciers. Les partenaires soulignent qu'ils sont encore sous-mobilisés, et l'importance d'une montée en puissance sur ces questions. Par ailleurs, dans un contexte de mise en œuvre du ZAN, les partenaires s'accordent sur la nécessité de renforcer les interventions en acquisition-amélioration, notamment sur les secteurs en DPU, en accompagnant la montée en compétences des opérateurs et en facilitant l'appropriation des dispositifs d'aide existants. L'État, la Métropole et l'EPF partagent ainsi une volonté commune de faire évoluer les modes d'intervention pour répondre aux défis de production et de sobriété foncière. L'augmentation des bonifications Etat et Métropole en faveur de l'acquisition amélioration constituent des perspectives importantes en la matière.

Enjeu 2 : Accompagner le développement de l'offre de logements sociaux ou à bas coût et s'adapter aux évolutions des modes de production

Orientation 2. Soutenir une production de logement alliant sobriété foncière et accessibilité financière

Enjeu 2 : Accompagner le développement de l'offre de logements sociaux ou à bas coût et s'adapter aux évolutions des modes de production

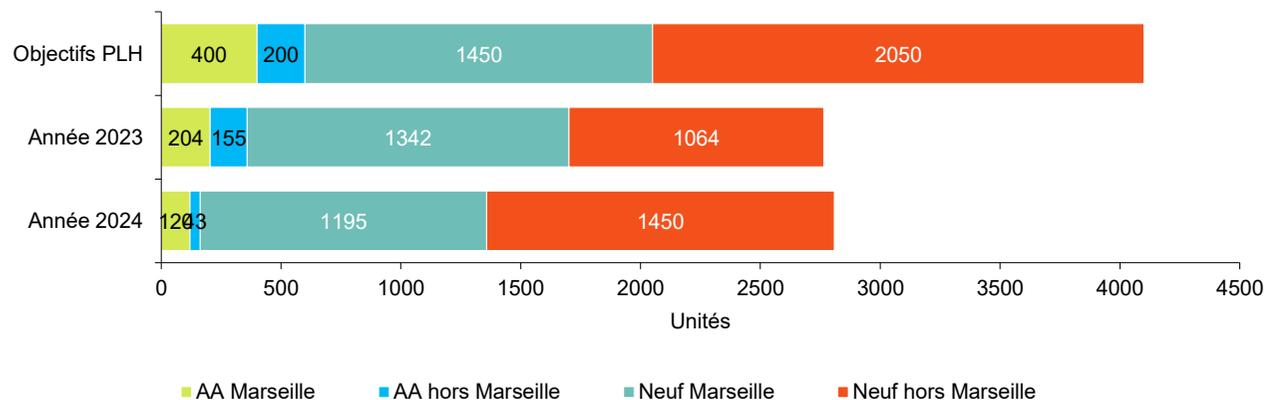
Actions du PLH :

→ **Action 13 :**
Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation des opérations

Résultats

Le PLH vise un objectif de développement de l'offre passant également par le réinvestissement du parc existant. Il fixe des objectifs de programmation par nature d'intervention, notamment en matière d'acquisition – amélioration correspondant à près de 15% des opérations hors conventionnement parc privé. Or les acquisitions-amélioration ont représentés 13% des opérations en 2023 et 6% en 2024.

Programmation de LLS par nature d'intervention



Orientation 2. Soutenir une production de logement alliant sobriété foncière et accessibilité financière

Enjeu 2 : Accompagner le développement de l'offre de logements sociaux ou à bas coût et s'adapter aux évolutions des modes de production

Actions du PLH :

→ **Action 13 :**
Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation des opérations

Résultats

Une production aujourd'hui largement dominée par la VEFA :

La production de logements sociaux repose à 70-80 % sur la VEFA, mode de production qui expose les bailleurs sociaux à une forte dépendance à la conjoncture et au secteur privé. Dans ce contexte, le territoire se fixe un double objectif :

- À court terme, saisir les opportunités du marché pour orienter une part de la programmation privée vers le logement social ;
- À moyen terme, renforcer la capacité d'intervention en maîtrise d'ouvrage directe, et soutenir l'émergence de nouveaux modèles de production.

Développer la Maîtrise d'Ouvrage Directe : un enjeu stratégique

Le développement de la MOD reste contraint par :

- Le manque de foncier maîtrisé, avec l'enjeu de renforcement d'une stratégie publique articulée à une stratégie d'aménagement partagée ;
- Les difficultés pour les bailleurs sociaux à assumer en propre certaines opérations complexes (fusions, évolutions, investissement du logement intermédiaire entraînant une baisse de capacité d'intervention en maîtrise d'ouvrage directe, sites occupés, habitat indigne, etc.)

Le renforcement de la MOD suppose donc un repositionnement stratégique des bailleurs, qui manifestent une volonté de reconquête de leur capacité d'intervention en propre. Cela implique :

- Une montée en compétences sur les métiers de la promotion, du développement foncier et de la programmation ;
- Un accompagnement à la structuration d'une filière complète de production sociale, au-delà de la simple acquisition d'opérations privées ;
- Un dialogue renforcé avec les aménageurs et collectivités, notamment dans les zones où les logiques d'aménagement par macro-lots privilégient mécaniquement la VEFA.

Certains opérateurs expérimentent par ailleurs des modalités alternatives, comme des partenariats directs avec des promoteurs, voire des VEFA inversées, dont l'intérêt reste encore à évaluer collectivement.

Orientation 2. Soutenir une production de logement alliant sobriété foncière et accessibilité financière

Enjeu 2 : Accompagner le développement de l'offre de logements sociaux ou à bas coût et s'adapter aux évolutions des modes de production

Actions du PLH :

→ **Action 13 :**
Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation des opérations

Résultats

L'Acquisition-Amélioration : une filière à structurer face aux enjeux de ZAN

Le développement de l'acquisition-amélioration s'affirme comme un axe prioritaire, soutenu activement par l'État à l'échelle locale et par la Métropole . Il répond à un triple enjeu :

1. Limiter l'artificialisation des sols dans le cadre de l'objectif ZAN ;
2. Prévenir la dégradation des tissus urbains et réinvestir l'offre de logements existants ;
3. Répondre aux besoins sociaux via des opérations techniquement exigeantes.

L'essor de cette filière suppose un effort conjoint :

- Sur les compétences internes des bailleurs, notamment en matière de gestion technique, de portage de copropriété, de recyclage urbain ;
- Sur les aides, à travers l'harmonisation des dispositifs d'aides à la pierre (DAP) à l'échelle métropolitaine, et leur adaptation aux caractéristiques spécifiques de l'AA (temps long, montages complexes, hétérogénéité des situations...).

Par ailleurs, une partie partenaires pointent une faible mobilisation des dispositifs existants (FNAP, aides en DPU communal, etc.), malgré les efforts de diffusion, et appellent à un travail pédagogique et de simplification. Un accompagnement accru est également nécessaire pour les copropriétés, les syndicats et les acteurs de la gestion, afin de favoriser les conditions de réussite des projets en site occupé ou moyennement dégradé.

Orientation 2. Soutenir une production de logement alliant sobriété foncière et accessibilité financière

Enjeu 2 : Accompagner le développement de l'offre de logements sociaux ou à bas coût et s'adapter aux évolutions des modes de production

Actions du PLH :

→ Action 14 :

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

Réalisations

9 communes ayant mis en place une autorisation de changement d'usage

Commune	Règlement changement d'usage
Aix-en-Provence	OUI
Cabriès	OUI
Cassis	OUI
La Ciotat	OUI
La Roque-d'Anthéron	OUI
Marseille	OUI
Port-Saint-Louis-du-Rhône	OUI
Saint-Chamas	OUI
Simiane-Collongue	OUI
Vauvenargues	à venir
Venelles	à venir

Une démarche de régulation du parc privé en vue du soutien au maintien d'une offre abordable engagée sur la ville de Marseille : ouverture du dispositif d'encadrement des loyers en 2025, lutte contre les meublés touristiques (encadrement de la durée de la location, règle de compensation...).





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

Enjeu 1. Accompagner le développement d'une offre abordable et diversifiée : parc privé, parc social, accession et logement abordable

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

Enjeu 1. Accompagner le développement d'une offre abordable et diversifiée : parc privé, parc social, accession et logement abordable

Actions du PLH :

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

→ **Action 16 :**
Soutenir le conventionnement du parc privé

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

Réalisations – Les CMS

8 Contrats de Mixité Sociale signés

La Métropole compte 8 communes ayant signé un CMS pour la période 2023-2025, faisant l'objet d'un suivi régulier. Il est à noter que 8 autres communes sont identifiées pour renforcer leur accompagnement.

Les 8 communes ayant signé un CMS sont les suivantes :

- **Marseille**, avec un CMS fixant des objectifs pour la période 2023-2025 correspondant à **40%** du nombre de logements sociaux manquants, soit **5 234 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale.
- **Aix-en-Provence**, avec un CMS fixant des objectifs pour la période 2023-2025 correspondant à **40%** du nombre de logements sociaux manquants, soit **998 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale.
- **Bouc-Bel-Air**, avec un CMS fixant des objectifs pour la période 2023-2025 correspondant à **25%** du nombre de logements sociaux manquants, soit **190 logements** à réaliser sur la période triennale.
- **Saint-Zacharie**, avec un CMS fixant des objectifs pour la période 2023-2025 correspondant à **25%** du nombre de logements sociaux manquants, soit **113 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale.
- **Pertuis**, avec un CMS fixant des objectifs pour la période 2023-2025 correspondant à **25%** du nombre de logements sociaux manquants, soit **323 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale.
- **Mallemort**, avec un CMS fixant des objectifs pour la période 2023-2025 correspondant à **25%** du nombre de logements sociaux manquants, soit **118 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale.
- **Septèmes les Vallons**, avec un CMS fixant des objectifs pour la période 2023-2025 correspondant à **25%** du nombre de logements sociaux manquants, soit **96 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale.
- **Roquevaire**, avec un CMS fixant des objectifs pour la période 2023-2025 correspondant à **25%** du nombre de logements sociaux manquants, soit **131 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale.

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

Enjeu 1. Accompagner le développement d'une offre abordable et diversifiée : parc privé, parc social, accession et logement abordable

Actions du PLH :

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

→ **Action 16 :**
Soutenir le conventionnement du parc privé

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

Réalisations – Les CMS

La Métropole compte 8 communes ayant signé un CMS pour la période 2023-2025, faisant l'objet d'un suivi régulier. Il est à noter que d'autres communes sont identifiées pour renforcer leur accompagnement.

