

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**Séance du lundi 30 juin 2025**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 102 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Marylène BONFILLON - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Patrick GRIMALDI - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Pierre LAGET - Philippe LEANDRI - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Sandrine MAUREL - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Didier PARAKIAN - Anne-Laurence PETEL - Jocelyne POMMIER - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Michel ROUX - Laure ROVERA - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Julie ARIAS - Michel AMIEL représenté par Sophie CHAVE - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Moussa BENKACI représenté par Sylvaine DI CARO - François BERNARDINI représenté par Patrick GRIMALDI - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée par Jean-Pascal GOURNES - Sarah BOUALEM représentée par Pierre LAGET - Doudja BOUKRINE représentée par Lydia FRENTZEL - Valérie BOYER représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Pierre HUGUET - Martin CARVALHO représenté par Jean-Pierre SERRUS - Eric CASADO représenté par Claudie MORA - Jean-Pierre CESARO représenté par Marylène BONFILLON - Saphia CHAHID représentée par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Emmanuelle CHARAFE représentée par Gerard GAZAY - Jean-Marc COPPOLA représenté par Olivia FORTIN - Bernard DEFLESSELLES représenté par Alexandre DORIOL - Bernard DESTROST représenté par Jean-Pierre GIORGI - Vincent DESVIGNES représenté par Fabrice POUSSARDIN - Cédric DUDIEUZERE représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Chantal GARCIA représentée par Guy BARRET - Eric GARCIN représenté par Romain BUCHAUT - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Franck SANTOS - Hervé GRANIER représenté par Daniel GAGNON - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Frédéric GUELLE représenté par Didier PARAKIAN - Sophie GUERARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Frédéric GUINIERI représenté par Georges CRISTIANI - Prune HELFETER-NOAH représentée par Perrine PRIGENT - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Marc FERAUD - Nicole JOULIA représentée par Vincent GOYET - Philippe KLEIN représenté par Michel ROUX - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE

représenté par Sandrine MAUREL - Vincent LANGUILLE représenté par Betty CARVOU - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Didier REAULT - Véronique MIQUELLY représentée par Laure-Agnès CARADEC - Yves MORAINÉ représenté par Sabine BERNASCONI - Pascale MORBELLI représentée par Loïc GACHON - Lourdes MOUNIEN représentée par Patrick AMICO - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Grégory PANAGOUDIS représenté par Anne-Laurence PETEL - Patrick PAPPALARDO représenté par Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Benoît PAYAN représenté par Marie BATOUX - Roger PELLENC représenté par David GALTIER - Christian PELLICANI représenté par Laure ROVERA - Philippe PIGNON représenté par Philippe LEANDRI - Catherine PILA représentée par Solange BIAGGI - Henri PONS représenté par Martine VASSAL - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Denis ROSSI représenté par Marion BAREILLE - Alain ROUSSET représenté par Sophie AMARANTINIS - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michel RUIZ représenté par Jean-François CORNO - Laurence SEMERDJIAN représentée par Claude FERCHAT - Aïcha SIF représentée par Jean-Marc SIGNES - Francis TAULAN représenté par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Anne VIAL représentée par Hervé MENCHON - Ulrike WIRMINGHAUS représenté par Julien BERTEI.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Kayané BIANCO - Linda BOUCHICHA - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-Jacques COULOMB - Robert DAGORNE - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Monique FARKAS - Gérard FRAU - Agnès FRESCHÉL - Samia GHALI - Magali GIOVANNANGELI - Philippe GRANGE - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Claudie HUBERT - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Michel LAN - Éric LE DISSES - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Remi MARCENGO - Régis MARTIN - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Yannick OHANESSIAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Patrick PIN - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Dona RICHARD - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Paul SABATINO - Florian SALAZAR-MARTIN - Valérie SANNA - Jean-Yves SAYAG - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI à 9h26 - Jean-Marc SIGNES à 9h37 - Marie BATOUX à 9h40 - Audrey GARINO à 9h40 - Perrine PRIGENT à 9h40 - Sophie ARRIGHI à 9h46 - Eléonore BEZ à 9h46 - Roger GUICHARD à 9h47 - Christophe GONZALEZ à 9h47 - Didier PARAKIAN à 9h47 - Jean-Baptiste RIVOALLAN à 9h47 - Arnaud KELLER à 9h47 - Bernard MARANDAT à 9h47.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

### **CHL-001-18261/25/CM**

## **■ Approbation du bilan annuel 2024 du Programme Local de l'Habitat (PLH 2023-2028)**

132103

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération n° CLH-008-15811/24/CM du 22 février 2024. Ce document constitue l'outil de définition et de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle du territoire Métropolitain pour six ans (2023 – 2028).

Le PLH métropolitain définit 6 grandes orientations stratégiques :

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

Ces orientations se déclinent en 30 fiches actions et une fiche territorialisée pour chacune des 92 communes de la Métropole.

Conformément à l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), chaque année, le PLH doit faire l'objet d'un bilan de mise en œuvre de son programme d'actions. Ce bilan est présenté au Conseil Métropolitain. Ce bilan, détaillé dans l'annexe jointe à la présente délibération est présenté selon les orientations stratégiques du PLH.

L'année 2024, 1<sup>ère</sup> année de mise en œuvre du PLH, a permis de poursuivre les actions existantes mais aussi de préfigurer également de nouveaux dispositifs pour répondre aux objectifs du PLH.

Pour l'année 2024, la mise en œuvre du PLH fait ressortir les éléments suivants :

- **Les interventions dans le parc existant et la lutte contre l'habitat indigne :**

La Métropole a défini dans son PLH de nombreuses actions visant à intervenir sur le parc existant avec la nécessité d'améliorer le repérage des logements vacants et renforcer les actions de lutte contre l'habitat dégradé et indigne. Il s'agit également d'améliorer le parc ancien et soutenir la rénovation énergétique. Enfin la mise en œuvre du renouvellement urbain constitue aussi un enjeu majeur de ces interventions. Ces enjeux sur les années 2023/2024 se traduisent au travers des actions suivantes :

- La poursuite des dispositifs PIG et OPAH avec 5 OPAH et 4 PIG en cours sur le territoire et la préfiguration du Pacte Territorial pour une entrée en vigueur en 2025,
- Le développement d'une stratégie de prévention envers les copropriétés avec la mise en place des dispositifs de repérage et d'accompagnement (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés-POPAC); diagnostics flash de l'Adil, veille et observation des copropriétés (VOC)...

- Les interventions plus lourdes de réhabilitation et rénovations (bilan SPLA-IN / NPNRU). 19 projets de renouvellement urbain sur le territoire métropolitain pour un total de 4 000 à 5 000 logements démolis et une reconstitution de l'offre en 1 logement neuf construit pour 1 démolé soit une programmation de reconstitution de l'offre locative sociale de 517 logements en 2023 et 604 en 2024.
- Le mise en œuvre du permis de louer qui est instauré dans 9 communes : 543 dossiers étudiés en 2024.
- La délégation des aides à la pierre de type III à la Métropole a été reconduite fin 2024. Les engagements financiers ont par ailleurs été doublés entre 2023 (40,3M€) et 2024 (80,1M€).

- **La production de logements et la diversification de l'offre :**

La Métropole a fixé dans son PLH un objectif moyen annuel de production de 11000 logements sur la période 2023-2028 dont 4 100 LLS. Dans un contexte de crise du logement, le PLH soutient la production de logement alliant sobriété foncière et accessibilité financière autour de 2 enjeux : la définition d'une stratégie d'aménagement, d'urbanisme et foncière coordonnée et un accompagnement vers une offre de logements sociaux à bas coûts. Ces ambitions se sont traduites pour l'année écoulée dans les observations et actions suivantes.

- **Concernant la production globale de logements :** En 2023, 9 268 logements ont été livrés représentant 84% de l'objectif fixé dans le PLH et 7 667 logements autorisés soit 70% de l'objectif annuel. Par ailleurs, la répartition géographique de cette production montre un écart entre les pôles de proximité où les objectifs sont atteints et les pôles de développement où les livraisons en 2023 n'atteignent pas les objectifs fixés.

En 2024, 8 853 logements ont été autorisés soit 80% de l'objectif annuel ce qui représente une augmentation de 15% par rapport à 2023.