Commune	Taux LLS au 1er janv 2023	Statut cne /Loi SRU au 1er Janv 2023	Objectif Triennal 2023-2025 de production LLS	Objectif Triennal 2023-2025 de production LLS annuel	NB Logt		Objectif annuel de production de logement PLH 2023 - 2028	CMS 2023-2025 Objectif de rattrapage LLS sur 3 ans	CMS 2023-2025 Objectif de rattrapage LLS par an	Total DAP + ROLLS	Logt subv ANAH (compta loi SRU 2023)	Logt subv ANAH (compta loi SRU 2024)	% logt DAP + ROLLS+ logt subv ANAH / obj SRU Triennaux	Logts autorisés 2022	Logts autorisés 2023	% par rapport Obj annuel PLH 2023
					total	dont LLS										
Roquevaire	11,90%	Carencée	173	58	77	44	131	44	95	0	0	54,91%	116	13	17%	
Marseille	21,80%	Soumise	6542	2181	4500	2297	5234	1745	3301	24	34	51,35%	4009	3432	76%	
Bouc-Bel-Air	12,58%	Soumise	251	84	120	60	190	63	121	0	0	48,21%	11	169	141%	
Aix-en-Provence	21,76%	Soumise	1248	416	1000	350	998	333	507	2	1	40,87%	1056	383	38%	
Septèmes-les-Vallons	17,11%	Carencée	126	42	103	52	96	32	39	0	1	31,75%	55	66	64%	
Pertuis	12,18%	Carencée	426	142	212	72	323	107	112	0	0	26,29%	148	115	54%	
Mallemort	10,08%	Soumise	156	52	65	43	118	39	26	0	0	16,67%	26	12	18%	
Saint-Zacharie	7,67%	Carencée	159	53	45	35	113	38	0	0	0	0,00%	31	24	53%	

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

Enjeu 1. Accompagner le développement d'une offre abordable et diversifiée : parc privé, parc social, accession et logement abordable

Actions du PLH :

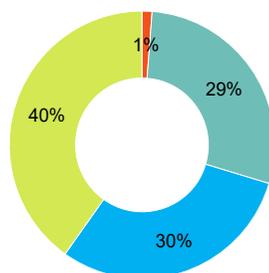
→ **Action 15 :**
Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux

→ **Action 16 :**
Soutenir le conventionnement du parc privé

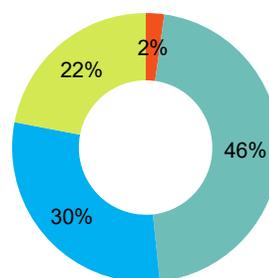
→ **Action 17 :**
Poursuivre le soutien à l'accession sociale et abordable, tout en s'assurant de la sécurisation des ménages accédants

Résultats – Les typologies de financement

Programmation 2023, par produit



Programmation 2024, par produit



■ PLAI-A
■ PLAI
■ PLUS
■ PLS

	PLUS	PLAI adaptés	PLAI	PLS	TOTAL
Aix-en-Provence	43	26	30	187	286
Bouc-Bel-Air	25		20	97	142
Mallermort					
Marseille	407	8	492	639	1546
Pertuis	4		2		6
Roquevaire	24		45	24	93
Septèmes-les-Vallons					

	PLUS	PLAI adaptés	PLAI	PLS	TOTAL
Aix-en-Provence	83		63	66	212
Bouc-Bel-Air				8	26
Mallermort	6		12	1	1
Marseille	245	49	884	137	1315
Pertuis	84		49	2	2
Roquevaire				7	39
Septèmes-les-Vallons	21		11		

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

Enjeu 1. Accompagner le développement d'une offre abordable et diversifiée : parc privé, parc social, accession et logement abordable

Actions du PLH :

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

→ **Action 16 :**
Soutenir le conventionnement du parc privé

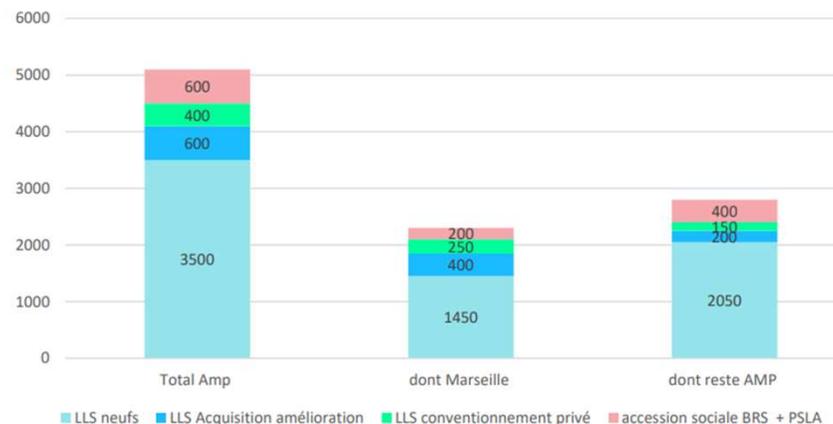
→ **Action 17 :**
Poursuivre le soutien à l'accession sociale et abordable, tout en s'assurant de la sécurisation des ménages accédants

Résultats – BRS et PSLA

Pour rappel, l'action 17 du PLH « Poursuivre le soutien à l'accession sociale et abordable, tout en s'assurant de la sécurisation des ménages accédants » portait pour objectif opérationnel, notamment, de soutenir le développement d'une offre en accession sociale BRS et PSLA sur le territoire métropolitain, comme nouveau levier pour développer une offre adaptée en prix et pérenne (définir les segments et de produits à viser selon les contextes locaux (définition des segments de ménages et produits à viser, utiliser la garantie d'emprunt, valoriser les retours d'expériences, construire le partenariat avec les opérateurs d'accession sociale et abordable, etc.) pour ensuite s'interroger sur la définition d'un cadre d'intervention socle et la structuration d'un OFS métropolitain.

Cette ambition a été traduite dans la répartition des objectifs de production de logements sociaux du PLH, pour que cette dernière s'appuie sur une diversité de produits.

Répartition des objectifs de logements sociaux par type de produits 2023-2028



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

Enjeu 1. Accompagner le développement d'une offre abordable et diversifiée : parc privé, parc social, accession et logement abordable

Actions du PLH :

- **Action 15 :**
Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux
- **Action 16 :**
Soutenir le conventionnement du parc privé
- **Action 17 :**
Poursuivre le soutien à l'accession sociale et abordable, tout en s'assurant de la sécurisation des ménages accédants

Résultats – BRS et PSLA

69

Logements produits en Prêt social location accession (PSLA) en 2023 et 2024

Depuis début 2023, 69 logements en PSLA ont été créés, s'ajoutant aux 173 logements concernés créés entre 2019 et 2022.

Sur ces 69 logements, 28 ont été créés sur Vitrolles, 23 sur Pertuis, 6 sur Marseille et 12 sur Le Rove, portés par 2 organismes (dont 57 par Logis Méditerranée et 12 par 3F Sud).

Parmi ces derniers, on compte une majorité de T3 (34 logements), suivis des T4 (22 logements) et des T2 (13 logements).

Il est à noter que les aides publiques déléguées dans le cadre des domaines d'intervention de la DAP type 3 interviennent sur 5 domaines, dont les agréments PSLA. La nouvelle convention DAP, sur le volet parc public, comprend donc notamment l'agrément des opérations d'accession sociale en PSLA.

PSLA à partir de 2023	Organisme porteur de l'opération		Total général
	3F SUD SA D'HABITATION S A LOYER MODERE	S.A. D'HLM LOGIS MEDITERRANE	
Le Rove	12		12
Marseille		6	6
Pertuis		23	23
Vitrolles		28	28
Total général	12	57	69

Nombre de PSLA créés	Typologie			Total PSLA
	T2	T3	T4	
2023	13	34	10	57
2024			12	12
Total général	13	34	22	69

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

Enjeu 1. Accompagner le développement d'une offre abordable et diversifiée : parc privé, parc social, accession et logement abordable

Actions du PLH :

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

→ **Action 16 :**
Soutenir le conventionnement du parc privé

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

Résultats – BRS et PSLA

136
logements signés en
Bail Réel Solidaire
(BRS) en 2023

Le Bail Réel Solidaire, constituant un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété par la dissociation du foncier et du bâti, permet d'offrir un réel parcours résidentiel de long terme, de répondre aux quotas de la loi SRU, de lutter contre la spéculation immobilière, mais surtout de maintenir et renforcer la mixité sociale. **Pour l'année 2023, 136 logements ont été signés en BRS sur le territoire, pour 36 livraisons la même année.**

Exemples de projets ayant émergé ces dernières années sur le territoire métropolitain :

Projet Chemin des Fraises, à Septèmes-les-Vallons, soutenu dans le cadre de l'AMI EQLD (Engagés pour la Qualité du Logement de Demain) :

Réhabilitation de l'aile de la bastide et de l'ancienne clinique avec la programmation de 26 LLS complétés par la réalisation de 20 logements neufs en acquisition sociale à la propriété grâce au BRS.

« Le 36 » à La Penne sur Huveaune :

La SEM Façonéo réalise, dans le centre-village, une résidence de 45 logements en BRS, du 2 au 4 pièces avec une accession en résidence principale exclusive et soumise à conditions de ressources, et une commission d'attribution mise en place avant de finaliser la réservation par les acquéreurs.

Projet Vision d'Aou à Marseille, soutenu dans le cadre de l'AMI EQLD :

Opération de plus de 71 maisons individuelles et 35 appartements en BRS située sur les hauteurs du 15ème arrondissement de Marseille. Les livraisons sont prévues en 2026.



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

Enjeu 1. Accompagner le développement d'une offre abordable et diversifiée : parc privé, parc social, accession et logement abordable

Actions du PLH :

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

→ **Action 16 :**
Soutenir le conventionnement du parc privé

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

Résultats – BRS et PSLA

Néanmoins, le développement des BRS se heurte à des difficultés en matière de solvabilisation des acquéreurs et de perspectives de commercialisation pour les investisseurs, avec une hausse des taux d'intérêts (et une rapidité de cette hausse à partir de l'été 2022). La programmation a souffert d'hypothèses financières caduques (les hypothèses de commercialisation n'intégraient pas la hausse des taux d'intérêt et surestimaient donc les perspectives d'acquisition ou d'attractivité des produits pour les investisseurs, et les hypothèses d'équilibre des opérations fondées sur les montages n'ont pas intégré les hausses de frais financiers des promoteurs), donnant donc lieu à une diminution de l'investissement des promoteurs et des opérations à l'arrêt, et des difficultés pour une partie des produits programmés de trouver des acquéreurs. Ces difficultés peuvent entraîner des réorientations de la programmation, notamment du BRS vers du mixte intermédiaire.



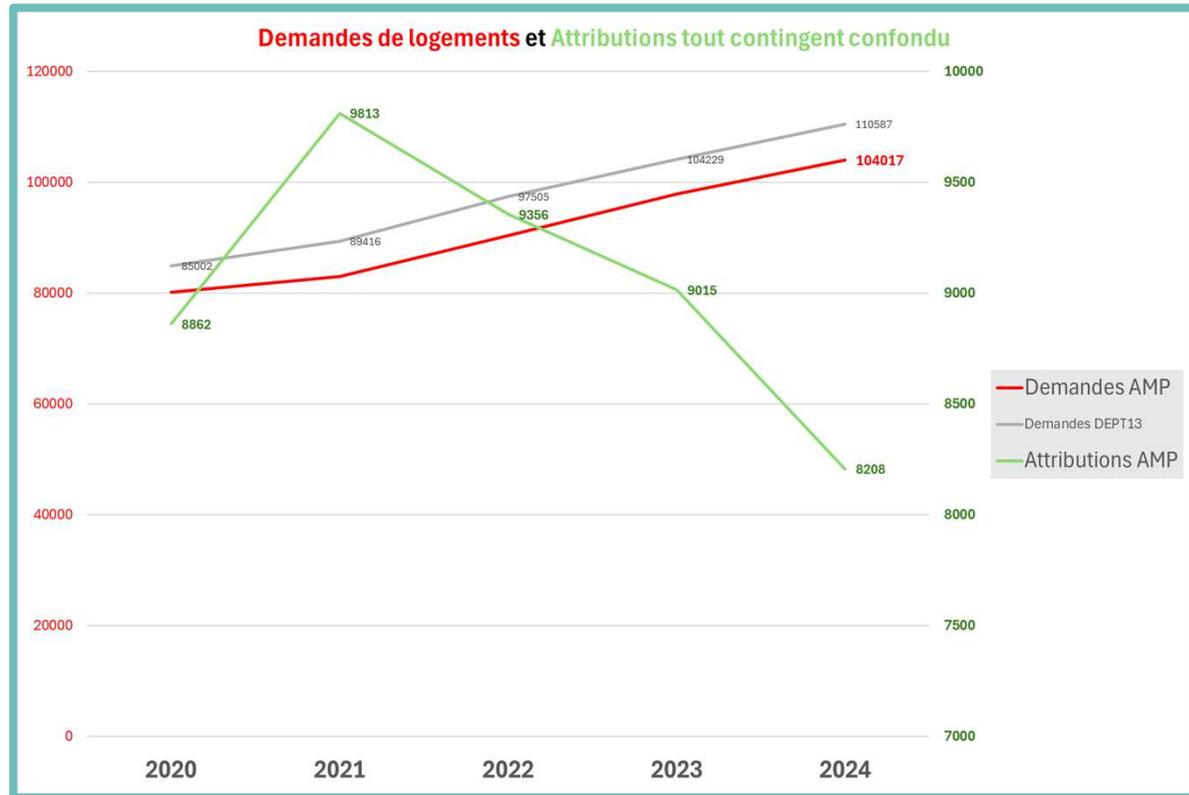
Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Contexte : Un marché tendu

Un contexte de hausse des demandes et de baisse des attributions

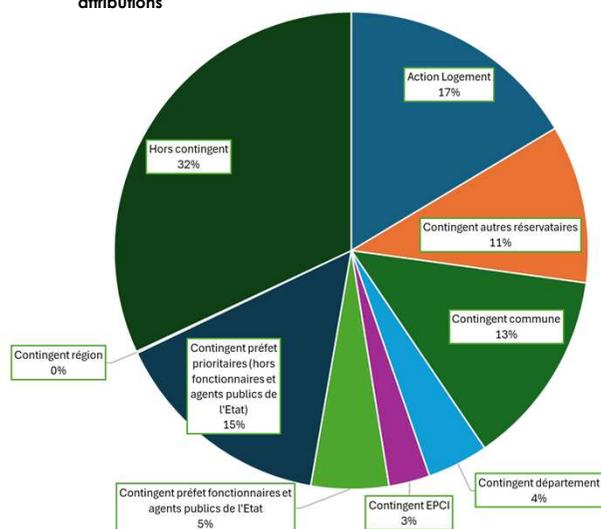
DEMANDES ACTIVES SNE AU 31/12 (SNE)							
DEPARTEMENTS	2020	2021	2022	2023	2024	Evolution 2024/2023	Evolution 2024/2020
4	3 149	3 654	4 117	4 177	4 376	4.76%	38.96%
5	2 697	2 687	2 888	3 373	3 572	5.90%	32.44%
6	38 473	40 598	45 136	50 692	56 231	10.93%	46.16%
13	85 002	89 416	97 505	104 229	110 587	6.10%	30.10%
83	32 541	34 671	38 065	41 418	45 416	9.65%	39.57%
84	14 803	16 290	17 941	19 661	21 058	7.11%	42.25%
TOTAL	176 665	187 316	205 652	223 550	241 240	7.91%	36.55%



Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Contexte : Un marché tendu

Répartition des baux signés par désignataire après la réforme des attributions



Un taux de rotation en baisse qui impacte les réservataires :

DEPT	RPLS2024	LIVRAISONS 2024 (moy livraisons sur 5 ans)	RPLS2025 ESTIME	ATTRIB	Taux d'attribution (livraisons incluses)	TAUX ROTATION PARC ANCIEN
4	7888	150	8038	740	9.21%	7.48%
5	8050	59	8109	663	8.18%	7.50%
6	64318	1815	66133	3418	5.17%	2.49%
13	167647	2333	169980	8739	5.14%	3.82%
83	58624	1584	60208	4702	7.81%	5.32%
84	37169	558	37727	2844	7.54%	6.15%
TOTAL PACA	343696	6499	350195	21106	6.03%	4.25%

Enjeu 1 : Mettre en œuvre une politique d'attribution en faveur de la mixité et de l'accès au logement

Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 1 : Mettre en œuvre une politique d'attribution en faveur de la mixité et de l'accès au logement

Actions du PLH :

→ **Action 18 :**
Elaborer la CIA et le PPGDID

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

Réalisations – La politique d'attribution

L'action 18 du PLH, « Elaborer la convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) » prévoyait la démarche d'élaboration des documents de la politique d'attribution par la Métropole (PPGDID et CIA) et parallèlement la mise en place de la gestion en flux (avec un double rôle de la Métropole en tant que réservataire de logements et pilote du dispositif sur son territoire pour accompagner les communes).

De nombreuses avancées ont été réalisées par la Métropole en la matière :

1. Élaboration d'une 1ère version du PPGDID qui intègre 6 chantiers dont 2 principaux : SIAD et cotation
2. Elaboration du document cadre de la politique de peuplement, document préalable à la CIA

→ L'animation de la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL) le 25 mars 2025 a permis :**

1. Une validation de principe du PPGDID avec une phase d'expérimentation de la cotation ;
2. Une présentation des orientations du document cadre de la politique de peuplement à savoir :

Orientation 1. Porter une approche globale, croisant politique de l'offre et politique d'attribution pour garantir la mixité sociale ;

Orientation 2. Mobiliser le parc social comme levier d'accompagnement des parcours résidentiels dans le respect de la mixité sociale ;

Orientation 3. Développer la mixité sociale au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ce document cadre d'orientations partagées constitue le socle de l'élaboration de la future Convention intercommunale d'attribution, qui fixera les objectifs de relogement de chacun des partenaires.

Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 1 : Mettre en œuvre une politique d'attribution en faveur de la mixité et de l'accès au logement

Actions du PLH :

→ **Action 18 :**
Elaborer la CIA et le PPGDID

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

Réalisations – La politique d'attribution

→ La formalisation du **PPGDID** de la Métropole, document dont l'objectif est de définir les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales, a permis de :

1. Fixer le cadre de structuration et de déploiement du SIAD
2. Elaborer collégalement la grille de cotation qui sera testée au cours de l'année 2025.

Cette 1ère version de la grille comprend **37 critères**, dont 17 critères obligatoires, 12 critères facultatifs et 8 critères locaux, **répartis pour répondre à 7 différents enjeux :**

- **Enjeu n°1 :** Améliorer les conditions de logements des publics rencontrant des risques pesant sur leur sécurité, des difficultés de santé et lutter contre le sans-abrisme et le mal-logement
- **Enjeu n°2 :** Atténuer les difficultés économiques, répondre à l'enjeu d'accès au logement des publics précaires
- **Enjeu n°3 :** Répondre à la demande locale
- **Enjeu n°4 :** Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques
- **Enjeu n°5 :** Agir pour la qualité d'habiter, prévenir les ruptures de parcours résidentiels
- **Enjeu n°6 :** Responsabiliser les demandeurs (prévenir les refus) et accompagner les politiques d'attribution
- **Enjeu n°7 :** répondre aux enjeux de mutation

D'autres chantiers devront être engagés en 2025 et 2026.



Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 1 : Mettre en œuvre une politique d'attribution en faveur de la mixité et de l'accès au logement

Actions du PLH :

→ **Action 18 :**
Elaborer la CIA et le PPGDID

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

Réalisations – La politique d'attribution

→ L'accompagnement du passage à la **gestion en flux** sur le territoire.

La loi ELAN est venue modifier les modalités de gestion des droits de réservation des logements sociaux. Ainsi, la gestion dite « en stock » devient la gestion « en flux » à compter du 1er janvier 2024. L'objectif de ce nouveau mode de gestion est de permettre une plus grande fluidité dans les attributions de logements et de renforcer l'égalité de traitement en favorisant plus de mixité sociale.

Le déploiement de la gestion en flux s'est traduit par la signature de conventions bilatérales bailleur/réservataires. Ces conventions doivent être actualisées chaque année pour prendre en compte l'évolution du parc des bailleurs sur la base duquel est calculé le flux de chaque réservataire. Ces conventions de réservation précisent : les modalités de gestion des droits de réservation, la part d'attribution annuelle à laquelle a droit le réservataire, et l'estimation du volume d'attribution concerné. L'ensemble des conventions sont transmises annuellement à la Métropole Aix Marseille-Provence et à l'Etat.

Le travail conduit par la Métropole, en lien avec le cadre défini à l'échelle régionale, a permis l'accompagnement des bailleurs et réservataires dans le passage à la gestion en flux, à travers la réalisation de modèles de trames adaptées, l'intégration d'objectifs de relogement permettant la mobilisation des bailleurs démolisseurs et non démolisseurs au relogement dans le cadre des projets de renouvellement urbain et un appui technique des communes.



Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 1 : Mettre en œuvre une politique d'attribution en faveur de la mixité et de l'accès au logement

Actions du PLH :

→ **Action 18 :**
Elaborer la CIA et le PPGDID

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

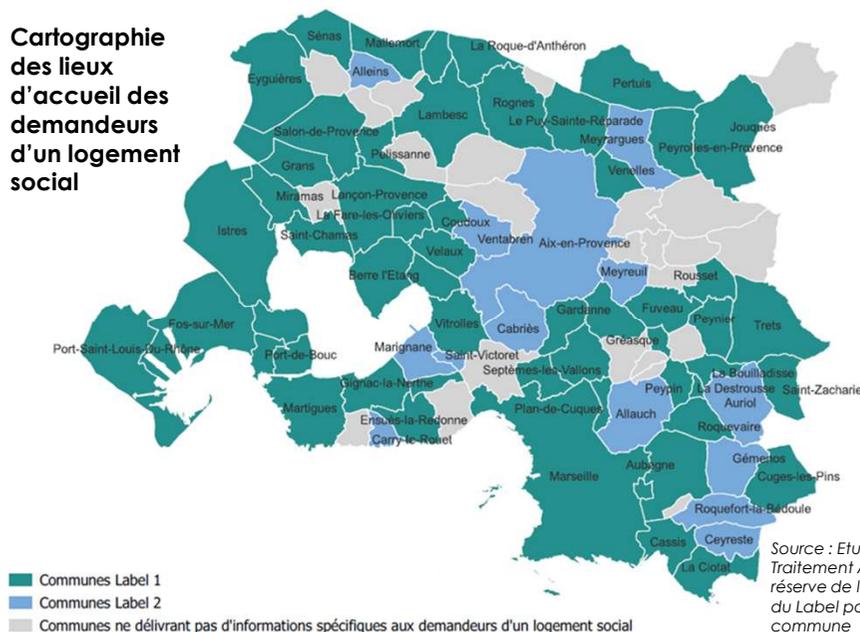
Réalisations – Le SIAD

59

lieux labellisés
guichet
d'enregistrement

Dans le cadre de la formalisation de son PPGDID, la Métropole a travaillé à la structuration de son Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs.

Cartographie des lieux d'accueil des demandeurs d'un logement social



Aujourd'hui, sur l'ensemble du territoire métropolitain, **57 communes assurent l'enregistrement de la demande**. La Métropole dispose également de **2 guichets d'enregistrement situés sur les communes d'Istres et de Marseille**. Par ailleurs, **24 bailleurs sociaux présents sur le territoire** réalisent aussi l'enregistrement de la demande.

Les principes et modalités de fonctionnement du SIAD sont précisées au sein d'un Référentiel métropolitain des lieux d'accueil et d'information des demandeurs, et dans une Charte métropolitaine du SIAD.

Source : Etude SIAD 2024 –
Traitement ADIL 13 sous
réserve de la confirmation
du Label par chaque
commune



Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 1 : Mettre en œuvre une politique d'attribution en faveur de la mixité et de l'accès au logement

Actions du PLH :

→ **Action 18 :**
Elaborer la CIA et le PPGDID

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

Réalisations – Les PFTA et les CTPP

L'action 19 du PLH, qui vise à faciliter l'accès au logement pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées, inscrit dans ses modalités de mise en œuvre la poursuite du travail expérimental engagé dans le cadre des Commissions Territoriales des Publics Prioritaires (CTPP), 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.

3
PFTA
2
COPP

A ce jour, **3 plateformes territoriales d'accompagnement (PFTA) sont déployées sur le territoire métropolitain** : une première sur le **Pays d'Aix** active dès 2021, une seconde sur **Marseille** ayant démarré début 2023, et une troisième à **La Ciotat**, démarrée en juillet 2024.

Le déploiement de ces PFTA s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la démarche du Logement d'abord, et en particulier de la troisième priorité du Plan quinquennal 2018-2022, « Mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement », et de son axe 9 qui vise à « renforcer et articuler l'accompagnement social vers et dans le logement et proposer des approches pluridisciplinaires et coordonnées ».

Les PFTA sont à destination des ménages avec des besoins importants d'accompagnement avant et après l'entrée dans le logement. L'objectif de ces plateformes est d'améliorer la coordination et l'efficacité des actions d'accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement au niveau local, pour mobiliser les ressources du territoire au regard des besoins des publics accompagnés et garantir leur parcours d'accompagnement « sans rupture ». Elles ont ainsi pour missions : de recenser les ressources d'accompagnement disponibles et de définir les modalités de mise en œuvre coordonnée de ces dernières, de collecter les demandes d'accompagnement issues des évaluations sociales des ménages, et de mettre en correspondance ces besoins et ces ressources. Elles s'assurent ensuite que le ménage est suivi dans la durée, évalue la performance de l'utilisation des ressources, et établit régulièrement un état des lieux de l'ensemble des besoins d'accompagnement afin d'en informer les partenaires au niveau stratégique.

Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

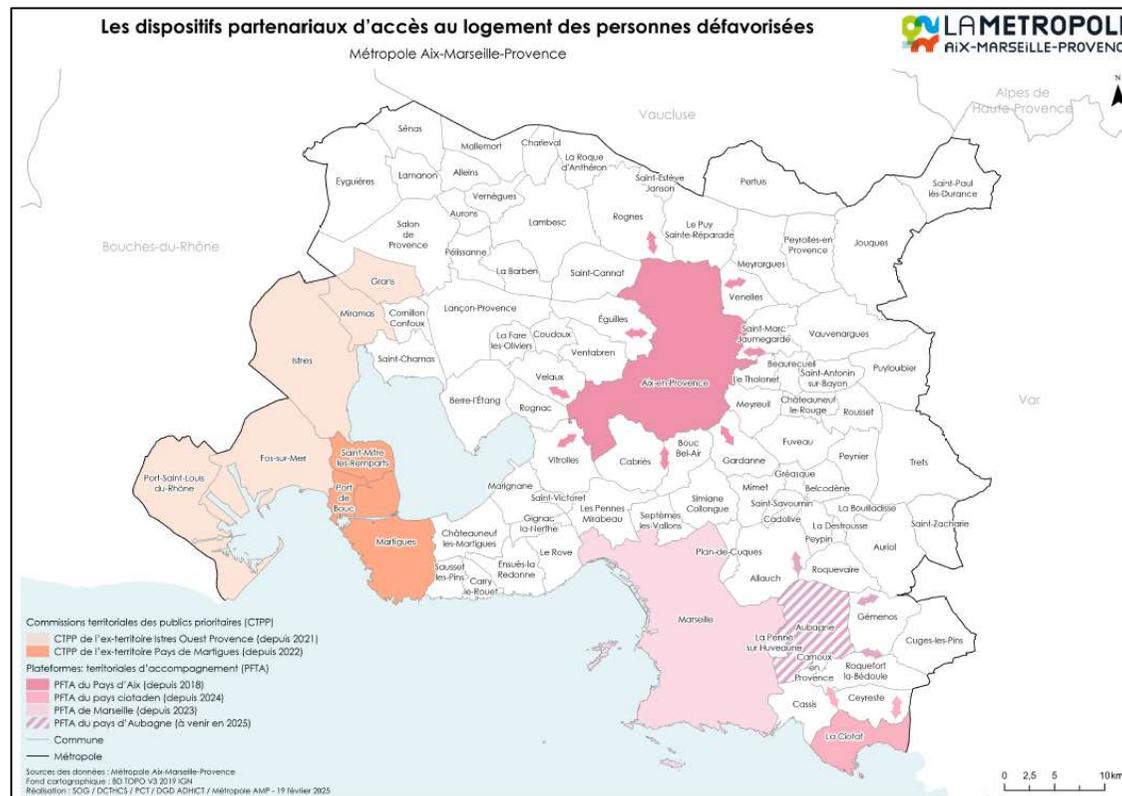
Enjeu 1 : Mettre en œuvre une politique d'attribution en faveur de la mixité et de l'accès au logement

Actions du PLH :

→ **Action 18 :**
Elaborer la CIA et le PPGDID

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

Réalisations – Les PFTA et les CTPP



Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 1 : Mettre en œuvre une politique d'attribution en faveur de la mixité et de l'accès au logement

Actions du PLH :

→ **Action 18 :**
Elaborer la CIA et le PPGDID

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

Réalisations – Les PFTA et les COPP

3
PFTA
2
COPP

Il existe par ailleurs **2 Commissions d'orientation des Publics Prioritaires (COPP)** sur le territoire métropolitain, sur deux ex-CT : l'une sur le territoire de **Fos sur Mer, Istres, Miramas et Port-Saint-Louis-du-Rhône**, et l'une sur le territoire de **Martigues, Port-de-Bouc et Saint-Mitre-les-Remparts**.

Ces COPP ont été créées sur ces deux territoires volontaires dans le cadre d'une expérimentation actée par la CIL en 2019, conformément à l'article R441-2-10 du CCH. Cette expérimentation concerne la mise en place, sur chacun de ces deux territoires, d'une instance partenariale chargée de l'examen des situations des demandeurs définis comme prioritaires (au titre de l'article L 441-1 du CCH), demandeurs de logements sociaux, en demande active au SNE depuis plus de 6 mois. Ces instances sont les Commissions Territoriales des Publics Prioritaires (CTPP), qui sont organisées autour d'une Cellule Administrative gérée par des agents métropolitains et d'une Commission d'Orientation des Publics Prioritaires (COPP). Ces COPP sont ainsi le lieu d'échange et de partage de compétences entre les différents acteurs du logement qui peuvent ainsi coordonner les informations relatives à la situation des ménages présentés, dans une approche d'intelligence collective. Plusieurs partenaires (réservataires, gestionnaires de la demande ou accompagnateurs sociaux) siègent ainsi au sein de ces COPP : l'Etat, la Maison Départementale de la Solidarité, les communes à travers leur service logement ou CCAS, les bailleurs sociaux du territoire, les associations locales, etc.

Il est à noter que ces deux dispositifs (COPP et PFTA) n'ont pas vocation à répondre aux besoins d'un grand nombre de situations, mais à répondre de manière la plus adaptée possible à un petit nombre de situations complexes.

Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 1 : Mettre en œuvre une politique d'attribution en faveur de la mixité et de l'accès au logement

Actions du PLH :

→ **Action 18 :**
Elaborer la CIA et le PPGDID

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

Résultats – Les PFTA et les COPP

167
ménages suivis par les PFTA et les COPP en 2023

PFTA :

90 ménages suivis par les PFTA en 2023 :

- 54 sur le Pays d'Aix, dont 22 nouvelles inclusions au courant de l'année 2023
- 36 sur Marseille, dont 12 nouvelles inclusions au courant de l'année 2023 et 27 ménages issus d'une plateforme expérimentale qui préexistait à l'installation de la PFTA début 2023 (Accès Direct au Logement).

90 ménages suivis par les PFTA également en 2024 :

- 45 sur le Pays d'Aix
- 42 sur Marseille
- 3 sur la Ciotat (PFTA installée en cours d'année)

COPP :

77 ménages suivis en 2023 :

- 35 ménages labellisés sur le territoire de Martigues, Port-de-Bouc et Saint-Mitre-les-Remparts (pour 44 dossiers examinés cette même année).
- 42 ménages labellisés sur le territoire de Fos sur Mer, Istres, Miramas et Port-Saint-Louis-du-Rhône (pour 54 dossiers examinés cette même année).

Les ménages labellisés sur ces territoires relèvent principalement du plafond de ressources PLAI, sont en majorité des personnes seules ou familles monoparentales, dont le motif principal de la demande est l'absence de logement.

Il est à noter que pour ces deux COPP, le principal prescripteur est la MDS.

En 2024, :

- Sur le Pays de Martigues, 47 dossiers ont été examinés, 39 ont été labellisés
- Sur le territoire de Fos sur Mer, Istres, Miramas et Port-Saint-Louis-du-Rhône, 57 dossiers ont été examinés, 46 labellisés.

Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 1 : Mettre en œuvre une politique d'attribution en faveur de la mixité et de l'accès au logement

Actions du PLH :

→ **Action 18 :**
Elaborer la CIA et le PPGDID

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

Résultats – Les PFTA et les COPP

93
ménages
accédant au
logement via les
PFTA et les COPP **en**
2023
(soit 56% des
ménages suivis par
ces dernières en
2023)

PFTA :

En 2023 : Sur les 90 ménages accompagnés 53 faisaient l'objet d'un accompagnement au maintien et **13 ont accédé au logement dans le cadre de l'accompagnement.**

En 2024 : Sur les 90 ménages accompagnés, 56 faisaient l'objet d'un accompagnement au maintien. **4 ont accédé au logement dans le cadre de l'accompagnement pour la PFTA sur Marseille, et 10 sur le Pays d'Aix.**

COPP :

29 des 77 ménages suivis par les COPP ont été relogés en 2023 (soit 38% d'entre eux) :

- 4 sur le territoire de Martigues, Port-de-Bouc et Saint-Mitre-les-Remparts, par différents réservataires (2 par les communes, 1 par un bailleur social, 1 par Action Logement), soit 11% des dossiers labellisés au sein de la COPP.
- 25 sur le territoire de Fos sur Mer, Istres, Miramas et Port-Saint-Louis-du-Rhône, par différents réservataires (3 par la Métropole, 3 par des bailleurs sociaux, 14 par les communes, et 5 par la sous-préfecture). Soit 60% des ménages labellisés (et 42% des ménages labellisés cette même année 2023 : sur les 25 ménages relogés en 2023, 7 ont été labellisés en 2022 et 18 en 2023).

En 2024, 8 ménages suivis par la COPP ont été relogés sur le territoire de Martigues, Port-de-Bouc et Saint-Mitre-les-Remparts (1 par Action Logement, 3 par les bailleurs sociaux, 2 par les communes et 2 par l'Etat). Il est à souligner que les villes de Martigues et Port-de-Bouc mènent des opérations de renouvellement urbain avec le relogement d'environ 250 familles pour la ville de Port-de-Bouc et de 64 familles pour la Ville de Martigues, constituant un facteur de ralentissement du relogement des ménages relevant de la CTPP.

Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 1 : Mettre en œuvre une politique d'attribution en faveur de la mixité et de l'accès au logement

Actions du PLH :

→ **Action 18 :**
Elaborer la CIA et le PPGDID

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

Réalisations

Le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) assure le dispositif de veille sociale. Il est chargé d'accueillir les personnes sans abris ou en détresse, de procéder à une première évaluation de leur situation et de les orienter vers les structures ou services répondant à leur besoin. Le Pôle logement du SIAO 13, se positionne également comme pôle d'expertise et de ressource, il s'est organisé pour répondre aux principes du logement d'abord, en s'appuyant sur :

- La plateforme de logement ;
- Les référents de Parcours,
- Les PFTA.

Résultats

55
ménages ayant intégré un logement social par l'intermédiaire du pôle logement du SIAO en 2023
Et **29** en 2024

330
Ménages ont intégré un logement adapté en 2023 via une orientation du SIAO (dont 116 en IML) et **572** en 2024 (dont 125 en IML)

Au-delà du rôle joué par le Pôle logement du SIAO, la démarche logement d'abord a été l'occasion de renforcer le partenariat entre l'Etat et la Métropole, ainsi qu'avec certains partenaires comme le SIAO, le Conseil départemental et la ville de Marseille.

Un protocole d'accord a été établi sur le courant de l'année 2024 et arrêté début 2025 entre le SIAO et la Métropole pour permettre la mise à disposition du contingent métropolitain sur les résidences sociales, les foyers de jeunes travailleurs et les FJT au SIAO, et lui permettre d'assurer en direct les orientations, sous réserve de l'accord de la commune concernée.

Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 1 : Mettre en œuvre une politique d'attribution en faveur de la mixité et de l'accès au logement

Actions du PLH :

→ **Action 18 :**
Elaborer la CIA et le PPGDID

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

Résultats – Publics sans abri et hébergés

19 177 demandes et **2 052** attributions de logement social pour les publics sans-abri ou hébergés au 1^{er} janvier 2024

19 177 ménages sans-abri ou hébergés sont concernés par une demande de logement social au 1^{er} janvier 2025, soit **25% des demandes de logement social hors mutation**. Ce nombre de ménages dépourvus de logement est en augmentation de +7% par an depuis 2021, soit 3 236 demandeurs supplémentaires, en particulier les personnes se déclarant sans abris et les hébergés chez un tiers.

Ces ménages représentent par ailleurs **un tiers des attributions hors mutation en 2024**, avec 2 052 attributions.

Mode de logement actuel	DEMANDES ACTIVES AU 31/12/2024	ATTRIBUTIONS 2024
Sans abri	4133	456
Hébergés ou en logement temporaires	6958	869
Chez un tiers, hors liens familiaux (hors obligés alimentaires)	7379	659
Logement précaire (squat, camping, habitat mobile)	707	68
Total des publics en attente d'un logement social dépourvus de logements	19177	2052
Total des demandes / attributions	105334	8228
Total des demandes / attributions hors mutation	75572	6301
Part des personnes dépourvues de logement dans le total des demandes / attributions	18%	25%
Part des personnes dépourvues de logement dans le total des demandes / attributions hors mutation	25%	33%

Enjeu 2 : Développer une offre spécifique ou de logement accompagné répondant aux besoins des publics spécifiques

Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 2 : Développer une offre spécifique ou de logement accompagné répondant aux besoins des publics spécifiques

Actions du PLH :

→ Action 19 :

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

→ Action 20 :

Soutenir le développement de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative

→ Action 21 :

Développer l'offre et l'accès au logement des publics spécifiques

L'action 20 du PLH vise à soutenir une offre de logement correspondant à des revenus très limités et associés à un accompagnement social, d'appuyer la requalification et l'adaptation de certaines structures en résidences sociales, de développer une offre en logement social spécifique et diversifiée en structures collectives (résidences sociales, pensions de famille, résidences accueil, résidence Habitat Jeunes, etc.) de viser un objectif d'au moins 4% de la programmation globale en PLAI-A par an, et de favoriser le développement de l'IML.

Livraisons (estimations) 2023 :

73

résidences sociales,

27 pensions de familles ou résidences accueil,

10 foyers jeunes travailleurs
*Sur l'ensemble du parc : privé,
public communal*

On compte actuellement sur le territoire métropolitain:

- 73 résidences sociales généralistes, dont 9 résidences sociales jeunes ;
- 10 foyers jeunes travailleurs (FJT) ;
- 27 pensions de familles, dont 3 résidences accueil.

Une partie de cette offre a été livrée en 2024 :

- 4 pensions de familles (dont 2 transformations de places de résidences sociales existantes d'Adoma) ;
- 1 résidence sociale jeunes actifs ;
- 2 réouvertures de résidences sociales après travaux (Adoma).

Enjeu 3 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement de chaque public

Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 3 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement de chaque public

Actions du PLH :

→ **Action 22 :**
Améliorer l'insertion des jeunes en difficulté par une offre de logements et un accompagnement adapté

→ **Action 23 :**
Soutenir l'adaptation du parc et le développement d'une offre inclusive pour accompagner la perte d'autonomie et des personnes souffrant de handicap

→ **Action 24 :**
Proposer des solutions d'accueil adaptées aux gens du voyage

Résultats – Les jeunes

L'action 22 du PLH vise à améliorer l'offre de logement et l'accompagnement des jeunes en : assurant le développement d'une offre de logements sociaux spécifiques et diversifiée en structures collectives spécifiquement à destination des jeunes en situation d'insertion et en mobilisant l'offre en résidences sociales (PLAI et PLAI adapté) à destination du public jeune ; soutenant le développement d'une offre de logement en diffus à destination spécifiquement des jeunes en particulier via le bail accompagné ; en renforçant la couverture territoriale des actions d'accueil, d'information et d'orientation, par les Comités locaux pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ).

Sur le logement social :

20 495 jeunes de moins de 30 ans inscrits comme demandeurs de logements sociaux

Au 31/12/2024, on compte **20 495 demandes actives concernant des jeunes de moins de 30 ans, représentant 19,5%** de la demande. En 2024, les moins de 30 ans étaient concernés par **1 946 attributions, soit 23,7% de ces dernières.**

Comme le montre le tableau ci-dessous, la tension sur l'accès au logement social pour les jeunes de moins de 25 ans est ainsi plus faible que sur l'ensemble des autres tranches d'âge, mais néanmoins supérieure à la moyenne régionale de près d'1 point.

Tension par tranches d'âge							
	- de 25 ans	25 - 34 ans	35 - 44 ans	45 - 54 ans	55 - 64 ans	65 - 74 ans	75 ans et +
Métropole AMP	10,55	11,23	11,44	12,56	15,31	15,06	18,69
Bouches-du-Rhône	10,68	11,06	11,11	12,48	14,73	15,06	16,73
PACA	9,72	9,72	9,89	10,94	13,14	13,25	14,90

Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 3 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement de chaque public

Actions du PLH :

→ **Action 22 :**
Améliorer l'insertion des jeunes en difficulté par une offre de logements et un accompagnement adapté

→ **Action 23 :**
Soutenir l'adaptation du parc et le développement d'une offre inclusive pour accompagner la perte d'autonomie et des personnes souffrant de handicap

→ **Action 24 :**
Proposer des solutions d'accueil adaptées aux gens du voyage

Année	Organisme	Opération	Commune	Logements PLUS	Logements PLAI	Logements PLAI adaptés	Logements PLS	LLS programmés	dont Usufruit Locatif Social	Ind / coll / mixte	Nature des travaux	VEFA	Nature logements	Bénéficiaires
2023	BATIGERE HABITATS SOLIDAIRES	RJA ST JEAN DU DESERT	Marseille		113			113		Coll	Neuf	VEFA	Résidence sociale	Jeunes
2023	HABITAT MARSEILLE PROVENCE	Résidence étudiante Sainte Baume	Marseille	51			22	73		Coll	Neuf	VEFA	Résidence universitaire	Etudiants
2023	S.A. AXENTIA	Rue Saint Pierre ULS	Marseille				87	87		Coll	Neuf		Résidence universitaire	Etudiants
2023	S.A. ERILIA	Projet M	Marseille	30			66	96	96	Coll	Neuf	VEFA	Résidence universitaire	Etudiants
2023	S.A. UNICIL	La Plateforme - ARPEJ Complément	Marseille				10	10		Coll	Neuf	VEFA	Résidence universitaire	Etudiants
2023	S.A. UNICIL	La Plateforme - RESID'UP Complément	Marseille				1	1		Coll	Neuf	VEFA	Résidence universitaire	Etudiants
2023	S.A. VILOGIA	Chemin de l'Afrique	Marseille				75	75	75	Coll	Neuf	VEFA	Résidence universitaire	Etudiants

En 2023, 7 projets de logements sociaux à destination des étudiants et jeunes ont été programmés, tous sur Marseille, dont 6 en résidence universitaire à destination des étudiants. L'ensemble de ces projets concernaient au total 455 LLS programmés.

Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 3 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement de chaque public

Actions du PLH :

→ Action 22 :

Améliorer l'insertion des jeunes en difficulté par une offre de logements et un accompagnement adapté

→ Action 23 :

Soutenir l'adaptation du parc et le développement d'une offre inclusive pour accompagner la perte d'autonomie et des personnes souffrant de handicap

→ Action 24 :

Proposer des solutions d'accueil adaptées aux gens du voyage

Sur l'offre spécifique :

10 résidences sociales jeunes, et **10** Foyers jeunes travailleurs

22 520 places en logements étudiants en 2023, dont 61% d'offre publique et 39% d'offre privée

On compte actuellement sur le territoire métropolitain 10 résidences sociales jeunes, résidence sociale jeunes actifs et 10 foyers jeunes travailleurs.

En septembre 2023, on comptabilisait 22 520 places en logements étudiants sur le territoire métropolitain, dont près de 13 700 places (soit 61% de l'offre) ayant bénéficié d'une aide de l'État et/ou des collectivités via les logements proposés en Cité U, CROUS, bailleurs sociaux, internats, foyers et Résidences Habitat Jeunes (offre publique).

Près de 98% (plus de 22 000 places) de cette offre destinée aux étudiants se situe dans les principales villes universitaires métropolitaines (Marseille et Aix-en-Provence). Parmi les métropoles munies d'un Observatoire Territorial du Logement Étudiant ayant remonté les résultats sur l'offre en logements étudiants (enquête 2020), AMP est la 3ème métropole sur 12 présentant le plus de places en structures dédiées (après les Métropoles de Lyon et de Toulouse).

Les prix pratiqués dans l'offre destinée aux étudiants s'échelonnent en 2020 de 165€/mois charges comprises dans une chambre en Cité U (non rénovée avec sanitaires communs) à 811€/mois charges comprises pour un studio indépendant dans une résidence étudiante privée récente. En parallèle, le loyer médian d'un T1 non meublé au sein du parc locatif privé s'établit à 440€/mois (hors charges) sur la métropole. AMP se place dans les métropoles universitaires les plus tendues en termes de coût de location derrière Paris et l'agglomération parisienne et Nice ou Lyon.

Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 3 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement de chaque public

Actions du PLH :

→ Action 22 :

Améliorer l'insertion des jeunes en difficulté par une offre de logements et un accompagnement adapté

→ Action 23 :

Soutenir l'adaptation du parc et le développement d'une offre inclusive pour accompagner la perte d'autonomie et des personnes souffrant de handicap

→ Action 24 :

Proposer des solutions d'accueil adaptées aux gens du voyage

Sur les aides et accompagnement :

Plus de 3000 dossiers de jeunes suivis dans le cadre d'une mesure du fonds d'aide Jeunes

Plus de 285 000€ dépensés au total entre début 2023 et fin 2024 sur les aides individuelles du FAJ en lien avec le logement

Montant total d'aides accordées par nature d'aide

Nature d'aide	Logement	Mobilier	Urgence Précarité
Total 2023	91 703,70 €	7 749,84 €	26 659,68 €
Total 2024	103 956,78 €	10 494,59 €	44 180,35 €

En plus de ces aides individuelles, le **FAJ permet la mise en œuvre d'actions collectives**, qui fonctionnent par appels à projets auprès d'opérateurs (au total plus de 130 opérateurs concernés en 2023-2024). L'un des 6 axes de ce FAJ collectif porte sur l'habitat, l'hébergement et le logement. Si un seul opérateur a été financé dans le cadre de cet axe sur les deux dernières années (une action portée par l'AFEV en 2023 sur les colocations solidaires dans les quartiers prioritaires – KAPS), il constitue néanmoins une perspective pour le financement d'actions en la matière pour les années à venir, et a par le passé permis de mener des travaux en lien avec l'URHAJ et l'URCLLAJ ou encore sur la démarche du Logement d'Abord.

Le Fonds d'Aide aux Jeunes (FAJ) regroupe de nombreux types d'aides individuelles à destination des jeunes. 3 de ces aides individuelles concernent le logement et l'hébergement :

- Une aide à l'installation pour le premier mois dans le logement (pour une demande effectuée dans les 2 mois suivant l'installation), pouvant financer jusqu'à 300€ sur la caution et jusqu'à 300€ d'aide au logement pour le loyer ;
- Une aide au mobilier de première nécessité ;
- Une aide urgence précarité, pour mettre en sécurité les jeunes dans des situations d'urgence, comprenant l'hébergement (composant une majeure partie de l'aide, pouvant aller jusqu'à 600€ pour le logement et 80€ pour la nourriture).

Les montants totaux dépensés pour ces 3 types d'aides se sont élevés à plus de 126 000€ en 2023 et plus de 158 000€ en 2024.

Le FAJ est de plus en plus sollicité par les jeunes sur des demandes relatives à l'insertion sociale, comprenant notamment le logement, l'hébergement, et les enjeux de subsistance – et ce en particulier depuis la crise sanitaire. Des travaux sont ainsi en cours pour élargir le champ des prescripteurs, en particulier sur ces sujets, et pour clarifier leur rôle, afin notamment de permettre de renforcer la mobilisation du FAJ et son identification par les jeunes métropolitains, en particulier ceux qui ne sont pas touchés par les services publics et les structures d'accompagnement.

Actuellement, plus de 3000 dossiers sont suivis.

Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 3 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement de chaque public

Actions du PLH :

→ Action 22 :

Améliorer l'insertion des jeunes en difficulté par une offre de logements et un accompagnement adapté

→ Action 23 :

Soutenir l'adaptation du parc et le développement d'une offre inclusive pour accompagner la perte d'autonomie et des personnes souffrant de handicap

→ Action 24 :

Proposer des solutions d'accueil adaptées aux gens du voyage

Résultats – Personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap

13 668

demandes actives en LLS de personnes âgées ou handicapées en 2024, pour

1 064

attributions la même année (7,8% des demandeurs concernés se sont vus attribué un logement social)

En 2024, on compte 13 668 demandes actives en logements sociaux de personnes âgées (75 ans et +) ou en situation de handicap :

- **10 368 ménages comprenant une ou plusieurs personnes en situation de handicap** dans la demande active, sur 105 334 demandes (9,8% de la demande)
- **3 314 demandes dont l'âge du demandeur est supérieur ou égal à 75 ans**, sur 105 334 demandes (3,1% de la demande). Ce chiffre s'élève à 17 678 pour les demandes dont l'âge du demandeur est supérieur ou égal à 60 ans (16,8% de la demande).

Cette même année, on compte 1 064 attributions en faveur des personnes âgées (75 ans et +) ou en situation de handicap :

- **850 ménages comprenant une ou plusieurs personnes en situation de handicap** dans les attributions en 2024, sur 8 228 attributions (10,3% des attributions).
- **214 attributions pour lesquelles l'âge du demandeur est supérieur ou égal à 75 ans** sur 8 228 attributions (2,6% des attributions). Ce chiffre s'élève à 1 118 pour un âge du demandeur supérieur ou égal à 60 ans (13,6% des attributions).

On constate ainsi que les ménages comprenant une ou plusieurs personnes en situation de handicap sont légèrement sur-représentés dans les attributions (10,3%) relativement à leur part dans les demandes actives (9,8%). **A l'inverse, les personnes âgées, plus susceptibles de connaître une perte d'autonomie, sont elles sous-représentées dans les attributions** : 2,6% des attributions pour des demandeurs âgés de 75 ans et + contre 3,1% de la demande active, avec un écart d'autant plus marqué pour les 60 ans et + (13,6% des attributions pour 16,8% de la demande).

Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 3 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement de chaque public

Actions du PLH :

→ **Action 22 :**
Améliorer l'insertion des jeunes en difficulté par une offre de logements et un accompagnement adapté

→ **Action 23 :**
Soutenir l'adaptation du parc et le développement d'une offre inclusive pour accompagner la perte d'autonomie et des personnes souffrant de handicap

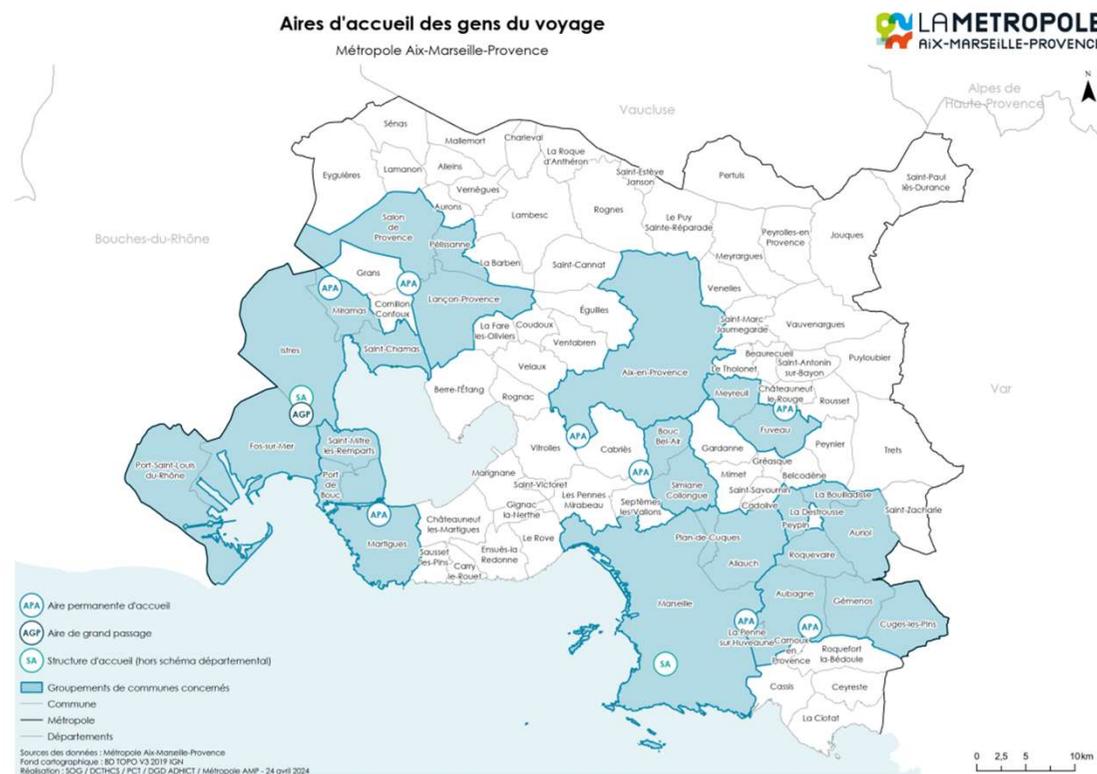
→ **Action 24 :**
Proposer des solutions d'accueil adaptées aux gens du voyage

Réalisations – Gens du voyage

8 aires permanentes d'accueil sur le territoire métropolitain, et **1** aire de grand passage

Mi-2024, il existait sur le territoire 8 aires permanentes d'accueil (APA) sur le territoire métropolitain, 1 aire de grand passage ainsi que 2 structures d'accueil (hors Schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Bouches-du-Rhône - SDAHGDV).

Ces offres concernent 26 communes du territoire métropolitain.



Orientation 4. Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

Enjeu 3 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement de chaque public

Actions du PLH :

→ Action 22 :

Améliorer l'insertion des jeunes en difficulté par une offre de logements et un accompagnement adapté

→ Action 23 :

Soutenir l'adaptation du parc et le développement d'une offre inclusive pour accompagner la perte d'autonomie et des personnes souffrant de handicap

→ Action 24 :

Proposer des solutions d'accueil adaptées aux gens du voyage

Réalisations – Gens du voyage

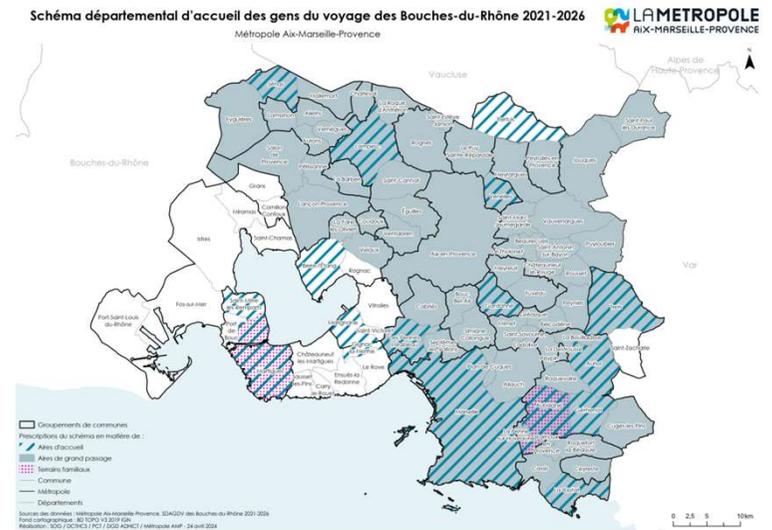
L'action 24 du PLH vise principalement la mise en œuvre sur le territoire métropolitain des prescriptions du SDAHGDV publié en avril 2023. Ces prescriptions portent sur la réalisation d'aires permanentes d'accueil d'aires de grands passages, ainsi que des futurs terrains familiaux locatifs qui permettront, d'offrir les conditions décentes d'habitat à certains ménages en cours de sédentarisation.

Les territoires concernés par les prescriptions du SDAHGDV sont identifiés dans la cartographie ci-contre.

Pour la mise en œuvre de cet ambitieux SDAHGDV, et donc de ce volet du PLH, La Métropole est confrontée à de multiples difficultés tant au niveau de la rareté du foncier, que des contraintes urbanistiques, (ZAN, PPR...) mais aussi de la difficulté de faire accepter ce type de projet au niveau local.

A ce jour, la Métropole s'emploie à trouver des solutions conciliant l'ensemble de ces contraintes.

En parallèle du travail sur la mise en œuvre des prescriptions du SDAHGDV, la Métropole a engagé depuis 2 ans un programme ambitieux de travaux de remise à niveau des aires métropolitaine





Orientation 5. Soutenir l'innovation

Orientation 5. Soutenir l'innovation

Actions du PLH :

→ **Action 25 :**

Faciliter la réalisation de projets innovants

→ **Action 26 :**

Développer un fond d'innovation pour l'habitat

Réalisations

272k€

de budget mobilisé au titre du FIH

8

Projets accompagnés dont 5 financièrement

La Métropole a soutenu la candidature et accompagné 8 projets innovants, dans le cadre de l'AMI national "**Engagés pour la Qualité du Logement de Demain**". Initialement, appuyés en termes d'ingénierie, 5 de ces projets ont été, au cours de l'année 2024, accompagnés financièrement.

Perspectives 2025 :

En 2025, la création du **Fonds d'Innovation pour l'Habitat métropolitain, orientation majeure du PLH**, permettra de :

- **Susciter une offre plus diversifiée** répondant aux nouvelles attentes en termes d'optimisation du parc existant, de disponibilité foncière, d'usage et de modes de vie
- **Explorer de nouveaux montages** ou modèles économiques innovants pour une offre abordable et éco-responsable
- **Tester de nouveaux modes de gestion** et d'accompagnement innovants

Résultats

Le nouvel appel à projet permanent lancé en 2024 a permis de mobiliser pas moins de 28 candidatures. Cet engouement montre qu'il existe une réelle dynamique autour des différentes thématiques de l'innovation en matière de logement. Le retour d'expérience de 2024, montre également des signaux très positifs : forte mobilisation des acteurs institutionnels locaux et nationaux à l'occasion des revues de projet, confirmation de la pertinence de l'action de l'acteur public pour catalyser l'innovation, création progressive d'un écosystème des acteurs du logement sur la thématique de l'innovation. Au regard de l'essor que prend l'innovation, l'année 2025 devra être mise à profit pour développer des processus de soutien plus industrialisés au sein de la Métropole.



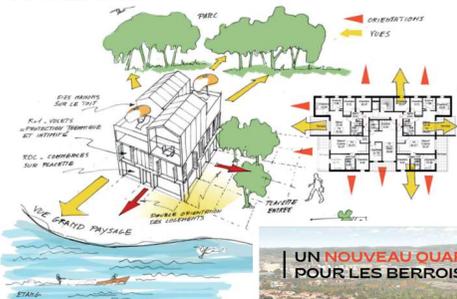
Orientation 5. Soutenir l'innovation

Focus : Les projets suivis dans le cadre du programme Engagés pour la Qualité du Logement de Demain, 2024

1 Les rives de l'étang

- Localisation : L'Etang-de-Berre
- Programme : 239 logements, en accession libre, sociale, BRS, en locatif intermédiaire ou social

UNE PROGRAMMATION POUR TOUS



Un travail sur la **qualité des logements** : confort d'été, hauteur sous plafonds, logements traversants... et **des espaces extérieurs** en plaçant la forêt au cœur du projet

UN NOUVEAU QUARTIER POUR LES BERROIS



2 Citadelle du Boulevard de Briançon

- Localisation : Marseille (3è)
- Programme : Locaux commerciaux et associatifs, adaptés à l'implantation des industries culturelles et créatives, 53 logements neufs, espaces partagés (toitures-terrasses cours intérieurs, coursives extérieurs)



Un projet « méditerranéen d'abord » de transformation d'anciens hangars industriels en logements avec toits-terrasses.

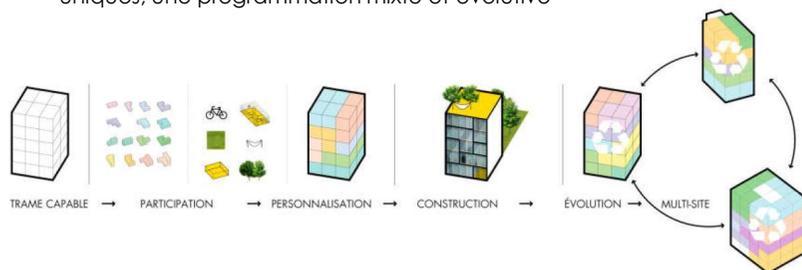


Orientation 5. Soutenir l'innovation

Focus : Les projets suivis dans le cadre du programme Engagés pour la Qualité du Logement de Demain, 2024

3 La ville capable

- Localisation : Un projet multi-sites
- Programme : Un montage globale partant du gabarit constructible, s'appuyant sur une conception paramétrique pour offrir des volumes uniques, une programmation mixte et évolutive



UN PREMIER SITE POUR AMORCER LA DÉMARCHE



QUI FONT L'ENSEMBLE

4 HOP : Habiter, œuvrer, penser

- Localisation : Marseille
- Programme : Une approche pour revaloriser, réinvestir et recréer du lien, sur les 3 fenêtres marseillais

03 L'EXPERIMENTATION

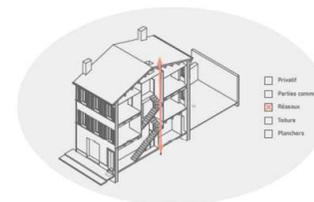
Les ateliers HOP du concret sur le terrain

➕ Expérimentation en cours

- ➕ Pédagogie auprès de divers publics : Syndics, entreprises, maîtres d'œuvre, etc...
- ➕ Réalisation de diagnostics sur plusieurs copropriétés suivant le protocole HOP à différentes temporalités : chantier, études de faisabilité, diagnostics, etc...
- ➕ Diversité des maîtrises d'ouvrages et des publics approchés : monopropriétaire, Syndic bénévole, Syndic professionnel, Foncière Logement, Digneo

➕ Expérimentation à venir

- ➕ Tester le protocole, les supports et outils créés sur les différents acteurs : Syndics, usagers, notaires, etc...
- ➕ Tester l'outil à l'échelle du territoire métropolitain Aix-Marseille



Orientation 5. Soutenir l'innovation

Focus : Les projets suivi dans le cadre du programme Engagés pour la Qualité du Logement de Demain, 2024

5 Vision d'Aou

- Localisation : Marseille (15è)
- Programme : Un projet de 106 logements, en maisons individuelles et en appartements en bail réel solidaire



6 La façade vivrière

- Localisation : Marseille (13è)
- Programme : Réhabilitation de 83 logements, construction de 24 logements neufs, aménagements des espaces extérieurs

la façade vivrière au coeur d'une cité jardin productive
Rénovation de 83 logements, construction de 24 logements neufs et aménagement des espaces extérieurs



la façade vivrière au coeur d'une cité jardin productive
Rénovation de 83 logements, construction de 24 logements neufs et aménagement des espaces extérieurs



Orientation 5. Soutenir l'innovation

Focus : Les projets suivis dans le cadre du programme Engagés pour la Qualité du Logement de Demain, 2024

7 L'Art d'Habiter le site de la Pelouque

- Localisation : Marseille (15è / 16è)
- Programme : Un « fil conducteur » pour penser le rapport intime/commons aux différentes échelles de la pièce à la ville, en vue de concevoir une opération de diversification sur une parcelle à proximité de la Castellane.

Un projet complet

AGIR SUR L'HABITAT

- Démotions
- Réhabilitations
- Constructions neuves

OUVRIR LE QUARTIER

- Trame verte (parc, mail prolongé, axe nord/sud)
- Rues créées ou requalifiées
- Tramway

INTERVENIR SUR LES ÉQUIPEMENTS

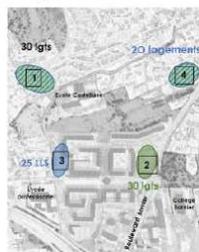
- Centre social, écoles, piscine, stade, gymnase, crèche, mosquée



Développer une nouvelle offre de logements

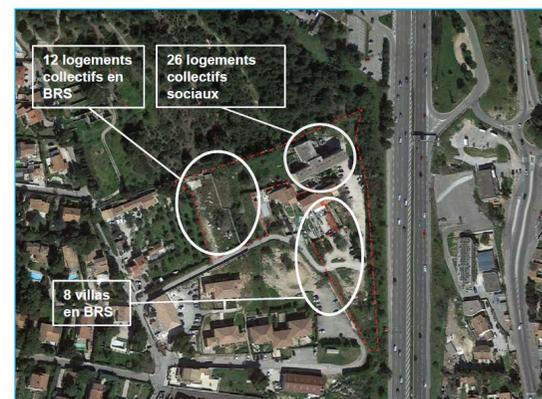
Plus de 100 logements en projet sur la Castellane ou à proximité

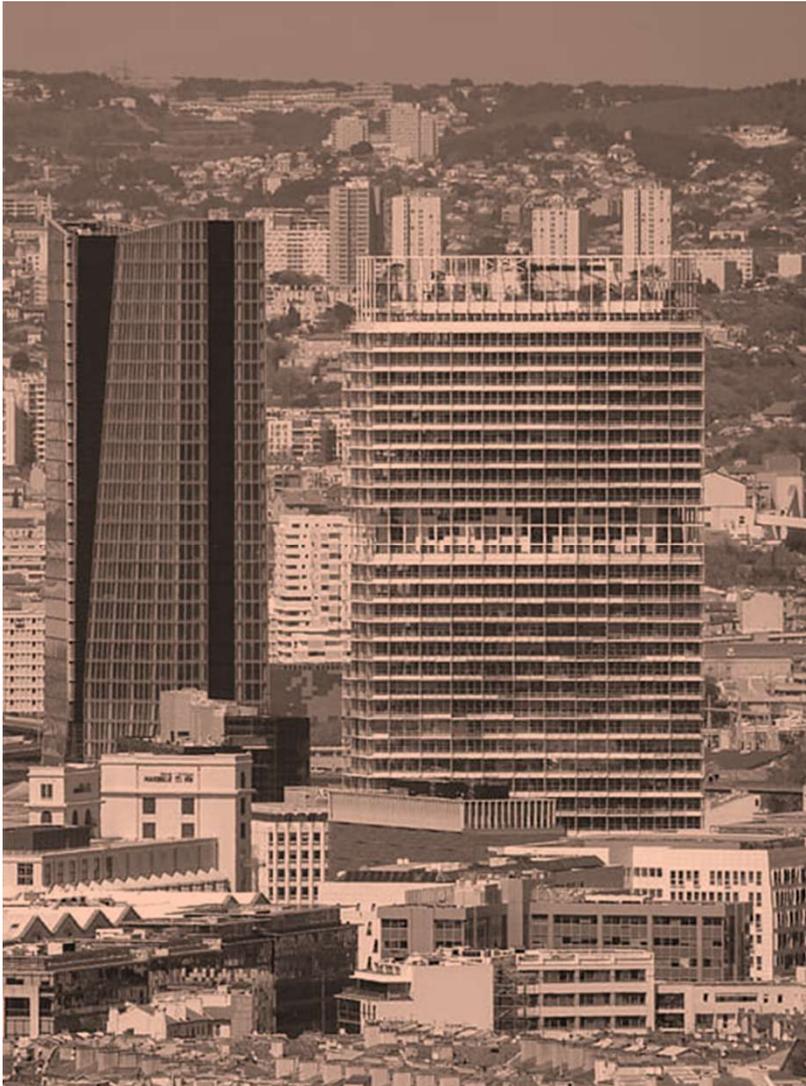
- 1 - La Pelouque :
 - 30 logements dont 10 logements sociaux Eriia
 - Livraison fin 2026
- 2 - Ex station Shell :
 - 30 logements Action Logement
- 3 - Bernex :
 - 25 Logements sociaux UNICIL
 - Livraison horizon 2027
- 4 - Pradel :
 - 20 logements mixtes à l'étude
 - Faisabilité à confirmer (terrain privé)



8 Chemin des fraises

- Localisation : Septèmes-les-Vallons
- Programme : Un programme de logements sur la transformation d'une clinique, et l'aile inoccupée d'une Bastide.





Orientation 6. Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée

Orientation 6. Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée

Actions du PLH :

→ **Action 27 :**
Renforcer les outils de gouvernance

→ **Action 28 :**
Renforcer l'offre de service de la Métropole auprès des communes en matière d'habitat

→ **Action 29 :**
Construire un plan guide de programmation partagé et territorialisé à Marseille

→ **Action 30 :**
Animer un Comité métropolitain pour l'Habitat

Organisation de Clubs élus Habitat, le 27 mars et le 9 juillet 2024.

De nombreux webinaires organisés, notamment à destination des communes :

- 2 webinaires sur la cotation : le 18 janvier 2024 pour présenter la cotation et ses enjeux, et le 14 mai 2024 pour restituer les résultats de l'enquête réalisée auprès des communes sur ce sujet.
- 2 webinaires sur la présentation de l'observatoire de l'Habitat métropolitain les 17 septembre et 4 octobre 2024.
- 2 webinaires sur les BRS avec les équipes ID AMP et OFS AMP, les 4 décembre et 18 décembre 2024.
- 3 webinaires sur l'essentiel du PLH les 20 et 28 juin 2024 et le 2 juillet 2024.
- Des webinaires à destination des syndicats de copropriétés en 2025.
- Des webinaires sur le service public de la rénovation de l'habitat.

FOCUS : La gouvernance et l'animation du PLH

L'installation du PLH a été l'occasion de renforcer l'animation de la politique locale de l'habitat, notamment via :

- L'animation du collectif de communes via l'organisation régulière du Club élus Habitat et de webinaires thématiques ;
- La structuration d'un dispositif de pilotage technique interne à la métropole ;
- L'organisation de comités techniques partenariaux resserrés (Métropole, Etat, EPF, AR-HLM), dont un Comité technique associant la ville de Marseille portant spécifiquement sur les enjeux de la commune.
- La consolidation d'outils d'observation mis à disposition des communes, voire des partenaires.

Néanmoins, quelques limites s'observent et pourront faire l'objet d'une attention particulière par la suite :

- Une animation partenariale très resserrée, ne permettant pas une association régulière des partenaires non présents aux comités techniques ;
- Un partage encore limité sur l'avancement du PLH aux partenaires ;
- Un manque de lisibilité et de planification sur les priorités stratégiques de la métropole perçu par une partie des partenaires.

Annexe : Etat d'avancement des actions

N°	Actions	Orientations	Principales réalisations	Etat d'avancement
1	Améliorer les outils de repérage existants et renforcer la connaissance des parcs à enjeux dans le parc privé et leurs propriétaires	Orientation 1 : Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre	<p>9 communes ayant instauré un permis de louer, 543 dossiers étudiés en 2024. 29% d'avis favorables sous conditions, 12% de refus.</p> <p>Une hausse de +20% des arrêtés d'insalubrité en 2024</p> <p>590 arrêtés de péril, 314 mainlevées d'arrêtés de péril en 2024</p>	●
2	Mettre des Programmes d'Intérêts Généraux (PIG) aux objectifs et moyens cohérents	Orientation 4 : Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre	<p>4 PIG en cours en 2024 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - PIG « Habiter mieux » à secteurs renforcés pour la réhabilitation des logements privés (périmètre large découpé en 3 secteurs géographiques) - PIG avec secteurs renforcés sur le Pays d'Aix - PIG réhabiliter valoriser éco habiter du Pays d'Aubagne et de l'Etoile - PIG Istres (prolongé d'un an au-delà de sa durée initiale) <p>Ces PIG ont permis de soutenir 575 opérations : 296 d'adaptation à la perte d'autonomie, 127 de traitement de l'habitat indigne, 152 de performance énergétique.</p>	●
3	Accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés	Orientation 1 : Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre	<p>Installation du POPAC de Port de Bouc, 2024-2028 et poursuite du POPAC de la Ciotat engagé en 2021, avec 38 copropriétés ciblées par le dispositif au total</p> <p>4 238 copropriétés potentiellement fragiles recensées par la VOC et 2 actions de prévention engagées à la suite</p> <p>21 Copropriétés investiguées en 2024, dont : 16 Copropriétés investiguées par l'équipe VOC et 5 diagnostics flash réalisés par l'ADIL</p> <p>Des enjeux de massification du repérage des besoins au traitement des difficultés</p>	●
4	Engager des OPAH renforcées sur les secteurs ciblés : OPAH-RU, OPAH-CD, "OPAH PPRT"	Orientation 1 : Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre	<p>5 OPAH : 4 OPAH RU, 1 OPAH CD</p> <p>684 logements ayant fait l'objet de travaux soutenus dans le cadre des OPAH en 2023, pour un total de près de 35 millions d'€ de subventions ANAH et 5,3 millions d'€ de subvention AMP</p>	●



N°	Actions	Orientations	Principales réalisations	Etat d'avancement
5	Créer un dispositif d'intervention sur les copropriétés à l'échelle métropolitaine dans le prolongement du "Plan Initiative Copropriétés"	Orientation 1 : Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre	<p>Réalisations des expertises pré opérationnelles sur les copropriétés Maurelette, Mariélie, Consolat, Est-marseillais, Mail/ Gardian, Granière, Rosiers.</p> <p>5 ensembles immobiliers en phase de mise en œuvre de plans de sauvegarde sur Marseille soit 11 copropriétés objet de conventions : Parc Kalliste (ACDFI), Parc Bellevue (D, E, FGH) et Parc Corot sur Marseille, Les Facultés à Aix et la Mariélie à Berre l'Etang.</p> <p>5 Copropriétés en phase d'élaboration de plans de sauvegarde pour définir le programme d'actions à mener : Maurelette, Consolat, Mail, Mail G, Est-Marseillais,</p> <p>1 Copropriété en OPAH CD : le Gardian,</p> <p>Des actions judiciaires en vue d'une part, de la mise en place d'un administrateur provisoire : (Granière, Rosiers) et d'autre part, de déclaration d'utilité publique (Parc kalliste G et E),</p> <p>La mise en œuvre de Conventions d'Intervention Foncière avec l'EPF PACA pour l'acquisition de logements sur la copropriété Maison Blanche et sur le Gyptis 1, et la perspective d'autres CIF courant 2025 liées aux études de préfiguration ORCOD IN (Maurelette, Rosiers, Mail et Consolat),</p> <p>Des dispositifs de veille et de prévention en cours ou en préparation : diagnostics flashes commandés à l'ADIL et mobilisation des agences d'urbanisme dans le cadre du dispositif de veille et observatoire des copropriétés (VOC), accompagnement dans le cadre de dispositifs POPAC, validation de la mise en place de nouveaux POPAC (Grandes copropriétés marseillaises, diffus à l'échelle métropolitaine),</p> <p>Mise en œuvre de la convention d'urgence mise en place en 2019 par la Métropole pour le portage de 170 logements sur les grandes copropriétés (120 logements acquis) et poursuite de l'action sur 2 copropriétés (Maurelette, Facultés) jusqu'en 2025,</p> <p>Des travaux urgents réalisés ou programmés sur plusieurs copropriétés (Corot, Mail, Maurelette, Consolat, bel Horizon, Est Marseillais, Facultés, Mariélie)</p> <p>Programme d'intérêt national : préfiguration d'un grand projet de traitement massif sur l'ensemble du territoire de la Métropole, tel qu'annoncé par le ministre délégué chargé de la Ville et du Logement. Ce projet d'ensemble doit permettre d'obtenir une dynamique globale de soutien du parc privé avec une articulation de la rénovation urbaine. Le PIN dont les contours sont toujours en cours de définition s'axe à ce jour sur 13 ensembles immobiliers dont 4 en études de préfiguration d'ORCOD IN pilotées par l'EPF (Consolat, Mail, Maurelette, Rosiers).</p>	●
6	Soutenir les opérations de recyclage foncier	Orientation 1 : Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre	<p>Une intervention de la SPLAI-IN sur les centres anciens dégradés : 182 immeubles particulièrement dégradés ciblés dans le plan d'actions de la SPLAIN,, dont 116 immeubles à acquérir sur des îlots prioritaires (Noailles, Belle-de-Mai, Hoche-Versailles), sur la base d'une cartographie fine (comprenant des diagnostics) pour orienter les acquisitions. Une production de 70% de logements sociaux, dont 60% de PLAI, et 25% de logement très social / foyers logement, et dans une moindre mesure de l'accession sociale.</p> <p>9 communes ayant instauré un permis de louer (voir Action 1.)</p>	●



N°	Actions	Orientations	Principales réalisations	Etat d'avancement
7	Renforcer l'accompagnement des communes	Orientation 1 : Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre	5 communes volontaires pour expérimenter le dispositif Zéro Logements Vacants 9 communes ayant instaurés le permis de louer (voir Action 1.)	●
8	Développer un réseau de "Maisons de l'habitat"	Orientation 1 : Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre	Après la création d'une première Maison à Marseille en 2019, une seconde MMH a été préfigurée en 2024 puis ouverte sur la Ville d'Aubagne en mars 2025, répondant au besoin de création d'un lieu unique à destination des publics.	●
9	Coordonner et articuler les dispositifs de rénovation énergétique avec les actions de requalification du parc existant	Orientation 1 : Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre	Voir Actions 2, 3, 4.	●
10	Accompagner et mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) dans le cadre d'une approche transversale	Orientation 1 : Agir d'abord sur le parc existant pour coupler rénovation énergétique, requalification et diversité de l'offre	7 communes concernées, correspondant à 21 quartiers, pour un total de 4 000 à 4 500 logements démolis, dont 3 000 à 4 000 logements publics (voir page suivante). 517 logements programmés dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (ROLLS) en QPV et Hors QPV en 2023, et 604 en 2024. 533 logements effectivement livrés dans le cadre de la ROLLs en 2023. 1 141 logements inscrits dans la ROLLs pour 2024	●
11	Mettre en adéquation les documents d'urbanisme avec les objectifs du PLH	Orientation 2 : Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière	6 procédures d'évolution des PLU liées à la mise en compatibilité, mais des deltas observés entre les volumes capacitaires identifiés initialement et les capacités de mobilisation effective du foncier.	●
12	Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH	Orientation 2 : Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière	Des démarches engagées : - De suivi des indicateurs des conventions avec l'EPF ; - Desuivi des communes carencées (avec l'Etat), - D'exercice du droit de préemption via l'EPF. Depuis 2023, 79 acquisitions ont été réalisées suivant préemption : 36 en 2023, 39 en 2024. Pour un total de plus de 23 millions d'euros HT (8 759 513 € en 2023, 12 453 975 € en 2024). 49 communes signataires de conventions avec l'EPF PACA dans le cadre de la Convention cadre Habitat à Caractère Multi-Site n°2. Des enjeux qui persistent de montée en puissance pour répondre pleinement aux défis de production dans une optique de sobriété foncière.	●

N°	Actions	Orientations	Principales réalisations	Etat d'avancement
13	Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations	Orientation 2 : Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière	<p>Des opérations d'acquisition-amélioration ayant représenté 13% des opérations en 2023 et 6% en 2024, contre un objectif de 15% identifié dans le PLH.</p> <p>La production de logements sociaux repose à 70-80 % sur la VEFA, mode de production qui expose les bailleurs sociaux à une forte dépendance à la conjoncture et au secteur privé.</p>	●
14	Accompagner la mise en place d'outils de veille et de régulation pour maintenir une offre locative privée accessible	Orientation 2 : Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière	<p>Une démarche de régulation du parc privé en vue du soutien au maintien d'une offre abordable engagée sur la ville de Marseille : ouverture du dispositif d'encadrement des loyers en 2025, lutte contre les meublés touristiques (encadrement de la durée de la location, règle de compensation...).</p> <p>9 communes ayant mis en place une autorisation de changement d'usage.</p>	●
15	Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux	Orientation 3 : Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et contribuer au rééquilibrage territorial	<p>Suivi renforcé de la production sur 8 communes signataires d'un CMS.</p> <p>Une programmation de logements sociaux (hors conventionnement parc privé, mais incluant la ROLSS), de 2.765 logements en 2023 et 2.808 en 2024, des niveaux en dessous des objectifs du PLH fixés à 4.100 logements. Des retards observés notamment sur les communes des pôles d'équilibre, de développement et des pôles métropolitains hors Marseille.</p> <p>Une part élevée de PLAI dans la programmation, mais portée par les places en structure, au détriment du logement familial.</p>	●
16	Soutenir le conventionnement du parc privé	Orientation 3 : Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et contribuer au rééquilibrage territorial	40 logements conventionnés Loca-avantage 2 ou 3, avec ou sans travaux.	●
17	Poursuivre le soutien à l'accès sociale et abordable, tout en s'assurant de la sécurisation des ménages accédants	Orientation 3 : Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et contribuer au rééquilibrage territorial	<p>69 logements produits en Prêt social location accession (PSLA) en 2023 et 2024</p> <p>136 logements signés en Bail Réel Solidaire (BRS) en 2023</p>	●

N°	Actions	Orientations	Principales réalisations	Etat d'avancement
18	Elaborer la Convention Intercommunal d'attribution (CIA) et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information de demandeur (PPGDID)	Orientation 4 : Améliorer l'accès au Logement des publics spécifiques	<p>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.</p> <p>La formalisation du PPGDID de la Métropole.</p> <p>L'accompagnement du passage à la gestion en flux sur le territoire.</p> <p>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.</p>	●
19	Faciliter l'accès au logement pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées	Orientation 4 : Améliorer l'accès au Logement des publics spécifiques	<p>Poursuite du travail expérimental engagé dans le cadre des Commissions d'Orientations 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 ont accédé au logement.</p>	●
20	Soutenir une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative	Orientation 4 : Améliorer l'accès au Logement des publics spécifiques	<p>330 ménages ont intégré un logement adapté en 2023 via une orientation du SIAO, dont 116 en IML et 572 en 2024 dont 125 en IML)</p>	●
21	Développer l'offre et l'accès au logement pour les étudiants et les jeunes actifs	Orientation 4 : Améliorer l'accès au Logement des publics spécifiques	<p>En 2023, 7 projets de logements sociaux à destination des étudiants et jeunes ont été programmés, tous sur Marseille, dont 6 en résidence universitaire à destination des étudiants.</p> <p>L'ensemble de ces projets concernaient au total 455 LLS programmés.</p> <p>On compte actuellement sur le territoire métropolitain 10 résidences sociales jeunes, résidence sociale jeunes actifs et 10 foyers jeunes travailleurs. 22 520 places en logements étudiants en 2023, dont 61% d'offre publique et 39% d'offre privée.</p>	●
22	Améliorer l'insertion des jeunes en difficulté par une offre de logements et un accompagnement adapté	Orientation 4 : Améliorer l'accès au Logement des publics spécifiques	<p>Plus de 3000 dossiers de jeunes suivis dans le cadre d'une mesure du fonds d'aide Jeunes</p> <p>Plus de 285 000€ dépensés au total entre début 2023 et fin 2024 sur les aides individuelles du FAJ en lien avec le logement</p>	●
23	Soutenir l'adaptation du par cet le développement d'une offre inclusive pour accompagner la perte d'autonomie des seniors et des personnes souffrant de handicaps	Orientation 4 : Améliorer l'accès au Logement des publics spécifiques	<p>13 668 demandes actives en LLS de personnes âgées ou handicapées en 2024, pour</p> <p>1 064 attributions la même année (7,8% des demandeurs concernés se sont vus attribuer un logement social</p>	●
24	Proposer des solutions d'accueil adaptées aux gens du voyage	Orientation 4 : Améliorer l'accès au Logement des publics spécifiques	<p>8 aires permanentes d'accueil sur le territoire métropolitain, et 1 aire de grand passage</p> <p>Un travail engagé pour lever les freins et contraintes portant sur la mise en œuvre des objectifs fixés dans le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage</p>	●

N°	Actions	Orientations	Principales réalisations	Etat d'avancement
18	Elaborer la Convention Intercommunal d'attribution (CIA) et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information de demandeur (PPGDID)	Orientations 4 : Améliorer l'accès au Logement des publics spécifiques	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.	●
19	Faciliter l'accès au logement pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées	Orientations 4 : Améliorer l'accès au Logement des publics spécifiques	Poursuite du travail expérimental engagé dans le cadre des Commissions d'Orientations 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 ont accédé au logement.	●
20	Soutenir une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative	Orientations 4 : Améliorer l'accès au Logement des publics spécifiques	330 ménages ont intégré un logement adapté en 2023 via une orientation du SIAO, dont 116 en IML et 572 en 2024 dont 125 en IML)	●
25	Faciliter la réalisation de projets innovants	Orientations 5 : Soutenir l'innovation	8 projets accompagnés, dont 5 financièrement, dans le cadre de la démarche Engagés pour la qualité du logement de demain (EQLD)	●
26	Développer un fond d'innovation pour l'habitat	Orientations 5 : Soutenir l'innovation	272k€ de budget mobilisé au titre du FIH	●
27	Renforcer les outils d'observation au service du PLH	Orientations 6 : Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée	Un outillage en amtière d'observation via la poursuite de structuration de l'Observatoire de l'Habitat métropolitain, la réalisation d'études et de travaux spécifiques (ex : VOC)	●
28	Renforcer l'offre de services de la Métropole auprès des communes en matière d'habitat	Orientations 6 : Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée	Organisation de 9 webinaires webinaires à destination des communes, structuration et animation d'un Club élus Habitat	●
29	Construire un plan guide de programmation partagé et territorialisé à Marseille	Orientations 6 : Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée	Définition d'objectifs spécifiques de programmation sur la ville de Marseille, signature d'un CMS et organisation d'instances portant sur la politique de l'habitat sur la ville centre (Cotech CMS, Cotech PLH Marseille)	●
30	Animer un Comité Métropolitain pour l'Habitat	Orientations 6 : Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée	Montage d'un Comité métropolitain pour l'Habitat (réunion à venir 2025)	●