- **Concernant la programmation de logements locatifs sociaux :** elle demeure en dessous des moyennes annuelles cibles. Pour 2023, 2 912 LLS ont été programmés (72% de l'objectif) et en 2024, 2 808 LLS ont été programmés soit 68% de l'objectif. Il est à souligner un rééquilibrage de la programmation en faveur des PLAI qui atteignent 46% en 2024 contre 32% en 2023. Cependant même s'il s'agit d'une part importante de place en structure au détriment du logement social familial.
- La mise en place d'une stratégie foncière et d'évolution des documents d'urbanisme. Les objectifs de production de logement du PLH approuvé figurent dans le Scot métropolitain en cours d'élaboration. Par ailleurs, 6 procédures d'évolution des PLUI sont en cours et liées à la mise en comptabilité des documents d'urbanisme. Enfin, 49 communes ont adhéré à la convention d'intervention foncière avec l'EPF Multi Site Habitat de 2<sup>ème</sup> génération (MSH II) dont 8 nouvelles communes qui n'avaient pas conventionné dans le cadre de la MSH I.
- Un accompagnement des communes concernant la production de logements sociaux avec les Contrats de Mixité Social (CMS). 8 communes ont signé un CMS en 2024 permettant de déployer de multiples leviers pour combler le déficit entre l'offre et la demande de logements sociaux et atteindre les objectifs triennaux de production pour 2023-2025. Outre ces communes, d'autres communes ont également été identifiées pour renforcer leur accompagnement.
- Vers une refonte du régime des aides métropolitaines sur fonds propres : en 2024 un travail d'harmonisation sur l'ensemble du territoire a été lancé pour répondre aux besoins métropolitains et orienter vers une production de logements plus qualitative. En décembre 2024, le conseil Métropolitain a approuvé le principe de refontes d'aides des ancien CT et la réfiguration d'un nouveau régime d'aides en 2025.

- Le soutien de l'innovation : En décembre 2023 était approuvée la mobilisation d'un fonds d'innovation pour l'habitat afin de soutenir les 8 projets métropolitains lauréats dans le cadre de l'AMI « Engagés pour la Qualité du logement de demain ». Pour encourager les projets innovants sur son territoire, la métropole a approuvé en décembre 2024 la création d'un nouveau Fonds d'Innovation de l'Habitat métropolitain.

- **Les actions vers les publics spécifiques :**

Pour améliorer l'accès au logement des publics spécifiques, la Métropole s'est dotée de nombreux outils. Le développement progressif d'une offre spécifique ou de logements accompagnés, la mise en œuvre d'une politique d'attribution et différents dispositifs pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement de chaque public (jeunes, personnes en perte d'autonomie ou situation de handicap et gens du voyage). En 2024 ces interventions se sont traduites par les actions suivantes :

- La mise en place de la gestion en flux avec la signature des conventions entre la Métropole et les bailleurs sociaux.
- Le travail sur la cotation en concertation avec les communes pour élaborer la grille de cotation métropolitaine.
- La formalisation du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) et la poursuite de l'expérimentation des Commissions Territoriales des Publics Prioritaires et l'actualisation des informations relatives au Service d'Information, d'Accueil et d'Orientation (SIAO).
- L'approche des publics prioritaires au travers de la politique du Logement d'Abord.

- **L'animation et la gouvernance du PLH :**

Enfin, l'adoption du PLH en février 2024 a conduit la Métropole à organiser la gouvernance et le suivi technique des actions du PLH pour la première fois à l'échelle métropolitaine.

- La poursuite du développement de l'Observatoire de l'Habitat Métropolitain et des autres outils d'observation liées aux interventions en matière d'habitat.
- Le suivi technique de la mise en œuvre du PLH par la tenue de comités techniques internes et partenariaux (dont 1 spécifique à la ville de Marseille) et l'information des communes au travers d'une série de webinaires à destination des techniciens.
- La gouvernance et le travail avec les communes : les Clubs Habitat. Deux réunions se sont tenues en 2024 sur le sujet permettant aux élus présents d'échanger sur l'ensemble des actions du PLH.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L. 5218-2 pour la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L302-1 et suivants et R302-1 et suivants ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, et notamment le XIII de l'article 61 ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et la Citoyenneté (EC) ;
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) ;

- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) ;
- Le décret n° 2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement ;
- La délibération n° CHL-008-15811/24/CM du 22 février 2024 approuvant le 1er PLH de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur la période 2023 – 2028.

**Où il le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- La nécessité d'approuver le bilan annuel du Programme Local de l'Habitat.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le bilan annuel 2024 des actions du Programme Local de l'Habitat de la Métropole, ci-annexé.

**Article 2 :**

La présente délibération et le bilan annuel du PLH seront transmis aux communes de la Métropole et au représentant de l'Etat.

**Article 3 :**

La présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence - 58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille ainsi que dans chaque commune du territoire de la Métropole ; mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans les départements intéressés.
- D'une publication sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : [www.ampmetropole.fr](http://www.ampmetropole.fr).

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué,  
Logement, Habitat,  
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER