



# Projet de PLH MPM 2012-2018

30 janvier 2012

**PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT**

**MARSEILLE PROVENCE  
MÉTROPOLE**

CARRY-LE-ROUET  
CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES  
ENSUES-LA-REDONNE  
GIGNAC-LA-NERTHE  
MARIGNANE  
LE ROVE  
SAINT-VICTORET  
SAUSSET-LES-PINS

ALLAUCH  
MARSEILLE  
PLAN-DE-CUQUES  
SEPTEMES-LES-VALLONS

CARNOUX-EN-PROVENCE  
CASSIS  
CEYRESTE  
LA CIOTAT  
GEMENOS  
ROQUEFORT-LA-BEDOULE



BASSIN OUEST



BASSIN CENTRE



BASSIN EST



AGENCE D'URBANISME  
DE L'AGGLOMÉRATION  
MARSEILLAISE



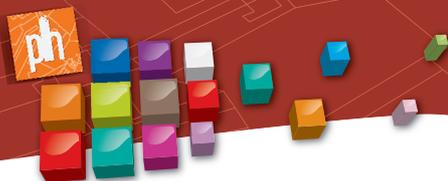
**MARSEILLE  
PROVENCE  
MÉTROPOLE**  
COMMUNAUTÉ URBAINE





**PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT**

**MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**



## Ouverture des États Généraux du Logement

Palais des congrès – Parc Chanot 7 octobre 2011



« Le 9 mai dernier, nous lançons avec le préfet délégué pour l'égalité des chances et Samia GHALI, Vice-présidente de MPM, les États Généraux du Logement de Marseille Provence Métropole au siège de la Communauté urbaine.

En fait, nous avons répondu à la sollicitation de l'Association Régionale HLM qui, avec la Caisse des dépôts, trouvait pertinent que l'on reprenne à l'échelle du territoire de la Communauté urbaine la démarche initiée à Paris il y a un an : celle-ci avait conduit une trentaine d'organisations liées au logement à présenter leurs conclusions en mai 2010 au Secrétaire d'État au Logement, conclusions qui avaient l'ambition de contribuer à « renouveler la politique du logement ».

Nous avons donc organisé trois ateliers qui ont chacun tenu trois séances, et on a ainsi rassemblé près de 140 acteurs de l'habitat : architectes, bureaux d'études, promoteurs, bailleurs sociaux, associations, entreprises, banquiers, techniciens des collectivités de l'État... toutes les composantes du milieu du logement se sont retrouvées au cours de vingt-cinq heures de débat pour faire le diagnostic de la situation sur notre territoire, échanger et surtout, faire des propositions susceptibles de mieux répondre aux besoins... Le site internet qui a été créé, « habiter-mpm.info », a reçu plus de 3500 visites émanant de 2000 personnes et ce sont vingt contributions écrites qui nous ont été transmises pour y être insérées. Il y a donc eu un vrai processus de travail, de réflexion et de construction de propositions.

Mais avant de vous entendre, je souhaiterais vous livrer quelques éléments sur le bilan du Programme Local de l'Habitat, pour les années 2006 à 2010, soit 5 ans. Ce bilan va être présenté au prochain Conseil de Communauté le 21 octobre.

Ce premier PLH de la Communauté urbaine avait adopté un objectif de production de 6000 logements par an.

Pour nous rapprocher de la réalité des chiffres, nous disposons de deux indicateurs : celui des logements autorisés, par obtention du permis de construire, et celui des logements effectivement réalisés, que comptabilise notre agence d'urbanisme, l'Agam.

Pour ce qui concerne les logements autorisés, la moyenne annuelle s'établit à 7700 unités, alors qu'entre 1990 et 2005, elle n'était que de 3800. Et pour ce qui concerne les logements réalisés, la moyenne annuelle s'élève à 4900 (dont 4140 à Marseille). Il y a donc bien eu un accroissement de la production de logements.

Pour ce qui est du logement social, l'objectif dont s'était doté Marseille Provence Métropole, était de réaliser 20% de la production en logements sociaux. Cet objectif est dépassé : depuis la prise de délégation de compétence, l'agrément et le financement des logements sociaux ont été multipliés par trois. Ce sont plus de 1600 agréments et financements des logements sociaux PLUS, PLAI et PLS qui ont été accordés en moyenne annuelle, sans compter les logements sociaux conventionnés avec l'Anah, ni ceux qui ont été réalisés par la Foncière Logement. On est donc à plus de 30% de logement sociaux dans la production réalisée ces cinq dernières années.

On a donc produit plus, on a donc financé plus de logements sociaux qu'auparavant, mais qu'en est-il du prix des logements privés ?

Le prix du logement n'a cessé d'augmenter, atteignant du jamais vu, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien. Et c'est bien ce qui nous inquiète à l'occasion de la révision de ce premier PLH. Les causes sont multiples : la raréfaction du foncier, les interventions qu'il est nécessaire de conduire pour disposer d'un foncier dépollué et libre de toute occupation, la multiplication des normes en matière de construction, le poids d'une demande qui est très importante... Mais le fait est là : aujourd'hui, ces prix ne sont pas en adéquation avec le niveau de revenus des habitants de la métropole.

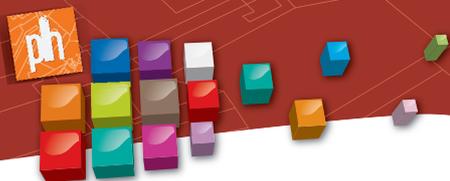
A l'occasion de la révision du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole, il faut prendre acte du bilan du premier PLH, mais il faut aussi constater les problèmes non résolus. Tel était le motif qui nous a amené à l'organisation de ces États Généraux du Logement.

Ce matin, il s'agit donc d'avoir le retour de tous vos travaux : d'être à l'écoute du diagnostic que vous faites de la situation, de vos idées, de vos réflexions et des propositions qui vous semblent susceptibles d'améliorer les choses. Nous élus, tout comme les représentants de l'État, nous avons aujourd'hui un « devoir d'écoute ». Bien sûr, je suis convaincu que certaines propositions que vous ferez ne relèveront pas toutes de l'action que peut engager Marseille Provence Métropole et qu'elles relèveront plutôt du niveau législatif ; que d'autres devront faire l'objet d'arbitrages, politiques ou financiers. Mais je m'engage, même si je ne vous donne pas toutes les réponses aujourd'hui, à ce que les suggestions qui font consensus auprès de vous tous viennent renouveler notre approche de la politique de l'habitat à conduire à MPM et qu'elles figureront au moins pour une grande partie dans le nouveau Programme Local de l'Habitat. »

**Eugène Caselli**

Président de la Communauté  
urbaine Marseille Provence Métropole





## EDITO



Depuis qu'au printemps 2008, le Président Caselli m'a confié la Vice-Présidence du logement social à la Communauté urbaine, j'ai sous sa responsabilité réorienté la politique de l'habitat qui était conduite jusque là selon deux lignes directrices :

- une priorité absolue à la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la Communauté urbaine ;
- et la prise en compte du rééquilibrage indispensable à engager pour que les communes ou les arrondissements de Marseille qui n'ont pas 20% de logement sociaux puissent mettre en œuvre des opérations leur permettant de rattraper la situation au regard des obligations de la loi SRU.

Pour la priorité accordée au logement social, la délégation de compétence des aides à la pierre confiée par l'État à Marseille Provence Métropole a été reconduite en 2009 pour une durée de six ans. Et dans un contexte budgétaire pourtant difficile, nous avons institué un dispositif de soutien au logement social avec deux millions d'euros par an d'aides sur les fonds propres de la Communauté urbaine en novembre 2009.

Autre intervention, celle sur le parc de logements privés anciens dégradés : depuis début 2010, trois équipes sont financées sur l'ensemble du territoire de la Communauté urbaine pour inciter les propriétaires à réhabiliter leurs logements, avec cinq priorités :

- lutter contre l'insalubrité et l'habitat dégradé ;
- produire des logements à loyer maîtrisé ;
- résorber la vacance ;
- améliorer la performance énergétique des logements ;
- et adapter les logements au vieillissement et au handicap.

Nous venons de signer avec la Ville de Marseille un protocole d'aide à la rénovation thermique qui va permettre aux Marseillais de bénéficier de subventions majorées quand ils feront des travaux d'économie d'énergie.

Nous sommes aussi sensibles à la nécessaire information des familles sur le logement : nous soutenons depuis mi-2009 le fonctionnement de l'ADIL, qui répond à toutes les questions que l'on peut se poser sur les loyers, l'accession à la propriété, le fonctionnement des copropriétés...

Nous avons aussi une convention avec l'association Handitoit pour le logement des handicapés, qui nous permet de mieux cibler les logements qui pourraient leur être réservés, que ce soit dans le parc social ou dans les logements anciens réhabilités avec l'Anah.

Ce bilan n'est pour moi que le début d'une politique qui doit s'amplifier et se développer. Avec le deuxième Programme Local de l'Habitat de la Communauté urbaine, et la prise en compte des propositions qui ont vu le jour dans les discussions qui se sont tenues pendant les États Généraux du Logement, il faut aller plus loin dans la réponse apportée aux habitants concernant leurs besoins en logement :

- il faut arriver à produire plus et mieux, à des prix et à des loyers accessibles à tous ;
- il faut mieux répondre aux familles qui souhaitent un logement social ou veulent en changer ;
- il faut prendre en compte les demandes spécifiques des familles en difficulté, comme celles qui émanent des jeunes, des personnes âgées, ou des handicapés ;
- il faut continuer à intervenir sur le parc vétuste, qu'il soit privé ou public, et se donner les moyens de poursuivre le renouvellement urbain.

Tout cela, c'est à l'ordre du jour de l'élaboration et de la mise en œuvre de ce deuxième PLH, qui devra mobiliser dans la plus grande concertation les communes membres, les acteurs privés et publics du logement, et les habitants de notre territoire ! Avec ce projet de PLH, le processus est engagé, il va se poursuivre pendant une année au cours de laquelle la conduite de la procédure légale permettra de le compléter et de l'enrichir si besoin est.

**Samia Ghali**

Vice-présidente de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole

## SOMMAIRE

### Ouverture des États Généraux du Logement

#### **Le préambule** ----- page 9

Le porter à connaissance  
Le bilan du PLH 2006 – 2011  
Les politiques publiques urbaines  
Les États Généraux du Logement  
Les évolutions législatives  
La délégation des aides à la pierre

#### **Le diagnostic** ----- page 23

Un cadre de vie exceptionnel  
Une accélération de la croissance de population  
Un parc de logements en forte augmentation  
Les marchés du logement en progression constante

#### **Le constat** ----- page 45

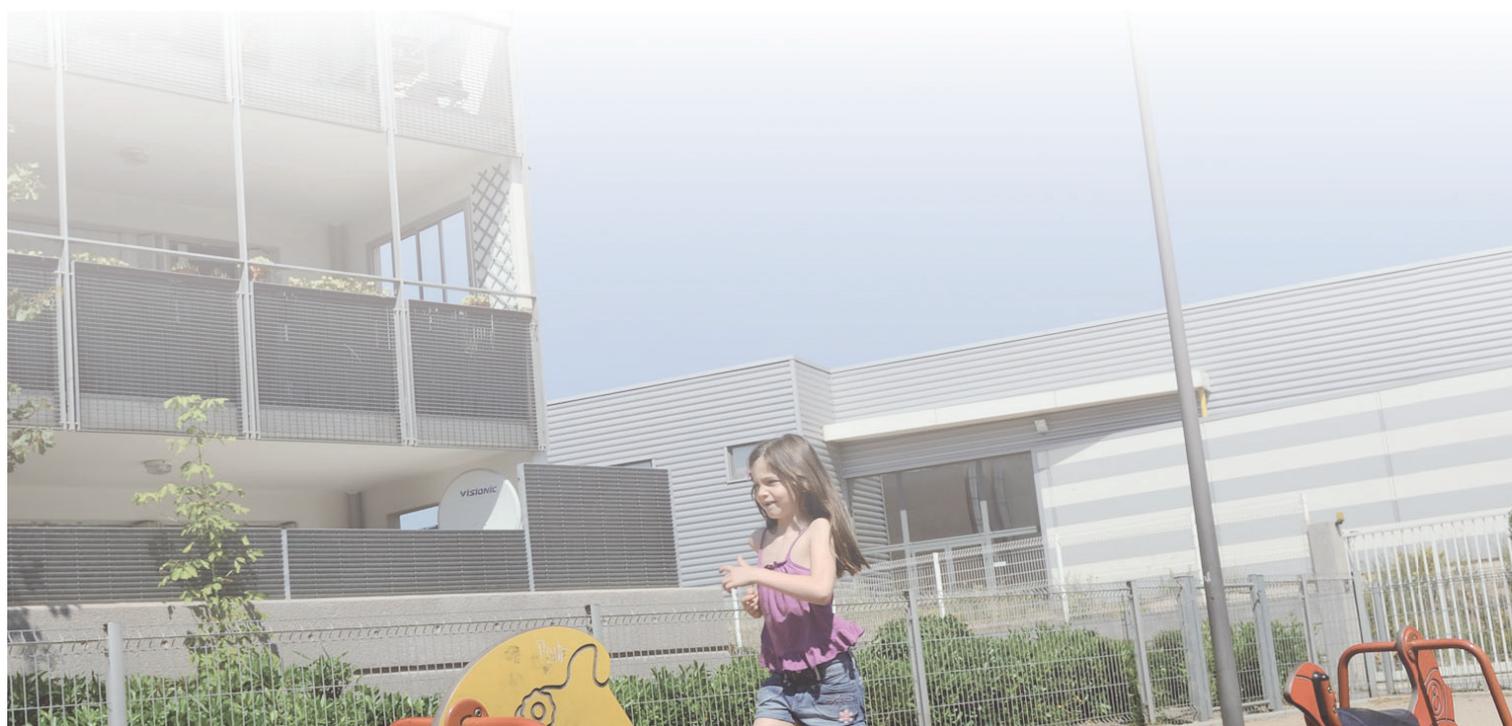
Des besoins en logements qui demeurent importants  
Des parcours résidentiels multiples et complexes  
Une position de chef de file à conforter

#### **Fiches action** ----- page 49

Orientation stratégique 1 : Améliorer l'offre de logements en quantité et en qualité  
Orientation stratégique 2 : Améliorer les parcours résidentiels  
Orientation stratégique 3 : Mobiliser les acteurs

#### **Fiches communes** ----- page 101

Bassin de vie Ouest  
Bassin de vie Centre  
Bassin de vie Est



# LE PREAMBULE



## LE BILAN DU PLH 2006 – 2011

Le 1<sup>er</sup> PLH de MPM a été approuvé en juin 2006 autour de trois grands objectifs validés par l'ensemble des acteurs ayant participé à son élaboration.

La mise en œuvre du PLH s'est appuyée sur les communes et un bilan annuel a été réalisé, permettant d'identifier les opérations et actions réalisées ainsi que de fixer des objectifs de production tout au long du processus.

### OBJECTIF 1

#### Accompagner la croissance de MPM dans un souci de gestion économe de l'espace

- Définir des priorités d'accueil de l'habitat pour garantir une gestion économe de l'espace

L'articulation entre le PLH et les documents d'urbanisme des communes membres a permis de renforcer les liens entre les différentes politiques sectorielles et de garantir la définition de territoires prioritaires d'accueil de l'habitat.

Entre 2006 et 2010, 9 PLU ont été approuvés, des servitudes et des secteurs de mixité sociale ont été introduits dans tous les nouveaux documents d'urbanisme et l'appel à des procédures d'aménagement a été fréquent.

- Mettre en place une politique foncière conciliant habitat et développement économique

Les communes ont mis en place des stratégies foncières pour favoriser la production de logements sur leur territoire.

### OBJECTIF 2

#### Diversifier l'offre de logements et requalifier le parc existant public et privé

- Les objectifs de production

Les objectifs en matière de production de logements s'élevaient à 6 000 logements par an : 4 900 logements par an en moyenne ont été réalisés entre 2006 et 2009.

Les objectifs en matière de logements sociaux ont été atteints et dépassés sur l'ensemble du territoire communautaire. Ainsi, 8 057 logements sociaux (hors Anah et Foncière Logement) ont été programmés et financés entre 2006 et 2010, pour un objectif de 6 000 sur cette période (soit plus de 1 600 agréments et financements en moyenne par an, pour un objectif de 1 200).

- Le développement d'une offre en accession à coûts maîtrisés

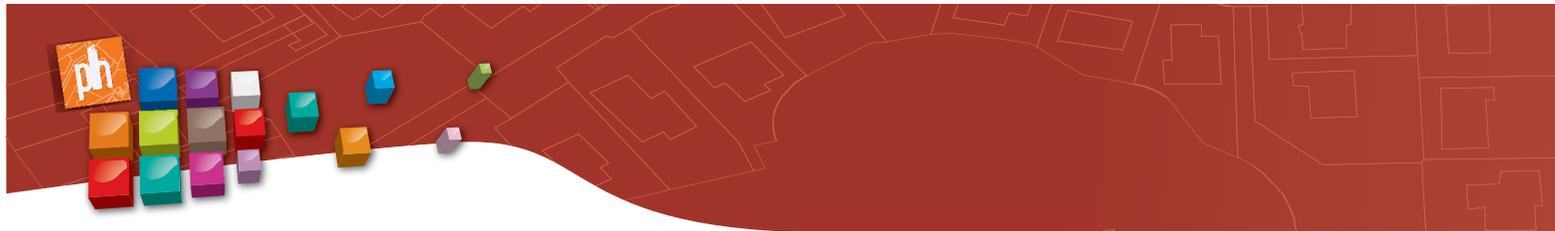
2 900 prêts à taux zéro PTZ ont été mobilisés annuellement pour de la primo-accession sociale. En parallèle, plusieurs opérations ont bénéficié du pass foncier, c'est-à-dire d'un portage financier de la charge foncière. Enfin, la Ville de Marseille a mis en place le Chèque Premier Logement qui a pu aider 1 889 ménages à accéder à la propriété dans le neuf ou dans l'ancien (au 31/12/2010).

- L'intervention sur le parc ancien

Environ 1 100 logements par an ont bénéficié d'une aide de l'Anah, 43% pour des propriétaires occupants et 57% pour des propriétaires bailleurs. 155 logements par an ont été conventionnés, essentiellement à Marseille.

En ce qui concerne l'éradication de l'habitat indigne, des interventions ont permis d'engager des actions de fond à Marseille et à Roquefort-la-Bédoule. Et début 2011, MPM a lancé un Programme d'Intérêt Général dont l'un des objectifs est la lutte contre l'habitat insalubre et très dégradé.

14 conventions pour des projets de rénovation urbaine ont été signés (ou vont l'être) avec l'ANRU.



### OBJECTIF 3

#### Assurer l'accès au logement et la mise en œuvre des parcours résidentiels

- **Accompagner les jeunes vers un logement autonome**

Une moyenne de 270 logements étudiants par an a été financée, 5 Foyers de Jeunes Travailleurs ont été programmés ou sont en cours de réalisation pour un total de 230 places.

- **Répondre aux besoins en logements et en structure d'accueil pour la population vieillissante, pour les personnes handicapées**

Près de 490 places ont été financées pour les Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (446) et en logements foyers (42).

Une convention a été adoptée avec Handitoit Provence pour développer une offre publique et privée de logements pour les personnes handicapées.

- **Participer au développement de l'offre en hébergement**

375 places dédiées à l'hébergement et aux parcours d'insertion ont été financées depuis le début du PLH (145 en maisons-relais, 120 en hébergement d'urgence, 110 en résidences sociales).

- **Participer à l'accueil des gens du voyage**

Deux projets de création d'une aire d'accueil sont en cours, l'un dans le bassin Ouest, l'autre dans le bassin Est. L'aire de Saint Menet à Marseille a été réhabilitée.

### OBJECTIF 4

#### Faire vivre le PLH

- **Suivi et évaluation du PLH, dispositif d'observation**

Le comité de pilotage du PLH s'est réuni très régulièrement pour faire le bilan de la mise en œuvre du PLH année après année, mais aussi pour travailler à ses réorientations et à sa mise en conformité.

Un partenariat avec des référents habitat désignés pour chacune des communes s'est aussi institué.

La Commission Habitat et Solidarité du Conseil de Développement a été fortement sollicitée.

Le fonctionnement de l'observatoire du PLH confié à l'Agam s'est appuyé sur les nombreuses sources de données disponibles (enquête de l'Atlas du parc locatif social, PERVAL, OIP, ODELOS, ADIL...).

- **L'engagement financier de la Communauté urbaine**

Marseille Provence Métropole a créé en novembre 2009 un dispositif d'aides communautaires au logement locatif social avec 2 millions d'euros annuels pour le rééquilibrage, et le soutien aux acquisitions-améliorations et à la performance énergétique.

Marseille Provence Métropole s'est engagée dans un Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat ancien dégradée avec 150 000 euros par an pour mettre en place des équipes d'animation-suivi à la disposition des propriétaires.

Marseille Provence Métropole a aussi financé des associations :

- l'ADIL, pour la mise en œuvre de permanences d'accueil du public,
- Handitoit Provence, pour sa contribution au logement des handicapés.

## LE PORTER À CONNAISSANCE

Par délibération en date du 10 décembre 2010, la Communauté urbaine a décidé d'engager une procédure de révision de son Programme Local de l'Habitat adopté le 26 juin 2006, qui arrivera à son terme en juin 2012.

Par la suite, l'État a fait part de son porter à connaissance, reçu en décembre 2011.

Dans son porter à connaissance, l'État rappelle les obligations fixées au PLH par la loi et indique ses orientations concernant les prescriptions du programme.

L'État rejoint les constats mis en évidence dans le diagnostic du PLH :

### **Le territoire de MPM est confronté à des difficultés importantes en matière d'habitat et de logement :**

- le territoire de MPM se caractérise par une déconnexion croissante entre les marchés immobiliers et les revenus des ménages ;
- le parc privé remplit une fonction sociale « de fait » très importante. C'est notamment le cas de certaines copropriétés qui cumulent de nombreuses difficultés ;
- le parc locatif social public se caractérise notamment par son ancienneté et par la faiblesse de son taux de rotation (5% environ sur le territoire de MPM).

### **Concernant la demande,**

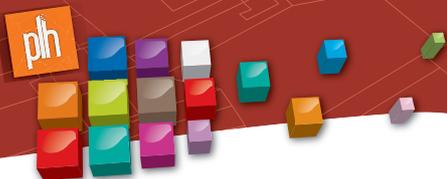
- l'offre de logements doit accompagner le développement de l'emploi (notamment dans le cadre de l'OIN Euroméditerranée) et satisfaire la demande locale ;
- MPM se caractérise par des taux d'activité ou d'emploi relativement faibles ;
- le revenu médian des ménages était en 2008 plus faible qu'au niveau régional (16 700 € contre 17 900 € au niveau régional). De plus, en 2010, 1 habitant sur 5 vivait sous le seuil de pauvreté ;
- c'est sur le territoire de MPM que se concentre la majorité des demandes de logements sociaux du département des Bouches-du-Rhône. La pression locative est très forte quel que soit le logement souhaité, dépassant 1 logement disponible pour 10 demandes ;
- le porter à connaissance insiste notamment sur la difficulté récurrente de loger les familles comprenant 2 enfants et plus, du fait d'un manque très important de grands logements.

### **MPM se trouve face à une forte pression foncière qui se caractérise notamment par :**

- des valeurs foncières et immobilières qui augmentent à un rythme soutenu ;
- un fort déficit de logements pour actifs et de logements sociaux intermédiaires ;
- des disparités économiques, sociales et territoriales fortes en matière de logement ;
- des installations en périphérie qui progressent plus fortement que celles dans les centres urbains ;
- une faible adéquation de l'offre et de la demande immobilière, accompagnée de besoins lourds en termes d'équipements publics ;
- une augmentation des friches urbaines, un étalement urbain consommateur d'espaces naturels et fragilisant l'agriculture, et un éclatement en de multiples pôles urbains.

### **Face à ces constats, les principaux enjeux identifiés par l'État dans son porter à connaissance sont les suivants :**

- **poursuivre, voire accentuer, l'effort de production de logements pour répondre aux besoins actuels et futurs du territoire, à la fois en quantité et en qualité** en proposant une offre diversifiée, en réalisant un effort particulier pour le parc locatif social et en développant une réponse adaptée aux besoins des populations spécifiques ;
- **adapter et valoriser le parc existant en luttant contre l'habitat indigne, en prévenant la dégradation du bâti**, en renforçant la politique de lutte contre la précarité énergétique et en respectant les préconisations en matière de développement durable ;
- **répondre aux enjeux majeurs du renouvellement urbain sur Marseille, La Ciotat et Marignane et préparer une possible seconde phase du programme national de rénovation urbaine ;**
- **amplifier l'effort de rééquilibrage géographique en matière de production de logements, pour un développement plus solidaire et mieux équilibré de l'ensemble du territoire.** Les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux devront être fixés pour chacune des communes membres et, pour Marseille, précisés pour chacun de ses arrondissements (article L 302.8 du CCH) ;
- **définir une politique foncière ambitieuse et mettre en place les outils d'intervention nécessaires.**



## Les politiques publiques urbaines

**Le PLH vise à apporter des réponses concrètes et opérationnelles à la mise en œuvre de la politique de l'habitat de MPM et ainsi accompagner le développement de la métropole.**

Il doit également prendre en compte les objectifs départementaux (schéma départemental des gens du voyage, plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées...).

Enfin, le PLH doit avoir une traduction dans les documents locaux d'urbanisme afin de garantir la faisabilité opérationnelle de ses orientations.

### Inscrire le PLH dans les orientations stratégiques du SCoT

L'évolution du PLH s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de MPM.

Le SCoT fixe les orientations stratégiques du territoire et le PLH doit être compatible avec celles-ci.

Son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) présente les grandes orientations pour les vingt prochaines années en intégrant les enjeux métropolitains, l'évolution du contexte socio-économique ainsi que les principes du Grenelle de l'environnement.

Le SCoT de MPM a retenu un objectif qui prévoit sur une période de 20 ans une augmentation de la population de 80 000 habitants accompagnée d'une évolution identique du nombre de logements et d'emplois. Ces objectifs ont valeur de « cap » à tenir pour maintenir et amplifier les nouvelles dynamiques sur le territoire de MPM.

Ils intègrent un nouveau mode de développement plus économe en termes de consommation d'espace et cohérent avec les objectifs de développement durable.

Dans ce schéma de croissance, Marseille et MPM jouent un rôle moteur tant sur le plan résidentiel qu'économique au sein de la métropole.



### Garantir la faisabilité opérationnelle du PLH à travers les PLU

Le PLH fixe les enjeux et objectifs de production de logements. La faisabilité opérationnelle de ceux-ci dépend largement des communes. Opposables aux tiers, les PLU traduisent les orientations du PLH en termes de foncier, de règles à respecter localement... .

Il est donc nécessaire que ces orientations soient partagées à l'échelle communale.

La mise en œuvre du PLH montre que la corrélation entre la situation de la commune au regard de son PLU ou POS a un impact majeur sur la réalisation des objectifs du PLH.

## PLH et Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône

Comme le rappelle le porter à connaissance de l'État, le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône (DTA). Celle-ci a été approuvée par décret en Conseil d'État le 10 mai 2007. Elle indique les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

Trois grandes orientations sont développées dans la DTA :

- « Rayonnement et métropolisation » Sur ce volet, la DTA précise que : « L'organisation et la répartition des fonctions métropolitaines devra, en relation étroite avec l'accueil de services et d'équipements sur Euroméditerranée, favoriser le renforcement de l'ensemble du système urbain et économique ».

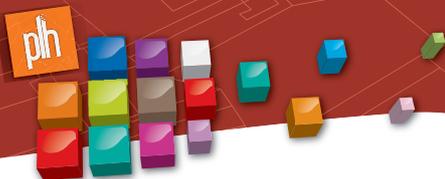
L'Opération d'Intérêt National représente « une opération phare » pour l'accueil des fonctions stratégiques urbaines. En outre les politiques de renouvellement urbain auront à « favoriser la revitalisation des centres villes » ;

- « fonctionnement et organisation du territoire », qui vise à « améliorer le fonctionnement de l'aire métropolitaine et de l'ensemble du département pour un aménagement efficace, plus équitable et durable, qui tire partie de l'organisation polycentrique du territoire » ;
- « préservation-valorisation de l'environnement » qui s'inscrit dans un « souci de garantir aux générations futures la transmission des éléments naturels et agricoles qui font l'identité des bouches du Rhône ».

Pour le volet « développer une politique de l'habitat favorisant un meilleur équilibre spatial et social » l'État soutiendra :

- les politiques foncières visant à « constituer des réserves de terrain à long terme adaptées à l'accueil d'un habitat diversifié et bien desservi par les transports en commun » ;

- « la résorption des friches urbaines de toute nature » ;
- « la réalisation de programmes de logements sociaux dans les secteurs où le coût du foncier empêche l'équilibre des opérations [...] ». Pour MPM il s'agit en particulier de Marseille Centre et Sud ;
- « la poursuite de la requalification du parc social (HLM et copropriétés) dans les grands ensembles identifiés par la Grand Projet de Ville et du périmètre Euroméditerranée [...], dans l'opération de renouvellement urbain de La Ciotat, et d'une façon plus générale dans le cadre des contrats de ville » ;
- le « développement de l'offre privée et intermédiaire permettant une plus grande mixité sociale : Marseille Nord [...] Ouest de l'étang de Berre ».



## Extrait du Schéma de Cohérence Territoriale de MPM (projet arrêté au C.C. du 9 décembre 2011)

### SCoT : orientations générales

#### Proposer une offre de logements importante et diversifiée

Les 80 000 nouveaux logements affichés dans le SCoT à l'horizon 2030 correspondent :

- pour moitié aux besoins liés à la croissance démographique ;
- et pour moitié aux besoins induits par le desserrement des ménages et le renouvellement du parc de logements.

Au-delà de cet objectif quantitatif, le SCoT fixe des objectifs qualitatifs relatifs à l'habitat :

- répondre aux besoins des ménages et rétablir une offre diversifiée satisfaisant les parcours résidentiels : taille et type de logement, locatif et accession, niveaux de prix dans les secteurs privé et public, formes urbaines prenant en compte les évolutions sociétales...
- procéder à un rééquilibrage social et territorial de l'offre de logements dans les communes de MPM et dans les arrondissements de Marseille, notamment au travers de la production de logements accessibles à tous ;
- conduire une politique d'amélioration et de réhabilitation des parcs de logements anciens, public et privé ;
- soutenir le développement économique en permettant l'accueil de populations nouvelles ;
- accompagner cette production par une politique globale d'amélioration du cadre de vie, notamment au travers d'une offre d'équipements et de services.

#### Mettre en œuvre la mixité sociale dans les communes de MPM et entre les arrondissements de Marseille

La mixité sociale est un objectif fondateur du SCoT. Il répond à la difficulté d'une partie de la population de se loger en raison de l'inadéquation grandissante entre revenus des ménages et prix du marché. De ce fait, les inégalités sociales et territoriales se creusent. Le SCoT se donne comme objectif :

- la poursuite de l'effort en matière de logement social ;
- la mise à disposition d'une offre de logements adaptée à des populations spécifiques.

#### Poursuivre les efforts en matière de logement social

Cet objectif vise à poursuivre les efforts entrepris dans le premier Programme Local de l'Habitat 2006-2012 (PLH) de MPM et à permettre au plus grand nombre de se loger dans de bonnes conditions, dans les communes et les quartiers de leur choix. Dans ce but, le SCoT considère comme indispensable le rééquilibrage de la répartition du logement social sur le territoire de MPM. L'hyper-centre nécessite une approche ciblée sur le mal logement ainsi que sur la dégradation des espaces et services publics. L'adaptation de ces derniers aux pratiques sociales des différentes communautés qui le peuplent est une nécessité.

#### Accueillir les populations spécifiques

Le SCoT porte une attention particulière à l'offre de logements en faveur des publics socialement les plus fragiles, ainsi que des personnes âgées et dépendantes, des gens du voyage, des populations migrantes et des étudiants.

La localisation de ces offres prendra en compte les spécificités de chacune de ces populations auxquelles seront proposées :

- une accessibilité aux transports en commun ;
- la proximité des services et équipements publics (lieux d'enseignement, de santé... ) ;
- une localisation dans le Grand Centre de Marseille pour les étudiants mais aussi pour les personnes âgées, ainsi que sur l'ensemble des centralités de MPM pour ces dernières.

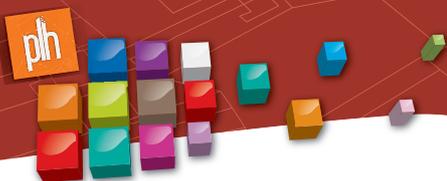
#### SCoT : Prescriptions au PLH et au PLU

- Fixer dans les politiques d'urbanisme et d'habitat des objectifs de mixité sociale, dans la perspective est d'atteindre 20% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales et ce à l'échelle des bassins de vie de MPM, des communes et des arrondissements de Marseille ;
- réaliser, dans les opérations significatives à vocation d'habitat, 20% à 30% (ou plus) de logements locatifs sociaux. Les opérations significatives sont définies au regard de leur taille par rapport au tissu urbain environnant. Le pourcentage précis de logements locatifs sociaux est à déterminer en fonction des objectifs globaux en matière d'habitat et en fonction du secteur dans lesquels ces opérations s'inscrivent au regard :

- du pourcentage de logements sociaux existants à proximité,
  - de la qualité de la desserte en TC et TCSP,
  - du niveau d'équipements et de services de proximité ;
- rééquilibrer prioritairement la production de logement locatif social dans les communes et les arrondissements comptant moins de 20% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales. Cet effort passe par la diversification de l'offre en mobilisant de manière équilibrée la production de logement neuf et le parc privé existant dont la vocation sociale doit être renforcée, et ce en fonction de l'effort déjà réalisé et quand la situation foncière le permet ;
  - utiliser à cet effet les dispositifs réglementaires permettant de réserver des espaces dédiés en partie ou en totalité à des opérations de logements locatifs sociaux et facilitant leur réalisation (stationnement, densité... ) ;
  - mettre en cohérence les politiques de l'habitat développées avec la structuration et la densification du territoire proposées, notamment sur les sites stratégiques (centralités et territoires de projets) et avec les axes de déplacement et leurs pôles d'échanges ;
  - mettre en œuvre les orientations du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées ;
  - identifier des aires d'accueil des gens du voyage comme indiqué par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage en développant les possibilités de coopération intercommunale ;
  - réaliser les structures d'accueil et des places d'hébergement d'urgence, réparties sur l'ensemble du territoire ;
  - prendre en compte les besoins en logements pour les étudiants, les personnes âgées ou handicapées. Les secteurs proches des services et des transports collectifs seront favorisés y compris hors Marseille. Le Grand Centre de Marseille autour de Saint-Charles-Canebière, avec une dominante de logement social, est spécifiquement visé pour le logement étudiant.

### SCoT : Recommandations au PLH et à MPM

- réaliser une part minimale de logements très sociaux dans les territoires bien desservis en transports collectifs et disposant de services et d'équipements publics ;
- combattre l'habitat privé indigne en poursuivant des efforts sur l'amélioration de l'habitat ancien, et promouvoir tous les outils possibles dans les programmes de réhabilitation et de renouvellement urbain du centre ville ;
- améliorer la performance énergétique du parc ;
- réduire la vacance ;
- élaborer un volet spécifique pour le logement social dans la stratégie foncière de MPM ;
- adapter les logements qui le nécessitent au maintien à domicile des personnes handicapées et âgées ;
- favoriser dans les politiques d'habitat le maintien à domicile des personnes âgées et dépendantes dans le cadre d'une coordination avec une offre en structures d'accueil ;
- faciliter dans les politiques de l'habitat et d'urbanisme les échanges intergénérationnels.



## Répondre aux besoins en logement des populations fragilisées : le PDALPD

Le 4<sup>e</sup> Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) des Bouches du Rhône constitue le cadre de référence de la politique du logement pour les défavorisés.

Ce plan, piloté par l'État et le conseil Général, définit pour la période 2010-2014 « les objectifs et les mesures destinés à permettre aux personnes ou familles en difficultés d'accéder à un logement décent et indépendant, de s'y maintenir et de disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques ».

Le PDALPD se compose de cinq objectifs principaux qui doivent s'articuler avec les prescriptions du PLH :

- conforter les outils de pilotage, d'animation et d'observation pour une meilleure efficacité des actions mises en œuvre par les partenaires du PDALPD ;
- développer et améliorer l'offre de logements et d'hébergement pour le public du PDALPD ;
- améliorer l'accès au logement social et les dispositifs d'attribution pour les publics prioritaires ;
- renforcer la prévention des expulsions locatives ;
- adapter les aides et les actions du Fonds de Solidarité Logement (FSL) aux besoins et aux situations des ménages.



## Prendre en compte et accompagner le Programme National de Rénovation Urbaine

L'ANRU mutualise les moyens financiers des partenaires engagés dans la rénovation urbaine pour financer des opérations d'aménagement urbain, de réhabilitation, de démolition-reconstruction, de création d'équipements publics...

MPM intervient pour la rénovation urbaine des quartiers en difficulté socio-économique à travers la mise en œuvre de conventions pluriannuelles de projet de renouvellement urbain situées sur son territoire signées avec l'ANRU et ses partenaires.

Ces actions se situent dans une perspective de réduction des inégalités, de mixité sociale et de développement durable. Sur le territoire de la Communauté urbaine, 14 conventions (13 à Marseille et 1 à La Ciotat) et un PNRQAD (Marignane) ont été signés.

### Objectif n°2 du PDALPD à l'échelle du département

L'objectif n°2 du PDALPD vise à « développer et améliorer l'offre de logements et d'hébergements pour le public du PDALPD ». Il se traduit :

Pour le parc social, par 25% à 30% de PLAI au sein des logements PLUS et PLAI financés, soit la production de 600 à 620 PLAI par an dont 150 grands logements (T5-T6).

Dans le parc privé, par 420 logements conventionnés sociaux et 120 conventionnés très sociaux par an et la remise sur le marché de 100 à 200 logements vacants par an pour les publics du PDALPD.

Mais également, 300 logements par an en intermédiation locative, 552 places d'hébergement en maison relais créées sur la période 2008-2012 et 500 logements indignes traités par an (dont 15% occupés par leur propriétaire).

Source : PDALPD Bouche- du-Rhône 2010-2014

## Participer à l'accueil des gens du voyage : le Schéma Départemental des Gens du Voyage

Le schéma départemental organise l'installation des gens du voyage par la mise à disposition d'aires d'accueil, de dispositifs d'accompagnement social et par la mise en place d'actions visant l'accès aux droits pour ces populations.

Le schéma en vigueur est celui arrêté le 1<sup>er</sup> mars 2002 et révisé en 2010. Il définit notamment la localisation et le nombre d'aires permanentes d'accueil à réaliser. Depuis, certaines des communes concernées ont demandé des modifications.

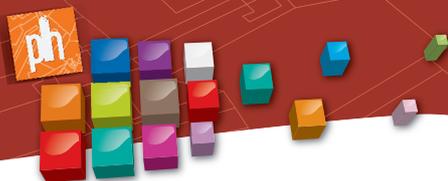
Ce sont les communes qui doivent mettre en œuvre le schéma, la loi n'ayant pas donné compétence aux Communautés urbaines sur ce sujet.

Le schéma d'accueil des gens du voyage révisé est actuellement en cours d'approbation et devrait conduire aux obligations présentées dans le tableau ci-contre, en nombre de places à créer ;

### Obligations en nombre de places à créer

<b>Marseille</b>	40 places supplémentaires pouvant être réparties ou non en 2 aires (en association avec Allauch et Plan de Cuques). 1 aire de grand passage, en sa qualité de commune chef-lieu d'arrondissement (en association avec Allauch et Plan-de-Cuques)
<b>Allauch Plan-de-Cuques</b>	Les deux communes devront passer une convention avec la ville de Marseille pour la création et la gestion des 40 places supplémentaires à la charge de Marseille et de l'aire de grand passage
<b>Carry-le-Rouet Ensuès-la-Redonne Sausset-les-Pins Châteauneuf-lès-Martigues Gignac-la-Nerthe</b>	45 places implantées conjointement sur les territoires de Châteauneuf-lès-Martigues et Gignac-la-Nerthe
<b>La Ciotat Cassis Roquefort-la-Bédoule Carnoux-en-Provence</b>	50 places implantées sur le territoire de La Ciotat (projet en cours, financement État accordé)
<b>Gémenos</b>	20 à 25 places
<b>Marignane</b>	30 places
<b>Saint-Victoret</b>	20 à 25 places
<b>Septèmes-les-Vallons</b>	20 à 25 places

Source : Porter à Connaissance – novembre 2011



## Les États Généraux du Logement

**La tenue des États Généraux du Logement à l'échelle de MPM constitue une véritable expérimentation, inspirée des premiers États Généraux du Logement qui se sont tenus à Paris en 2010.**

Organisés par l'AR Hlm PACA & Corse, avec le soutien de la Direction régionale de la Caisse des dépôts et consignations, les États Généraux du Logement ont constitué un espace d'échanges et de réflexion fédérant l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat.

Ainsi près de 140 acteurs de l'habitat, publics et privés, ont échangé lors de trois ateliers, qui se sont chacun réunis à trois reprises. Ces ateliers se sont articulés autour de trois thématiques, support du PLH 2012-2018 :

- développer l'offre pour répondre aux besoins en quantité et en qualité ;
- améliorer les parcours résidentiels et les conditions de vie ;
- mobiliser les acteurs.

Ces rencontres ont en effet permis de dégager des enjeux et des objectifs en matière de logement et de politique de l'habitat.

Les États Généraux du Logement se sont également concrétisés par la création d'un site internet ([www.habiter-mpm.info](http://www.habiter-mpm.info)), espace participatif d'information et de réflexion ouvert aux contributions de tous les citoyens.

Les États Généraux du Logement ont constitué un espace d'échange et de réflexion fédérant l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat et ont permis de dégager des enjeux et des objectifs en matière de logement.



### Les principales dates

#### ► 9 mai 2011

Lancement des États Généraux du Logement

#### ► 25 mai 2011

Atelier 1 : Développer l'offre pour répondre aux besoins en quantité et en qualité – 1<sup>ère</sup> session

#### ► 31 mai 2011

Atelier 2 : Améliorer les parcours résidentiels et les conditions de vie – 1<sup>ère</sup> session

#### ► 6 juin 2011

Atelier 3 : Mobiliser les acteurs – 1<sup>ère</sup> session

#### ► 20 juin 2011

Atelier 2 : Améliorer les parcours résidentiels et les conditions de vie – 2<sup>e</sup> session

#### ► 24 juin 2011

Atelier 1 : Développer l'offre pour répondre aux besoins en quantité et en qualité – 2<sup>e</sup> session

#### ► 4 juillet 2011

Atelier 3 : Mobiliser les acteurs – 2<sup>e</sup> session

#### ► 6 septembre 2011

Atelier 1 : Développer l'offre pour répondre aux besoins en quantité et en qualité – 3<sup>e</sup> session

#### ► 12 septembre 2011

Atelier 2 : Améliorer les parcours résidentiels et les conditions de vie – 3<sup>e</sup> session

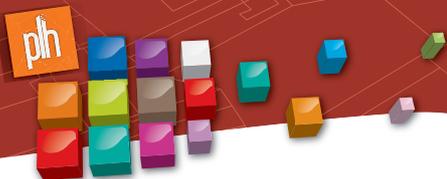
#### ► 14 septembre 2011

Atelier 3 : Mobiliser les acteurs – 3<sup>e</sup> session

#### ► 7 octobre 2011

Journée de restitution des États Généraux du Logement





## Les évolutions législatives

**Le PLH doit s'intégrer de façon cohérente aux autres politiques urbaines (planification, stratégie économique, déplacements...).**

### L'importance croissante des PLH dans les politiques locales de l'habitat

Le PLH a été instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Au fil des différentes lois, il a largement évolué passant d'un outil de connaissance à un outil de programmation.

La loi instituant le droit au logement opposable (DALO) instaure en 2007 un « droit au logement opposable pour tous » et étend également le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU. A l'exception de Saint-Victoret (PEB), toutes les communes de MPM sont désormais soumises à l'obligation de disposer à terme d'un contingent d'au moins 20% de logements sociaux.

Les obligations de création de places d'hébergement sont également renforcées (une place pour 1 000 habitants en agglomération et une place pour 2 000 habitants hors agglomération).

### Le renforcement de la capacité opérationnelle du PLH

La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MLLE) de mars 2009 intervient dans le prolongement de plusieurs réformes récentes visant à favoriser la production de logements ou à lutter contre l'exclusion. Dans ce cadre, elle précise le contenu des PLH. Le programme d'actions détaillé doit désormais indiquer pour chaque commune ou secteur le nombre et les types de logements à réaliser, les moyens - notamment fonciers - à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés.

Il doit également préciser l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.

Le lien entre le PLH et les documents de planification (SCoT, PLU) est consolidé et la loi prend en compte les exigences du Grenelle de l'environnement.

De fait, le rôle et la capacité opérationnelle du PLH sont renforcés et s'inscrivent au cœur des dispositifs des politiques de l'habitat.

### Les obligations du code de la construction et de l'habitation en matière de PLH

#### Article L302-1

« [...] Le PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements [...] »

#### Article L302-8 :

« A Paris, Lyon et Marseille, le PLH fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de manière à accroître la part des logements par rapport au nombre de résidences principales. »

#### Article R302-1-3

« Le programme d'actions indique [...] les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le PLH.

Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'EPCI [...] »

## La délégation des aides à la pierre

**L'État a délégué depuis 2006 à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur du logement locatif social et de la réhabilitation de l'habitat privé dans le cadre de l'Agence Nationale de l'Habitat.**

Avec la loi MLE, le pouvoir du Préfet concernant la délégation des aides à la pierre est renforcé et le PLH devient un outil indispensable à la gestion de ces compétences.

Les objectifs fixés dans le cadre du PLH en matière de production de logements sociaux ou d'amélioration du bâti doivent être compatibles aux objectifs prescrits dans le cadre de la délégation de compétences ainsi qu'aux objectifs triennaux fixés par l'État au regard des besoins en logements locatifs sociaux pour atteindre les 20% requis par la loi.

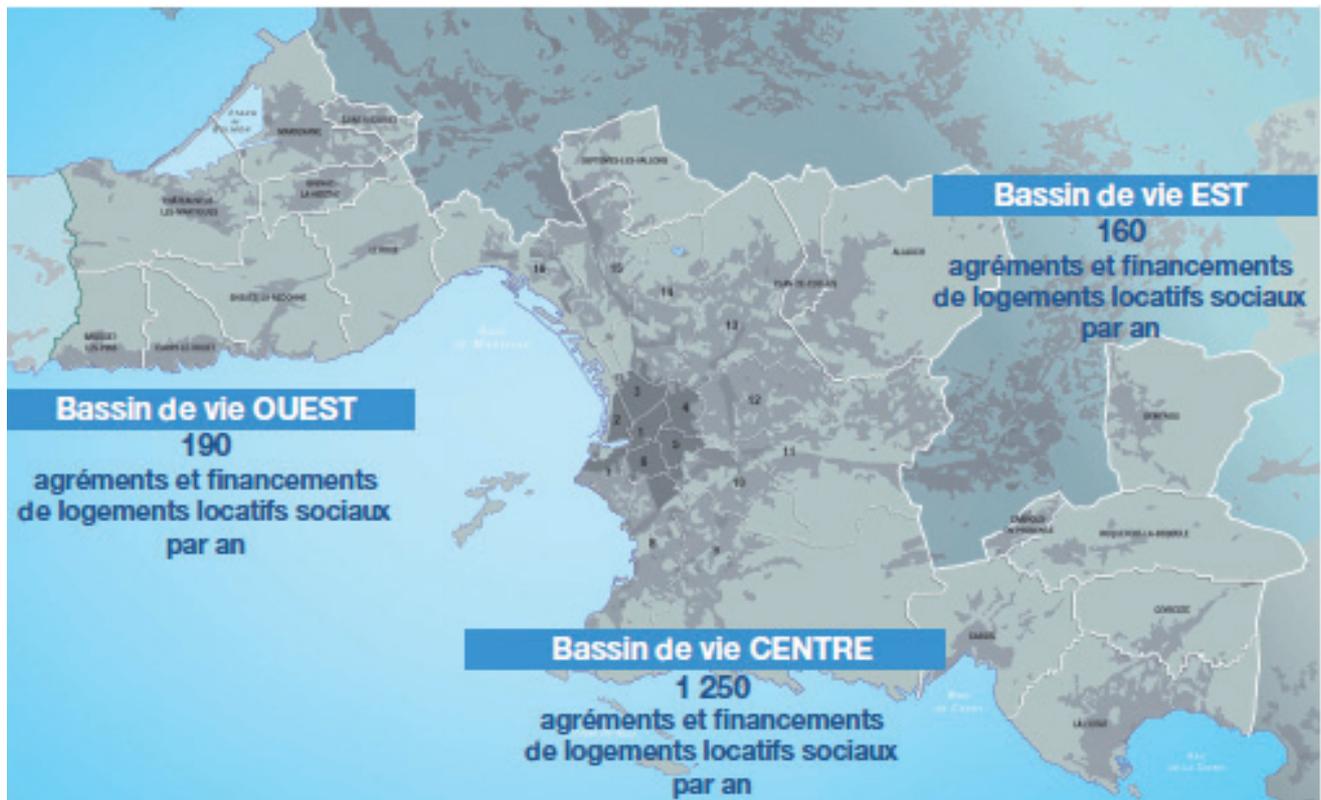
L'État peut dénoncer la convention si les résultats du bilan triennal de la réalisation du PLH sont insuffisants au regard des objectifs de la convention.

Pour la période 2009 - 2014, la délégation de compétence fixe entre autre un objectif de réalisation (construction ou acquisition amélioration) de 9 600 logements locatifs sociaux dont 1 800 PLAI, 4 200 PLUS, 3 600 PLS (représentant un volume potentiel de 5 400 logements) et la réhabilitation de 8 892 logements sociaux.

Elle vise également à la réhabilitation de 7 950 logements privés dont 1 805 logements privés à loyers maîtrisés, à la remise sur le marché locatif de 575 logements privés vacants depuis plus de 12 mois.

Mais depuis 2010, fin du Plan de Cohésion Sociale qui avait déterminé les engagements financiers de l'État sur plusieurs années budgétaires, les montants financiers alloués au logement social et à l'Anah sont fixés par la loi de finances et ne cessent de diminuer.

**Un total de 1 600 agréments et financements de logements locatifs sociaux par an de 2009 à 2014**





# LE DIAGNOSTIC



## Un cadre de vie exceptionnel

**Le territoire de MPM bénéficie d'un environnement remarquable, associant mer et collines, qui participe fortement de son image et de son attractivité. Les acteurs de ce territoire ont su préserver une part importante de cet environnement naturel et de ces paysages d'exception.**

Les espaces protégés constituent les limites de l'extension urbaine sur MPM. Ainsi, près de 40 000 ha de MPM (soit 60% du territoire communautaire) sont des espaces naturels. La diversité des milieux (massifs calcaires, littoraux marins, lacustres, zones humides, îles...) et des habitats naturels a permis le développement d'une biodiversité exceptionnelle.

### Une extension urbaine limitée

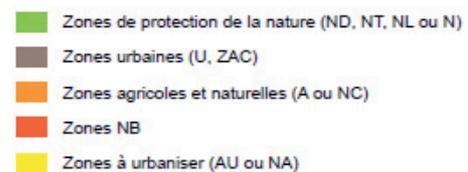
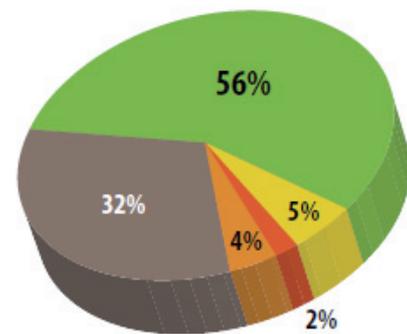
L'analyse de consommation d'espace sur MPM de 1988 à 2006 fait apparaître qu'en 18 ans, près de 8% de la superficie du territoire communautaire (soit 4 590 hectares) ont connu une profonde mutation. Il s'agit majoritairement d'espaces initialement naturels (61%, soit 2 179 hectares) et de la mutation d'espaces agricoles (39% des surfaces, soit 1 412 hectares).

Si l'on fait exception du potentiel de renouvellement, les Plans d'Occupation des Sols (POS) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en vigueur offrent moins de 10 ans de « réserves d'urbanisation » en extension. Les zones d'urbanisation future (zonage NA des POS ou AU des PLU) pouvant accueillir de l'habitat sont évaluées à 2 400 hectares, dont plus de 2/3 sont aujourd'hui déjà urbanisés (source : diagnostic du SCoT). La superficie disponible est ainsi estimée à 700 ha, dont 270 ha pour le bassin de vie Centre, 290 ha pour le bassin Ouest et 140 ha pour le bassin Est.

La densité moyenne des opérations de logements réalisées sur ces espaces ces dernières années est de 20 logements/ha. Au rythme de l'urbanisation et dans les modalités d'urbanisation actuelles, l'ensemble des capacités résiduelles de la zone urbaine périphérique et des zones d'urbanisation ultérieure sera consommé d'ici cinq à dix ans suivant les communes.

L'étalement de l'urbanisation et l'augmentation des déplacements ont

progressivement favorisé la consommation de la presque totalité des espaces disponibles, engendrant une situation de rareté foncière. Dans ce nouveau contexte, le modèle d'urbanisation atteint aujourd'hui ses limites sur le territoire: il ne permet plus d'envisager la production d'un nombre important de logements sur un mode extensif classique.



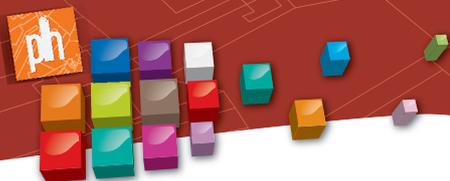
### Répartition des zonages POS/PLU sur MPM (toutes communes confondues - estimation septembre 2011)

Source: SCOT, rapport de présentation - diagnostic - décembre 2011

### Des ressources foncières identifiées répondant aux objectifs

L'évaluation en 2011 de la faisabilité foncière des objectifs et orientations générales du SCoT de MPM, démontre que ceux-ci devraient pouvoir être globalement atteints :

- les ressources programmées (opérations en cours ou décidées) représentent 40% des objectifs de production de logements et la moitié des emplois visés ; elles intègrent notamment le projet d'extension d'Euroméditerranée, l'OIN représentant à elle seule 20% des objectifs de logements et un quart des objectifs d'emplois ;
- les ressources possibles correspondent aux gisements fonciers identifiés et ayant fait l'objet d'une première évaluation, notamment sur Marseille et sur les territoires de projets et centralités hors Marseille ; elles représentent 30% des objectifs de logements et 10% des emplois visés ;



- les ressources potentielles intègrent les disponibilités résiduelles des PLU et de renouvellement et densification des tissus urbains ; elles représentent environ la moitié des objectifs de logements et 40% des objectifs d'emplois. Au total, les ressources identifiées correspondent tout juste aux objectifs du SCoT en termes d'emploi, ce qui ne laisse aucune marge pour les aléas, indispensables à prendre en compte. Le niveau de ressources pour le logement, de 120% des objectifs, permet davantage de prendre en compte cette marge pour aléas.

### Des dynamiques urbaines à mieux maîtriser

#### Consommation de nouveaux espaces : une extension de l'urbanisation

En 18 ans, la consommation de nouveaux espaces sur MPM s'est faite majoritairement aux dépens des espaces naturels (61%) et des espaces agricoles, soit un total de 3 590 hectares consommés à des fins d'urbanisation.

#### Les limites du modèle d'urbanisation et la raréfaction de l'espace disponible

Les zones d'urbanisation futures inscrites dans les documents d'urbanisme sont à présent consommées au 2/3 et n'offrent plus que 700 hectares encore disponibles dont 39% dans le bassin de vie Centre, 41% pour le bassin de vie Ouest et 20% pour le bassin de vie Est. Les espaces naturels étant très protégés, leurs lisières dégradées témoignent de l'étalement urbain et d'une pression foncière forte qui traduit les limites du modèle d'urbanisation.

#### Le renouvellement urbain : une question incontournable sur MPM

Dans un contexte de raréfaction du foncier et de préservation des espaces naturels, le développement urbain ne peut plus s'envisager que sur un mode de « renouvellement urbain ». Ce mode d'intervention sur les tissus urbains constitués peut s'envisager principalement sur les centralités, le long des principaux axes de déplacement en transports collectifs, sur les grands sites d'activités économiques ainsi que sur les secteurs qui présentent de forts enjeux de développement.

#### Des potentiels fonciers de développement identifiés

L'organisation spatiale multipolaire du territoire, structuré en trois bassins de vie, offre les potentiels les plus significatifs pour « refaire la ville sur la ville » sur des centralités de différents niveaux, sur les grands sites d'activités économiques et sur certains territoires à forts enjeux de développement. L'identification globale des disponibilités foncières permet d'envisager la réalisation de 33 000 logements et la création de près de 39 000 emplois en termes d'opérations programmées, auxquelles pourraient s'ajouter une capacité de réalisation de 40 000 logements et la création de 31 000 emplois en termes de ressources potentielles.

#### Une coordination nécessaire entre urbanisme et transports

Les législations et les documents d'urbanisme (Grenelle de l'Environnement, Directive Territoriale d'Aménagement, SCoT de MPM...) érigent en priorité la coordination entre les deux leviers d'action publique que sont l'urbanisme et les transports.

Ainsi, le SCoT incite à l'urbanisation autour des axes de transports collectifs, afin de permettre de relier et d'irriguer les territoires en articulation avec une urbanisation économe en espaces et une diminution des impacts du transport sur l'environnement.

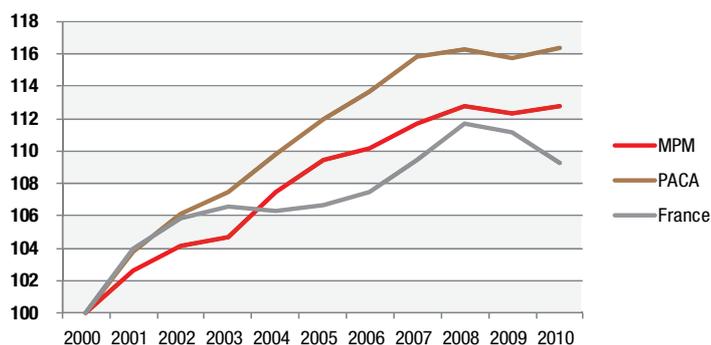
Les habitants de MPM ont réalisé 3 552 000 déplacements en 2009 soit en moyenne 3.7 déplacements par personne. Leur mobilité a augmenté depuis 1997 (3.4 déplacements par personne). MPM se distingue des autres agglomérations par cette tendance. Cette dernière est en partie imputable à l'augmentation de la population active en emploi qui est plus génératrice de déplacements. Ces constats s'accompagnent d'une modification progressive des pratiques. En effet, l'usage de la voiture diminue (48% contre 52% en 1997) alors que celui des transports en commun et modes doux augmente (49% contre 45% en 1997). Ces modes sont les plus utilisés dans les zones « denses ». (Source : enquête ménage et déplacements, 1997 – 2009).

Dans ce contexte, la coordination entre les infrastructures de déplacement et l'aménagement urbain est une priorité. Celle-ci est rappelée par les politiques publiques (DTA, SCoT, PLU) ainsi que par le Grenelle de l'environnement.

## Un ralentissement dans la croissance de l'emploi Une économie diversifiée

Marseille et la Communauté urbaine MPM ont mieux résisté à la crise, mais ont également peu bénéficié de la reprise de l'activité économique de 2010.

**Total Emplois salariés privés - base 100 : 2000**  
source : Pôle Emploi



L'année 2009 s'est caractérisée par une résistance de l'économie de la Communauté urbaine face à la crise. Elle enregistre en effet une très légère baisse de l'emploi, ce recul étant bien moins marqué qu'en France.

Cependant, l'année 2010 se caractérise par un quasi maintien du nombre d'emplois salariés privés (source : Pôle Emploi Unedic) avec seulement 1 120 emplois supplémentaires, dont 630 sur Marseille. Cette relative stabilité est à mettre en parallèle avec la croissance de l'emploi au niveau national due aux prémisses de reprise de l'activité économique (croissance de l'emploi +0,9% en France en 2010 contre seulement +0,4% pour MPM).

Entre 2000 et 2006, 4 596 emplois ont été créés en moyenne par an - ce qui était largement supérieur au rythme de croissance national -, contre seulement 1 524/an entre 2007 et 2010, ce qui lui est désormais inférieur (Source : emploi salarié privé, Pôle Emploi).

La croissance de l'emploi salarié privé, bien qu'ayant connu un ralentissement récent, est bien supérieure à la croissance de la population (+1,7% en moyenne par an contre +0,7% pour la population entre 1999 et 2008). Ce développement économique et le maintien de l'attractivité économique du territoire doivent s'accompagner d'une offre adaptée en qualité et en quantité de logements.

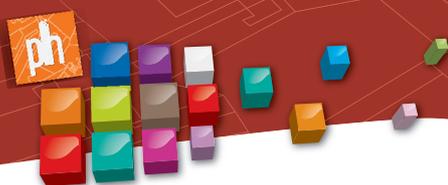
Après d'importantes mutations liées à la désindustrialisation, l'activité économique de MPM se diversifie. Elle se caractérise aujourd'hui par une plus forte intégration, voire imbrication entre l'ancienne et la nouvelle économie.

L'activité économique de MPM s'articule autour de cinq « moteurs » ; parmi ceux-ci, l'économie résidentielle arrive largement en tête en termes d'emploi, avec près de 52% des emplois sur MPM en 2009 (soit 205 000 à 210 000 emplois). On trouve ensuite l'économie de la connaissance (18%, soit 71 000 à 74 000 emplois) et l'économie des transports et de la logistique appuyée sur l'économie portuaire (13%, soit 50 000 à 53 000 emplois), suivies de l'économie productive (autour de 10% des emplois, soit 40 000 à 41 000 emplois) et des activités tourisme/culture et loisirs (7% soit 27 000 à 28 000 emplois).



La diversité de l'économie de l'aire urbaine d'Aix-Marseille s'avère être un véritable atout pour le territoire. Celle-ci traduit une faible dépendance à un secteur économique donné ainsi qu'une moindre sensibilité à la conjoncture.

Dans le même temps, la relative faiblesse de la part des économies d'entraînement (connaissance, production, logistique-transport) dans le système économique global de Marseille-Aix est un des facteurs explicatifs d'un rythme de création d'emplois et de richesse inférieur à celui des autres aires urbaines.



### **Contribuer à une stratégie économique ambitieuse**

Afin de placer le territoire métropolitain dans le top 20 des métropoles européennes et de développer des emplois, la stratégie économique adoptée par MPM s'articule autour de 5 moteurs : l'économie de la connaissance, l'économie des échanges, l'économie résidentielle, l'économie productive, et l'économie du tourisme/culture/loisirs.

La mise en œuvre de cette stratégie est accélérée par le renforcement de l'économie de la connaissance avec le développement du pôle de l'Étoile (Saint-Jérôme et technopôle de Château-Gombert) et du technopôle de Luminy, de l'économie des échanges par les espaces portuaires et de l'économie touristique par les grands équipements et leur accessibilité.

Le développement de l'opération Euroméditerranée est au cœur de cette stratégie.

On poursuit également l'objectif de dynamiser l'économie sur l'ensemble du territoire par des espaces dédiés, notamment à l'économie industrielle, et par la mixité fonctionnelle qui verra sa place accrue avec les technologies de l'information et de la communication.



### **Un potentiel universitaire d'excellence**

Aix-Marseille est le premier pôle régional d'enseignement supérieur et de recherche. Avec plus de 49 000 étudiants, Marseille détient le principal contingent d'étudiants inscrits dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Les étudiants en université représentent 60% des inscrits.

Le potentiel universitaire est organisé autour de quatre pôles : Marseille Nord (Sciences et techniques), Marseille Timone (Santé), Marseille Luminy (Sciences du vivant), Marseille Centre (pluridisciplinarité). La fragmentation des enseignements entre Aix et Marseille nuit à la lisibilité du potentiel académique. Par ailleurs, cette situation ne facilite pas la conduite d'une stratégie de recherche ou d'animation de véritable vie étudiante. Or, les conditions de vie et de logement sur un territoire constituent aujourd'hui des critères discriminants retenus par les étudiants pour choisir leur lieu d'études.

### **Une excellence pédagogique et une recherche de qualité labellisée "Plan Campus"**

Le projet du Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur d'Aix-Marseille fait partie des 12 lauréats de l'opération Campus.

Une dotation en capital de 500 millions d'euros a été accordée, soit l'une des plus importantes attribuées parmi les projets retenus. Le quartier des facultés à Aix-en-Provence et de Marseille-Luminy sont les sites de l'académie d'Aix-Marseille qui seront concernés par cette opération, visant à faire émerger des campus d'excellence et à renforcer l'attractivité et le rayonnement de l'université française.

Cette dynamique doit se trouver confortée par la décision historique de fusion au 1er janvier 2012 des trois universités dans Aix-Marseille Université.

## Une accélération de la croissance de population

**Avec près de 1 040 000 habitants en 2008, MPM a connu une accélération de sa croissance démographique. Celle-ci est portée par un solde naturel et un solde migratoire positifs.**

**Ainsi, le territoire communautaire a gagné près de 6 650 habitants par an durant la dernière décennie (1 300 habitants par an entre 1990 et 1999) et continue dans ce sens.**

**Cette tendance est largement portée par le bassin Centre qui a gagné plus de 54 500 habitants entre 1999 et 2008. Le bassin Est connaît également une forte croissance (+ 3 300 habitants) alors que le bassin Ouest stabilise sa population (+ 1 075 habitants).**

### Le vieillissement se poursuit

MPM appartient aux communautés urbaines pour lesquelles les marqueurs du vieillissement sont les plus accusés. En 2008, elle compte 72 habitants de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans (contre 45/100 à Lille Métropole, communauté urbaine la plus jeune et 97/100 à Nice, la plus vieillissante).

Cet indice est stable depuis 1999 c'est-à-dire que le nombre de jeunes a augmenté aussi vite que celui des séniors (+7%). Parmi les séniors, la part du quatrième âge progresse (les plus de 75 ans). Ils regroupent plus de 98 000 personnes soit plus de la moitié des séniors (53% contre 46% en 1999).

Sur le territoire de MPM hors Marseille, la proportion de personnes âgées parmi la population est plus élevée et l'indice de vieillissement plus dégradé (85 séniors pour 100 jeunes contre 64/100 en 1999). Par bassin de vie, la situation diffère largement :

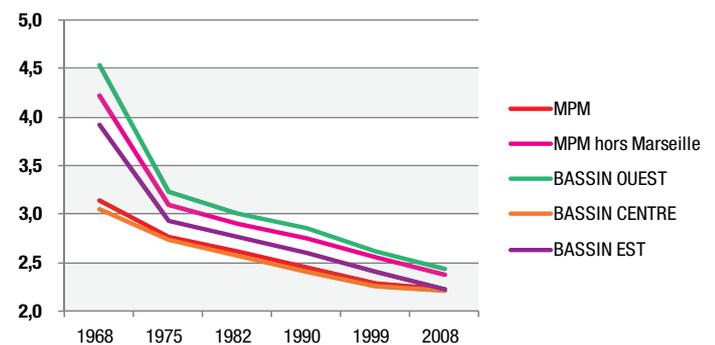
Le **bassin Ouest** connaît une dynamique de vieillissement particulièrement forte. Le nombre de jeunes y diminue alors que celui des séniors a augmenté d'un cinquième (+ 2 900 séniors en moins de 10 ans). Face à cette tendance, les enjeux en matière d'habitat sont majeurs (adaptation des logements, de l'offre, des services...).

Sous l'impulsion de Marseille, la dynamique de vieillissement au sein du **bassin Centre** a connu un ralentissement. Hors de la commune centre, le vieillissement s'est largement amplifié.

Dans le **bassin Est**, le nombre de séniors augmente plus vite que celui des jeunes. Il compte ainsi davantage de plus de 65 ans que de moins de 20 ans en 2008 (105 séniors pour 100 jeunes contre 85/100 en 1999). Cette situation est corrélée à un solde naturel négatif et à la forte proportion de personnes âgées parmi les nouveaux arrivants (une personne qui résidait hors de la commune 5 ans auparavant sur 5 est âgée de plus de 55 ans).

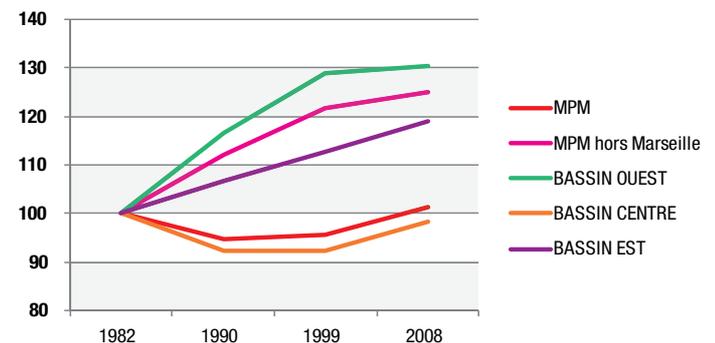
Evolution de la taille des ménages 1968 / 2008

source : INSEE RP2008



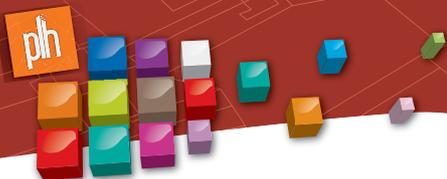
Croissance démographique base 100 : 1982

source : INSEE



### Autant de familles avec enfants que de familles isolées

L'évolution du nombre d'habitants par logement et la composition des ménages ont une incidence sur les besoins de production de logements. Au sein du territoire de MPM, le nombre d'habitants par logement baisse mais à un rythme qui s'est ralenti.



En 2008, les logements comptent en moyenne 2.23 occupants (2.29 en 1999, 2.45 en 1990). Le nombre d'isolés a poursuivi son augmentation mais à un rythme moindre que sur la période précédente (+27% entre 1990 et 1999).

En 2008, avec 37%, les isolés sont quasiment aussi nombreux que les ménages avec enfants (167 319 ménages soit 37%), ces derniers ayant un rythme de croissance moindre (+3% contre +13% pour les isolés).

Ces constats, largement influencés par Marseille, diffèrent dans les bassins de vie de MPM :



Dans le **bassin Ouest**, le nombre de personnes par logement est le plus élevé (2.43 personnes en 2008).

Il s'agit de celui où la part des ménages avec enfants est la plus importante (42%) et où elle a connu la plus forte baisse.

Celle-ci s'est accompagnée de la progression des isolés, en particulier de celle des personnes âgées seules (39% des isolés en 1999, 42% en 2008).

Ce bassin a ainsi connu la plus forte baisse de la taille des ménages (2,62 en 1999).

Il connaît une forte dynamique de vieillissement alors que la décohabitation des jeunes y est moindre et évolue peu (faible évolution de l'effectif des jeunes isolés).



Dans le **bassin Centre** et en particulier à Marseille, la croissance du nombre de familles avec enfants et en particulier de familles nombreuses se poursuit (au contraire des autres bassins). Parmi les isolés, la progression des jeunes est plus forte que celle des seniors.

La baisse de la taille des ménages se poursuit dans le bassin Centre, bassin pour lequel elle est la plus faible en 2008 (2,21 personnes contre 2,25 en 1999).



Le **bassin Est** connaît également une poursuite de la baisse du nombre de personnes par logement et ce, à un rythme qui se maintient (2,23 personnes par logement en 2008 ; 2,40 en 1999).

Il s'agit du bassin qui a connu la plus forte progression des isolés entre 1999 et 2008 (+29% soit des isolés représentant près du tiers des ménages).

Celle-ci s'est traduite par l'augmentation des jeunes et des seniors vivants seuls. Ces derniers regroupent 46% des isolés.

Ces évolutions se traduisent, à l'échelle de MPM, par une diminution du nombre de logements à produire pour maintenir la population à son niveau actuel.

Elles indiquent également l'incidence croissante sur la réponse aux besoins des ménages, de la diversification de l'offre nouvelle dans toutes les communes.

### Répondre aux besoins internes

Le maintien de la population actuelle (ou « point mort ») est estimé à 2 300 logements/an pour la période 2012-2018. Lors du premier PLH, il avait été estimé à 3 000 logements. Le nombre de logements à produire pour répondre aux besoins internes du territoire repose sur les hypothèses suivantes :

\* Compensation liée à l'évolution de la taille des ménages : hypothèse d'évolution de la taille des ménages qui passerait de 2,20 personnes par logement en 2008 à 2,14 personnes par logement en 2018. La baisse de la taille des ménages est une tendance lourde au plan national liée à la décohabitation des ménages et au vieillissement de la population. Cette seule évolution qui ne provoque pas d'accroissement de la population, induit un besoin d'environ 1 600 logements supplémentaires par an.

\* Compensation liée au renouvellement du parc : hypothèse de renouvellement du parc du parc de 0,26% par an qui correspond à une démolition-reconstruction de l'ordre de 1 400 logements par an.

\* Compensation liée à l'évolution du taux global d'inoccupation du parc (vacance et résidences secondaires) : ce taux qui passerait de 9,7% en 2008 à 8,5% en 2018. Le cas échéant, le gain d'occupation conduirait à diminuer les besoins de production de 700 logements par an.

## Des ménages modestes et d'importantes disparités

Avec 17 017 € par unité de consommation en 2009, le revenu médian des ménages de MPM compte parmi les plus faibles des Communautés urbaines de France (19 469 € pour la Communauté urbaine de Lyon, 19 709 € pour la Communauté urbaine de Bordeaux).

43% des ménages de MPM sont non imposables. Le territoire communal se caractérise par d'importantes disparités territoriales et entre les ménages.

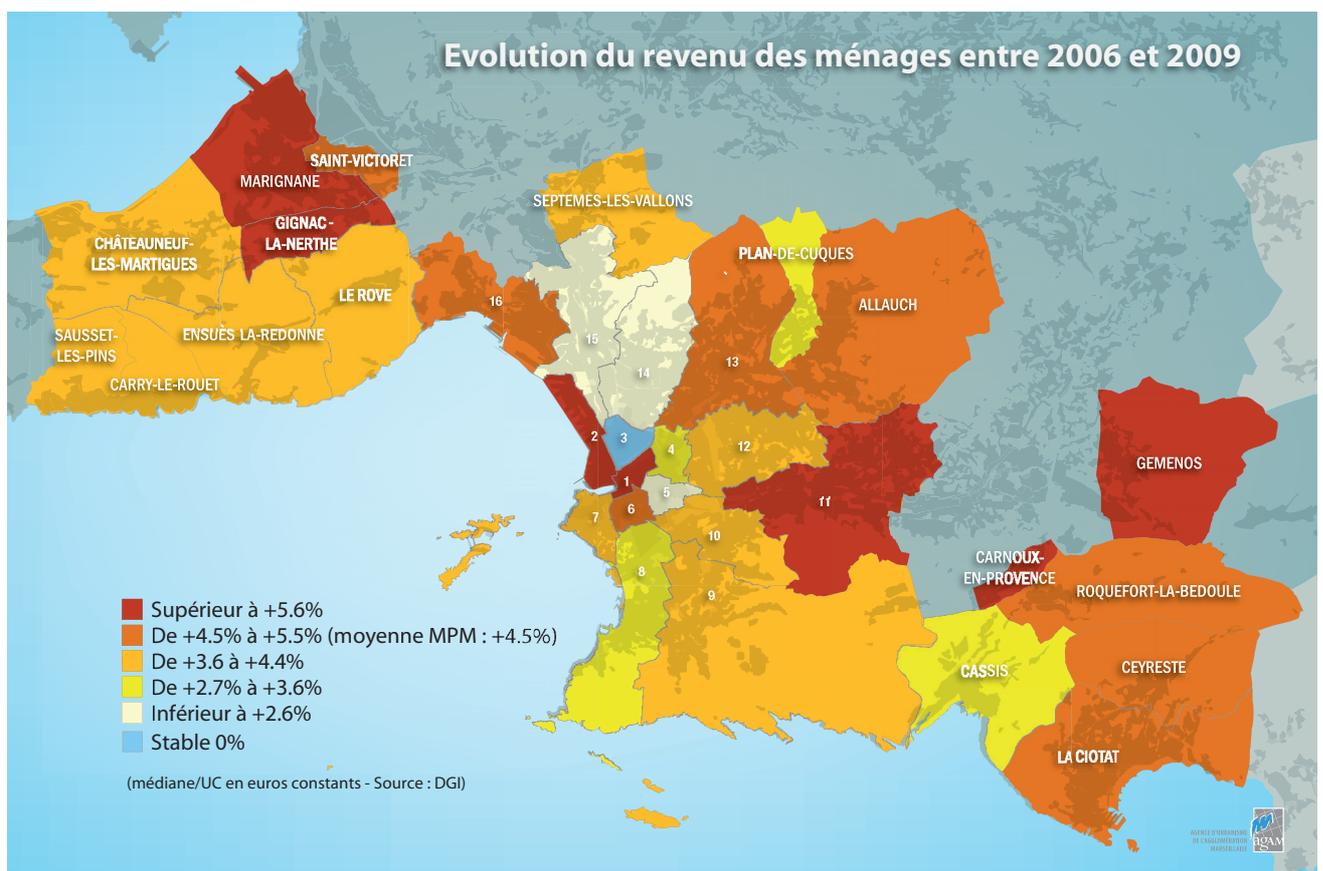
Les disparités sont particulièrement accusées entre les plus aisés et les plus modestes ces derniers ayant des revenus 2.9 fois moins élevés que les premiers (France : 2.2 fois). Pour les plus modestes, les importants écarts de revenus constatés avec les autres Communautés urbaines traduisent une situation de pauvreté plus intense.

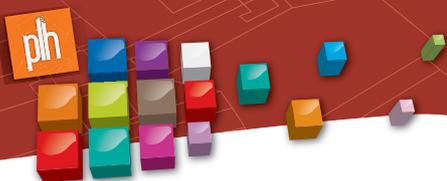
Cela s'accompagne des besoins de logements adaptés en coûts plus importants, en particulier pour les familles nombreuses. Celle-ci ont les revenus les plus modestes des ménages de MPM et de l'ensemble des communautés urbaines de France. Ce type de ménages est donc particulièrement en difficulté face à l'accès au logement.

En outre, comparativement aux autres Communautés urbaines de France, les locataires de MPM, que ce soient ceux du parc privé ou social public sont les plus modestes. Ce constat est particulièrement vrai pour le parc locatif privé, dont une partie joue un rôle de parc social de fait.

Les écarts de revenus sont également territoriaux. Ainsi, l'écart entre la commune aux revenus médians les plus élevés (Carré-le-Rouet) et celle aux revenus les plus faibles (Marseille) atteint 58%, et demeure stable.

Depuis 2001, le revenu médian des ménages de la Communauté urbaine a augmenté de 10%, soit à un rythme comparable à celui constaté en France métropolitaine, mais inférieur à celui des Bouches du Rhône.





Hormis Marseille, les communes où les revenus étaient les plus faibles ont connu, par effet de rattrapage, de fortes progressions. Toutefois, une partie des communes les plus aisées voient également leurs revenus croître fortement, ce qui maintient les écarts territoriaux.

Les trois quarts des ménages pourraient prétendre à un logement social (dont PLS) ; cette proportion est équivalente à celle constatée en France. Cependant, les plus modestes sont davantage représentés. Ainsi, 30% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS, contre 25% en moyenne en France métropolitaine.

### Estimation des ménages éligibles au logement social

Zone d'emploi	revenu des ménages inférieurs à 30% PLUS	de 30 à 60% PLUS	de 60 à 100% PLUS	100% PLUS à 100% PLS	revenu des ménages supérieur au PLS	NB de ménages 2008
Marseille-Aubagne	15%	15%	28%	16%	26%	554 943
PACA	11%	15%	31%	17%	26%	2 134 585
Zones d'emploi comparables de métropole (1)	12%	16%	31%	16%	24%	2 629 570
Toutes régions hors Ile-de-France	9%	15%	35%	18%	22%	21 718 468
France Métropolitaine	10%	15%	34%	17%	23%	26 616 233

Source : AROHLM, d'après INSEE/DGI (revenu imposable 2008) - Calcul USH (revenu par UC et plafonds de ressources 2011).

(1) Classement typologique (méthodologie multicritères Guy Taieb Conseil) regroupant les zones d'emploi bordant la Méditerranée, de Perpignan à Menton à l'exception des Zones d'Aix et de l'Étang de Berre relevant d'une autre catégorie

**Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Il s'agit du logement social au sens classique. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale (30% au moins des logements sont obligatoirement attribués à des personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 60% du plafond de ressources PLS, et à partir de 10 logements sur le même programme, 10% des logements peuvent être attribués à des personnes dont les ressources dépassent de 20% les plafonds PLS).

**Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)** finance des logements locatifs aidés destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales. Les plafonds de ressources sont équivalents à environ 60% de ceux du PLUS. Le PLAÍ peut concerner des ménages à très faibles ressources, mais aussi des ménages devant bénéficier d'un accompagnement social à même d'assurer l'accès au logement (produits spécifiques tels que les résidences sociales et maisons relais).

**Le Prêt Locatif Social (PLS)** finance des logements locatifs aidés situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu. Les plafonds de ressources sont fixés à 130% de ceux du PLUS. Le PLS permet aussi de financer des logements étudiants, pour personnes âgées et handicapées (EHPAD, foyers).

## Un parc de logements en forte augmentation

**Les années 2000 ont été caractérisées par une forte croissance du parc de logements de MPM.**

En 2008, la Communauté urbaine compte 453 955 résidences principales (source : INSEE) soit plus de 36 000 logements supplémentaires par rapport à 1999.

### Les résidences principales

Cette croissance du parc est la plus importante de ces trente dernières années. Elle est en partie liée à la dynamique de construction ainsi qu'à la poursuite de la diminution de la vacance (-2 600 logements, 7% de logements vacants) même si cette baisse a connu un ralentissement par rapport à la décennie précédente.

Elle s'accompagne également d'une stabilisation du nombre de résidences secondaires (15 617 en 2008, soit 3% du parc).

Par bassin de vie, le **bassin Centre** regroupe 86% des résidences principales de MPM. Il a connu une nette accélération de la croissance de son parc avec 30 100 résidences principales supplémentaires entre 1999 et 2008 (+0.89%/an).

Toutefois, la croissance du parc des résidences principales a été plus rapide hors du bassin centre et hors Marseille.

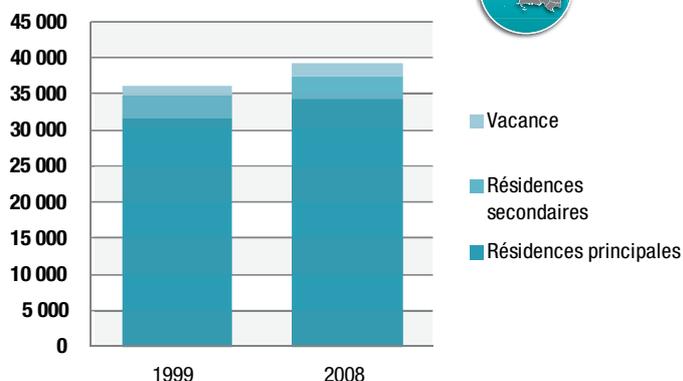
Elle a été la plus forte dans le **bassin Est** qui a gagné 3 200 résidences principales (+1.35% par an) alors que le **bassin Ouest** en gagnait 2 800 (+0.95% par an).

### Les résidences secondaires

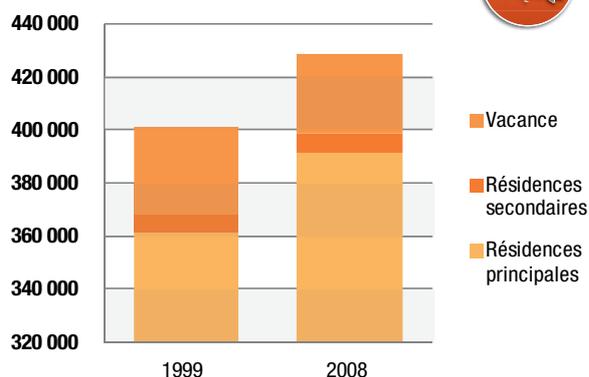
Bien que faibles en proportion, elles se concentrent dans quelques communes littorales (la Côte bleue, La Ciotat et Cassis regroupent près de la moitié des résidences secondaires de MPM).

Dans la plupart de ces communes le poids des résidences secondaires a diminué, à l'exception notable de Cassis et de Sausset-les-Pins où il a progressé.

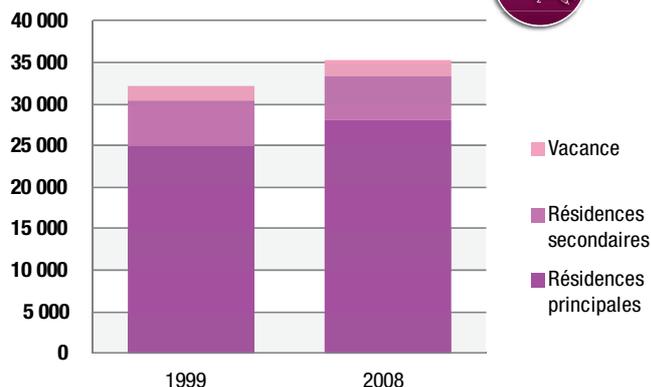
Composition du parc - Bassin Ouest  
Source : INSEE

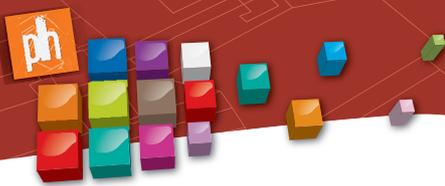


Composition du parc - Bassin Centre  
Source : INSEE



Composition du parc - Bassin Est  
Source : INSEE





## Un rythme intense de production de logements

Ces dix dernières années (2001-2010), 59 750 logements ont été autorisés au sein de MPM, ce qui représente 460 hectares de surfaces de plancher (source : Sit@del2 – logements autorisés par commune en date réelle 2001/2010 ; MEEDDM/CGDD/SOeS).

92% des logements ont été autorisés en construction nouvelle (terrain non bâti), proportion qui apparaît stable, hormis dans le bassin Est où elle a augmenté.

MPM regroupe plus de la moitié des autorisations de construire du département (53% de la SHON autorisée) et seulement 29% des logements individuels autorisés (11 380 logements individuels sur la période).

Le poids de la Communauté urbaine progresse depuis 2005, année à partir de laquelle celle-ci a dépassé la moitié des autorisations du département. A partir de cette année, le nombre de logements ayant fait l'objet d'un permis de construire a augmenté de 1 000 logements par an en moyenne. Ce constat est valable pour les 3 bassins de vie :

3 300 logements ont été autorisés dans le **bassin Ouest** ces dix dernières années selon un rythme moyen de 260 logements par an de 2001 à 2004 et 375 logements par an de 2005 à 2010. La commune de Marignane représente 30% des logements autorisés. Son poids a largement augmenté à partir de 2004 avant de connaître un brusque fléchissement en 2009 et 2010 augurant une très faible production dans les trois années à venir.

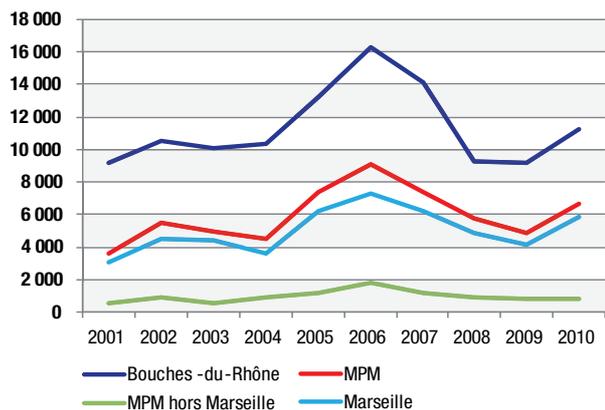
Ce bassin est celui où le poids de la production de logements individuels est le plus élevé (57% en moyenne alors qu'il est de 19% en moyenne sur MPM et 34% dans les Bouches du Rhône).

Le **bassin Centre** avec 52 000 logements autorisés tire la production de MPM vers le haut. Le rythme des autorisations s'est largement accéléré depuis 2005 passant de 4 100 logements par an à une moyenne de plus de 5 900 à partir de 2005. Cette dynamique est largement imputable à Marseille.

Dans le **bassin Est**, ce sont 4 450 logements qui ont été autorisés entre 2001 et 2010. Plus de 60% de ces logements se situent dans la commune-centre de La Ciotat.

Celle-ci a connu une année 2006 exceptionnelle avec un pic de plus de 1 000 logements autorisés, les années suivantes retrouvant un rythme soutenu mais en ralentissement. Enfin, 36% des logements autorisés sont individuels.

Logements autorisés 2001 - 2010  
Source: Sit@del2



## Une offre de logements qui se diversifie

La croissance du parc de logements s'est accompagnée de sa diversification. Ainsi, la proportion de logements collectifs a progressé hors des communes centres (La Ciotat, Marignane, Marseille), alors qu'en moyenne, elle diminuait dans ces dernières (MPM : 83% de logements collectifs en 2008 contre 85% en 1999 ; MPM hors communes centres : 38% de logements collectifs contre 33% en 1999, soit +23%).

La dominante reste toutefois largement pavillonnaire dans la plupart des communes de MPM.



Concernant la structure du parc (source : INSEE 2008), la proportion des petits logements reste stable alors que celle des grands logements a progressé en particulier hors des communes centres (MPM : 25% de T1/T2, 13% hors des communes centres ; 14% de T5 et + contre 25% hors des communes centres). Ainsi, Marseille regroupe 90% de l'offre de petits logements.

48% des ménages de MPM sont propriétaires occupants. Cette proportion, stable depuis 1999, est de 69% en dehors des communes centre. Les évolutions des statuts d'occupation connaissent toutefois d'importants contrastes territoriaux qui ne plaident pas en faveur de la diversification de l'offre.

La part de propriétaires occupants a augmenté dans le **bassin Ouest** au détriment de celle des locataires (65% de propriétaires occupants en 2008 contre 63% en 1999). En effet, la proportion de propriétaires occupants a augmenté dans les communes de la Côte Bleue et à Marseigne. A Gignac-la-Nerthe, elle s'est stabilisée sous l'impulsion d'une forte croissance du parc locatif.

Le parc locatif privé a progressé dans le **bassin Centre** (35% des résidences principales). En effet, la plupart des communes du bassin ont connu une forte croissance de ce parc.

Au sein du **bassin Est**, La Ciotat concentre les 2/3 du parc locatif. Son poids a progressé depuis 1999, situation qui se traduit pour la plupart des communes par une progression plus rapide du parc des propriétaires occupants que de celui locatif. Gémenos et Roquefort-la-Bédoule ont toutefois connu une forte progression de leur parc locatif.

Les trois villes-centres, et en particulier Marseille, concentrent la majeure partie des logements collectifs, de ceux locatifs et de l'offre de

petits logements. Cette situation a une incidence sur la décohabitation des jeunes et la mobilité des ménages. Elle interroge quant à la capacité du parc à permettre les parcours résidentiels au sein de la commune, situation aggravée par les prix du logement.

### LE PLH 2006-2011, des objectifs de production ambitieux et presque atteints

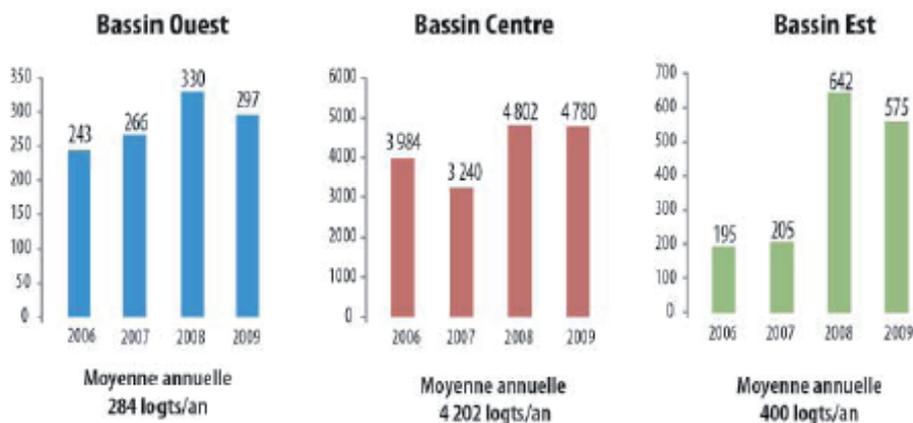
Portées par la progression des dépôts de permis de construire ces dix dernières années, les livraisons de logements ont connu une croissance exceptionnelle. Près de 19 600 logements ont été livrés sur MPM entre 2006 et 2009 (source : Suivi des logements réalisés – Agam).

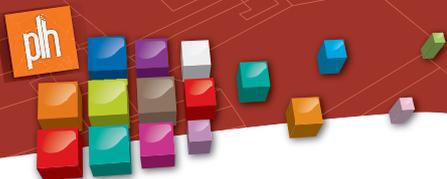
Cela représente un rythme de 4 900 logements par an, production atteignant plus de 80% des ambitieux objectifs du PLH 2006-2011. Marseille supporte la majeure partie de cette production (83%, soit 16 150 logements réalisés entre 2006 et 2009, y compris le secteur diffus). Par bassin de vie :

Le **bassin Ouest**, avec 1 150 logements réalisés entre 2006 et 2009, représente 6% de la production de logements de MPM. Marseigne a contribué pour moitié à cette production. 83% de l'objectif du PLH est atteint sur la période de référence ;

Le **bassin Est** porte 8% de la production de MPM avec 1 600 logements réalisés de 2006 à 2009 dont plus de 60% à La Ciotat. 86% de l'objectif de production du PLH est atteint sur la période ;

Le **bassin Centre** avec 16 806 logements livrés a connu une production exceptionnelle, en particulier dans la commune centre (plus de 4 000 logements par an).

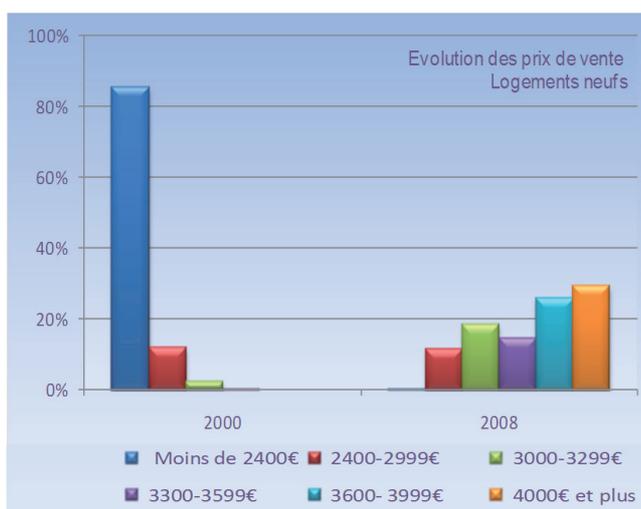




## Les marchés du logement en progression constante

### Les prix des logements neufs se stabilisent à un niveau élevé.

Cela se traduit par un resserrement de la fourchette des prix de vente. En 2000, 80% des ventes dans le neuf concernaient un logement vendu moins de 2 400 €/m<sup>2</sup>, et aucune vente n'excédait un montant supérieur à 3 500 €/m<sup>2</sup>. En 2008, la moitié des ventes correspondent à un prix supérieur à 3 600 €/m<sup>2</sup>.



Pour Marseille, 47% des ventes étaient supérieures à ce montant en 2008 contre 51% en 2009.

Concernant la commercialisation des logements neufs, après une période de croissance, les mises en vente ont connu une forte baisse de 2007 au 1<sup>er</sup> semestre 2009. Celle-ci s'est traduite par une augmentation des stocks en partie absorbée par les mesures du plan de relance. Le second semestre 2009 a amorcé un redémarrage qui s'est largement accéléré en 2010. Sous l'effet de l'essoufflement du dispositif Scellier, un ralentissement s'amorce en 2011 (-19% dans les Bouches du Rhône au 1<sup>er</sup> semestre 2011, -31% pour Marseille. (Source : OIP – Dossier de Presse - octobre 2011)

### Dans l'ancien, une stabilisation des prix à un niveau élevé

En 2010, le fichier PERVAL montre que ce sont près de 9 000 transactions « dans l'ancien » qui ont été enregistrées, dont 84% concernent des appartements. Les appartements ont connu une forte augmentation des prix ces dix dernières années. En effet, si en 2000, la moitié des appartements se vendaient à moins de 1 000 € du m<sup>2</sup>, cette proportion n'était plus que de 2% lors du démarrage du PLH en 2006, année où les prix ont atteint leur niveau le plus élevé.

En 2010, le prix des **ventes des appartements** dans l'ancien s'établit à 2 700 €/m<sup>2</sup>. Il a plus que doublé par rapport à 2000. Cette progression a été la plus forte jusqu'en 2006 (+17% par an entre 2000 et 2006). Les prix se sont ensuite stabilisés à un niveau élevé (+0.3%/an entre 2006 et 2008 et +0.6%/an entre 2008 et 2010). Par bassin, les écarts de prix sont de l'ordre de un tiers entre le plus cher (Est) et le moins cher (Centre). Les prix les plus bas ayant augmenté le plus vite, les écarts de prix se sont progressivement restreints:

Dans le **Bassin Ouest**, le prix des appartements s'établit à 3 580 € / m<sup>2</sup>. Il se caractérise par d'importantes disparités entre les communes de la Côte Bleue et le reste du bassin (2 330 €/m<sup>2</sup> pour Marignane contre 5 300 €/m<sup>2</sup> pour Sausset-les-Pins). Il s'agit du territoire où les prix ont le plus augmenté depuis 2000.

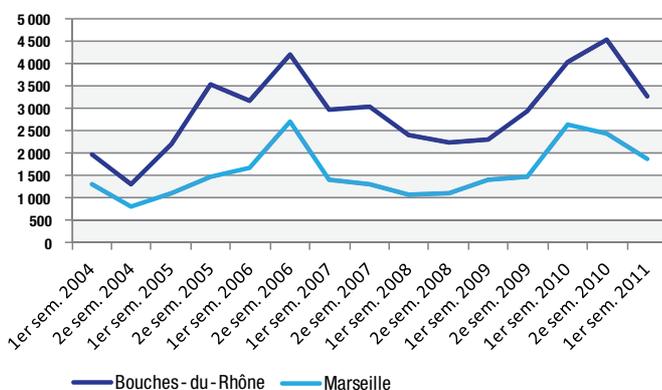
Le **bassin Centre** regroupe la majeure partie des transactions de MPM. Les prix sont, sous l'impact de Marseille, les plus faibles de MPM (2 614 €/m<sup>2</sup>).

Le **bassin Est** représente celui qui affiche les prix les plus élevés (3 600 €/m<sup>2</sup>) mais également l'augmentation des prix la plus mesurée, ceux-ci ayant toutefois doublés depuis 2000.

**Concernant les maisons**, le prix médian s'établit à 298 000 € pour un bien de 95m<sup>2</sup> avec un terrain de 400m<sup>2</sup> environ.

Le **bassin Ouest** reste celui pour lequel les prix sont les plus faibles (281 000 € pour 93 m<sup>2</sup> et un terrain de 500m<sup>2</sup>), avec d'importantes différences entre la Côte bleue et les autres communes. Le prix des maisons a augmenté moins vite que celui des appartements (175 000 € en 2000 pour 93m<sup>2</sup>). Le prix le plus élevé est celui constaté dans le **bassin Est** avec 437 500 € pour 100 m<sup>2</sup> avec un terrain de 550m<sup>2</sup>.

**Evolution semestrielle des mises en vente de logements neufs depuis 2004**  
Source : OIP



### Le marché du logement dans les communes littorales

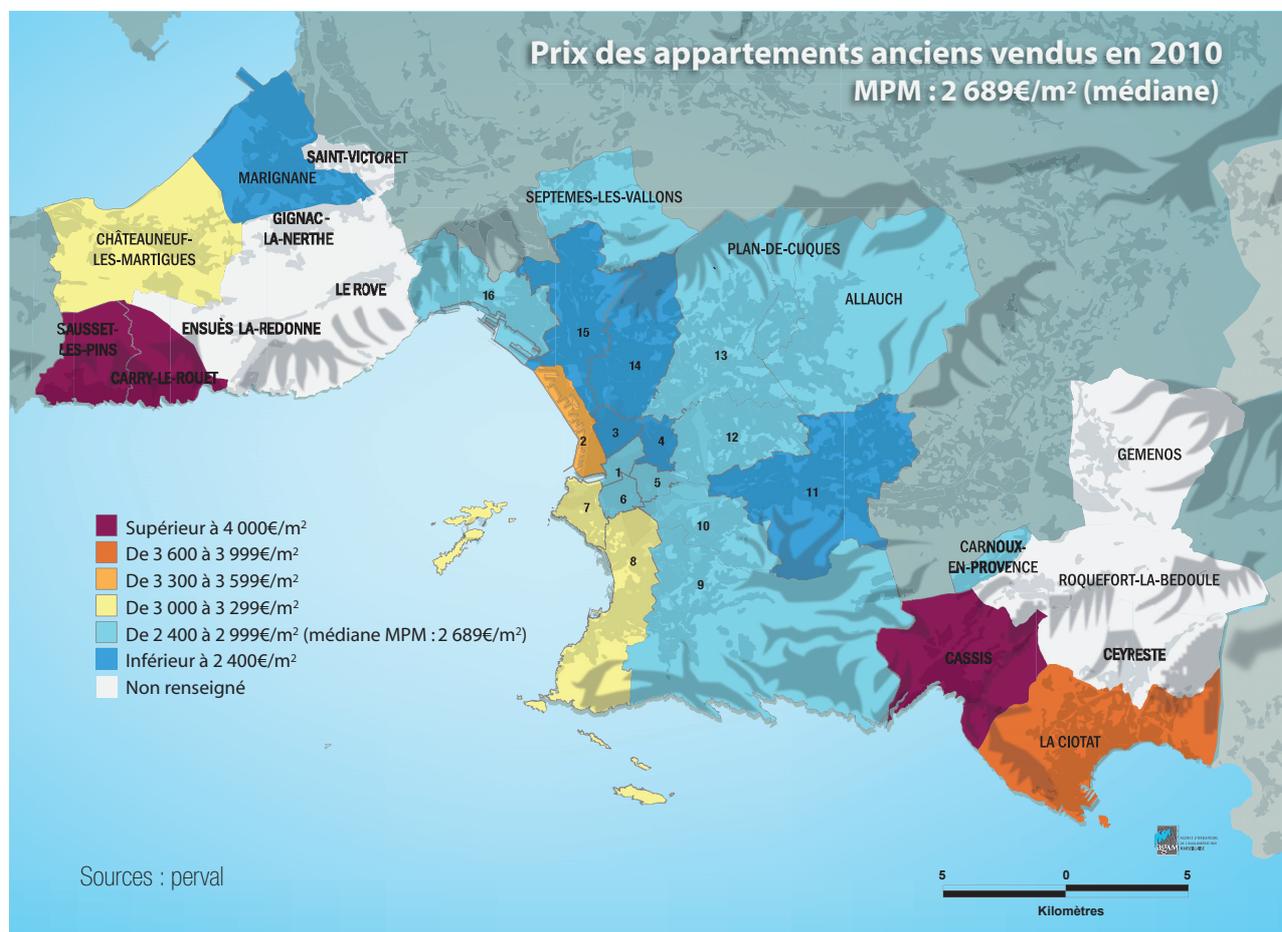
Au sein de MPM, les marchés immobiliers favorisent une mise en concurrence des ménages à la recherche d'un logement (actifs, retraités...). Ce constat est particulièrement vrai dans les communes

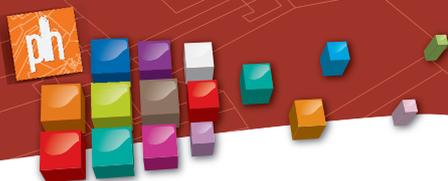
littorales. L'accession à la propriété y est particulièrement sélective, les jeunes actifs se logeant difficilement dans ce contexte.

Dans les communes littorales, les prix des logements anciens sont parmi les plus élevés de MPM. Ils sont près de deux fois plus chers qu'en moyenne. Ainsi, une partie des habitants ne parviennent pas à accéder à la propriété, c'est notamment le cas des jeunes.

Au contraire, les retraités sont surreprésentés (un acquéreur sur quatre). Parmi les acquéreurs, ceux habitants hors de la région sont en proportion plus nombreux dans les communes littorales (20% contre 13% pour MPM). Près du tiers d'entre eux sont des retraités.

On peut donc dire que, la plupart du temps, lorsqu'un logement se libère dans une commune littorale (à l'exception de La Ciotat), c'est quelqu'un de plus âgé et de plus fortuné qui l'achète. Ce marché n'est donc pas accessible aux jeunes.





## Les primo-accédants « aidés »

MPM compte 3 907 bénéficiaires de prêt à taux zéro (PTZ) en 2010, volume qui a largement progressé par rapport aux années précédentes. En effet, selon l'ADIL, il s'agit de 1 090 PTZ supplémentaires par rapport à 2009 (+39%).

On peut ainsi évaluer le nombre de PTZ attribués à 37 pour 100 transactions enregistrées dans la base Perval en 2010. Ce sont le bassin Centre et le bassin Ouest qui ont connu la croissance du nombre de PTZ attribués la plus forte (+40% chacun).

Pour chaque bassin, les communes centres sont les premiers territoires de l'accession aidée.

345 PTZ dans le **bassin Ouest** dont 40% à Marignane et 39% à Châteauneuf-lès-Martigues. Cette commune est celle qui distribue le plus de PTZ pour 1 000 habitants.

3 384 PTZ dans le **bassin Centre**, Marseille regroupant 84% des PTZ attribués sur MPM. Le dispositif du chèque premier logement mis en place par la ville de Marseille a permis de mobiliser l'ensemble des outils destinés à favoriser la primo-accession.

178 PTZ dans le **bassin Est** dont 84% à La Ciotat.



Les transactions réalisées avec l'aide d'un PTZ apparaissent relativement conformes au marché. En effet, les biens achetés avec un PTZ sont majoritairement des logements collectifs, en premier lieu des types 3, et dans l'ancien (2 PTZ sur 3).

Le prix moyen des biens achetés grâce à un PTZ est de 160 043 € pour MPM, 2 433 €/m<sup>2</sup> pour l'ancien.

Le profil des acquéreurs diffère de celui constaté dans les transactions enregistrées sur le territoire communautaire, constat qui s'explique par le statut de primo accédants des ménages aidés. Parmi les acquéreurs aidés, les jeunes ménages et les isolés sont surreprésentés.

En effet, 70% d'entre eux sont âgés de moins de 36 ans alors que leur proportion parmi l'ensemble des acquéreurs est de 35%. En outre, les acquéreurs qui habitaient déjà MPM sont surreprésentés (88% contre 66% pour le total des acquéreurs).

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée parmi les acquéreurs aidés est celle des employés alors que la CSP dominante parmi le total des acquéreurs est plutôt celle des cadres. Le revenu médian des primo accédants aidés est de 27 482 €.

Notons que l'accession aidée profite largement aux locataires du parc privé et marginalement à ceux du parc public. En effet, 2% des acquéreurs seulement viennent du parc social.

## Un ralentissement du marché locatif

A Marseille, les loyers du parc privé s'établissent à 12,2 €/m<sup>2</sup> en 2010 (source Observatoire marseillais de la formation des loyers-UNIS) ce qui, à titre d'exemple, représente un loyer de 635 € pour un appartement de 52m<sup>2</sup> (taille moyenne des appartements mis en location en 2010).

Leur niveau connaît depuis peu une stabilisation. Alors que les loyers augmentaient de 1,7% par an à la fin des années 90, ils ont connu une croissance particulièrement soutenue durant la première moitié des années 2000 (+6,3% par an en moyenne).

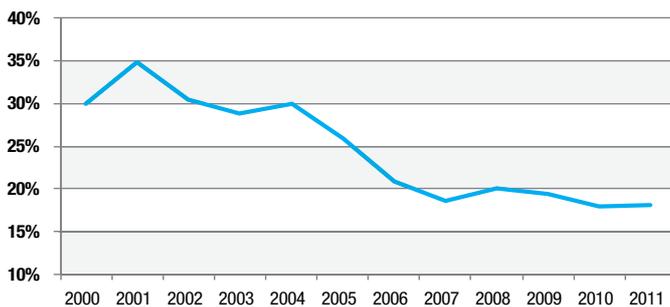
Ainsi, en 2006 lors du démarrage du PLH 2006 - 2011, les loyers du marché atteignaient 11,3 €/m<sup>2</sup>. Depuis 2006, l'augmentation des loyers apparaît moins soutenue et la distribution des loyers a peu évolué. En 2010, la moitié des loyers du marché affichent un niveau inférieur à 10,8 €/m<sup>2</sup> comme en 2006 (10,7 €/m<sup>2</sup>).

Les hausses des loyers ont été les plus fortes pour les petits logements (T1 et T2), ces derniers représentent plus de la moitié des logements

nouvellement mis à la location. Elles ont été les moins accusées pour les grands logements (T4 et plus) qui représentent moins de 15% des nouvelles locations.

#### Evolution du taux de mobilité résidentielle des locataires - Marseille

Source: OIP - UNIS Marseille Provence Corse



### Une forte pression de la demande et une mobilité résidentielle au plus bas

**Dans le parc locatif privé**, du fait des écarts croissants entre le prix des loyers et les capacités financières des ménages, la mobilité résidentielle ralentit.

Elle atteint son niveau le plus bas en 2010. Alors qu'elle était de 30% au début des années 2000, elle a connu une très forte baisse pour atteindre 21% en 2006 et 18% en 2010.

**Dans le parc locatif social**, 37 400 demandeurs sont en attente d'un logement social sur MPM, soit 51 500 demandes enregistrées (en moyenne 1,4 demande par demandeur) (source : ODELOS avril 2008). Marseille est la principale commune demandée. En effet, elle concentre 90% des demandes ainsi que la majeure partie du parc social de la Communauté urbaine, situation qui tend à catalyser la demande.

En moyenne 65 demandes sont enregistrées pour 100 logements existants, par bassin la situation présente des territoires de forte pression :

Le **bassin Ouest** regroupe 4% des demandes, leur nombre étant le plus élevé à Marignane. Cette commune avec celles de Gignac-la-Nerthe, Châteauneuf-lès-Martigues et en particulier Sausset-les Pins se caractérisent par une très forte pression de la demande par rapport à l'offre.

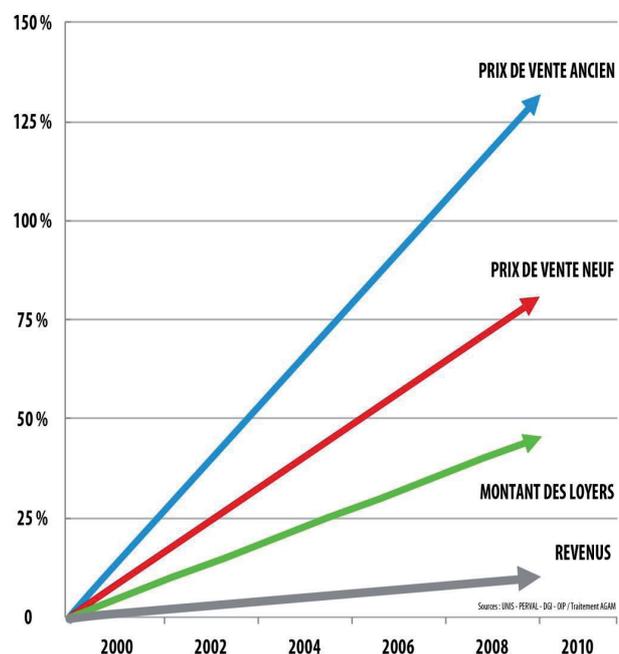
Le **bassin Centre** avec près de 47 000 demandes enregistrées représente 91% de celles de MPM. La pression de la demande est, pour ce bassin, la plus importante dans les communes de Marseille (63 demandes pour 100 logements existants) et d'Allauch (148 demandes pour 100 logements).

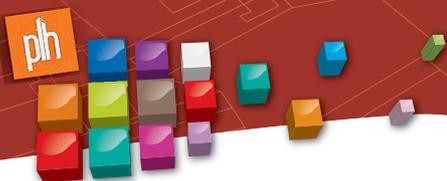
Le **bassin Est** enregistre près de 2 500 demandes en 2008. Ce sont les communes de La Ciotat et Cassis qui connaissent la pression la plus forte. Elle y est plus de dix fois supérieure au nombre moyen de logements libérés dans une année.

En 2007, 5% des logements sociaux de la Communauté urbaine ont changé de locataires soit 3 600 logements (source : DREAL PACA – enquête parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2008). A ce rythme et sans que le nombre de demandes progresse, il faudrait plus de 10 ans pour répondre à toutes les demandes.

Au sein de MPM, 42% des demandeurs souhaitent se voir attribuer un logement dans leur commune de résidence. Cette proportion apparaît plus faible que celle constatée dans les autres territoires, situation qui peut sans doute s'expliquer par le poids de Marseille dans l'offre.

Ce sont les «types 2» et les «types 4» qui connaissent la plus forte pression de la demande. En effet, les motifs de demande les plus invoqués sont d'une part la taille du logement et d'autre part la décohabitation (47% des motifs invoqués).





## Plus de 8 000 logements sociaux financés et agréés entre 2006 et 2010

Avec la délégation des aides à la pierre et le démarrage du PLH, le financement de logements sociaux a fortement progressé sur le territoire de MPM.

En effet, alors qu'entre 2003 et 2005, près de 500 logements étaient financés en moyenne par an, entre 2006 et 2010, le nombre de financements a triplé (1 600 par an en moyenne hors conventionnés Anah et hors Foncière Logement). Près de la moitié de ces financements concernent des logements sociaux « classiques » (46% de PLUS sur la période). Plusieurs communes ont également programmées des opérations comptant des logements très sociaux permettant ainsi d'œuvrer pour la diversification de l'offre. Les PLAi représentent ainsi 16% des financés et agréés, 13% hors de Marseille. Enfin, 38% des agréments/financements concernent des « PLS ». Depuis le démarrage du PLH, la quasi-totalité des communes de MPM ont engagé des opérations de logements sociaux œuvrant ainsi vers une diversification de la répartition territoriale de l'offre :

Au sein du **bassin Ouest**, ce sont près de 640 logements sociaux qui ont été financés entre 2006 et 2010. Plus de la moitié d'entre eux se situent dans la commune de Châteauneuf-lès-Martigues.

Le **bassin Centre** reste celui qui porte la production avec 82% des logements financés et agréés. Plus de 6 400 agréments et financements sont localisés sur Marseille même. L'ensemble des arrondissements ont engagé des financements de logements sociaux, la majeure partie de ceux-ci se situant cependant dans les arrondissements du nord de la commune (13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> : 37%) et le 3<sup>e</sup> (13%).

Au sein du **bassin Est**, près de 800 logements sociaux ont été financés et agréés. Toutes les communes du bassin ont contribué à cette production, La Ciotat en portant la majeure partie (70%).

A l'échelle globale de MPM, ces agréments/financements de logements sociaux correspondent aux objectifs fixés dans le cadre de la loi SRU pour la période 2008-2010. 1 622 agréments et financements ont été attribués chaque année entre 2008 et 2010 (hors Anah et Foncière Logement) alors que l'objectif SRU pour la période était fixé à 558 logements par an, se répartissant ainsi :

194 logements/an pour le **bassin Ouest** qui, malgré les efforts de la plupart des communes n'a pas atteint cet objectif.

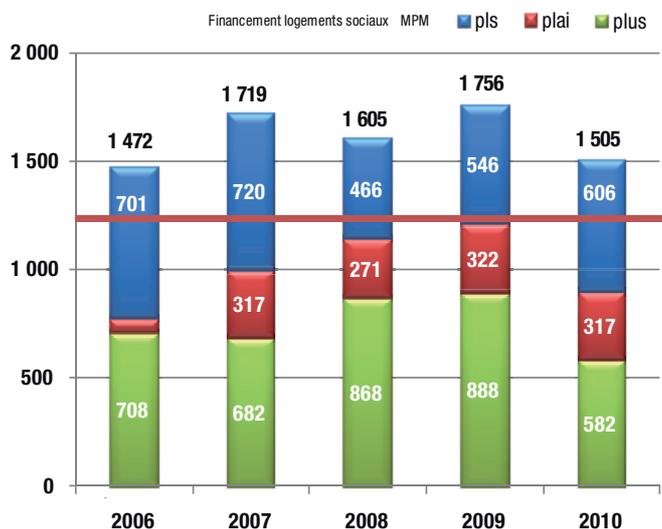
3 communes n'ont pas réalisé de logements sociaux entre 2008 et 2010 et une commune a atteint l'objectif fixé.

282 logements/an pour le **bassin Centre** qui a atteint son objectif. Toutefois, Marseille a produit suffisamment pour atteindre l'objectif de l'ensemble du bassin.

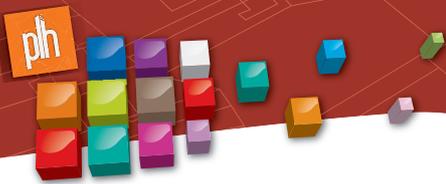
82 logements par an dans le **bassin Est** qui, du fait de la production soutenue dans la commune de La Ciotat (non soumise à la loi SRU) a atteint son objectif. Deux communes ont atteint leurs objectifs.

A partir de la fin de l'année 2009, la Communauté urbaine a réservé 2 millions d'euros par an pour soutenir l'effort fait pour le logement social. Ces financements visent :

- le rééquilibrage du logement social sur le territoire ;
- le développement des acquisitions-améliorations ;
- la performance énergétique.







source GIP MRU.png

Toutefois, l'effort de production a été insuffisant face au rythme de croissance des résidences principales. Seules, trois communes ont effectivement connu une hausse de leur taux de logements sociaux (Marseille, Allauch et Cassis).

A Marseille, ce sont sept arrondissements à moins de 20% de logements sociaux qui ont augmenté leur taux (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> arrondissements), les arrondissements comptant plus de 20% l'ayant pour la plupart diminué.

La livraison de logements locatifs sociaux s'est également accélérée ces dernières années sur le territoire de la Communauté urbaine. En effet, ce sont 5 447 logements locatifs sociaux qui ont été mis en service entre 2006 et 2010, soit une moyenne annuelle de 1 089 logements, contre une moyenne annuelle de 650 logements entre 2000 et 2005 (soit 3 899) (source : DDTM).

## L'ANRU, un programme ambitieux en phase opérationnelle

Le parc locatif social de MPM a majoritairement été construit dans la période des années 50 à 70 (65% du parc a été réalisé entre 1949 et 1977).

Les communes de La Ciotat, Septèmes-les-Vallons et Marseille (en particulier les 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements) comportent une part particulièrement importante de ce parc (plus de 70%).

Ce patrimoine, cible privilégiée des interventions co-financées par l'ANRU, présente des caractéristiques spécifiques pour une partie de ce bâti : inadéquation des services et des espaces résidentiels aux pratiques actuelles, des normes d'habitabilité obsolètes...

Des interventions sont ainsi engagées visant à adapter le patrimoine à la réglementation actuelle. Elles représentent des coûts et des contraintes techniques élevés et ce, dans un contexte où le programme national de rénovation urbaine a demandé un effort financier particulièrement important pour les bailleurs et les collectivités.

Depuis le lancement du Programme National de Rénovation Urbaine, ce sont 14 conventions qui ont été signées. Les sites d'intervention sont au nombre de 13 à Marseille (une convention concerne 2 sites) et 1 dans la commune de La Ciotat.

Elles programment :

- la démolition de plus de 2 230 logements locatifs sociaux sur Marseille (dont 23% effectives) et 62 sur La Ciotat, la réhabilitation de plus de 6 600 logements. Ces interventions concernent près de 15% du parc ;
- la reconstruction de 2 900 logements locatifs sociaux dans une perspective de rééquilibrage (soit 4% du stock hors démolitions).

A ce jour, 777 logements ont été livrés et les logements restant à produire sont pour les 2/3 localisés. De plus, près de 2 500 logements en accession, location libre contribueront à la diversification de l'offre. Ces opérations impliquent le relogement de 1 700 familles dont 40% ont été déjà relogées. Ces relogements s'inscrivent dans des règles strictes. Ils doivent se faire dans des logements neufs ou conventionnés

depuis moins de 5 ans pour un nombre de familles au moins égal à 50% des PLUS-CD obtenus. En outre, le « reste à charge » pour les ménages relogés doit être constant.

Outre le volet logement, ces opérations comportent également la création d'équipements, la requalification d'espaces publics permettant d'améliorer la desserte en transports en commun et le désenclavement.

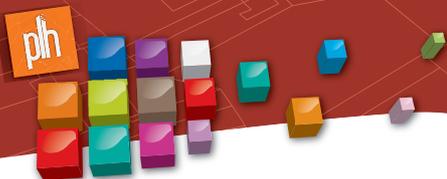
Cela se traduit, en particulier pour la Communauté urbaine, par un investissement pour la requalification et la réintégration d'une partie de la voirie et des réseaux dans le domaine public.

Au titre de ses compétences, la Communauté urbaine intervient également dans les chartes de gestion urbaine de proximité et dans les chartes d'insertion.

Le montant prévisionnel global des interventions est fixé à plus d'un milliard d'euros.

Au regard de l'âge du parc et de sa structure, de nombreux programmes locatifs sociaux nécessiteraient des interventions d'une telle envergure.





## L'amélioration du parc, des besoins importants

Au sein de MPM, le parc vétuste et dégradé est particulièrement important. En 2005, le parc privé potentiellement indigne est estimé à 63 500 logements (17% des résidences principales privées de MPM, Bouches du Rhône : 13% - MEEDAT, Filocom 2005 d'après DGI).

La majeure partie de ces logements est locative (71% soit 30% du parc locatif privé de MPM). La fonction sociale de ce parc est majeure. En effet, il accueille des ménages très modestes (70% des ménages occupant ce parc avaient en 2005 des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM).

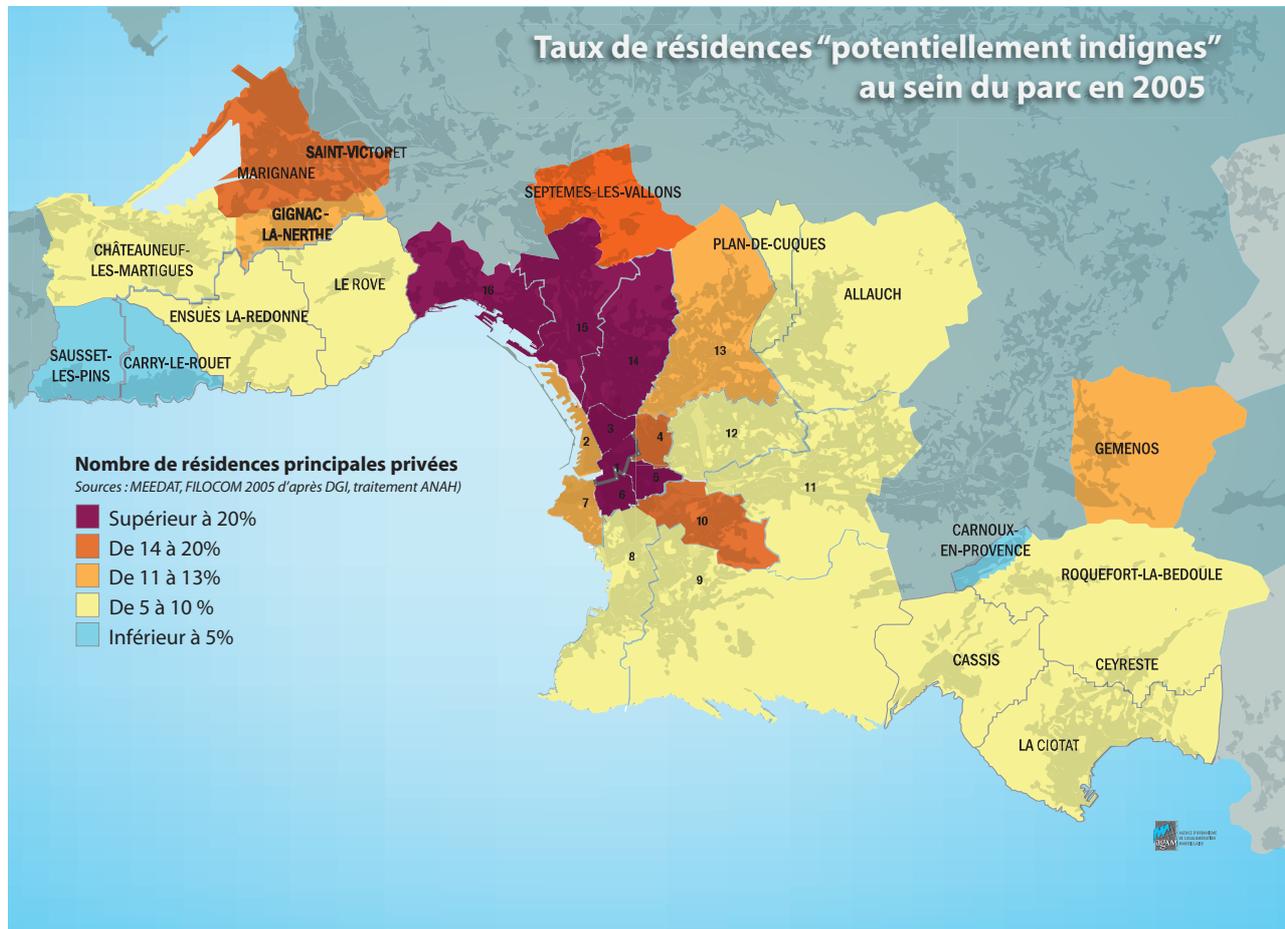
Principalement localisé à Marseille (89% des logements potentiellement indignes), ce parc concerne également d'autres communes de MPM :

- dans le **bassin Ouest**, ce parc, estimé à 11% des résidences principales se caractérise par sa composition (parc semi récent) et sa vocation d'accueil très social ;

- dans le **bassin Centre**, 17% des résidences principales sont potentiellement indignes. Au sein de ce territoire et en particulier à Marseille, le volet social dans les opérations de traitement de cet habitat est primordial ;

- dans le **bassin Est**, les logements potentiellement indignes représentent 12% des résidences principales. Un tiers de ces logements sont occupés par leur propriétaire. Une partie d'entre eux sont modestes et âgés.

Plus de 300 grandes copropriétés de plus de 100 logements à Marseille (source : Agam 2002) regroupent plus de 75 000 logements, soit



près de 20% du parc total marseillais. Plus de la moitié d'entre elles ont été construites entre 1950 et 1974. Le 8<sup>ème</sup> arrondissement accueille plus de 40 grandes copropriétés dont la plus importante de Marseille.

Parmi elles, une vingtaine sont fragilisées et quatre ont fait l'objet d'un Plan de Sauvegarde : Bellevue (3<sup>e</sup> arrondissement, 800 logements), Les Rosiers (14<sup>e</sup> arrondissement, 720 logements), Le Mail (14<sup>e</sup> arrondissement, 400 logements) et Parc Kallisté (15<sup>e</sup> arrondissement, 750 logements).

### **Un fléchissement du nombre de logements réhabilités avec les aides de l'Anah**

Au sein de MPM 7 302 logements privés ont été subventionnés entre 2006 et 2010 dont un tiers de propriétaires occupants, un tiers de propriétaire bailleurs et un tiers de copropriétés.

Parmi les logements locatifs, 1 038 ont fait l'objet d'un conventionnement dont près de 800 qui peuvent être comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU. On constate un ralentissement du nombre de logements réhabilités (-40% entre 2006 et 2010), surtout en copropriétés (-100%). La baisse du nombre de logements s'accompagne d'une hausse de l'enveloppe financière par logement. Des travaux plus importants sont subventionnés, on passe ainsi entre 2006 et 2010 d'une subvention moyenne de 4 500 euros par logement à 8 000 euros (propriétaires occupants : de 1 900 euros à 2 500 euros, propriétaires bailleurs : de 7 000 euros à 13 000 euros).

### **Des interventions d'envergure qui démarrent**

Pour améliorer ce parc, la Communauté urbaine ainsi que les communes ont mis en place plusieurs opérations comme le Programme d'Intérêt Général (PIG), l'opération d'Eradication de l'Habitat Indigne (EHI), le Programme national de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)...

La commune de Marignane compte l'un des cinq sites de Provence alpes Côte d'Azur retenus au titre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Ce programme d'une durée de sept ans, porte sur 1 561 logements dont 346 situés dans le cœur historique de Marignane. Il prévoit le traitement d'un quart des logements du périmètre retenu (388 logements dont 36% situés dans le cœur historique). Il permettra la création de 142 logements sociaux. En outre, il s'accompagne d'opérations d'aménagement et de créations d'équipements. Ce programme s'accompagne également d'une OPAH renouvellement urbain.



# LE CONSTAT



## Des besoins en logements qui demeurent importants

**Au cours de la période du premier PLH (2006-2011), qui a fixé des objectifs particulièrement ambitieux, la production de logements neufs a été exceptionnelle. Cette période se caractérise également par une conjoncture immobilière très favorable.**

L'élaboration d'un nouveau PLH pour la période 2012-2018 s'inscrit dans des dynamiques de production « normalisées », caractérisées par des contraintes croissantes en termes de normes techniques (prise en compte du handicap, performance énergétique...) et de traitement du foncier pour qu'il puisse être valorisé pour du logement.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de MPM a retenu un objectif qui prévoit – sur une période de 20 ans – une augmentation de la population de 80 000 habitants accompagnée d'une évolution identique du nombre de logements et d'emplois. La programmation de MPM en matière d'habitat pour les six prochaines années s'inscrit dans cette dynamique.

### Construire des logements pour renforcer l'attractivité de la Communauté urbaine

La stratégie ambitieuse de développement économique et de création d'emplois de la Communauté urbaine, qui s'exprime notamment à travers le SCoT, doit être corrélée aux orientations développées en matière d'habitat, en particulier à l'augmentation de l'offre de logements.

L'attractivité résidentielle nationale et locale de la Communauté urbaine dépend elle aussi du rythme de croissance de l'offre et de sa qualité. Il s'agit en effet de la conforter, notamment face à des territoires « périphériques » attractifs (avec lesquels le bilan migratoire est négatif pour MPM).

### Construire des logements pour répondre aux besoins de la population

Bien que la taille des ménages poursuive sa baisse à un rythme moins important qu'au cours de la période précédente, les besoins en logements demeurent importants, notamment au regard des tendances démographiques et de l'attractivité communautaire. En effet, avec près de 59 000 habitants supplémentaires sur la période 1999-2008, MPM a connu sa

plus forte croissance démographique depuis 30 ans, grâce à un solde naturel largement favorable et à un solde migratoire positif. Ces évolutions s'accompagnent de la poursuite du vieillissement de la population, en particulier hors Marseille, et de la poursuite du desserrement des ménages. La progression du nombre de ménages est ainsi plus rapide que celle du nombre d'habitants. MPM accueille des ménages dont les ressources sont parmi les plus faibles des Communautés urbaines, avec des disparités importantes. L'évolution de la structure des ménages se traduit donc par des besoins de plus en plus diversifiés pour lesquels le PLH 2006-2011 a amorcé une réponse par la diversification de l'offre hors des communes-centres.

### Un renouvellement indispensable du parc existant

La Communauté urbaine se caractérise par un parc privé dégradé important en volume et dont la fonction sociale palie aux carences du parc locatif social public, et par un parc social vieillissant. Pour ce dernier, 14 conventions ANRU en phase opérationnelle mobilisent ainsi un partenariat et des moyens exceptionnels. Pour le parc privé, on observe un ralentissement de la dynamique de réhabilitation qui marque l'esoufflement de l'amélioration spontanée « en diffus » et, pour les opérations, l'entrée dans le traitement de l'habitat le plus difficile à améliorer. Pour répondre aux principes de durabilité et de gestion économe des ressources, et aux vues du potentiel important du parc ancien de la Communauté urbaine, l'intervention sur le parc existant pour agir sur la quantité et la qualité des logements, est plus que jamais un enjeu.

### ENJEU : DÉVELOPPER L'OFFRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN QUANTITÉ ET EN QUALITÉ

#### Agir sur la construction neuve

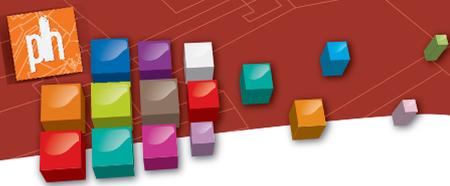
Le développement de la construction neuve est important et reconnu, il faut continuer à répondre aux besoins de tous, en quantité et en qualité.

#### Agir sur le parc existant

Faire évoluer et requalifier l'offre existante, qu'il s'agisse du parc privé comme du parc social, par le biais du renouvellement urbain et de l'adaptation de l'offre actuelle aux nouvelles normes d'habitabilité.

#### Agir sur les territoires

Pour renforcer la diversification de l'offre et la réponse aux besoins des ménages en quantité et en qualité.



## Des parcours résidentiels multiples et complexes

**La mobilité résidentielle des ménages est ralentie par des prix immobiliers en hausse et qui ont atteint des niveaux particulièrement élevés, déconnectés du pouvoir d'achat de la population de la Communauté urbaine.**

### Des prix élevés et une mobilité résidentielle au plus bas

Si les prix immobiliers se sont stabilisés, ils se maintiennent à un niveau élevé pour tous les segments du marché. Ainsi les écarts entre les prix des logements et la capacité financière des ménages ont largement progressé.

Cette situation se traduit par la poursuite de la baisse de la mobilité résidentielle dans le parc locatif privé, social et dans les structures d'hébergement, ainsi que par l'exclusion des plus fragiles du « logement choisi ». Par ailleurs, on observe une pression croissante de la demande locative sociale malgré l'effort important de production d'offre nouvelle.

Le marché de l'accession, orienté à la hausse dans le neuf comme dans l'ancien, ne permet pas à une grande partie des ménages d'accéder à la propriété.

Ces tensions s'accompagnent également d'une stabilisation des loyers sur le marché locatif privé à un niveau élevé.

### Des populations spécifiques à accompagner

Certaines populations rencontrent des difficultés particulièrement importantes dans leurs parcours résidentiels.

C'est notamment le cas des jeunes, en particulier les étudiants et les jeunes travailleurs, des populations à revenus modestes, des personnes âgées, et des personnes handicapées.

Dans le contexte de la fusion des universités, le souhait de voir se développer la vocation étudiante de MPM s'accompagne de la construction d'une stratégie concertée, notamment en matière de logements.

La diversification de la territorialisation de l'offre de logements à destination des jeunes, en particulier des actifs, reste également un objectif à atteindre.

MPM s'inscrit dans la tendance nationale d'un maintien à domicile des personnes âgées de plus en plus long. Cette situation sous tend la poursuite du développement de conditions favorables pour répondre à cette demande notamment dans le parc social (adaptation des logements. . .) Concernant l'adaptation du parc et la production de logements dédiés aux personnes handicapées, des efforts conséquents restent à mener en partenariat avec les associations spécialisées.

Concernant les plus démunis, la progression de l'offre d'hébergement pour les publics les plus fragiles reste à consolider. Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de l'accompagner d'une offre supplémentaire de logements « très sociaux » permettant de fluidifier les parcours résidentiels « d'insertion ».

Les gens du voyage recouvrent des réalités et des besoins multiples auxquels il convient d'apporter des réponses adaptées. Pour ce faire MPM, au regard du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, accompagne les communes dans la réalisation de leurs objectifs.

## ENJEU : AMÉLIORER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET LES NIVEAUX DE VIE

### Favoriser les parcours résidentiels classiques et d'insertion.

L'enjeu des parcours résidentiels se pose ainsi à tous les niveaux : de l'accès au logement à sa sortie, en passant par le maintien dans les lieux, pour les ménages ordinaires comme pour les ménages les plus en difficultés qui suivent des « parcours résidentiels d'insertion ».

### Apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques

Notamment des jeunes, des personnes âgées, des personnes handicapées et des gens du voyage.

## Une position de chef de file à conforter

**Une évolution du contexte d'exercice de la compétence habitat La Communauté urbaine s'est saisie de sa compétence en matière d'habitat, à travers l'élaboration du PLH, mais également avec la délégation des aides à la pierre depuis 2006.**

Les exigences réglementaires se sont renforcées, pour les communes avec l'extension de la loi SRU en 2007, et pour MPM avec le renforcement de la portée opérationnelle des PLH.

Dans le même temps, le PLH doit prendre en compte l'adoption de nouveaux plans départementaux qui outrepassent le territoire des EPCI.

### Mobilisation des acteurs, articulation des politiques urbaines et lisibilité des dispositifs

Le PLH s'articule avec les autres documents d'urbanisme, notamment le SCoT et le PLU, ce dernier devant concrétiser les orientations définies dans le PLH.

De plus, dans un contexte de multiplicité des acteurs de l'habitat, privés comme publics, le pilotage assuré par la Communauté urbaine est un enjeu dans un souci d'efficacité de l'action publique.

La convergence des dispositifs portant sur l'habitat, champ dont la responsabilité est partagée par plusieurs acteurs (État, différentes collectivités locales, acteurs privés), est une priorité poursuivie par tous. Localement, elle relève en particulier d'une mise en adéquation de la territorialisation des approches sectorielles de chaque partenaire.

Les politiques locales de l'habitat doivent tenir compte des démarches de planification, et élaborer des stratégies à moyen et long terme.

## ENJEU : MOBILISER LES ACTEURS

### Conforter le rôle de la Communauté urbaine

Dans la gouvernance des politiques de l'habitat : pérenniser le comité de pilotage, la concertation...

### Articuler les politiques publiques urbaines

SCoT, PLH, PLU, PDU...

**Améliorer la lisibilité des dispositifs** PDALPD, schéma d'accueil des gens du voyage...

Tels sont les constats qui ont été présentés aux ateliers des États Généraux du Logement de Marseille Provence Métropole et qui ont été enrichis des expériences des acteurs de l'habitat présents à ces rencontres. C'est de là qu'ont pu être formulés les enjeux et certaines des propositions qui suivent, et notamment :

- l'augmentation de la production de logements accessibles à tous ;
- l'accélération de la réalisation de logements sociaux PLUS et PLAI neufs dans une perspective de rééquilibrage ;
- de nouveaux outils pour l'intervention dans le parc privé ;
- la mise en place d'ateliers urbains pour développer une démarche de « projet urbain » sur quelques sites ;
- la création d'un « fonds d'innovation pour l'habitat » pour retrouver le chemin de l'expérimentation dans le logement ;
- et la reconduction des États Généraux du Logement pour maintenir un lieu de discussion et d'échanges autour de l'habitat.



# FICHES ACTION



# **ORIENTATION STRATÉGIQUE 1**

## **AMÉLIORER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN QUANTITÉ ET EN QUALITÉ**

### **OBJECTIF 1.1 : Augmenter l'offre de logements accessibles à tous**

Action 1.1.1 : Plus de 6 200 logements à produire annuellement

Action 1.1.2 : Accélérer la réalisation de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI neufs dans une perspective de rééquilibrage

Action 1.1.3 : Veiller au rattrapage exigé par la loi SRU

Action 1.1.4 : Développer de nouveaux outils pour la production de logements sociaux

### **OBJECTIF 1.2 : Intervenir sur le parc existant**

Action 1.2.1 : Les objectifs de la délégation des aides à la pierre

Action 1.2.2 : Développer le Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat ancien dégradé

Action 1.2.3 : Les interventions des communes en matière d'amélioration du parc privé

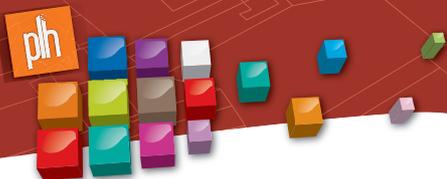
Action 1.2.4 : Développer l'usage du bail à réhabilitation

Action 1.2.5 : Intervenir sur les copropriétés fragilisées

### **OBJECTIF 1.3 : Favoriser le renouvellement urbain**

Action 1.3.1 : Accompagner les interventions de renouvellement urbain (ANRU/PNRQAD)

Action 1.3.2 : Favoriser la mixité sociale dans le parc HLM



## OBJECTIF 1.1

### Augmenter l'offre de logements, accessibles à tous

#### Produire du logement pour répondre aux besoins

Du fait des évolutions du territoire de la Communauté urbaine (gain d'attractivité, création d'emplois etc.) et de sa population (dessalement de la taille des ménages, croissance démographique etc.), les besoins en logement vont dans le sens d'un accroissement en nombre, mais également d'une plus grande diversité.

L'étude « Incidences des projections socio-démographiques sur les besoins en logements » (Guy Taieb consulting), évaluée à l'échelle de MPM, les besoins en constructions neuves entre 4 850 et 6 000 logements par an, hors renouvellement du parc. Ce volume de logements doit se répartir de façon harmonieuse et équilibrée entre les différentes communes de MPM, selon le type d'offre (individuel, collectif, habitat intermédiaire), ainsi que selon son mode de financement (privé, accession sociale, locatif social), comme le précisent les fiches communes.

#### Adapter la production neuve aux besoins des ménages (types, taille, localisation...) et à leurs cycles de vie, et rapprocher les prix de vente des moyens de la population

La réponse aux besoins en logements ne se résume pas à une production quantitative, mais appelle une réflexion sur l'adaptation des produits immobiliers aux besoins identifiés des ménages, notamment en termes de prix, de taille et de localisation. Les évolutions sociétales sont à évaluer et prendre en compte, ainsi que la diversité des besoins et les moyens de la population de la Communauté urbaine.

#### Produire davantage de logement social et très social, et mieux répartir cette production au sein du territoire

Si la Communauté urbaine détient un parc de logements sociaux proche des exigences de la loi SRU (17,65% au 1<sup>er</sup> janvier 2010), les disparités entre les communes et entre les arrondissements pour Marseille sont importantes. Afin d'améliorer l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins des ménages, le PLH donne pour objectif de livrer en moyenne de l'ordre de 11 225 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH.

#### Ces objectifs répondent aux prescriptions du SCoT :

- fixer dans les politiques d'urbanisme et d'habitat des objectifs de mixité sociale, dans la perspective est d'atteindre 20% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales et ce à l'échelle des bassins de vie de MPM, des communes et des arrondissements de Marseille ;
- réaliser, dans les opérations significatives à vocation d'habitat, 20% à 30% (ou plus) de logements locatifs sociaux. Les opérations significatives sont définies au regard de leur taille par rapport au tissu urbain environnant. Le pourcentage précis de logements locatifs sociaux est à déterminer en fonction des objectifs globaux en matière d'habitat et en fonction du secteur dans lesquels ces opérations s'inscrivent au regard :
  - du pourcentage de logements sociaux existants à proximité ;
  - de la qualité de la desserte en TC et TCSP ;
  - du niveau d'équipements et de services de proximité ;
- rééquilibrer prioritairement la production de logement locatif social dans les communes et les arrondissements comptant moins de 20% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales. Cet effort passe par la diversification de l'offre en mobilisant de manière équilibrée la production de logement neuf et le parc privé existant dont la vocation sociale doit être renforcée, et ce en fonction de l'effort déjà réalisé et quand la situation foncière le permet.

#### Adapter les documents d'urbanisme à la production de logements dans un souci de lutte contre l'étalement urbain

La Communauté urbaine étant compétente en matière de documents d'urbanisme, elle se doit d'articuler les Plans Locaux d'Urbanisme des communes avec les objectifs poursuivis pour la production de logements, dans une perspective de développement durable et de lutte contre l'étalement urbain.

#### «Fabriquer» du foncier, maîtriser son coût et celui du logement en sortie

La production de logements est indissociable de la question foncière. Or, aujourd'hui l'accès au foncier est de plus en plus difficile, notamment pour réaliser des logements qui répondent aux besoins des habitants en coûts et en types. La mise en œuvre d'une politique foncière prospective est un enjeu pour le PLH.

En effet, il convient d'adopter une stratégie foncière qui permette de disposer d'emprises suffisantes, de pouvoir les mobiliser dans le temps, et de maîtriser ses coûts qui conditionnent les prix de sortie des logements.

La situation foncière du territoire se caractérise d'une part, par la rareté de l'offre, et d'autre part, par une demande forte, ce qui génère d'importantes tensions sur le marché foncier et favorise la montée des prix. Ce contexte rend nécessaire une intervention en faveur de la « fabrication » du foncier et de sa régulation, intervention qui revient aux communes.

En effet, aujourd'hui, le foncier est rarement disponible tel quel et, il y a la plupart du temps des démarches préalables à assurer afin de pouvoir le destiner à du logement, comme par exemple, le relogement d'occupants d'immeubles vétustes ou la dépollution de friches industrielles.

A ce jour, la quasi-totalité des communes de MPM n'hésite pas à consacrer une partie de leur budget à des acquisitions foncières pour de l'habitat quand des opportunités se font jour. Certaines d'entre elles ont des conventions avec l'Établissement Public Foncier qui leur permettent :

- de mettre en œuvre des démarches de régulation des prix ;
- de repérer les opportunités ;
- d'engager les négociations avec les propriétaires ;
- de « porter » financièrement les dépenses d'acquisition le temps de trouver un opérateur.

### Réaliser des opérations de produits mixtes

La diffusion de nouveaux modes de production des logements sociaux se développe. Ainsi, la promotion privée a ces dernières années, largement contribué à la production de logements sociaux, que ce soit pour le compte des bailleurs sociaux ou pour la vente à des investisseurs (PLS). Son rôle est à prendre en compte et de nouveaux modes de faire sont à envisager. Le renforcement de l'élaboration de programmes de logements dont les produits sont mixtes (accession, locatif social...) est un objectif poursuivi par la Communauté pour favoriser la mixité sociale et l'équilibre financier des opérations sociales dans le cadre d'un marché tendu. Dans le cadre de ces programmes, les opérateurs veilleront à associer plus en amont les bailleurs sociaux.

### La prise en compte du changement climatique

#### Le changement climatique

Par délibération du 22 juin 2009, le Conseil Communautaire de la Communauté urbaine a approuvé les modalités d'élaboration de son Plan Climat Energie Territoire. Il a pour objectif de :

- limiter l'impact du territoire sur le changement climatique par la réduction des gaz à effet de serre ;
- préparer MPM aux mutations climatiques et énergétiques à venir et réduire la vulnérabilité du territoire face à celles-ci.

Dans ce cadre, un profil climat du territoire de MPM a été élaboré.

#### La performance énergétique des bâtiments

La Communauté urbaine mène également des interventions valorisant la performance énergétique et environnementale des logements dans une perspective de maîtrise des charges et de développement durable. Ainsi, par délibération du 9 novembre 2009, MPM apporte une aide financière pour la réalisation de logements sociaux neufs ou en acquisition-amélioration, économes en énergie.

En effet, la Communauté urbaine souhaite :

- accompagner les évolutions techniques dans le domaine de la conception et de l'isolation des bâtiments nécessaire au renforcement en cours de la réglementation thermique ;
- favoriser une meilleure maîtrise des charges pour les locataires ;
- inscrire les opérations de logement social dans une démarche de développement durable, de la conception des opérations jusqu'à leur gestion.

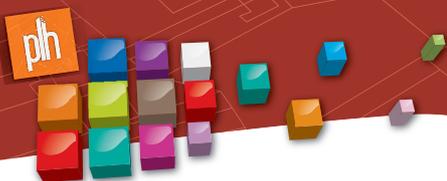
#### La lutte contre la précarité énergétique

Dans le cadre de son Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat ancien dégradé et de la mise en œuvre de la délégation des aides publiques en faveur de l'habitat, MPM avec ses partenaires œuvrent pour la lutte contre la précarité énergétique.

#### Un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique

a été signé avec l'État, l'Anah, et les SACICAP. Par ailleurs, un protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés a été approuvé par MPM et la Ville de Marseille (délibération du 8 juillet 2011). Ces engagements permettent aux propriétaires occupants modestes de bénéficier d'aides de l'Anah et des autres partenaires ainsi que, sur Marseille, de majorer ces aides. Ainsi, MPM œuvre pour l'amélioration de la performance énergétique du parc de logements privés, objectif national et du Grenelle 2.

Ce contrat prévoit d'élargir le partenariat, conformément aux accords nationaux passés entre l'ANAH et les fournisseurs d'énergie et les organismes sociaux et collectivités d'autre part (CAF, CARSAT, Conseil Général...).



## ACTION 1.1.1 : Plus de 6 200 logements à produire annuellement

La production de logements neufs a été particulièrement importante sur la période du PLH précédent. Les communes ont réalisé des efforts pour faire face à une pénurie quantitative dans la plupart des segments. Toutefois, les tensions observées sur les marchés du logement traduisent des besoins encore importants.

Le SCoT fixe un objectif de 80 000 logements à l'horizon 2030, soit 4 000 logements par an en moyenne. Le premier PLH de la Communauté urbaine s'était donné un objectif de 6 000 par an en moyenne. Comme la temporalité du SCoT est de 20 ans, il est envisageable de proposer pour les premières années de sa mise en œuvre un objectif ambitieux supérieur à cette moyenne de façon :

- à maintenir une action publique offensive ;
- à poursuivre la dynamique enclenchée par le premier PLH ;
- à « rester en tension » pour répondre à une demande en logement toujours très importante.

**Dans le respect des objectifs affichés par les 18 communes membres, il est donc proposé de tendre vers l'objectif global annuel de production de logements de 6 200.**

Au regard de ces constats, MPM souhaite maintenir un objectif de production élevé pour accroître l'offre de logements, sa diversification afin de permettre à chacun de se loger :

- 37 668 logements sur la durée du PLH dont 3 118 dans le bassin Ouest, 32 080 dans le bassin Centre et 2 470 dans le bassin Est.
- au regard des besoins exprimés et de la structure du parc, l'offre nouvelle devra favoriser la production de logements dans les communes conforme à la demande qu'elles recueillent ; le détail des typologies envisagées est décrit dans les fiches communes.

Il s'agit également de :

- Produire une offre de logements suffisante pour :
  - diversifier l'offre de logements ;
  - répondre en quantité et en qualité à l'ensemble des besoins des ménages et ainsi faciliter les parcours résidentiels ;
- optimiser les capacités de production ;

- soutenir la production de logements neufs dans un environnement urbain de qualité, desservi par les transports en commun, proches des équipements et des aménités urbaines.

La production neuve respectera les normes énergétiques en vigueur.

### Objectifs de réalisation de logements validés par les communes

	Objectifs 2012-2018 (6 ans)	
	TOTAL	PRODUCTION ANNUELLE
Carry-le-Rouet	150	25
Châteauneuf-lès-Martigues	1 200	200
Ensuès-la-Redonne	360	60
Gignac-la-Nerthe	200	33
Le Rove	413	69
Marignane	507	85
Saint-Victoret	120	20
Sausset-les-Pins	168	28
<b>Bassin OUEST</b>	<b>3 118</b>	<b>520</b>
Allauch	1 300	217
Marseille	30 000	5 000
Plan-de-Cuques	300	50
Septèmes-les-Vallons	480	80
<b>Bassin CENTRE</b>	<b>32 080</b>	<b>5 347</b>
Carnoux-en-Provence	90	15
Cassis	60	10
Ceyreste	150	25
Gémenos	170	28
La Ciotat	1 800	300
Roquefort-la-Bédoule	200	33
<b>Bassin EST</b>	<b>2 470</b>	<b>411</b>
<b>MPM</b>	<b>37 668</b>	<b>6 278</b>

source : Communes de MPM - traitement Agam

**Ces objectifs ont été définis par les maires en concordance avec les documents d'urbanisme en cours ou adoptés.**

**MOYENS FINANCIERS**

Pour mémoire

**TERRITOIRES PRIORITAIRES D'INTERVENTION**

Cf fiches communes

**INDICATEURS D'ÉVALUATION**

Suivi des permis réalisés - Agam

## ACTION 1.1.2 : Accélérer la réalisation de logements locatifs sociaux PLUS et PLAi neufs dans une perspective de rééquilibrage

La pression de la demande en logements sociaux se maintient à un niveau élevé : 37 400 demandeurs de logements sociaux au 1<sup>er</sup> avril 2008 (source : ODELOS). Les trois quarts des demandeurs de logements sociaux ont des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS et pourraient prétendre à l'attribution d'un logement très social (PLAi).

L'ensemble de ces constats engage à poursuivre les efforts de production avec pour objectifs de :

- diversifier l'offre nouvellement produite ;
- développer les solidarités territoriales en privilégiant les opérations de logements sociaux dans les communes et arrondissements de Marseille où il n'y a pas les 20%.

Les communes de MPM s'engagent à réaliser dans le cadre du PLH 10 626 logements locatifs sociaux dont 1 175 dans le bassin Ouest, 8 830 dans le bassin Centre, 621 dans le bassin Est.

Parmi ces logements la répartition par type sera dans la continuité de ce qui a été produit de 2006 à 2010 c'est-à-dire :

- 3% de T1/T1 bis ;
- 26% de T2 ;
- 50% de T3 ;
- 19% de T4 ;
- 2% de T5 et plus ;

avec un effort à Marseille pour la production d'une centaine de grands logements (T5 et T6) permettant de reloger les ménages concernés par le DALO et les projets de rénovation urbaine. Ces grands logements se trouveront pour partie dans la production neuve et pour partie, dans les acquisitions améliorations.

La répartition territoriale de cette offre nouvelle de logements aidés tiendra compte des spécificités de la structure du parc existant pour favoriser le rééquilibrage du territoire.

Pour ce faire, les moyens mis en œuvre sont les suivants :

### Les moyens réglementaires

Les communes veilleront à utiliser au mieux les outils réglementaires à leur disposition dans leurs PLU. Elles pourront notamment procéder à l'inscription de secteurs et de servitudes de mixité sociale, ainsi qu'à l'utilisation de COS majorés.

### Objectifs de réalisation de logements sociaux validés par les communes

	Objectifs 2012-2018 (6 ans)	
	TOTAL	PRODUCTION ANNUELLE
Carry-le-Rouet	50	8
Châteauneuf-lès-Martigues	400	67
Ensuès-la-Redonne	144	24
Gignac-la-Nerthe	43	7
Le Rove	166	28
Marignane	329	55
Saint-Victoret	0	0
Sausset-les-Pins	43	7
<b>Bassin OUEST</b>	<b>1 175</b>	<b>196</b>
Allauch	260	43
Marseille	8 400	1 400
Plan-de-Cuques	90	15
Septèmes-les-Vallons	80	13
<b>Bassin CENTRE</b>	<b>8 830</b>	<b>1 471</b>
Carnoux-en-Provence	33	5
Cassis	48	8
Ceyreste	60	10
Gémenos	50	8
La Ciotat	360	60
Roquefort-la-Bédoule	70	12
<b>Bassin EST</b>	<b>621</b>	<b>103</b>
<b>MPM</b>	<b>10 626</b>	<b>1 771</b>

source : Communes de MPM - traitement Agam

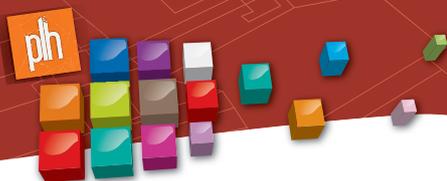
### La délégation des aides à la pierre

Dans la convention de délégation des aides à la pierre 2009-2014 les objectifs annuels sont les suivants :

- 300 PLAi ;
- 700 PLUS ;
- 600 PLS ;

Avec une répartition territoriale annuelle de :

- 190 agréments et financements dans le bassin Ouest ;
- 1 250 agréments et financements dans le bassin Centre ;
- 160 agréments et financements dans le bassin Est.



L'enveloppe déléguée par l'État à MPM telle qu'elle était envisagée à la date de signature de la convention était de 11 533 000 € par an (2012, 2013 et 2014). Définie par avenant annuel, elle est désormais largement inférieure, ce qui risque dans l'avenir de limiter la production de logements sociaux, même si l'enveloppe reste consommée entièrement. Si l'État augmente son objectif de production de logements locatifs sociaux, il devra majorer son enveloppe financière d'autant.

Dans le PLH 2012-2018, un effort particulier sera fait pour intensifier la production de PLAI aussi bien familiaux que « structures ». Par contre, la production de PLS familiaux sera limitée, ceux-ci relevant plutôt du logement intermédiaire et la demande étant nettement moins importante.

En effet, 60% des ménages peuvent prétendre à un logement locatif social PLUS/PLAI et 15% seulement à un logement locatif social PLS.

La production de PLAI sera préférentiellement réalisée dans les territoires desservis par les transports en commun.

#### **Les subventions et garanties d'emprunt accordées par MPM**

Conformément à la délibération du 28 juin 2010 de la Communauté urbaine, les aides sur fonds propres encouragent :

- la production d'une offre nouvelle dans les communes et secteurs de Marseille qui ne sont pas à 20% de logements sociaux ;
- le soutien aux acquisitions améliorations
- la performance énergétique et environnementale.

Depuis la fin 2011, des garanties d'emprunt sont accordées prioritairement aux opérations qui répondent à ces critères (délibération du conseil de Communauté du 21 octobre 2011).

L'instruction des dossiers d'agrément des logements sociaux sera simplifiée autant que possible dans le respect de la réglementation.

<b>MOYENS FINANCIERS</b>	<b>11 533 000 euros initialement envisagés annuellement dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, 2 millions d'euros annuels pour MPM</b>
<b>TERRITOIRES PRIORITAIRES D'INTERVENTION</b>	<b>Les communes et arrondissements de Marseille où il n'y a pas 20% de logements sociaux</b>
<b>INDICATEURS D'ÉVALUATION</b>	<b>Nombre de logements locatifs sociaux financés et/ou livrés</b>
<b>Partenaires</b>	<b>Bailleurs sociaux, associations agréées</b>
<b>Pilotage</b>	<b>MPM</b>

## ACTION 1.1.3 : Veiller au rattrapage fixé par la loi SRU

### Le PLH doit organiser l'articulation entre :

- les objectifs de production de logements qu'il a définis ;
- les objectifs de production de logements sociaux ;
- les objectifs de production de logements sociaux décrits dans la convention de délégation des aides à la pierre État-MPM 2009-2014 ;
- les objectifs triennaux établis pour atteindre 20% de logements sociaux à l'horizon de 20 ans.

En 2010, sur les 18 communes concernées par l'Art. 55 de la loi SRU, 15 n'atteignaient pas le seuil des 20% de logements sociaux. La plupart d'entre elles comptent moins de 10% de logements sociaux. 10 communes sont en constat de carence.

### Ainsi, les objectifs de rattrapage sont de :

- 538 logements à réaliser par an dont 201 dans le bassin Ouest, 254 dans le bassin Centre et 83 dans le bassin Est.

Les communes qui ont rempli leurs objectifs de rattrapage sur la période 2008-2010 sont les suivantes : Carnoux-en-Provence, Cassis, Roquefort-la-Bédoule, le Rove, Châteauneuf-lès-Martigues et Marseille.

### Les pénalités s'imposent pour les communes ci-dessous :

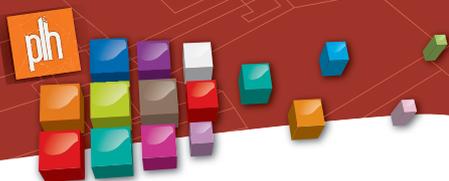
- dès à présent pour Plan-de-Cuques, Gignac-la-Nerthe, Marignane, Gémenos, Septèmes-les-Vallons, Allauch, Ceyreste ;
- à partir de 2014 si elles n'ont pas rempli leurs objectifs, pour Ensues-la-Redonne, Carry-le-Rouet, Sausset-les-Pins.

### L'obligation s'exerce comme suit :

- chaque année est fait par les services de l'État un recensement annuel des logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU, ainsi que celui des résidences principales ;
- cet inventaire est communiqué aux communes par le préfet et les communes ont un délai pour faire part de leurs observations.

Communes	Résidences principales (taxes habitation 2010)	Total SRU au 01/01/2010	Taux de logements sociaux	Logements sociaux à produire (20 ans)	Objectif triennal de production (15%)	Objectif annuel de production 2011-2013
ALLAUCH	7 631	246	3,22%	1 280	192	64
CARNOUX-EN-PROVENCE (*)	2 775	375	13,51%	180	27	9
CARRY-LE-ROUET (*)	2 962	0	0,00%	592	88	29
CASSIS (*)	3 937	310	7,87%	477	71	24
CEYRESTE	1 813	0	0,00%	362	54	18
CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES	4 920	525	10,67%	459	68	23
ENSUES-LA-REDONNE (*)	2 013	0	0,00%	402	60	20
GEMENOS	2 530	86	3,40%	420	63	21
GIGNAC-LA-NERTHE	3 602	190	5,27%	530	79	26
LA CIOTAT	16 908	3 415	20,20%	0	0	0
LE ROVE (*)	1 831	64	3,50%	302	45	15
MARIGNANE	14 081	1 727	12,26%	1 089	163	54
MARSEILLE	378 903	72 826	19,22%	2 954	443	148
PLAN-DE-CUQUES	4 552	342	7,51%	568	85	28
ROQUEFORT-LA-BEDOULE (*)	2 018	166	8,23%	237	35	12
SAUSSET-LES-PINS (*)	3 827	105	2,74%	660	99	33
SEPTEMES-LES-VALLONS	4 322	572	13,23%	292	43	14
SAINT-VICTORET [PEB]	Commune non soumise					
<b>Total MPM</b>	<b>458 625</b>	<b>80 949</b>	<b>17,65%</b>	<b>10 804</b>	<b>1 615</b>	<b>538</b>

(\*) : communes de + de 3 500 habitants membres d'un EPCI (loi DALO) \_ Source : DDTM - Service Habitat - Pôle Logement Social



- La pénalité appliquée est proportionnelle
- au nombre de logements locatifs sociaux qui « manquent » par rapport à l'obligation donnée à l'occasion du bilan triennal ;
- au potentiel fiscal de la commune ;
- au coefficient de majoration arrêté au bilan triennal.

Peuvent se déduire de cette pénalité les dépenses engagées par les communes pour la réalisation de logements locatifs sociaux (acquisitions foncières, moins-value sur les acquisitions, études, subventions aux opérateurs...).

Le constat de carence est prononcé quand une commune n'a pas atteint l'objectif triennal qui lui avait été assigné. Pour MPM, il s'agit d'Allauch, Carry-le-Rouet, Ceyreste, Ensuès-la-Redonne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe, Marignane, Plan-de-Cuques, Sausset-les-Pins, Septèmes-les-Vallons pour le bilan triennal 2008-2010.

**Avec la mise en œuvre de cet objectif de production, MPM visera à :**

- répartir cette offre de manière équilibrée sur le territoire et rattraper le déficit de logements locatifs sociaux dans les communes concernées par la loi SRU ;
- faire montre de pédagogie et sensibiliser les différents acteurs du logement sur la réalité du logement social ;
- faciliter la production de logements locatifs sociaux, notamment ceux à moindre coût ;
- accompagner les communes dans leur effort de rattrapage.

<b>MOYENS FINANCIERS</b>	<b>Pénalités versées : environ 1 million d'euros par an. Mais MPM en reverse une partie aux communes.</b>
<b>TERRITOIRES PRIORITAIRES D'INTERVENTION</b>	<b>Territoires à moins de 20% de logements sociaux</b>
<b>ÉCHÉANCIER</b>	<b>Obligation triennale</b>
<b>INDICATEURS D'ÉVALUATION</b>	<b>Évolution du taux de logements sociaux parmi les résidences principales par commune</b>
<b>PARTENAIRES</b>	<b>Bailleurs sociaux et associations agréées</b>
<b>Pilotage</b>	<b>A définir par MPM</b>

## **ACTION 1.1.4 : Développer de nouveaux outils pour la production de logements locatifs sociaux**

### **L'usufruit locatif social**

Les contraintes et le coût du foncier pèsent largement sur le coût de sortie des logements. L'usufruit locatif social permet de dissocier le partage de la propriété de l'usage du bien.

Ainsi, MPM souhaite par ce biais augmenter l'offre de logements sociaux à moindre coût. Ce dispositif ne nécessite ni subvention pour surcharge foncière, ni immobilisation des fonds propres du bailleur.

Ces logements sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU lorsqu'ils contribuent à la mixité sociale. En outre, il présente plusieurs garanties pour les occupants et leur permet ainsi d'évoluer dans leurs parcours résidentiels.

Cet outil pourra notamment être développé pour alimenter l'offre de logements pour faciliter les sorties des structures d'hébergement.

### **Le bail à réhabilitation : Cf action 1.2.4**

## OBJECTIF 1.2

### Intervenir sur le parc existant

**Le développement de l'offre de logements ne se résume pas à la production neuve ; il s'agit également de mobiliser et d'optimiser le parc existant, qui représente sur le territoire de la Communauté urbaine une réserve importante. Au regard des contraintes foncières et du développement durable, l'amélioration et la requalification du parc existant constitue un enjeu essentiel.**

#### Lutter contre les marchands de sommeil et l'habitat dégradé

La lutte contre les logements insalubres et non-décents, ainsi que contre la sur-occupation et les marchands de sommeil, est un enjeu important aux vues de l'importance du parc vétuste et dégradé au sein de la Communauté urbaine. Ce phénomène constitue un danger pour la santé et la sécurité des occupants. Ainsi, des actions seront menées en direction du parc privé, notamment locatif, pour continuer de résorber les logements insalubres et potentiellement indignes.

#### Faciliter la réhabilitation des logements pour les propriétaires occupants très modestes

Les propriétaires occupants modestes rencontrent des difficultés pour entretenir leur patrimoine. Ils représentent près de 20% des propriétaires occupants de MPM (Agam 2009). Il s'agit de les accompagner dans la réhabilitation de leurs logements afin de permettre leur maintien dans les lieux dans des conditions décentes.

#### Intervenir dans les copropriétés dégradées

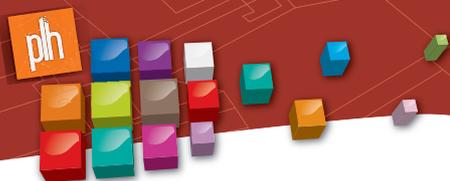
L'objectif est également d'agir en faveur de la requalification des copropriétés dégradées et fragilisées, notamment dans le cadre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et du Programme National de Rénovation Urbaine. Il s'agit de permettre aux propriétaires modestes de financer les travaux nécessaires à l'entretien et à la requalification de leur patrimoine, mais également de lancer une dynamique d'entretien continu du patrimoine et de prévention en amont.

#### Lutter contre la précarité énergétique

L'amélioration du parc public comme privé, devra veiller à accroître les performances énergétiques et thermiques des logements et ainsi contribuer à une meilleure maîtrise des charges par leurs occupants.

Mais le parc privé constitue aussi une opportunité pour une offre de logements à loyers accessibles au plus grand nombre à travers le conventionnement des logements avec l'Anah.

Enfin, il convient d'engager un effort important pour adapter le parc privé au handicap et au grand âge.



## ACTION 1.2.1 : Les objectifs de la délégation des aides à la pierre

Les priorités, contractualisées dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, se traduisent par un objectif quantifié de 7 950 logements privés améliorés sur la durée de la convention de délégation (2009-2014) soit au minimum 1 350 logements par an de 2012 à 2014. Ces objectifs se déclinent comme suit :

- 995 logements conventionnés (170 par an de 2012 à 2014) ;
- 255 logements conventionnés très sociaux (45/an de 2012 à 2014) ;
- 555 logements à loyers intermédiaires (95/an) ;
- 575 sorties de vacance (100/an) ;
- 1 790 logements indignes améliorés (310/an).

Les moyens financiers apportés par l'Anah tels qu'envisagés début 2009 s'élevaient à :

- 8,4 millions d'euros en 2012 ;
- 8 millions d'euros en 2013 ;
- 8 millions d'euros en 2014.

Mais la réalité de la dotation effective annuelle devrait être largement inférieure.

La mise en œuvre des opérations et programmes d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'insalubrité conduites par MPM et ses communes membres concourent à la réalisation de ces objectifs.

<b>MOYENS FINANCIERS</b>	<b>Anah</b>
<b>ÉCHÉANCIER</b>	<b>2009 - 2014</b>
<b>INDICATEURS D'ÉVALUATION</b>	<b>Nombre de logements améliorés</b> <b>Nombre de logements conventionnés</b> <b>Nombre de logements en sortie de vacance</b>
<b>PARTENAIRES</b>	<b>Communes</b>
<b>Pilotage</b>	<b>MPM</b>

## ACTION 1.2.2 : Développer le programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat ancien dégradé

En partenariat avec l'Agence nationale pour l'Habitat (Anah), Marseille Provence Métropole a engagé en 2010 un Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat ancien.

Celui-ci, établi pour une durée de trois ans, permet de proposer une intervention adaptée aux différentes situations des communes de MPM. Ainsi, l'animation est assurée par trois équipes réparties sur le territoire pour répondre à un enjeu de proximité, développer une ingénierie adaptée et rendre les aides accessibles au plus grand nombre de propriétaires.

Dans ce cadre, MPM poursuit le soutien apporté à l'amélioration du parc privé au regard des objectifs suivants :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé en soutien aux propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés ;
- la performance énergétique des logements occupés par leur propriétaire.

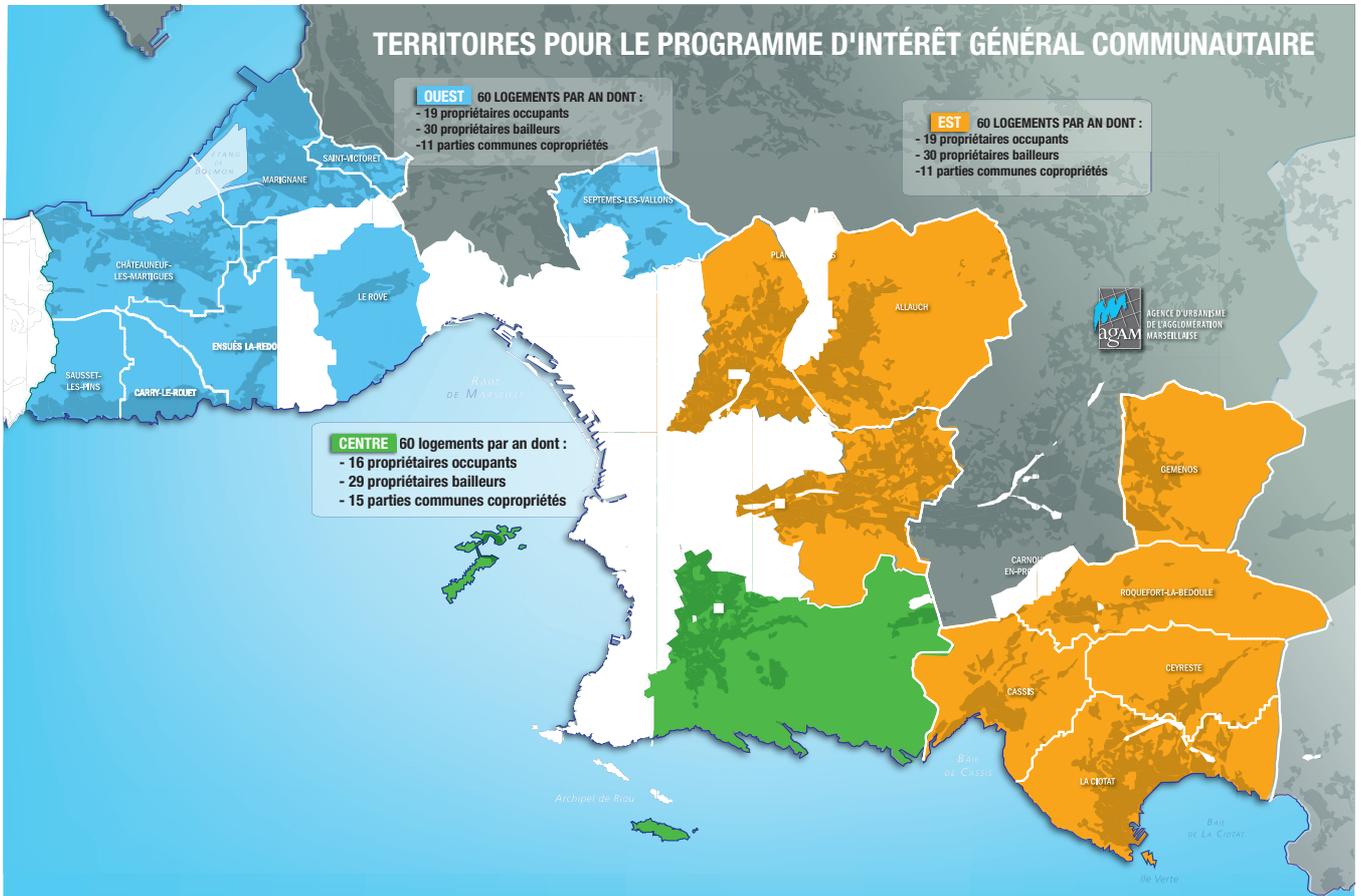
Les réhabilitations réalisées contribuent prioritairement :

- à la réhabilitation de logements dégradés ;
- à la production de logements à loyers maîtrisés ;
- à la sortie de vacance ;
- à l'adaptation des logements au grand âge et au handicap ;
- à la lutte contre la précarité énergétique.

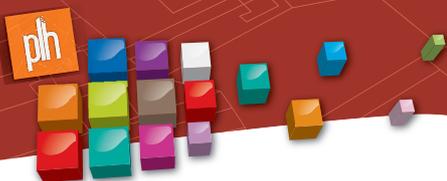
Les objectifs quantitatifs établis pour ce programme sont de : 540 logements améliorés dont 162 propriétaires occupants, 268 logements locatifs et 110 travaux en copropriété sur la durée du programme.

Les communes sont invitées à compléter le dispositif avec des aides adaptées à la politique de l'habitat qu'elles conduisent :

- soutien au ravalement de façades ;
- prime au conventionnement et/ou à la sortie de vacance ;
- prime à la performance énergétique (signature d'un protocole d'accord dans le cadre du Contrat Local d'Engagement signé avec l'Anah, les SACICAP...).



<b>MOYENS FINANCIERS</b>	<p><b>INGÉNIERIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 75 000 €/an sur fonds propres de MPM;</li> <li>- 75 000 €/an de dotation maximale réservée dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.</li> </ul> <p><b>TRAVAUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 473 700 €/an réservés</li> </ul>
<b>TERRITOIRES PRIORITAIRES D'INTERVENTION</b>	MPM hors communes ou territoires couverts par une opération d'amélioration de l'habitat, Plan de sauvegarde ou opération programmée de rénovation urbaine aux objectifs et moyens spécifiques
<b>ÉCHÉANCIER</b>	2010 - 2013
<b>INDICATEURS D'ÉVALUATION</b>	- Indicateurs de résultat figurant dans le bilan annuel
<b>PARTENAIRES</b>	MPM, Anah, SACICAP, Communes
<b>Pilotage</b>	MPM



## ACTION 1.2.3 : Les interventions des communes en matière d'amélioration du parc privé

Complémentaire, MPM informera et assistera à leur demande les communes souhaitant engager des opérations visant l'amélioration de l'habitat. En 2012, plusieurs opérations portées par les communes sont encore en cours

### Marseille :

- Opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAH) 2008-2012 : (approuvée par le Conseil de communauté du 8 février 2008) : 500 immeubles repérés dans le cadre du programme municipal d'éradication de l'habitat indigne (EHI) dont une partie est traitée après diagnostic. Ces immeubles sont principalement situés dans les arrondissements centraux. L'objectif est de 283 logements traités dont 57 propriétaires occupants et 68 à loyers plafonnés (total de l'opération : 1 090 logements sur 5 ans). L'enveloppe réservée pour réalisation des travaux est de 8 800 000€ pour 2012.
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (OPAH Marseille-Euroméditerranée) 2008-2012 (approuvée par le Conseil de communauté du 8 février 2008) : l'objectif est fixé à une vingtaine d'immeubles par an soit pour 2012 un nombre prévisionnel de logements à traiter fixé à 70 propriétaires bailleurs et 80 propriétaires occupants (150 logements). L'enveloppe réservée se monte à 40 000€ TTC par an pour l'ingénierie et 298 540€/an pour travaux.
- Opération Grand Centre-Ville (2011-2021) : elle vise la requalification du patrimoine privé ancien pour accompagner les interventions urbaines en cours. 35 pôles habitat vont faire l'objet d'une démarche spécifique. Elle concerne 3400 immeubles, 16 000 logements. Elle s'accompagne d'une opération de ravalement des façades.

### La Ciotat :

- Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (OPAH Centre Ancien) 2009-2014 (approuvé par le Conseil de communauté du 9 novembre 2009) : 38 logements traités par an sur la durée de l'opération dont 23 propriétaires bailleurs (dont 16 conventionnés) et 15 propriétaires occupants. Les crédits réservés sont de 188 850€/an.

### Cassis :

- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH Centre Ancien de Cassis) 2008-2012 (approuvé en Conseil de Communauté du 8 février 2008). Cette opération devait s'achever en 2010, elle a été prolongée jusqu'au 31/12/2012. Elle vise l'amélioration du parc des résidences principales, le renouvellement de l'offre de logements, la remise sur le marché de logements vacants et la diversification sociale. Elle est assortie d'une opération de ravalement de façade.

Une opération d'amélioration du parc privé est programmée à

### Marignane :

- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat renouvellement urbain. Celle-ci démarrera en 2012 pour une durée de 5 ans. Complémentaire au PNRQAD, elle a pour objectif l'amélioration de 235 logements dont 125 propriétaires bailleurs (dont 105 à loyers plafonnés) et 110 propriétaires occupants.

Dans toutes ces opérations, les communes concernées complètent les aides accordées aux propriétaires par l'Anah avec des subventions communales. Le Conseil Général, la Région, les SACICAP apportent, selon les cas, des financements complémentaires.

#### MOYENS FINANCIERS

#### Cf fiches communes :

- Pour 2012
- Pour 2013/2018

#### INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de logements réhabilités
- Nombre de logements améliorés
- Nombre de logements conventionnés
- Nombre de logements en sortie de vacance

#### PARTENAIRES

Différents selon les opérations

#### Pilotage

Communes concernées

## ACTION 1.2.4 : Développer l'usage du bail à réhabilitation

Le parc locatif privé représente 34% des logements de MPM. 43% de ces logements ont été construits avant 1949. Pour partie, ils accueillent des ménages modestes qui pourraient prétendre à un logement social mais pour lesquels l'accès s'avère difficile (forte pression de la demande, faible rotation...).

L'ensemble de ces constats militent en faveur du développement d'une offre locative privée à loyers encadrés. Cela peut se faire dans le cadre de l'amélioration des logements. Les logements ainsi réhabilités sont comptabilisés dans l'inventaire SRU s'ils sont conventionnés.

En scindant l'exercice du droit de propriété, le bail à réhabilitation est un outil qui, dans ce contexte, permet aux propriétaires privés ou communes de transférer la charge des travaux.

Le bail à réhabilitation peut s'adresser :

- à des propriétaires occupants qui n'arrivent plus à faire face aux travaux à réaliser dans leurs logements. Avec le bail à réhabilitation, ils se retrouvent locataires d'un opérateur qui réhabilite et gère pour leur compte leur logement en les maintenant dans les lieux ;
- à des propriétaires bailleurs qui souhaitent faire réhabiliter leur patrimoine sans en assurer la gestion ;
- aux communes propriétaires de logements. Le patrimoine communal (correspondant notamment aux logements prévus pour les ins-

tituteurs et qui n'ont plus lieu d'être proposés aux professeurs des écoles) peut être proposé à un opérateur qui fait les travaux nécessaires, les conventionne avec l'Anah et les gère pour la durée du bail à réhabilitation.

Dans tous les cas, il donne lieu à loyer conventionné pour des occupants dont les ressources sont plafonnées.

Le soutien financier apporté par MPM à la mise en œuvre de baux à réhabilitation répond à quatre objectifs :

- améliorer les logements vétustes ou insalubres ;
- réhabiliter les logements dégradés de propriétaires occupants en assurant leur maintien à domicile ;
- développer l'offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé et ainsi améliorer l'insertion de ces logements par la réalisation de petites opérations ;
- soutenir les communes de MPM dans l'amélioration de leur patrimoine.

Une autorisation de programme de 3 millions d'euros est envisagée sur la durée du PLH, permettant de consacrer, en vitesse de croisière, 500 000 € par an au soutien à la mise en œuvre de baux à réhabilitation.

<b>MOYENS FINANCIERS</b>	<b>3 millions d'euros</b>
<b>ÉCHÉANCIER</b>	<b>2012-2018</b>
<b>INDICATEURS D'ÉVALUATION</b>	- Nombre de logements réhabilités - Nombre de logements conventionnés
<b>PARTENAIRES</b>	<b>Opérateurs spécialisés</b>
<b>Pilotage</b>	<b>MPM</b>



## ACTION 1.2.5 : Intervenir sur les copropriétés fragilisées

Le territoire de MPM se caractérise par la présence particulièrement importante de « grandes copropriétés » construites depuis les années d'après guerre jusque dans les années 1970. Outre leur contribution à façonner le paysage urbain, en particulier dans les communes-centres, elles se caractérisent pour certaines par d'importants dysfonctionnements tant techniques qu'urbains. Cette situation s'associe le plus souvent à des situations de relégation sociale et de faillite financière.

De nombreuses interventions ont été mises en œuvre par les collectivités en partenariat avec l'État, la Région et le Conseil Général. Toutefois, la complexité de ces dossiers notamment au regard de leur statut de droit privé rendent l'amélioration de ces situations longues, difficiles et coûteuses pour les collectivités.

Plusieurs plans de Sauvegarde démarrés avant la mise en œuvre du PLH sont en cours :

- Le nouveau Plan de sauvegarde pour le « Parc Bellevue » approuvé par arrêté du 22 octobre 2007 pour une durée de 5 ans prescrit de :
  - poursuivre et achever la réhabilitation des bâtiments et de son environnement ;
  - pérenniser les efforts consentis ;
  - rétablir une gestion saine des copropriétés issues de la scission ;
  - prendre en compte les besoins sociaux et renforcer l'accompagnement des familles dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet social.

- Les six plans de Sauvegarde 2008-2012 des copropriétés A, C, D, E, F du Parc Kallisté pour lesquels la Communauté urbaine a réservé 2 520 436 pour l'amélioration de l'habitat (total : 3 780 995€) et 481 915 pour la requalification des espaces extérieurs (4 519 090€). En outre interviennent la réhabilitation des équipements publics (1 550 000€) et des missions d'expertises (608 800€). Ces interventions s'articulent et sont cofinancées par l'ANRU.

Ces copropriétés s'inscrivent dans le territoire de projets de rénovation urbaine cofinancés par l'ANRU. Ils bénéficieront à ce titre soit des aménagements urbains programmés soit d'interventions exceptionnelles portant sur le bâti.

### Dans ce contexte, MPM s'engage :

- à réserver à la demande des collectivités compétentes des fonds dans le cadre de l'enveloppe de délégation des aides à la pierre apportée par l'Anah ;
- à contribuer au traitement que la Ville de Marseille va engager pour la copropriété Kallisté.

## OBJECTIF 1.3

### Favoriser le renouvellement urbain

#### Faire la ville sur la ville

Les enjeux de développement durable d'une part, et les contraintes foncières et la vétusté d'une partie du parc d'autre part, justifient la nécessité de favoriser le renouvellement urbain. La Communauté urbaine souhaite en effet s'inscrire dans une démarche de reconstruction de la ville sur elle-même dans un souci de préservation et de recyclage du foncier.

#### Densifier le territoire autour des équipements publics et des transports en commun

Pour des raisons économiques (optimisation des réseaux et équipements, valorisation du foncier...), environnementales (limitation des déplacements automobiles, moindre consommation d'espaces naturels...), et sociales (réseaux d'entraide et de sociabilité plus denses...), la production d'un habitat plus compact et plus dense apparaît moins coûteux et plus efficace pour la collectivité.

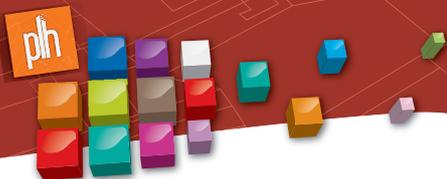
Ainsi, le présent PLH s'inscrit dans les orientations du SCoT visant à favoriser la mixité des fonctions urbaines au sein d'un même espace, dès lors qu'elles sont compatibles entre elles et sera également attentif, lors des études de projets d'habitat, à leur bonne desserte par les transports collectifs.

*Cet objectif répond à la prescription du SCoT au PLH : « Mettre en cohérence les politiques de l'habitat développées avec la structuration et la densification du territoire proposées, notamment sur les sites stratégiques (centralités et territoires de projets) et avec les axes de déplacement et leurs pôles d'échanges. »*

#### Poursuivre la rénovation urbaine

La dynamique enclenchée par le programme de rénovation urbaine (PNRU) doit être poursuivie. L'enjeu est aujourd'hui, d'une part de terminer le programme et de valoriser les investissements lourds d'ores et déjà réalisés, et d'autre part de se positionner pour la suite afin de répondre aux besoins qui restent importants sur le territoire de la Communauté urbaine.

L'objectif poursuivi est de mieux insérer ces quartiers dégradés dans la ville, notamment par une transformation et une requalification du bâti existant et des interventions sur les espaces extérieurs, dans un souci de désenclavement et d'amélioration des conditions de vie des habitants.



## ACTION 1.3.1 : Accompagner les interventions de renouvellement urbain (ANRU)

Sur le territoire de la Communauté urbaine, une quinzaine de projets de rénovation urbaine verront leur réalisation au cours de ce PLH. L'envergure des investissements publics va relancer l'investissement privé dans des sites où il avait disparu, et va permettre, au-delà de la démolition d'un parc de logements sociaux vétuste et inadapté, de diversifier l'offre d'habitat dans des quartiers jusque là essentiellement composés de logements sociaux.

Cette diversification va se faire à la fois

- par la reconstitution de l'offre de logements sociaux dans un souci de rééquilibrage (2 300 logements sociaux démolis, 2 900 logements sociaux reconstruits, 1 700 ménages relogés) : en effet, l'ANRU veille à ce que les reconstructions de logements sociaux dans un souci du « 1 pour 1 » se fassent majoritairement hors des Zones Urbaines Sensibles,
- par la réalisation de programmes privés d'accession à la propriété, d'autant que la TVA est minorée dans un périmètre de 500 m autour du secteur objet du projet de rénovation urbaine,
- mais aussi par la relance de la requalification de l'habitat ancien à proximité, dans ces faubourgs villageois qui sont parfois l'objet d'un processus de dégradation avancée.

On va donc dans les années qui viennent voir s'accroître la mutation de ces quartiers en difficulté et constater le renouvellement urbain à l'œuvre dans les secteurs les plus déshérités de la Communauté urbaine, ce qui va permettre de transformer des quartiers « subis » et que l'on habite par contrainte, en quartiers à nouveau attractifs pour la population. Le poids du logement social dans ces sites va diminuer.

Cette intervention sur l'habitat va s'accompagner du remaillage des espaces publics : acte essentiel, mais complexe, long et très cher, il va permettre de rétablir l'équité sociale en rendant publiques des rues et des places qui étaient restées privées par les hasards de l'histoire. Il va

aussi contribuer à relier ces sites au reste de la ville, en désenclavant des groupes entiers situés en impasse. Ce travail de lien, souvent craint par la population en place qui voit là seulement une augmentation de la circulation automobile et donc, un surcroît de nuisances, est pourtant indispensable pour la desserte en transports en commun, l'ouverture des cités vers l'extérieur et leur « raccrochage » à la cohésion sociale.

Pour mener à bien ces opérations, il est indispensable que le travail en commun initié dans le cadre de la reconstitution de l'offre ANRU par l'État soit poursuivi : entre la délégation des aides au logement social et à la réhabilitation de l'habitat conduite par la Communauté urbaine, et les financements de l'État accordés au titre de l'ANRU, la coordination doit se faire au plus près pour la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat globale et le suivi de ses effets.

La Communauté urbaine s'engage dans ces projets à :

- contribuer au programme d'ensemble par la redéfinition des espaces publics et des réseaux et leur réaménagement,
- améliorer la gestion de proximité pour les services urbains de proximité qu'elle assure,
- animer la charte d'insertion avec le BTP pour respecter les obligations d'embauche exigées par l'ANRU (5% des heures travaillées dévolues aux habitants des ZUS).

Par ailleurs, pour faciliter et élargir les propositions de relogement faites aux ménages concernés, elle encourage les aides financières aux acquisitions-améliorations, et elle veille à ce que les programmes de logements sociaux neufs comportent bien de grands logements.

Enfin, elle contribuera à la réflexion engagée pour le PNRU 2 et à la sélection de nouvelles opérations de renouvellement urbain dans une logique d'équilibre social de l'habitat.

<b>MOYENS FINANCIERS</b>	107.4 millions d'euros pour MPM (hors subventions)
<b>ÉCHÉANCIER</b>	31/12/2013
<b>INDICATEURS D'ÉVALUATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements démolis</li> <li>• Nombre de logements reconstruits</li> <li>• Nombre de relogements</li> <li>• Diminution du taux de logements sociaux dans les périmètres ANRU</li> </ul>
<b>PARTENAIRES</b>	Adhérents du GIP MRU : État, Région, Conseil Général, Ville de Marseille, Ville de Septèmes-les-Vallons, Caisse des dépôts et consignations, AR HLM PACA-Corse
<b>Pilotage</b>	Conseil d'administration du GIP MRU

**ACTION 1.3.1**

**PRU MARSEILLE : CENTRE NORD (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT)**

**Convention signée en juin 2010**

**Le contexte**

La ZUS Centre Nord est la plus importante zone urbaine sensible de France avec plus de 50 000 habitants, soit 6% de la population de Marseille. Elle concentre 16% de logements sociaux seulement, mais un nombre considérable de logements privés loués à des populations en situation précaire, et un fort taux de chômage (38,2%). Les trois premiers arrondissements de Marseille font en totalité partie des territoires prioritaires du contrat urbain de cohésion sociale (CUCS). Ils accueillent historiquement une population importante de « primo-arrivants », que le contexte socio-économique actuel ne parvient pas à prendre en compte. La ZUS Centre Nord est située à la charnière du centre ville traditionnel et d'un quartier en profonde mutation dans le cadre de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée. Les situations de précarité sociale importante s'accompagnent d'un habitat dégradé.

**Les objectifs du projet**

Tout l'enjeu sur ce territoire est de faire en sorte que les mutations urbaines bénéficient aux habitants du centre ville et permettant l'accueil de nouveaux habitants. L'ambition du projet de renouvellement urbain du centre-nord de Marseille est d'améliorer la ville ancienne en l'ouvrant vers les pôles de renouvellement urbain alentours et en la faisant participer à la dynamique commerciale, culturelle et touristique. Les principaux axes du projet sont :

- Un développement partagé qui évite le décrochage entre population « historique » et nouveaux habitants.
- La place faite aux enfants et aux jeunes : on constate un déficit d'équipements qui leur soient dédiés, dans un quartier où la population est très jeune et où 73% des élèves des 3 collèges du centre ville sont issus de familles dites « défavorisées ».
- Le renforcement des mesures de solidarité et d'insertion envers les populations précaires.
- La diversification du logement.

Ce projet constitue la plus importante intervention de l'ANRU en quartier ancien. Une convention entre le GIP-MRU et l'établissement public Euroméditerranée précise la complémentarité des uns et des autres.

**Le contenu du projet**

4 secteurs dégradés de la ZUS Centre Nord correspondent pleinement

aux objectifs assignés et constituent le cœur du projet pour lequel l'aide de l'ANRU est sollicitée dans la convention de juin 2010 :

- Pôle Velten/Korsec/Belsunce
- Pôle Abadie/Panier/République
- Pôle Montolieu/Bon Pasteur/Euromed
- Pôle Hoche/Caire/Strasbourg/Euromed

Si l'habitat est un axe fort de ce projet, l'amélioration de l'attractivité du centre ville passe aussi par une requalification des équipements, la mise en place d'une gestion urbaine et de prévention sociale.

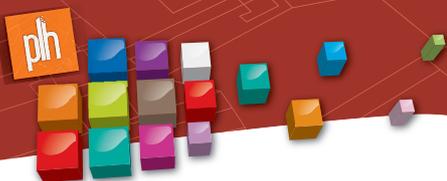
Le programme retenu par l'ANRU prévoit ainsi :

- La production de 481 logements locatifs sociaux après démolition ou restructuration lourde de logements privés dégradés (transformer un parc social de fait en parc social « institutionnel »).
- La production de 227 logements en accession.
- La réhabilitation de 176 logements sociaux d'Habitat Marseille Provence et du Nouveau Logis Provençal.
- La participation au déficit des opérations de requalification de 8 îlots d'habitat dégradé.
- L'amélioration des équipements de proximité : extension de la bibliothèque et du centre d'animation du Panier, de la crèche Belsunce, restructuration du centre social et centre d'animation de quartier Velten...
- La création de nouveaux équipements : ouverture des Caves à Jazz de la Cité de la Musique, création d'un terrain sportif de proximité à Kléber, création d'une crèche ou halte-garderie rue des Frères Perez après démolition d'un immeuble vétuste.
- L'aménagement et la création d'espaces publics : aménagement d'une place publique à l'angle Fare/Petites Maries, d'un mail pour la traversée de l'îlot Velten requalifié, restructuration de la place du Refuge au Panier ; aménagement des rues du Poirier, Abadie, Hôtel Dieu, Montée Saint-Esprit, Montée des Accoules.

**Le financement**

ANRU	31 M €
Ville de Marseille	17,1 M €
Communauté urbaine MPM	0,9 M €
Conseil Général	5,9 M €
Conseil Régional	4,4 M €
Bailleurs	50,1 M €
Euromed	11,9 M €
Autres	15,9 M €
<b>TOTAL</b>	<b>137,2 M €</b>

Source : GIP MRU Décembre 2011



### ACTION 1.3.1

## PRU MARSEILLE : SAINT-MAURONT (3<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT)

### Convention signée en décembre 2009

Le Projet de Renouvellement Urbain du quartier de Saint-Mauront, d'un montant total de 63,5 millions d'euros, fait l'objet d'une convention signée avec l'ANRU le 18 décembre 2009.

### Les objectifs du projet

- La transformation de Saint-Mauront en un quartier de centre ville à part entière
- La lutte contre l'insalubrité massive de l'habitat
- La contribution au développement du parc d'habitat et à la mixité sociale, en libérant d'importantes parcelles occupées par des hangars et des entrepôts
- Le maintien des populations locales dans des conditions d'habitat améliorées
- L'accueil de populations nouvelles, grâce aux opérations de constructions neuves d'habitat social, de locatif libre et d'accession, notamment sociale.
- La réalisation de nouvelles voies pour supprimer des impasses, et mieux irriguer le quartier.

### Le contenu du projet

#### L'habitat

Saint-Mauront comporte moins de logements sociaux que le reste de la ville (15% au moment du lancement du projet de renouvellement urbain, contre plus de 19% pour Marseille dans son ensemble). Cependant le quartier, ancien faubourg portuaire est aujourd'hui caractérisé par un habitat privé très dégradé, voire insalubre, qualifié de « parc social de fait ».

Le programme général prévoit à Saint-Mauront la construction de 900 logements neufs et la réhabilitation de 300 existants. Parmi ces réhabilitations, celle de la copropriété Bellevue (90 logements) doit s'achever en 2013.

Les interventions à mener en matière d'habitat et de logement répondent aux particularités de chaque secteur : insalubrité, habitat dégradé ou friches industrielles à recycler. Ces opérations sont complétées par des requalifications et des créations de voiries et d'équipements.

### Les aménagements

Le quartier de Saint-Mauront présente des difficultés de communication car de nombreuses rues butent sur le talus autoroutier. Seule la rue Auphan relie vraiment l'est et l'ouest du quartier. En matière d'aménagements, il s'agit donc notamment de prolonger les voies en impasse par une voie nouvelle longeant l'autoroute et de créer et requalifier des espaces publics (cheminement piéton, places et placettes).

### Les équipements

Le quartier est pourvu de nombreux équipements publics et privés. Certains sont à réhabiliter (collège, groupe scolaire), d'autres ont un rayonnement plus large que Saint-Mauront (théâtre Toursky, stade, ...). La plupart des opérations de construction d'équipements étaient attendues de longue date à Saint-Mauront et sont essentielles à la vie du quartier actuel et futur. C'est le cas pour le nouveau centre social à l'angle des rues Pyat et Jullien, d'un équipement pour la petite enfance, du café-musique Toursky. La Ville de Marseille est maître d'ouvrage de ces nouveaux équipements, qui constituent une amélioration notable du cadre de vie pour la population actuelle et future.



### Le financement

ANRU 15,5 M €
Ville de Marseille 7,3 M €
MPM 1,4 M €
Conseil Général 4,6 M €
Conseil Régional 3,8 M €
Bailleurs 14,2 M €
Autres 16,7 M €
<b>TOTAL 63,5 M €</b>

Source : GIP MRU Décembre 2011

**ACTION 1.3.1**

**PRU MARSEILLE : LA SOUDE-HAUTS DE MAZARGUES (9<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT)**

**Convention signée en octobre 2011**

**Contexte**

La ZUS Soude-Hauts de Mazargues est située tout au sud de la commune de Marseille, au pied du massif des Calanques, dans un site d'une qualité remarquable mais actuellement enclavé. Depuis plus de trente ans, ce territoire a fait l'objet d'une urbanisation progressive en juxtaposant des opérations mal reliées entre elles. La ZUS, aujourd'hui située au milieu d'un quartier pavillonnaire, souffre de difficultés de fonctionnement urbain, d'une dégradation de l'habitat et d'un phénomène de délinquance lourde.

**Les objectifs du projet**

L'ambition du projet de rénovation urbaine est de créer les conditions de désenclavement, de mixité, et les équipements qui permettent de réintégrer ces quartiers relégués au reste du territoire communal. Le projet entend profiter de la création programmée d'une infrastructure majeure, le Boulevard Urbain Sud, et du changement d'image offert par la création du parc national des Calanques. A partir de ces atouts, il développera, tant pour l'espace public, - parcs et cheminements-, que pour les constructions neuves et la réhabilitation, toute une gamme de projets animés par des préoccupations de développement durable. Il s'inscrit dans une démarche d'EcoQuartier.

**Le contenu du projet**

Ce projet urbain est atypique par rapport aux opérations habituellement subventionnées par l'ANRU. Il propose peu de démolitions de logements sociaux et prévoit d'améliorer le fonctionnement urbain en aménageant des terrains délaissés. Il facilitera la mixité sociale grâce à des programmes d'accession à la propriété attractifs et innovants, tout particulièrement par leur qualité environnementale. Environ 300 logements neufs pourraient être construits. Il repose sur un investissement important pour améliorer la gestion du quartier et son peuplement et prévoit dans le cadre de la démarche EcoQuartier, une forte participation des habitants et usagers.

**Programme par type d'opérations :**

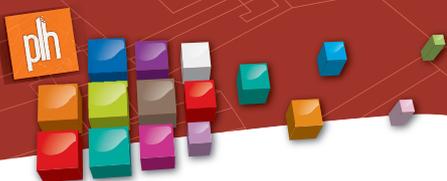
- Démolition de 34 logements sociaux.
- Construction de 34 logements sociaux.
- Réhabilitation de 1322 logements sociaux d'HMP, 13 Habitat, Erilia et Logirem
- Création d'un axe Nord/sud qui prendrait en compte les modes de déplacement doux et de nouvelles voiries pour désenclaver et mailler le secteur.
- Restructuration du stade Rouvier, extension de la Maison de quartier de la Cayolle, création d'un terrain polysports à la Cayolle.
- Création, à la Jarre, d'un parc public avec une maison d'accueil qui préfigurerait la Maison des Calanques.
- Le programme approuvé par l'ANRU prévoit également une aide aux programmes de logements en accession aidée pour les ménages modestes, dans le respect de l'engagement municipal pour le logement.



**Le financement**

ANRU 17 M €  
Ville de Marseille 8,3 M €  
Communauté urbaine MPM 5,7 M €  
Conseil Général 2 M €  
Conseil Régional 2,8 M €  
Bailleurs 21 M €  
Autres 7,5 M €  
**TOTAL 64,3 M €**

Source : GIP MRU Décembre 2011



### ACTION 1.3.1

## PRU MARSEILLE : MALPASSE (13<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT)

Convention signée en juin 2010

### Le contexte

Le projet de secteur du Vallon de Malpassé s'inscrit au cœur de la ZUS Malpassé/Saint-Jérôme, à l'extrémité Est de l'Ex ZUP n°1. Ce secteur est à proximité de pôles d'enseignement, de recherche et d'activités à vocation régionale et nationale (hôpital militaire de Lavéran, lycée technique Denis Diderot, Faculté des Sciences de Saint-Jérôme...). Le fond du vallon de Malpassé a été utilisé pour la construction de grands ensembles HLM aujourd'hui en grande partie vétustes, et ne dispose que d'une seule grande voie d'accès (avenue Saint-Paul), qui ne le relie pas à ces pôles d'activités.

En 2008, un nouveau centre social a été livré, réalisé avec un financement de l'ANRU. Il représente aujourd'hui un équipement fédérateur pour les habitants. L'association Massabielle, également très présente dans le quartier, s'est vue octroyer en 2007 un bail emphytéotique par la ville de Marseille, qui lui a permis de construire des locaux pour ses activités en direction des habitants, livrés début 2011. Le programme privé développé par le promoteur Amétis a lui aussi démarré dans le Vallon pour la construction de locaux d'activités et de services.

### Les objectifs du projet

Il s'agit d'accélérer la mutation d'un quartier d'habitat social, de le connecter aux pôles d'attractivités de l'agglomération, en valorisant un grand terrain vague.

En matière d'habitat, le programme retenu par l'ANRU en juin 2010 a pour objectif d'une part d'offrir aux habitants actuels des conditions de vie améliorées, d'autre part de favoriser l'arrivée de populations nouvelles, par des opérations de construction neuves d'habitat social, de logements en locatif libre ou en accession à la propriété, et par l'accueil d'activités nouvelles.

A moyen et long terme, la dynamique de renouvellement urbain sur l'ensemble de l'ex ZUP n°1 permettra de faire émerger une succession de quartier recomposés. D'autres interventions majeures de l'ANRU et de l'ensemble des partenaires sont ainsi en cours ou à venir sur les secteurs de Saint-Barthélémy, Flamants-Iris et Saint-Paul.

### Le contenu du projet

#### Habitat :

- La démolition de 469 logements sociaux d'Habitat Marseille Provence (HMP). La reconstitution de 201 logements sociaux sur site et 268 hors site.
- La réhabilitation de 686 logements aux Genêts, Lauriers, Cèdres Sud et Cyprés et la résidentialisation des espaces extérieurs.
- La production de 96 logements privés neufs en accession à la propriété et de 60 logements neufs en locatif libre.

#### Aménagements :

- Réaménagement et création de voiries, notamment la U104, qui permettra un désenclavement du vallon en faisant le lien avec Saint-Jérôme (rond-point Wresinski) au nord et le Boulevard Bouge plus au sud. D'autres voies assureront un maillage plus cohérent au sein même du quartier.
- Requalification d'espaces publics, notamment la place des Cèdres.

#### Equipements et locaux associatifs :

- Construction du centre social.
- Construction d'un équipement petite enfance.
- Reconstitution de locaux associatifs complémentaires.

Enfin, un projet immobilier d'activités économiques et de services est porté par la société Amétis. Ces opérations, réalisées dans le cadre du dispositif zone franche urbaine, sont hors programme retenu par l'ANRU, mais participeront de façon majeure à la réussite du projet de renouvellement urbain. Elles prévoient notamment des immeubles de bureaux, un laboratoire médical avec centre de dialyse, une résidence pour personnes âgées et, pour le compte du Conseil Général, une Maison de la Solidarité.

### Le financement

ANRU 43,2 M €
Ville de Marseille 16 M €
Communauté urbaine MPM 1,5 M €
Conseil Général 1,2 M €
Conseil Régional 4,3 M €
Bailleurs 73,7 M €
Caisse des dépôts 0,3 M €
Autres 18,3 M €
<b>TOTAL 158,5 M €</b>

Source : GIP MRU Décembre 2011

**ACTION 1.3.1**

**PRU MARSEILLE : FLAMANTS/IRIS (14<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT)**

Convention signée en septembre 2005

**Le contexte**

Le projet de rénovation urbaine des Flamants- Iris se situe dans le secteur St Barthélémy, Malpassé et Sainte Marthe qui correspond à l'ex ZUP n°1 (6 000 logements sociaux mais aussi le village de Ste Marthe). L'ensemble des Flamants a connu une réhabilitation dès 1983 et un début de processus de transformation pour en diversifier les usages. L'inscription du projet dans la convention ANRU en septembre 2005 a élargi son périmètre aux Iris.

**Les objectifs du projet**

Outre les démolitions et les constructions nouvelles, le projet urbain propose un renouvellement en profondeur du bâti existant. Il fait également le pari de la mixité des fonctions urbaines, avec pour conséquence une réduction de la fonction résidentielle du site. Le pôle de service est ainsi livré depuis 2009. Accueillant en particulier 2 instituts de formation, il permet un brassage de populations qui a déjà donné une nouvelle vie à la place publique créée.

En matière d'aménagement des espaces publics, le projet permet de recomposer la cité autour de plusieurs îlots mieux hiérarchisés et de renforcer la qualité des espaces et des circulations à travers le quartier.

**Le contenu du projet**

Le programme de démolitions et de réhabilitations de logements sur les Flamants et les Iris a été retardé par la découverte d'amiante dans les joints de cloisons intérieures aux Flamants. Un avenant de prolongation de la convention ANRU 2005-2011 est à l'étude, pour intégrer les évolutions du projet sur le volet logement.

La réalisation de 94 nouveaux logements en 2 petits ensembles R+4 a par ailleurs déjà permis une partie des relogements nécessaires.

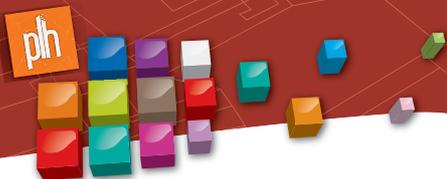
Des évolutions du projet ont été actées en 2010 avec un nouveau positionnement pour le terrain de sport et pour le centre social, à présent prévu reconstruit à neuf au cœur du quartier.



**Le financement  
(données initiales de la convention 2005)**

ANRU	27,5 M €
Ville de Marseille	5,2 M €
Communauté urbaine MPM	0,9 M €
Conseil Général	10,5 M €
Conseil Régional	4,9 M €
Bailleurs (13 Habitat et HMP)	48 M €
Caisse de dépôts	0,1M €
Autres	1,9 M €
<b>TOTAL</b>	<b>99 M €</b>

Source : GIP MRU Décembre 2011



### ACTION 1.3.1

## PRU MARSEILLE : SAINT-BARTHÉLÉMY-PICON-BUSSERINE (14<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT)

Convention signée en octobre 2011

### Le contexte

Au cœur de l'ex-ZUP n°1, le périmètre d'intervention est un ensemble de près de 2000 logements, dont les 3/4 de logements sociaux (Habitat Marseille Provence pour 425 logements et Logirem 975 logements), répartis sur 35 hectares. La voie SNCF et la voie rapide du boulevard Allende constituent des entraves physiques considérables. Quant aux voiries internes au quartier, elles s'apparentent sur certains secteurs à un vrai labyrinthe.

Les principaux enjeux du projet de rénovation urbaine dont la convention a été signée à l'automne 2011 sont la restructuration de l'espace en tenant compte de la L2 et la requalification du patrimoine bâti et des équipements, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.

L'intervention sur ce quartier est indispensable et elle s'inscrit dans la continuité de celles engagées dans les quartiers assez proches de la même ZUS, les Flamants – Iris et le Vallon de Malpassé.

### Les objectifs du projet

Le site est aujourd'hui marqué par d'importants dysfonctionnements urbains, sociaux et économiques, dus en partie à l'isolement physique du quartier vis-à-vis de son environnement direct. L'état de dégradation du bâti et des espaces publics renforce le sentiment d'isolement.

- Un habitat renouvelé
- Le réaménagement des voies et des accès
- La création ou la modernisation d'équipements publics
- L'amélioration du cadre de vie
- De nouvelles liaisons entre les quartiers grâce à l'enfouissement du boulevard Allende (projet L2 nord).

### Le contenu du projet

Les principaux éléments du projet 2010 – 2015 financés dans le cadre de l'ANRU sont les suivants :

- désenclavement du quartier avec la réorganisation du schéma viaire : création de nouveaux axes structurants internes, d'un axe traversant l'ensemble du quartier, création d'un maillage de voiries publiques désenclavant l'intérieur des quartiers et délimitant un ensemble d'îlots résidentiels, création d'une place de la gare, aménagement des futures dalles de la L2.

- intervention sur le bâti avec : démolition de 330 logements, reconstitution de ces logements sur site et hors site, réhabilitation de l'ensemble des logements restants
- valorisation des équipements publics et privés : aménagement du centre social, rénovation complète du complexe sportif, relocalisation du groupe scolaire, réhabilitation du centre d'animation de quartier, de l'espace culturel Busserine, extension de l'offre petite enfance, réorganisation des locaux associatifs.



### Le financement

ANRU	44,9 M €
Ville de Marseille	9,3 M €
MPM	3,8 M €
Conseil Général	4,1 M €
Conseil Régional	8,2 M €
Bailleurs	46,3 M €
Autres	0,6 M €
<b>TOTAL</b>	<b>117,2 M €</b>

Source : GIP MRU Décembre 2011

**ACTION 1.3.1**

**PRU MARSEILLE : LES CRENEAUX (15<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT)**

**Convention signée en décembre 2006**

**Le contexte**

La cité des Créneaux a été construite dans le Vallon des Aygalades, en contrebas de l'éperon de la Viste, entre l'A7, un cimetière et des friches industrielles. Une caractéristique de cette cité est son fort isolement sur une zone périurbaine délaissée, marquée par l'éloignement de tous services et la proximité de lourdes nuisances (implantation à 150 m de l'autoroute, dans un quasi cul de sac).

La démolition programmée des quatre tours est aujourd'hui bien avancée. Quatre résidences, bien insérées dans le tissu urbain et les noyaux villageois, d'environ quarante logements chacune, ont été construites pour le relogement des habitants.

**Les objectifs du projet**

Améliorer le cadre de vie et amorcer une requalification du site :

- En construisant de nouveaux logements plus proches des noyaux villageois, avec de nouvelles formes urbaines, une desserte plus pertinente et en proposant une mixité de l'habitat,
- En améliorant les voiries et les cheminements piétons,
- En démolissant les 4 tours de la cité des Créneaux,
- En amorçant la réorganisation de la zone d'activités (Cité des Arts de la Rue),
- En créant un nouvel équipement de proximité (jardins familiaux et jardins partagés)

**Le projet aujourd'hui**

**Le programme retenu dans la convention signée avec l'ANRU est le suivant :**

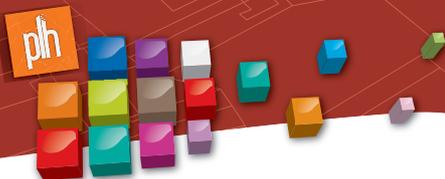
- démolition des 134 logements sociaux des 4 tours,
- reconstitution de l'offre démolie : environ 40 logements sur site,
- diversification de l'offre de logements sur site : 81 en accession libre, 60 en accession sociale, 14 en locatif social,
- création de jardins familiaux et jardins partagés,
- extension du cimetière des Aygalades.



**Le financement**

ANRU 8,7 M €  
Ville de Marseille 3,2 M €  
Conseil Régional 0,4 M €  
Bailleurs 15,4 M €  
Autres 8,9 M €  
**TOTAL 36,6 M €**

Source : GIP MRU Décembre 2011



### ACTION 1.3.1

## PRU MARSEILLE : SAINT-JOSEPH- VIEUX MOULIN (14<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT)

Convention signée en décembre 2006

### Contexte

Située à la limite Ouest de la nouvelle zone urbanisée des Hauts de Sainte-Marthe, dans un secteur valorisé, la cité Saint-Joseph, au départ cité d'urgence de 137 logements, comptait 92 logements au moment de la signature de la convention avec l'ANRU en décembre 2006. Isolée du quartier, elle est enclavée par un accès unique, sous la voie SNCF. L'état de délabrement du bâti et la précarité sociale des habitants ont conduit les collectivités et le bailleur Habitat Marseille Provence à programmer la démolition complète et la restructuration de l'ensemble.



### Les objectifs et contenu du projet

Sortir de l'état de vétusté de la cité et intégrer l'habitat social dans une urbanisation plus large :

- Création de voies publiques permettant de désenclaver la cité vers le reste du quartier,
- Reconstruction de logements neufs en lieu et place des logements actuels (92 logements sociaux démolis et reconstruits sur site), avec introduction d'une plus grande mixité de logements,

État des réalisations :

- la 1<sup>e</sup> tranche de logements neufs a été livrée en mai 2011,
- Mise au point du permis de construire de l'îlot Sud (2<sup>e</sup> tranche)
- voie nouvelle d'accès à l'îlot nord livrée.

### Le financement

ANRU 5,9 M €

Ville de Marseille 2,1 M €

Communauté urbaine MPM 0,6 M €

Conseil Général 0,2 M €

Conseil Régional 0,2 M €

Bailleur 9,1 M €

Autres 0,7 M €

**TOTAL 18,8 M €**

Source : GIP MRU Décembre 2011

### ACTION 1.3.1

## PRU MARSEILLE : SAINT-PAUL (14<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT)

Convention signée en décembre 2006

### Le contexte

Située dans l'ex-ZUP n° 1, en contrebas du plateau de Malpassé et contiguë au parc de Font-Obscure à l'Ouest, Saint-Paul est un ensemble de 220 logements sociaux d'Habitat Marseille Provence, jouxtant la copropriété en difficulté du Parc Corot.

Une seule voie d'accès existe actuellement, maintenant la cité Saint-Paul dans une situation d'enclavement renforcée par sa position en fond de vallon.

### Le contenu du projet

La convention signée le 1er décembre 2006 prévoit la démolition de 96 logements sur 220, la reconstruction de 58 sur site et 38 dans d'autres quartiers de Marseille, la réhabilitation et la résidentialisation des 126 logements restants.

Il s'agit également de désenclaver le site par de nouvelles voiries et de diversifier l'offre sur place avec du locatif intermédiaire et de l'accession. Enfin, le PRU de Saint-Paul comprend la création d'un nouveau centre social, actuellement à l'étude.



### Le financement

ANRU 10 M€

Ville de Marseille 5 M€

MPM 0,7 M€

Conseil Général 0,8 M€

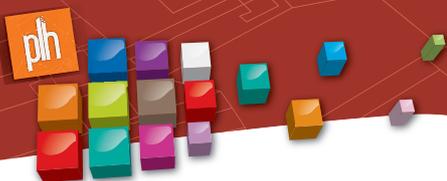
Conseil Régional 1 M€

Bailleur (Habitat Marseille Provence) 13,7 M€

Autres 8 M€

**TOTAL 39,2 M€**

Source : GIP MRU Décembre 2011



### ACTION 1.3.1

## PRU MARSEILLE : PLAN D'AOU (15<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT)

Convention signée en septembre 2005

### Le contexte

Le projet de rénovation urbaine Plan d'Aou Saint-Antoine compte parmi les plus anciens de Marseille.

Plan d'Aou est un plateau situé au nord de Marseille, en position dominante sur la rade. Le quartier est situé à 10 km du centre ville. La cité du Plan d'Aou, qui comptait à sa livraison (en 1970) 915 logements, connaissait depuis son origine de graves désordres techniques, engendrant une vacance, avec pour conséquence une précarisation croissante des occupants. Son isolement, sur un plateau, aggravait les difficultés constatées dans ce grand ensemble, et contribuait à stigmatiser le site et ses habitants.

### Les objectifs du projet

Le projet consiste à transformer un territoire qui juxtaposait des friches, un grand ensemble déprécié, le noyau villageois de Saint-Antoine, en un véritable morceau de ville, dynamique, mettant en relation toutes les fonctions : l'activité et le commerce, l'habitat dans toute sa diversité, les équipements et services publics et privés.

Il s'appuie sur trois leviers :

- Le développement économique, avec une zone franche urbaine (Nord Littoral), qui a créé 10 000 emplois
- Une action publique, avec les deux bailleurs sociaux (Eriila et Logirem), longue et ambitieuse, pour renouveler en totalité la cité du Plan d'Aou et la rendre attractive.
- Un encouragement à l'initiative privée qui a développé quelque 450 logements en promotion immobilière sur ce territoire, à proximité de la cité.

### Le contenu du projet

#### Habitat :

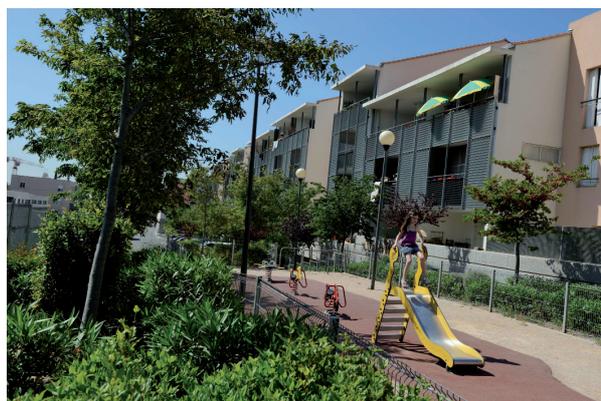
- 258 logements démolis et autant reconstruits dont 39 hors site.

#### Aménagements :

- une nouvelle trame viaire pour désenclaver le site
- l'aménagement de terrains de sport
- l'aménagement du parc belvédère de Séon et du mail Canovas
- l'aménagement de la place du sud

#### Equipements :

- construction d'un centre social (Maison pour Tous Plan d'Aou Saint-Antoine)
- restructuration de la Cité de l'Enfant
- création de la halte ferroviaire de Saint-Antoine



### Le financement

ANRU 30,4 M €

Ville de Marseille 30 M €

Communauté urbaine MPM 7 M €

Conseil Régional 7 M €

Conseil Général 2 M €

Bailleurs 53,6 M €

Autres 10 M €

**TOTAL 140 M € - dont 51,8 M € sur La Viste**

(avenant de juin 2010)

Source : GIP MRU Décembre 2011

**ACTION 1.3.1**

**PRU MARSEILLE : LA VISTE (15<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT)**

**Avenant à la convention : Plan d'Aou-Saint-Antoine, signé en juin 2010**

**Le contexte**

Le quartier de la Viste est situé sur un éperon rocheux surplombant à l'Est le vallon des Ayalades et l'A7, à l'Ouest le port et la rade de Marseille. Il dispose d'atouts liés à la qualité du site et à la présence d'un noyau villageois.

Du côté Est de l'ancienne route nationale, le grand ensemble du 38 La Viste, réalisation importante de Georges Candilis (1960/1964) et la Viste Provence n'ont pas bénéficié d'une réhabilitation à la hauteur de leur qualité architecturale et des besoins des habitants. La desserte de ces ensembles demande aussi à être améliorée.

Le noyau villageois, du côté Ouest a, quant à lui, besoin d'une poursuite de la requalification des espaces publics. Il bénéficie d'opérations déjà bien engagées de diversification de l'habitat.

Ce constat a conduit les partenaires de la convention pour la rénovation urbaine Plan d'Aou/ Saint-Antoine/ La Viste, signée en 2005, à prévoir un avenant spécifique, signé en juin 2010.

**Le contenu du projet**

L'ANRU a retenu les opérations suivantes :

- Réhabilitation de la Viste et la Viste Provence : 991 logements, démarrage en 2011.
- Résidentialisation de ces deux ensembles.
- Aménagement d'espaces publics et création de voiries.
- Requalification du groupe scolaire La Viste.
- Réaménagement de l'entrée du centre social.
- Création d'un équipement petite enfance.

Le projet comprend aussi des opérations non prises en charge par l'ANRU, qui seront réalisées :

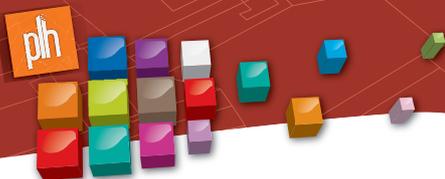
- Par la Ville de Marseille : espaces publics autour de l'église de la Viste, remise en service d'un gymnase.
- Par le bailleur Erilia : rénovation du centre social, requalification des terrains de sport.



**Le financement**

ANRU 6 M €  
Ville de Marseille 2,5 M €  
Communauté urbaine MPM 2 M €  
Conseil Régional 1,8 M €  
Bailleur 30,5 M €  
Autres 9 M €  
**TOTAL 51,8 M €**

Source : GIP MRU Décembre 2011



### ACTION 1.3.1

## PRU MARSEILLE : NOTRE-DAME LIMITE/ LA SOLIDARITÉ (15<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT)

Convention signée en juin 2010

### Le contexte

Le secteur « Notre-Dame Limite La Solidarité » est adossé aux contre-forts du massif de l'Etoile au nord de Marseille et limitrophe avec la commune de Septèmes-les-Vallons. Il accueille, presque en vis-à-vis, une copropriété d'immeubles médiocres et dégradés de 750 logements, le Parc Kallisté, et un ensemble de locatif social de même taille et de meilleure qualité, la cité de La Solidarité.

Par ailleurs, les fortes tensions sur le marché de l'immobilier et la qualité du site compensent les inconvénients d'une situation marginale et expliquent le développement depuis 10 ans de lotissements aux abords des grands ensembles.

### Les objectifs du projet

- S'appuyer sur la qualité environnementale et paysagère du site qui dispose notamment d'une vue remarquable sur Marseille et sur la mer.
- Exploiter l'atout que représente la proximité de l'Hôpital Nord, l'hôpital psychiatrique, la maternité, la faculté de médecine, en termes d'attractivité et d'opportunité d'emplois.
- Améliorer le cadre de vie des habitants du quartier par l'aménagement d'espaces publics, la création et la rénovation d'équipements (écoles, crèches, sports...)
- Rompre l'isolement de La Solidarité par la création de nouvelles voies.
- Améliorer l'offre de services publics.
- Améliorer l'habitat et diversifier l'offre de logement (locatif libre, accession) pour permettre l'installation de nouveaux habitants.

### Le contenu du projet

**Le programme retenu par l'ANRU en juin 2010 pour La Solidarité prévoit pour l'habitat:**

- 153 logements sociaux démolis et leur reconstitution, dont 86 sur site.
- 601 logements réhabilités : remplacement des menuiseries, étanchéité, peintures...
- Résidentialisation de 6 bâtiments, de parkings, de voies de circulation

internes et d'espaces extérieurs.

- Réalisation de 91 logements individuels et collectifs en accession sociale (auxquels on peut ajouter 101 logements en accession ou locatif libres sans financement ANRU).
- Création de voies nouvelles pour désenclaver ce quartier.

### Pour les équipements :

- Création et réhabilitation de locaux associatifs.
- Réhabilitation du groupe scolaire de la Solidarité.
- Création d'un nouveau groupe scolaire de 12 classes : c'est un point fort du projet, dont la réussite dépend en grande partie de la capacité à accueillir une population nouvelle dans le secteur. L'objectif est de favoriser un brassage en accueillant au sein d'un même établissement, les enfants du Parc Kallisté, de la Solidarité et des zones résidentielles alentours.
- Création d'un équipement petite enfance ; le quartier se caractérise par un fort taux de jeunes ménages, en grande partie en recherche d'emploi, dont les besoins en matière de garde ne sont pas satisfaits.
- Enfin, le projet prévoit également la création d'un parc ludico-sportif et la mise aux normes du stade, ainsi que la création d'un équipement type « skate-park ».

### Le financement

ANRU	23 M €
Ville de Marseille	6,3 M €
Communauté urbaine MPM	1 M €
Conseil Général	0,3 M €
Conseil Régional	2,5 M €
Bailleurs	46 M €
Autres	0,3 M €
<b>TOTAL</b>	<b>79,4 M €</b>

Source : GIP MRU Décembre 2011

### ACTION 1.3.1

## PRU MARSEILLE : LA SAVINE (15<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT)

Convention signée en mars 2009

### Le contexte

Le projet, engagé courant 2009, a vu son déroulement stoppé un an plus tard avec la suspension des travaux, en raison de présence d'amiante dans les joints des cloisons. Cette découverte réinterroge nécessairement le projet initial. L'ambition d'une éradication totale de l'amiante est aujourd'hui affichée par les partenaires. Dictée par le principe de précaution, cette décision conduit à explorer trois scénarii : une démolition totale des immeubles amiantés et une reconstruction partielle sur site, une réhabilitation de l'ensemble du patrimoine, ou bien un mixte entre démolition et réhabilitation. Quel que soit le scénario retenu, cette situation nouvelle conduira à reloger temporairement ou définitivement la totalité des ménages de La Savine.

Elle nécessite également une réévaluation importante du financement du PRU. Une étude urbaine est en cours actuellement.

### Les objectifs du projet

- Diversifier l'habitat pour susciter la mixité sociale
- Valoriser l'image du quartier et restaurer son attractivité
- Casser l'isolement du secteur, en particulier du site haut
- Améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants

### Le contenu du projet

- Le programme de démolitions et réhabilitations d'origine est fortement modifié par la découverte d'amiante et la décision de démolir les bâtiments concernés.
- Des constructions mêlant des logements en locatif libre et social, en accession sociale, en accession libre.
- Des revalorisations et relocalisations d'équipements publics (centre social, crèche, groupe scolaire...).
- Des aménagements d'espaces publics afin de renforcer la qualité urbaine du site d'ensemble (voirie, places...) et des cheminements piétons entre la Savine et le Vallon des Tuves.
- Une amélioration de la desserte en transports collectifs
- Le renforcement du pôle urbain et commercial à l'entrée du Vallon des Tuves.



### Le financement

(données initiales de la convention 2009)

ANRU	25,6 M €
Ville de Marseille	4,7 M €
Communauté urbaine MPM	1,4 M €
Conseil Régional	2,6 M €
Conseil Général	0,2 M €
Bailleurs	33,7 M €
Autres	12,9 M €
<b>TOTAL</b>	<b>81,3 M €</b>

Source : GIP MRU Décembre 2011



### ACTION 1.3.1

## PRU MARSEILLE : PARC KALLISTÉ (15<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT)

Convention signée en octobre 2011

### Le contexte

Le parc Kallisté est une copropriété construite dans les années 1960 comportant 753 logements. Ces 9 immeubles dont 4 dépassent les 9 étages forment une sorte de bastion à flanc de coteaux dans le secteur Notre-dame-Limite, qui, s'il offre des vues imprenables sur Marseille à l'instar de sa voisine La Solidarité, présente également des contraintes topographiques importantes. Depuis de nombreuses années, le Parc Kallisté présente des difficultés récurrentes : quasi insalubrité des certains logements et mise aux normes impossible sur les grands bâtiments, impayés de charges, une majorité de propriétaires bailleurs avec une préoccupation de rentabilité à court terme, délinquance...

### Les objectifs du projet

Le PRU du Parc Kallisté constitue une opération atypique puisqu'elle suppose l'intervention de la puissance publique sur un parc social dit « de fait », en gestion privée. Cette intervention des partenaires publics s'appuie sur une stratégie en 5 points :

- démolir les bâtiments les plus dégradés (B et H)
- conforter les petites copropriétés qui fonctionnent (C, D, E et F)
- un portage public transitoire sur des bâtiments à démolir ultérieurement (A, G et I)
- une intervention sur les équipements et les espaces publics
- un réaménagement du site à long terme.

Une première phase (2011-2013) est couverte par la convention signée à l'automne 2011 avec l'ANRU.

### Le contenu du projet

Le PRU du Parc Kallisté s'est fixé à l'horizon 2013 le programme suivant :

- Acquisition / démolition de la copropriété B (déclaration d'utilité publique)
- Portage immobilier sur la copropriété H
- Opération d'amélioration de l'habitat (OAH) sur les copropriétés C, D, E et F
- Restructuration des espaces et équipements publics
- Interventions légères sur les copropriétés A, I et G

- Relogement et reconstitution de l'offre de logement (un démoli = un reconstruit)



### Le financement

ANRU 12,3 M €
Ville de Marseille 3,3 M €
Conseil Général 0,4 M €
Conseil Régional 0,7 M €
Bailleurs 11M €
<b>TOTAL 27,7 M €</b>

Source : GIP MRU Décembre 2011

### ACTION 1.3.1

## PRU LA CIOTAT : ABEILLE, MAURELLE, MATAGOTS

Convention signée en janvier 2010

### Le contexte

Le quartier Abeille Maurelle Matagots est situé dans la périphérie Nord-Est de La Ciotat, dans un secteur urbanisé diffus et discontinu.

La ville s'inscrit depuis quelques années dans une dynamique positive, d'où la dichotomie avec ce quartier, fragilisé et en retrait qui présente néanmoins quelques atouts : essentiellement des opportunités foncières dans la ZUS et sa situation en limite de grands espaces à urbaniser. Le quartier est classé en ZRU depuis 1996.

### Le constat

Caractéristiques de ce territoire isolé et fragmenté :

- le quartier est enserré par des voies à caractère routier,
- il est constitué d'une juxtaposition d'opérations de logements sociaux sans composition d'ensemble, essentiellement en trois ensembles - Matagots, Abeille, Maurelle,
- chaque groupe d'habitations est desservi par une entrée unique, les réseaux de circulation secondaire ne communiquant pas entre eux,
- les circulations piétonnes restent anarchiques et traversent des espaces délaissés ou inachevés.

Comme d'autres quartiers périphériques d'habitat social, il s'est construit selon les opportunités foncières et n'a jamais été achevé en terme de structuration urbaine.

### Les enjeux du projet

Trois axes sont à distinguer pour l'insertion du quartier dans le territoire communal :

- améliorer l'habitat et diversifier l'offre, favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels,
- recomposer les espaces collectifs du secteur qui passe notamment :
  - par une meilleure hiérarchisation des espaces, du public au privé,
  - par une réflexion sur les circulations internes,
  - par le devenir des espaces vacants ou résiduels et sur les équipements et services.

#### \* Démolition de 62 logements.

**Reconstruction de l'offre locative de 62 logements** : 37 logements sur site et 25 logements hors site, à proximité à la Tèse.

**Réhabilitation de logements sociaux conservés sur le site** : 366 logements dans 4 bâtiments à Sainte Marguerite et 5 bâtiments à Casteljoli :

- remise aux normes des logements (installations électriques, gaz...);

- travaux d'amélioration de la qualité d'isolation du bâti et l'accessibilité (remplacement des fenêtres, isolation thermique des surfaces de RdC et des toitures).

**Résidentialisation** des espaces extérieurs de Castel Joli et Sainte Marguerite, et des espaces d'accès de la Maurelle par le réaménagement de la voirie, des stationnements, des cheminements piétonniers et des espaces verts.

**Construction** de 3 bâtiments en cœur de quartier – 107 logements neufs aidés et libres et des équipements en pied d'immeubles.



- ouvrir et relier le quartier à la ville par la création et/ou la requalification d'entrées de quartier, la structuration des circulations douces et le développement d'activités.

### Le contenu du projet

- le désenclavement du quartier par la création d'une voie structurante desservant les opérations existantes et à créer, l'aménagement de cheminements doux assurant les liaisons internes.
- après la démolition de deux bâtiments, la recomposition d'un cœur de quartier desservi par la voie structurante, regroupant autour d'une place centrale piétonne, des logements sociaux et libres, des services, des équipements et un centre d'affaires,
- la réhabilitation de 366 logements et la résidentialisation de leurs espaces extérieurs\*,
- l'aménagement d'espaces extérieurs publics (jardin public, place centrale, parvis du stade et de l'école, abords du centre social),
- la requalification des principaux équipements du quartier (école, stade et aire de proximité, centre social),
- la reconversion de la voie de chemin de fer des Bouches-du-Rhône en liaison douce,
- l'évolution en terme de domanialité et de gestion.

Deux résidences hors PRU, Lou Bres et le Parc de Flore, viennent compléter l'offre de logements dans le quartier.

### Le financement

ANRU 7 M €

Ville de la Ciotat 6,5 M €

Communauté urbaine 2 M €

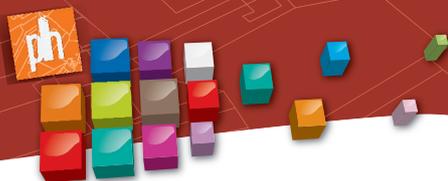
Conseil Général 1 M €

Conseil Régional 0,75 M €

Bailleurs 8,3 M €

**TOTAL 25,7 M €**

Source : Ville de La Ciotat Janvier 2012



### ACTION 1.3.1

## PNRQAD MARIGNANE

Convention signée en février 2012

### Le contexte

Le centre ancien de Marignane s'est trouvé confronté vers les années 50, comme d'autres centres villes, à une désaffection avec un départ des populations traditionnelles vers des logements « au confort moderne » en périphérie alors que la commune voyait son urbanisation exploser. S'en est suivi l'arrivée d'une population plus modeste, essentiellement locataire, venue pour travailler dans l'agriculture ou les industries. Ce fut le début du déclin qui s'est étendu au fil des ans du cœur historique aux faubourgs.

A partir des années 70, la ville a pris conscience de cette situation et de l'implication que la collectivité devait avoir pour assurer la rénovation du cœur de la cité et redonner ainsi son identité à Marignane. Divers projets se sont alors succédé sans qu'aucun ne puisse aboutir. Au final, seule une politique foncière très active a pu être menée à bien, la ville étant aujourd'hui propriétaire de plus de 60% de l'espace historique (150 immeubles). Un dossier PNRQAD a été déposé en 2008.

### Les objectifs du projet

- Traiter durablement les problèmes structurels de l'habitat : bâtiments fortement dégradés, insalubres, en grande partie vacants ou occupés par des marchands de sommeil : résorber l'insalubrité structurelle du centre historique (dédensification des îlots et du tissu urbain, opérations de RHI, opération de Requalification d'îlots dégradés, acquisition-amélioration des logements communaux par 13 Habitat), remettre à niveau le parc de logements de la couronne (OPAH RU, Revente ou Bail à réhabilitation du parc de logements communal avec le PACT ARIM, DUP aménagement...).
- Conjuguer à ce volet habitat un programme ambitieux de rénovation des espaces publics et des équipements.
- Redynamiser le commerce (travailler sur l'attractivité et le développement de l'offre commerciale avec la procédure FISAC) et mettre en valeur le patrimoine.
- Opérer par séquences de reconquêtes du quartier.

### Le contenu du projet

- **Le programme retenu prévoit pour l'habitat**, sur les 7 ans du PNRQAD, 388 logements traités par le projet dont 139 dans le cœur historique :



- en terme de bilan du logement social : il s'agira de traiter 142 logements au titre de la loi SRU ;
- l'objectif de l'OPAH-RU porte sur 235 logements (dont 45 en recyclage ville) répartis à parité entre propriétaires bailleurs et occupants ;
- le bilan de l'accession sociale vise 11 logements.

Une soixantaine de logements disparaissent dans le centre historique en raison des démolitions, restructurations ou transformation d'un îlot en équipement (école d'arts plastiques), plus marginalement de l'implantation de cellules commerciales.

#### • Le programme retenu en matière d'équipements prévoit :

- la rénovation des espaces publics : voiries du centre ancien, aménagement de l'avenue J. Jaurès et du cours Mirabeau, couronne sud-ouest des faubourgs, secteur du parc Camoin-entrée de ville, réalisation de nouvelles poches de stationnement ,
- le déploiement d'un réseau d'équipements publics rénovés ou nouveaux : foyer des anciens, relais emploi formation, espace accueil Jeune Cité du Cœur, guichet unique de service public, gare routière, maison de l'habitat, centre social... ;
- l'insertion de deux équipements de proximité : l'école d'arts plastiques et la maison du projet urbain.

#### • Le programme retenu en matière d'activité prévoit :

- la redynamisation du commerce existant au travers d'une opération FISAC commerces sédentaires et FISAC marchés de plein air ;
- la création/remise en activité des cellules commerciales dans le centre historique dans le cadre des opérations de requalification d'îlots dégradés/résorption de l'habitat insalubre (12 cellules commerciales envisagées) ;

- la remise en activité des cellules commerciales du patrimoine communal diffus en périphérie du cœur historique (7 cellules) ;  
- des actions sur l'activité liée au BTP (formation spécifique dans le domaine de la réhabilitation du patrimoine ancien...) pour favoriser l'insertion et le retour à l'emploi du public local.

- **Le programme retenu prévoit également des actions de dynamisation de la vie sociale** du quartier et la mise en place d'une GUP.
- Enfin, **le programme passe par la construction d'une image durable et novatrice**, intégrant une grande qualité environnementale, répondant à des objectifs de développement durable (lutte contre l'étalement urbain et le mitage, circulations douces et alternatives à la voiture, travail de fond sur la qualité environnementale et thermique du bâti, introduction du tri sélectif et d'une collecte des déchets adaptée, implantation d'une trame végétale).

### **Le financement**

État 9,6 M € (dont ANRU)

Ville de Marignane 12,8 M €

Communauté urbaine MPM 17,1 M €

Conseil Général 14 M €

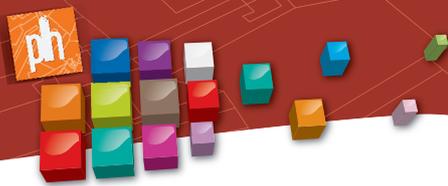
Conseil Régional 3,3 M €

Bailleurs sociaux 5,6 M €

Autres (FISAC, UE...) 4,7 M €

**TOTAL 67,2 M € HT du PNRQAD** (hors investissements privés).

Source : Ville de Marignane Février 2012



## **ACTION 1.3.2 : Favoriser la mixité sociale dans le parc HLM**

### **Permettre à des familles installées dans le parc social depuis longtemps de s'y maintenir**

Les contrastes sociaux entre les communes et les arrondissements de MPM sont particulièrement importants. Plusieurs secteurs pour lesquels la paupérisation est particulièrement forte font l'objet d'efforts de rattrapage notamment dans le cadre des contrats urbains de cohésion sociale.

Au titre du décret du 21 août 2008, MPM souhaite favoriser la mixité sociale dans ces territoires par l'exonération des locataires du parc locatif social de supplément de loyer de solidarité (SLS) dans les territoires en voie d'appauvrissement. Ainsi, il est proposé que, dans le PLH, les locataires du parc social du 3<sup>e</sup> arrondissement non situé en zone urbaine sensible – seul arrondissement à Marseille dont les revenus des ménages n'ont pas augmenté entre 2006 et 2009 – soient exonérés du supplément de loyer de solidarité.

### **La vente de logements sociaux à leurs occupants**

Il est proposé qu'à l'occasion de mises en vente de logements sociaux à leurs occupants, les bailleurs concernés :

- informent MPM de leur démarche ;
- définissent un projet d'un nombre équivalent de logements dans une perspective de rééquilibrage du parc social sur le territoire, de façon à ne pas diminuer le taux de logements sociaux.



## **ORIENTATION STRATÉGIQUE 2**

### **AMÉLIORER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS**

#### **Objectif 2.1 : Améliorer les parcours résidentiels**

Action 2.1.1 : Développer l'accèsion aidée à la propriété

Action 2.1.2 : Faciliter l'accès et le maintien dans le logement locatif

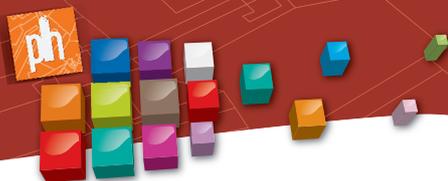
#### **Objectif 2.2 : Améliorer les parcours de vie, développer une offre adaptée aux publics**

Action 2.2.1 : Accompagner les jeunes vers un logement autonome

Action 2.2.2 : Répondre aux besoins en logements et en structures d'accueil pour la population vieillissante, pour les personnes handicapées

Action 2.2.3 : Participer au développement de l'offre d'hébergement

Action 2.2.4 : Participer à l'accueil des gens du voyage



## OBJECTIF 2.1

### Améliorer les parcours résidentiels

Les travaux de l'atelier « Améliorer les parcours résidentiels » des États Généraux du Logement ont montré que l'inadéquation entre le parc de logements existants et les besoins identifiés freinait les parcours résidentiels des ménages de la Communauté urbaine.

#### Améliorer les parcours résidentiels « classiques »

La politique locale de l'habitat de la Communauté urbaine doit accompagner les parcours résidentiels classiques des ménages, dans le parc locatif privé et vers l'accession à la propriété ; la croissance des prix de l'immobilier participant aujourd'hui à restreindre la mobilité résidentielle des ménages. MPM se fixe donc pour objectif de traiter les points de blocage identifiés d'accès au parc locatif privé et à la propriété privée.

L'objectif est notamment d'accompagner la stratégie de développement économique de la Communauté urbaine en proposant une offre de logement suffisante et adaptée à l'accueil de nouveaux actifs.

Cette stratégie se concrétisera notamment par le développement de l'accession sociale à la propriété qui peut répondre aux besoins d'une large part de la population (familles, jeunes actifs etc.).

#### Améliorer les parcours résidentiels « d'insertion »

Dans le même temps, la Communauté urbaine doit se préoccuper des parcours résidentiels non-linéaires, vécus par les publics les plus fragiles. En effet, ces publics connaissent des parcours résidentiels « d'insertion » qui passent par des besoins en hébergement et en logements adaptés (maisons relais...) et dont l'aboutissement est souvent le logement très social (PLAI).

L'objectif est ainsi de développer une offre de logement et d'hébergement adaptée et suffisante, mais également de favoriser la sortie des dispositifs spécifiques vers le logement de droit commun. Cet objectif s'appuie sur le PDALP des Bouches-du-Rhône qui vise notamment à « développer et améliorer l'offre de logements et d'hébergements » pour les publics défavorisés.

#### Développer les conditions favorables au changement de logement lorsque les besoins évoluent

En complément des deux objectifs suscités, l'accompagnement des ménages dans leurs parcours résidentiels doit être renforcé afin de leur permettre de faire évoluer leur logement en fonction de leurs besoins (taille des ménages, vieillissement, changement de situation etc.). Pour cela, l'offre de logement doit être diversifiée en termes de types et de produits, et cela sur l'ensemble du territoire de la Communauté urbaine. Elle doit également s'accompagner de conditions favorables à l'épanouissement et à la qualité de vie.

## ACTION 2.1.1 : Développer l'accès à la propriété

La mobilité résidentielle a fortement baissé ces dernières années, tant dans le parc locatif social que privé et les prix du marché de l'accession ont fortement progressé. Ainsi, les écarts entre les capacités financières des ménages pour se loger et les prix de l'immobilier se sont creusés.

Pour favoriser la mobilité résidentielle et l'accession à la propriété des ménages, en particulier les primo-accédants et les locataires du parc social, MPM s'engage, en complémentarité des aides apportées par les communes membres et l'État à :

- favoriser la production de logements en accession aidée (PSLA) dans la limite de l'enveloppe définie par la délégation des aides à la pierre (300 PSLA sur la durée de la convention) ;

- engager une réflexion sur les différents points de blocage identifiés qui empêchent le développement d'une offre en accession abordable.

Par ailleurs, des réflexions doivent être conduites avec les professionnels de l'immobilier privé pour permettre le développement d'une offre dont les prix de sortie seront adaptés au budget des ménages visés. Plusieurs pistes proposées lors des États Généraux du logement seront investiguées (coût du foncier, opérations mixtes, habitat coopératif...) par le biais du fonds d'Innovation pour l'Habitat soutenu par MPM. Les différentes options doivent être expertisées afin de proposer des dispositifs mobilisables en fonction du contexte des opérations et selon le choix des communes.

## ACTION 2.1.2 : Faciliter l'accès et le maintien dans le logement locatif

### Promouvoir les garanties apportées aux propriétaires bailleurs par les locataires avec la garantie des risques locatifs (GRL)

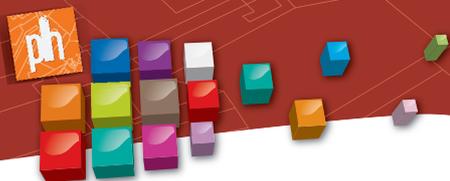
La GRL est un dispositif par lequel un bailleur souscrit un contrat dénommé « contrat socle GRL » avec une compagnie d'assurance afin de se prémunir contre certains risques liés à la location.

Ce dispositif prend en charge les risques d'impayés de loyer (charges comprises), les dégradations locatives sur toute la durée du bail ainsi que les frais de procédures en cas de défaillance du locataire.

Il s'agit également de mieux connaître les besoins et les effets des dispositifs existants en alimentant l'Observatoire de la Prévention des Expulsions Locatives mis en place par l'État, le Département et l'ADIL.

### Prévenir les expulsions (PDALPD)

La Communauté urbaine accompagnera les partenaires du PDALPD le dispositif de prévention des expulsions locatives en privilégiant le traitement le plus en amont possible (avant assignation) des situations par des partenariats locaux.



## OBJECTIF 2.2

### Améliorer les parcours de vie, développer une offre adaptée aux publics

#### Prendre en compte la diversité des besoins des jeunes pour apporter une réponse adaptée

Les niveaux de loyers élevés dans le parc privé, le manque de fluidité dans le parc social et la méfiance des bailleurs privés et publics dont les exigences en termes de garantie sont de plus en plus contraignantes, bloquent ou retardent l'accès au logement des jeunes, notamment les plus fragilisés.

La Communauté urbaine est un territoire attractif en termes d'enseignement supérieur. Par conséquent, la politique locale de l'habitat doit permettre de proposer une offre de logements adaptée, en quantité et en coûts, aux besoins des étudiants. Mais la problématique des jeunes ne se résume pas à celle des étudiants, il s'agit également d'apporter des réponses adaptées aux jeunes actifs et aux jeunes isolés.

#### Adapter les logements en lien avec les problématiques de handicap, d'âge et de dépendance

La prise en compte des seniors dans la politique locale de l'habitat est une nécessité compte tenu du vieillissement en cours et à venir de la population. Le nouveau PLH a donc pour vocation de répondre à cette catégorie de population spécifique, notamment les personnes âgées se retrouvant seules et dépendantes.

La situation de handicap recouvre diverses réalités que le développement du parc de logements et la mise à niveau de l'existant doivent prendre en compte.

Il s'agit pour ces publics de développer une offre de logement adaptée, tant privée que sociale, d'améliorer l'offre existante et de favoriser le maintien à domicile.

#### Prendre en compte l'environnement urbain dans la réponse aux publics spécifiques

Il s'agit de veiller à la bonne intégration urbaine de la réponse en logements aux publics spécifiques, notamment en matière de transports, services et commerces de proximité.

#### Prendre part à la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

La Communauté urbaine est un territoire ciblé par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. C'est dans ce cadre, mais également pour répondre à l'enjeu de solidarité à l'égard des populations en difficultés, que doivent être mises en place les conditions d'accueil satisfaisantes de ce public spécifique. Un des enjeux du PLH est également d'accompagner la sédentarisation en lien avec les différents partenaires concernés.

## ACTION 2.2.1 : Accompagner les jeunes vers un logement autonome

Les États Généraux du Logement ont montré la multiplicité des besoins des jeunes. Ils ont également insisté sur leur plus grande fragilité face aux évolutions de la conjoncture immobilière et aux tensions croissantes des marchés. Les moins de 25 ans, en particulier les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle, ont davantage de contraintes pour accéder au logement.

Dans ce contexte, la Communauté urbaine souhaite favoriser l'accès des jeunes au logement locatif privé, notamment celui situé dans les centres anciens en :

- aidant les ménages jeunes, notamment les jeunes actifs, à accéder à un logement ;
- poursuivant le développement et l'amélioration du parc de logements étudiants pour participer au renforcement du potentiel universitaire de MPM, et permettre la décohabitation et la poursuite des études dans

de bonnes conditions ;

- développant l'offre de logements et d'hébergement adaptée aux jeunes fragilisés dans l'accès au logement (FJT...).

Pour la mise en œuvre de ces objectifs, MPM s'engage auprès de ses partenaires à :

- produire 50 logements/places en FJT supplémentaires par an ;
- objectifs de production de logement étudiants : 200 par an, dont 100 PLS.

### MOYENS FINANCIERS

Ceux de la délégation des aides à la pierre

### TERRITOIRES PRIORITAIRES D'INTERVENTION

Marseille, Marignane

### INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de logements / places en FJT créés
- Nombre de logements étudiants créés

#### Intervention de l'Association d'Aide aux Jeunes Travailleurs – Restitution des États Généraux du Logement – 7 octobre 2011

« Tout d'abord, il n'y a pas une jeunesse mais des jeunesses. Quand on parle de la difficulté d'accès au logement des jeunes, on parle bien d'une frange de la population jeune où la famille ne peut jouer le rôle de soutien. En effet, quand elle est présente, **la famille soutient l'accès au logement des jeunes dans deux directions :**

- la garantie financière ;
- la compréhension du système locatif (état des lieux, garants...).

C'est bien sur ces deux axes là qu'il faut travailler pour appuyer les jeunes les plus démunis dans l'accès au logement.

Bien entendu, il existe parmi ces jeunes démunis des catégories encore plus vulnérables sur lesquelles le travail doit être « renforcé ». Ensuite, il ya différents étapes dans la jeunesse : un jeune peut être apprenti, étudiants, actifs, célibataire, en couple, famille monoparen-

tal... et les réponses à apporter ne sont pas les mêmes.

Enfin, quand on parle des jeunesses, il faut aussi parler de ruptures. Le parcours résidentiel n'est pas linéaire par ce que leur parcours de vie ne l'est pas non plus (rupture d'un contrat, rupture amoureuse...). C'est le temps des expérimentations. **Mais alors comment garantir ces accidents de parcours ? Comment faciliter ce parcours ?**

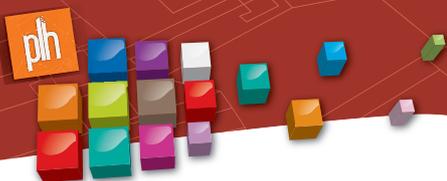
#### Améliorer l'existant.

- Renforcer la cohérence entre hébergement et logement ;
- développer l'Accueil l'Information l'Orientation ;
- garantir le parcours.

#### Maintien dans le logement

Le maintien dans le logement ne doit pas se faire envers et contre tout, et ceci est une problématique particulière aux jeunes

#### Amplifier le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)»



## **ACTION 2.2.2 : Répondre aux besoins en logements et en structures d'accueil pour la population vieillissante, pour les personnes handicapées**

Au sein de MPM, près de 2 personnes sur 10 sont âgées de plus de 65 ans. Dans la plupart des communes, cette population augmente plus vite que celle des jeunes. En outre, l'âge de l'entrée en institution est de plus en plus tardif. Le département des Bouches du Rhône est moins équipé que les autres départements de la Région en EHPAD et foyers logements alors qu'il est celui qui compte la plus forte proportion de bénéficiaires de l'APA (source : schéma départemental en faveur des personnes âgées 2009-2013). Ces constats s'accompagnent d'une évolution des modes de vie et de l'émergence de nouveaux besoins (services et aides à la personne...).

Pour répondre à l'évolution du nombre de personnes dépendantes, le schéma départemental en faveur des personnes âgées établit les besoins en création de lits à 3 500 (dont 2 417 qui lors de l'élaboration du schéma n'étaient pas installés mais autorisés) pour les Bouches-du-Rhône sur la période 2009-2014.

Dans ce contexte, MPM se fixe comme objectif, en lien avec le schéma départemental en faveur des personnes âgées, de :

- intégrer les besoins particuliers des personnes âgées dans les opérations de réhabilitation du parc locatif social existant et poursuivre la politique d'amélioration dans le parc privé et ainsi favoriser le maintien à domicile et l'adaptation aux handicaps ;
- faciliter le parcours résidentiel des personnes âgées et des handicapés ;
- développer la création de logements adaptés pour les personnes âgées et les handicapés en veillant à l'adaptation de l'offre à la diversité des profils ;
- adapter et accompagner l'augmentation de l'offre en institution et veiller à l'équilibre territorial de l'offre.

Pour les personnes handicapées, le partenariat avec l'association Handitoit, qui a élaboré un cahier des charges permettant de réaliser des logements adaptés conformes à la loi, sera prolongé. Les efforts seront engagés aussi bien pour produire du logement locatif privé et social adapté, que pour du logement en accession.

### **INDICATEURS D'ÉVALUATION**

- **Nombre de lits pour personnes âgées créés**
- **Nombre de lits conventionnés**
- **Nombre de logements pour personnes handicapées réalisés**
- **Nombre de logements Anah réhabilités pour personnes handicapées**

## ACTION 2.2.3 : Participer au développement de l'offre d'hébergement

L'hébergement d'urgence et temporaire est de la compétence de l'État. Celui-ci au travers de la loi DALO décline les objectifs de réalisation de logements d'urgence comme indiqué dans le tableau ci-après :

Les communes n'atteignant pas ces objectifs font l'objet d'un prélèvement de la part de l'État. En raison de la capacité totale de l'EPCI (supérieure à la somme des objectifs individuels), aucune des communes de MPM n'est soumise à prélèvement.

Au regard des constats établis dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2010-2014, MPM se donne comme objectif de :

- développer l'offre de logements autonomes pour favoriser la sortie des structures d'hébergement et ainsi conserver le caractère temporaire de l'hébergement dans ces structures ;
- favoriser l'intégration dans des opérations mixtes de logements autonomes à destination des sortants de CHRS.

Maisons relais, foyers... continueront à être financés avec du PLAI. La convention de délégation des aides à la pierre 2009-2014 prévoit sur 6 ans la création de 24 résidences sociales dont 12 maisons relais représentant un total de 600 logements.

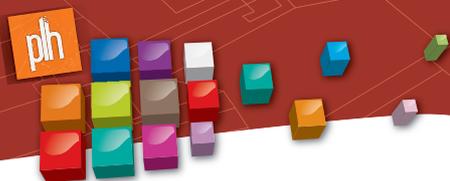
### COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

communes	arrondissements administratifs	unité urbaine de + de 50 000 habitants	unité urbaine de + de 100 000 habitants	population municipale 2006	norme de calcul	obligations	nombre de places existantes	différence	exonération
Allauch	Marseille	/	Marseille Aix	19 057	1/1.000	19	0	-19	capacité EPCI
Carnoux-en-Provence	Marseille	/	/	6 896	1/2.000	3	0	-3	capacité EPCI
Carry-le-Rouet	Istres	/	/	6 358	1/2.000	3	0	-3	capacité EPCI
Cassis	Marseille	/	/	7 788	1/2.000	3	0	-3	capacité EPCI
Ceyreste	Marseille	/	Toulon	4 076	1/1.000	4	0	-4	capacité EPCI
Châteauneuf-les-Martigues	Istres	/	Marseille Aix	11 829	1/1.000	11	0	-11	capacité EPCI
La Ciotat	Marseille	/	Toulon	32 126	1/1.000	32	16	-16	capacité EPCI exonéré DSU
Ensuès-la-Redonne	Istres	/	Marseille Aix	5 096	1/2.000	2	0	-2	capacité EPCI
Gémenos	Marseille	/	Marseille Aix	5 882	1/1.000	5	0	-5	capacité EPCI
Gignac-la-Nerthe	Istres	/	Marseille Aix	9 310	1/1.000	9	0	-9	capacité EPCI
Marignane	Istres	/	Marseille Aix	32 921	1/1.000	32	0	-32	capacité EPCI exonéré DSU
<b>Marseille</b>	<b>Marseille</b>	<b>/</b>	<b>Marseille Aix</b>	<b>839 043</b>	<b>1/1.000</b>	<b>839</b>	<b>2 450</b>	<b>1 611</b>	<b>objectifs atteints</b>
Plan-de-Cuques	Marseille	/	Marseille Aix	10 536	1/1.000	10	0	-10	capacité EPCI exonéré DSU
Roquefort-la-Bédoule	Marseille	/	/	5 016	1/2.000	2	0	-2	capacité EPCI
Le Rove	Istres	/	/	4 077	1/2.000	2	0	-2	capacité EPCI
Saint Victoret	Istres	/	Marseille Aix	6 566	1/1.000	6	0	-6	capacité EPCI
Sausset-les-Pins	Istres	/	/	7 278	1/2.000	3	0	-3	capacité EPCI
Septèmes-les-Vallons	Aix-en-Provence	/	Marseille Aix	10 117	1/1.000	10	0	-10	capacité EPCI exonéré DSU
<b>Total MPM</b>				<b>1 023 972</b>		<b>995</b>	<b>2 466</b>	<b>1 471</b>	

Source : Préfecture 13 décembre 2009

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de logements et places d'hébergement réalisés



## ACTION 2.2.4 : Participer à l'accueil des gens du voyage

La population des « gens du voyage » recouvre plusieurs réalités et de fait, des besoins différents et des réponses multiples. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage organise des dispositifs d'accompagnement social. Il définit également la localisation et le nombre d'aires permanentes d'accueil à réaliser.

Plusieurs projets de création d'aire d'accueil sont à l'étude notamment à La Ciotat (48 places) et Marnignane (30 places).

### Pour les communes membres de MPM, le schéma prescrit :

<b>Marseille</b>	40 places supplémentaires pouvant être réparties ou non en 2 aires (en association avec Allauch et Plan de Cuques). 1 aire de grand passage, en sa qualité de commune chef-lieu d'arrondissement (en association avec Allauch et Plan-de-Cuques)
<b>Allauch Plan-de-Cuques</b>	Les deux communes devront passer une convention avec la ville de Marseille pour la création et la gestion des 40 places supplémentaires à la charge de Marseille et de l'aire de grand passage
<b>Carry-le-Rouet Ensuès-la-Redonne Sausset-les-Pins Châteauneuf-lès-Martigues Gignac-la-Nerthe</b>	45 places implantées conjointement sur les territoires de Châteauneuf-lès-Martigues et Gignac-la-Nerthe
<b>La Ciotat Cassis Roquefort-la-Bédoule Carnoux-en-Provence</b>	50 places implantées sur le territoire de La Ciotat (projet en cours, financement État accordé)
<b>Gémenos</b>	20 à 25 places
<b>Marnignane</b>	30 places
<b>Saint-Victoret</b>	20 à 25 places
<b>Septèmes-les-Vallons</b>	20 à 25 places

Source : Porter à Connaissance – novembre 2011

**TERRITOIRES PRIORITAIRES D'INTERVENTION**

**Schéma départemental d'accueil des gens du voyage**

**INDICATEURS D'ÉVALUATION**

- Réalisations d'aire d'accueil des gens du voyage
- Nombre de logements adaptés réalisés



## **ORIENTATION STRATÉGIQUE 3**

### **MOBILISER LES ACTEURS**

#### **Objectif 3.1 : Articulation des politiques publiques**

Action 3.1.1 : Poursuivre le partenariat engagé entre la Communauté urbaine et les communes

Action 3.1.2 : Articulation du territoire communautaire avec la territorialisation des schémas départementaux

#### **Objectif 3.2 : Une politique de l'habitat participative et innovante**

Action 3.2.1 : Ateliers urbains

Action 3.2.2 : Création d'un Fonds d'Innovation pour l'Habitat

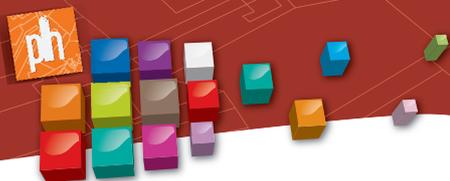
#### **Objectif 3.3 : Suivi, évaluation et animation du PLH**

Action 3.3.1 : Initier une instance de concertation élargie : pérennisation des États Généraux du Logement

Action 3.3.2 : Observatoire de l'habitat

Action 3.3.3 : Partenariat avec l'ADIL

Action 3.3.4 : Pérenniser le Comité de Pilotage



## **OBJECTIF 3.1**

### **Articulation des politiques publiques**

#### **Articuler les compétences entre la Communauté urbaine et les communes**

Si la politique de l'habitat est de compétence communautaire, sa gestion quotidienne relève des communes. Afin de faire vivre le PLH, chaque commune doit s'en saisir et participer activement à sa mise en œuvre, notamment sur le volet foncier.

Les objectifs de production de logements, notamment sociaux, sont fixés en étroite collaboration avec les maires des communes de MPM. Cette consultation doit être poursuivie et la coopération renforcée par le biais des « référents habitat », dans le but d'accompagner les communes et de garantir le respect des engagements pris par celles-ci.

#### **Solliciter une meilleure articulation entre les schémas départementaux et la géographie communautaire**

Dans un souci d'optimisation de l'action publique et d'articulation des différentes échelles d'interventions, MPM sollicitera une mise en adéquation des schémas départementaux avec le découpage géographique de la Communauté urbaine.

#### **Articuler les politiques de l'habitat et les démarches de planification et d'urbanisme**

Le PLH s'inscrit dans un ensemble de documents de planification qui soit s'imposent à lui (SCoT, PDALPD...), soit lui sont subordonnés (POS et PLU). Il doit donc se concevoir comme un document de programmation appartenant à un ensemble plus vaste et sa mise en œuvre doit veiller à sa bonne articulation avec les démarches de planification urbaines ainsi qu'avec les politiques sectorielles (PDU, schémas départementaux...).

## **ACTION 3.1.1 : Poursuivre le partenariat engagé entre la Communauté urbaine et les communes**

Initié lors du PLH 2006-2011, le développement de la complémentarité des interventions entre les communes de MPM et la Communauté urbaine est le gage de la réussite du PLH. L'articulation des compétences permet la mise en œuvre des objectifs communs en termes de types et de gammes de produits à développer. Elle permet également d'ajuster les conditions de rythme, de programmation des productions.

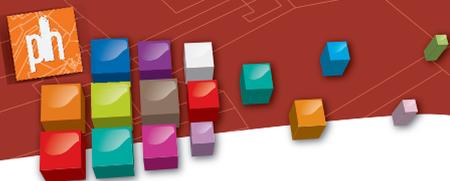
L'adhésion des communes aux objectifs quantitatifs et qualitatifs de production déterminés par le PLH est une condition primordiale, ces dernières maîtrisant leur développement par la délivrance des permis de construire.

La mise en œuvre du PLH sera guidée par la poursuite de ce partenariat avec :

- la pérennisation des référents habitat désignés ce dans chaque commune pour mieux communiquer et harmoniser les interventions ;
- la pérennisation de la consultation des maires sur la production de logements.

## **ACTION 3.1.2 : Articulation du territoire communautaire avec la territorialisation des schémas départementaux**

Avec les services concernés du Département et de l'État, une démarche pourrait être engagée pour la mise en cohérence de la territorialisation des objectifs préconisés dans les schémas départementaux afin de renforcer leur retranscription opérationnelle dans le PLH et le lien avec les instances et les dispositifs déjà existants.



## **OBJECTIF 3.2**

### **Une politique de l'habitat participative et innovante**

#### **Mobiliser et associer les citoyens autour des politiques de l'habitat**

La tenue des États Généraux du Logement a permis d'amorcer un processus d'association des citoyens à la politique locale de l'habitat. Cette dynamique doit être prolongée dans un souci de démocratie et d'adéquation entre l'action publique et les besoins de la population. Il s'agit de moderniser et d'optimiser la politique de l'habitat en renouvelant les approches et en améliorant la connaissance des besoins.

L'un des enjeux de l'association des citoyens est l'accompagnement de tous les publics, notamment les plus précaires, dans la participation.

#### **Favoriser l'expérimentation**

La politique de l'habitat doit être un laboratoire des interventions publiques en matière de logement. Dans un contexte de crise, l'innovation est indispensable, et pour cela la Communauté urbaine s'engage à soutenir les expérimentations et favorisera les initiatives alternatives aux formes traditionnelles de production et de promotion de logements.

## ACTION 3.2.1 : Ateliers urbains

La qualité urbaine et résidentielle s'inscrit à la croisée des enjeux d'attractivité et d'aménagement durable.

Produire plus et à court terme, tout en réussissant à concilier les nécessités de développement et les exigences de qualité de vie exprimés par les habitants, tels sont les enjeux dans lesquels se posent l'aménagement urbain sur le territoire de MPM.

Dans ce contexte, MPM met en place des «Ateliers urbains» avec comme objectifs de :

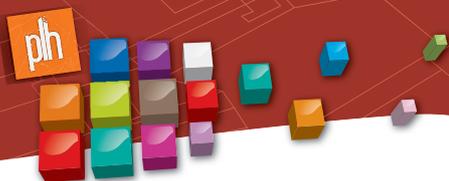
- conduire une nouvelle approche de la fabrication de la ville avec une démarche de «projet urbain» ;
- créer, en amont de ce projet urbain, un espace d'information, de consultation et de concertation entre habitants, opérateurs et décideurs.

Une première expérimentation sera conduite sur 2 ou 3 sites tests retenus avec les maires des communes membres.

### Discours de clôture du Président de la Communauté urbaine MPM Eugène Caselli, lors de la restitution des États Généraux du Logement – 7 octobre 2011

*« Quand vous parlez par exemple de «projet urbain», cela renvoie à la réflexion sur l'évolution du territoire, à l'articulation entre urbanisme et habitat, à la production de quartiers où il fait bon vivre et où, dans une logique de mixité sociale, on pense à la fois au logement, aux commerces, aux entreprises, aux équipements et à la desserte... Vous évoquez ainsi une nouvelle approche, une nouvelle méthode de travail : ne plus laisser prise aux «opportunités», mais travailler en amont avec la construction d'exigences, et produire de l'information, de la discussion, de la négociation entre habitants, opérateurs et décideurs, qu'ils soient au niveau communal comme à celui de la Communauté urbaine. Je vous propose donc de tester cette piste de travail et je vais demander aux services de Marseille Provence Métropole de mettre en œuvre une démarche sur deux ou trois sites que nous choisirons avec les maires de la Communauté urbaine et dans lesquels nous mettrons en place des «ateliers urbains». L'ambition sera finalement d'avoir une nouvelle approche de la fabrication de la ville.»*

MOYENS FINANCIERS	Assistance à maîtrise d'ouvrage : 50 000 euros
TERRITOIRES PRIORITAIRES D'INTERVENTION	Sites test à retenir avec les communes
INDICATEURS D'ÉVALUATION	A définir par MPM
PARTENAIRES	Communes, opérateurs privés et publics, habitants
Pilotage	MPM



## ACTION 3.2.2 : Création du Fonds d'Innovation pour l'Habitat

Les aspirations des ménages en matière de logements se tournent vers des segments très tendus et pour lesquels les contraintes sont croissantes.

Les objectifs quantitatifs de production de logements du PLH 2012-2018 sont ambitieux. L'amélioration du parc et la rénovation urbaine bouleversent le paysage urbain et le logement est plus que jamais un des socles de la qualité de vie des habitants, de l'attractivité du territoire. Apporter à tous une réponse adaptée en logements tout en optimisant le foncier et les espaces bâtis implique une modification dans la conception de l'habitat. Dans ce contexte, il convient d'élargir la réflexion, d'insister sur la qualité et l'innovation. Pour répondre aux aspirations de tous, la conception de nouvelles formes d'habitat, de nouveaux produits et de nouveaux modes de production sont à développer.

L'expérimentation et les compétences locales forment des richesses sur lesquelles développer ce changement.

Cette action a pour objectif de développer l'expérimentation en matière d'habitat, trois volets principaux :

- lancer des réflexions sur de nouveaux sujets ;
- soutenir de nouvelles méthodes pour produire du logement ;
- encourager de nouvelles formes d'habitat.

La mise en œuvre se fera par voie d'appels à projet dont les dotations financières seront assurées par un Fonds d'Innovation pour l'Habitat.

Il est prévu que MPM approuve une autorisation de programme de 6 millions d'euros sur la durée du PLH.

### Discours de clôture du Président de la Communauté urbaine MPM Eugène Caselli, lors de la restitution des États Généraux du Logement – 7 octobre 2011

*« Autre proposition : l'appel à l'innovation. J'ai été très sensible aux différentes interventions sur ce sujet, qui insistent sur la nécessité de retrouver le chemin de l'expérimentation. Expérimenter, c'est aussi bien lancer des réflexions sur de nouveaux sujets que soutenir de nouvelles méthodes pour produire du logement : les coopératives d'habitat par exemple, qu'encourager de nouvelles formes d'habitat.*

*Je vais donc proposer aux autres collectivités de mettre en place un fonds d'innovation pour l'habitat, que la Communauté urbaine pourrait abonder en ce qui la concerne à hauteur d'un million d'euros par an sur 6 ans et qui pourrait lancer un appel à projet le plus ouvert possible auprès de tous les acteurs de l'habitat pour encourager des démarches innovantes. »*

<b>MOYENS FINANCIERS</b>	<b>6 millions d'euros</b>
<b>ÉCHÉANCIER</b>	<b>2012-2018</b>
<b>INDICATEURS D'ÉVALUATION</b>	<b>A définir par MPM</b>
<b>PARTENAIRES</b>	<b>Acteurs de l'habitat</b>
<b>Pilotage</b>	<b>Comité de Pilotage du Fonds d'Innovation pour l'Habitat</b>

## OBJECTIF 3.3

### Suivi, évaluation et animation du PLH

#### Suivi et évaluation

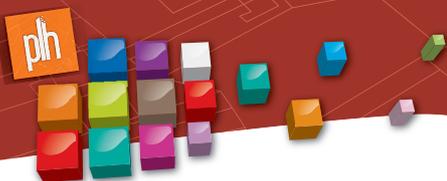
Afin de renforcer le suivi et l'adaptation des interventions du PLH, un véritable pilotage sera mis en place à l'initiative du Comité de Pilotage du PLH. Il permettra un bilan complet de l'avancée du programme et d'éventuels réajustements annuels des objectifs, ainsi que la mobilisation de nouveaux outils pour les atteindre, en fonction notamment des évolutions de contexte (évolutions législatives, des marchés immobiliers, des politiques nationales etc.). L'objectif est ici de vérifier l'adéquation des interventions et des moyens mis en œuvre avec les objectifs visés.

Ce suivi s'appuiera notamment sur l'observatoire de l'habitat, ainsi que sur le réseau des acteurs de l'habitat et du logement susmentionné.

Une évaluation du programme sera engagée à mi-parcours, en 2014.

#### Pérenniser le partenariat avec les acteurs de l'habitat

Il s'agit de renforcer le partenariat entre les communes qui composent la Communauté urbaine MPM, mais également avec leurs partenaires publics (État, Région, département, EPFR...) et privés (organismes du logement social, aménageurs, promoteurs, constructeurs, ADIL...). L'objectif recherché est de mutualiser les expertises et les connaissances, d'optimiser les interventions de chacun et d'alimenter le suivi du PLH.



## ACTION 3.3.1 : Initier une instance de concertation élargie : pérennisation des États Généraux du Logement

Les États Généraux du Logement ont permis la mobilisation de plus de 140 acteurs de l'habitat. Les nombreuses contributions et les milliers de personnes ayant visité le site « habiter-mpm.info » ont permis de partager un diagnostic, une vision et des propositions et ainsi d'alimenter la démarche de construction du PLH. Fort de ce succès, MPM s'engage à prolonger ces États Généraux du Logement, en maintenant un temps et un lieu d'information, de discussion et de concertation sur le thème du logement :

- le site Internet « habiter-mpm.info » créé lors des EGL sera maintenu et alimenté régulièrement pour constituer un espace d'information et d'échanges ;
- une instance de réflexion et de travail à partir du diagnostic partagé lors des États Généraux du Logement sera mise en place et animée par MPM en partenariat avec l'Association Régionale HLM au rythme minimal d'une rencontre par an.

### Discours de clôture du Président de la Communauté urbaine MPM Eugène Caselli, lors de la restitution des États Généraux du Logement – 7 octobre 2011

*« Enfin, j'ai entendu votre souhait de prolonger ces États Généraux du Logement, et de maintenir un lieu d'information, de discussion et de concertation autour de ce sujet du logement. Je vous propose donc de nous donner rendez-vous au moins une fois par an, toujours avec l'Association Régionale HLM que je remercie pour l'organisation sans faille de cette première journée. Quant au site internet « habiter-mpm.info », je pense qu'il faut continuer à le faire vivre et lui permettre de donner des statistiques les plus à jour possibles et des informations fiables pour que chacun puisse mettre à jour ses connaissances et se tenir informé des politiques publiques engagées. »*

<b>MOYENS FINANCIERS</b>	<b>30 000 €</b>
<b>INDICATEURS D'ÉVALUATION</b>	<b>Nombre de participants</b>
<b>PARTENAIRES</b>	<b>AR HLM PACA-Corse</b>
<b>Pilotage</b>	<b>MPM et AR HLM PACA-Corse</b>

## ACTION 3.3.2 : Observatoire de l'habitat

L'article R 302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation impose aux collectivités délégataires la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

L'observatoire de l'habitat de la Communauté urbaine MPM, mis en place en 2006 par l'Agam, devra être renforcé pour répondre au mieux aux obligations légales et aux besoins des acteurs de l'habitat :

- connaître en continu l'activité en matière d'habitat ;
- disposer des analyses de données nécessaires au suivi et à l'évaluation de la politique locale de l'habitat ;
- évaluer la mise en œuvre de la délégation de compétences en matière d'aide à la pierre ;
- améliorer la lisibilité des pratiques des acteurs locaux, ainsi que la cohérence des actions ;

- favoriser le débat sur les marchés du logement et la politique de l'habitat ;
- analyser la conjoncture du marché immobilier ;
- suivre la demande de logement locatif social ;
- être un lieu de diffusion de connaissances et d'échanges entre les acteurs du logement et de l'habitat.

L'ensemble des travaux de l'observatoire de l'Habitat visent à éclairer la Communauté urbaine sur les actions à mener pour une meilleure réponse aux besoins en logement des habitants.

Pérenniser l'acquisition par MPM et le traitement par l'Agam des bases de données sur les marchés immobiliers (OIP, PERVAL etc.).

### ACTION 3.3.3 : Partenariat avec l'ADIL

L'Association Départementale d'Information sur le Logement des Bouches du Rhône (ADIL 13) est un partenaire du Programme Local de l'Habitat :

- outre le conseil réalisé à partir de son siège marseillais, elle assure des permanences dans les communes de MPM et ainsi elle apporte un service de proximité aux habitants de MPM en les informant sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux de l'habitat (rapports locatifs, accession, amélioration...) et en les conseillant sur leurs démarches ;
- elle peut être un partenaire de l'observatoire du Programme Local de l'Habitat, notamment au titre de son expertise et de ses données qualitatives et statistiques produites via son activité de conseil dans

les permanences de proximité et ses partenariats avec l'ARS et la CAF par exemple ;

- elle offre également une expertise juridique aux élus, et à leurs techniciens par le biais de son service téléphonique de consultations juridiques ;
- elle effectue pour eux une veille informative et juridique sur les domaines de l'habitat nationaux et locaux ;
- elle organise des formations à destination des communes dans le domaine du logement et de l'habitat.

<b>MOYENS FINANCIERS</b>	<b>100 000 euros par an</b>
<b>INDICATEURS D'ÉVALUATION</b>	<b>Nombre de renseignements donnés</b>
<b>PARTENAIRES</b>	<b>Communes</b>
<b>Pilotage</b>	<b>MPM</b>

### ACTION 3.3.4 : Pérenniser le comité de pilotage

Dans la continuité de la démarche d'élaboration du PLH, l'animation et le suivi du PLH s'appuieront sur le comité de pilotage co-animé par l'État et par MPM.

La tenue annuelle de réunions dans les bassins de vie de MPM sera également organisée par les services de MPM, notamment pour la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général.



# FICHES COMMUNES



## Un partenariat renforcé avec les communes

Les objectifs et le programme d'actions du PLH définissent le cadre stratégique de l'intervention partenariale de la politique de l'habitat portée par MPM. Des ambitions, des priorités sont définies, aussi bien pour la Communauté urbaine que pour les communes, ainsi que les outils et les moyens pour les atteindre.

C'est en fonction de ce cadre stratégique que les maires de MPM ont été rencontrés et invités à définir leur programme habitat pour les six années à venir à l'automne 2011. Les 18 communes membres de MPM ont pu décliner les orientations communautaires à l'échelle de leur territoire. Elles ont mis en adéquation les objectifs poursuivis par MPM avec leurs capacités et leurs spécificités, renforçant ainsi l'opérationnalité du futur PLH.

Ces entretiens ont été réalisés en associant à la dimension « habitat » celle de « l'urbanisme » : les chargés de PLU de la Direction de l'Urbanisme et du Foncier ont participé aux entretiens avec les représentants de la Direction de l'Habitat et de la Cohésion Sociale et de l'Agam. Cela a permis de bien faire l'adéquation entre les capacités constructibles de chacune des communes et les objectifs de production poursuivis, ainsi qu'entre les différentes temporalités des PLU et du PLH.

Les fiches ci-après font le compte-rendu de ces rendez-vous : chacune d'entre elles a été envoyée aux communes concernées pour modification éventuelle et validation.

COMMUNE	JOUR DE RENDEZ-VOUS EN 2011
ALLAUCH	Mardi 8 novembre
CARNOUX	Mercredi 19 octobre
CARRY-LE-ROUET	Jeudi 27 octobre
CASSIS	Lundi 24 octobre
CEYRESTE	Mercredi 19 octobre
CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES	Mercredi 26 octobre
ENSUES-LA-REDONNE	Mercredi 26 octobre
GEMENOS	Jeudi 20 octobre
GIGNAC-LA-NERTHE	Mercredi 26 octobre
LA CIOTAT	Mercredi 19 octobre
LE ROVE	Mercredi 9 novembre
MARIGNANE	Lundi 7 novembre
PLAN-DE-CUQUES	Jeudi 10 novembre
ROQUEFORT-LA-BEDOULE	Lundi 24 octobre
SAINT VICTORET	Vendredi 4 novembre
SAUSSET-LES-PINS	Lundi 7 novembre
MARSEILLE	Lundi 28 novembre
SEPTEMES-LES-VALLONS	Mardi 18 octobre



CARRY-LE-ROUET  
CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES  
ENSUES-LA-REDONNE  
GIGNAC-LA-NERTHE  
MARIGNANE  
LE ROVE  
SAINT-VICTORET  
SAUSSET-LES-PINS

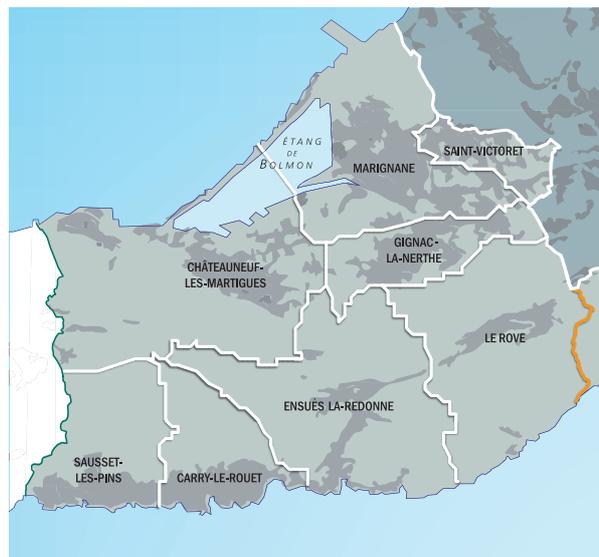






## SECTEUR 1

### Bassin de vie Ouest



	Objectifs 2012-2018 (6 ans)			Répartition		Objectif annuel 2012 - 2018		
	TOTAL	DONT PRIVÉ	DONT LLS*	% PRIVÉ	% LLS*	TOTAL	DONT PRIVÉ	DONT LLS*
Carry-le-Rouet	150	100	50	67%	33%	25	17	8
Châteauneuf-lès-Martigues	1 200	800	400	67%	33%	200	133	67
Ensues-la-Redonne	360	216	144	60%	40%	60	36	24
Gignac-la-Nerthe	200	157	43	78%	22%	33	26	7
Le Rove	413	247	166	60%	40%	69	41	28
Marignane	507	178	329	35%	65%	85	30	55
Saint-Victoret	120	120	0	100%	0%	20	20	0
Sausset-les-Pins	168	125	43	74%	26%	28	21	7
<b>Bassin OUEST</b>	<b>3 118</b>	<b>1 943</b>	<b>1 175</b>	<b>63%</b>	<b>37%</b>	<b>520</b>	<b>324</b>	<b>196</b>

\*LLS : Logements Locatifs Sociaux

#### Chiffres clefs bassin de vie Ouest

##### Cadrage :

- 84 257 habitants en 2008 (83182 en 1999 ; +1%)
- 34 305 résidences principales en 2008 (31 512 en 1999 ; +9%)
- 35% de moins de 30 ans et 8% de plus de 75 ans en 2008
- 65% des résidences principales occupées par des propriétaires occupants, 31% par des locataires, 4% de vacance en 2010

##### Habitat :

- 402 logements autorisés en 2010 (Sit@del – date réelle)
- 288 logements livrés en moyenne par an entre 2006 et 2009 hors diffus (Communes/Agam)
- 639 logements locatifs sociaux financés entre 2006 et 2010 (MPM)
- Prix médian des maisons en 2010 : 281 000 € (PERVAL)
- Prix médian des appartements au m<sup>2</sup> en 2010 : 3 579 € (PERVAL)
- 529 transactions en 2010 (PERVAL)

#### Chiffres clefs MPM :

- 6 620 logements autorisés en 2010 (Sit@del – date réelle)
- 4 889 logements livrés en moyenne par an entre 2006 et 2009 hors diffus (Communes/Agam)
- 8 847 logements locatifs sociaux financés entre 2006 et 2010 (MPM)
- Prix médian des maisons en 2010 : 298 000 € (PERVAL)
- Prix médian des appartements au m<sup>2</sup> en 2010 : 2 687 € (PERVAL)
- 7 107 transactions en 2010 (PERVAL)

#### Développer l'offre pour répondre aux besoins en quantité et en qualité

**Un objectif de 3 118 logements neufs à produire, soit 520 logements par an.** La production neuve veillera à favoriser les équilibres territoriaux et à améliorer les réponses apportées aux besoins en logements de la population. Comme le prescrit le document d'orientations générales (DOG)

du SCoT, ces objectifs quantitatifs seront prioritairement portés par :

- les centralités principales (Marignane) notamment par la reconquête du centre-ville, en accélérant le renouvellement urbain et en favorisant l'émergence de nouveaux espaces urbains dans un souci de mixité ;
- les territoires de projet (Plaine de Châteauneuf-lès-Martigues) par la promotion d'un développement équilibré et maîtrisé par une recherche de densification urbaine renforcée ;
- les centralités secondaires (Châteauneuf-lès-Martigues, Gignac-la-Nerthe)
- en moindre mesure les centralités de proximité (centres des autres communes).

### **Dont 1 175 logements sociaux neufs à produire, soit 196 logements par an**

Pour répondre à la préoccupation d'accessibilité du logement au plus grand nombre, toutes les communes soumises à la loi SRU établissent leurs objectifs de production de logements sociaux à plus de 20% «en flux». La programmation de cette offre se répartira de manière équilibrée entre les différentes communes du bassin de vie Ouest, dans un souci d'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU.

La demande se concentrant sur les logements de tailles intermédiaires (T3/T4) et dans une moindre mesure sur les T2, la production portera principalement sur ces types. Les très petits logements et les très grands logements ne seront donc pas le cœur de cible de la production, mais pourront ponctuellement être réalisés.

Au regard de la délégation des aides à la pierre, l'accent sera prioritairement porté sur le financement de logements en PLUS et PLAi. Ces objectifs ne prennent pas en compte les logements réhabilités et conventionnés avec les aides de l'Anah.

### **L'amélioration du parc existant**

Pour répondre aux besoins en quantité et en qualité, le PLH interviendra également sur le parc ancien afin d'améliorer la qualité des logements, de lutter contre l'habitat dégradé et de favoriser la production de logements abordables dans le parc existant, et ce à travers : le Programme d'Intérêt Général ; l'amélioration et le conventionnement d'une partie du patrimoine communal ; les interventions d'amélioration de l'habitat financées ou cofinancées par les communes ; le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) de Marignane ; opérations façades.

### **Améliorer les parcours résidentiels**

#### **Les personnes âgées et handicapées**

La population du bassin Ouest connaît une forte dynamique de vieillisse-

ment. En réponse à cette tendance, plusieurs projets d'établissements pour personnes âgées sont envisagés (6 communes ont des projets identifiés ou en réflexion). Un foyer pour personnes handicapées est également en projet. Par ailleurs, l'objectif d'adaptation des logements se poursuit dans le cadre du PIG.

#### **L'accès à un premier logement**

Apporter une réponse adaptée aux besoins des ménages du bassin de vie tels qu'identifiés dans le PLH est une priorité. Celle-ci pourra notamment se traduire par l'intensification de la production en accession aidée, la poursuite de la diversification de l'offre en adaptant celle-ci à la demande.

#### **Des places d'hébergement à créer**

En application de l'article 69 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, 68 places d'hébergement sont à créer sur le territoire du bassin de vie Ouest. Les communes du bassin ne sont cependant pas soumises à prélèvement, le territoire de MPM dans sa totalité dépassant les objectifs fixés par la loi. Mise en conformité du PLH – mars 2010 – page 16). Le patrimoine des communes du bassin compte pour la plupart d'entre elles des logements qui font office d'hébergement d'urgence, offre qui pourrait être «labellisée».

#### **Les gens du voyage**

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, définit une obligation de 110 places pour le bassin de vie Ouest. Afin de conforter l'offre existante et de répondre aux objectifs, les communes prévoient la création de deux aires d'accueil pour un total de près de 80 places.

### **Les principaux moyens et outils identifiés**

#### **• Mobilisation d'outils réglementaires dans le cadre de la révision des PLU :**

- majoration des droits à construire pour logement social ;
- servitude de mixité sociale pour emplacements réservés avec prescription d'une proportion minimale de logements sociaux ;
- définition de «périmètres de projet» ;
- programme d'Aménagement d'Ensemble.

#### **• Acquisitions foncières**

#### **• Opérations de démolition-reconstruction**

#### **• Baux à réhabilitation**

#### **• Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés**

#### **• Mobilisation de patrimoines communaux**

#### **• Apports garantis d'emprunt**



## BASSIN DE VIE OUEST CARRY-LE-ROUET

### Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 150 logements nouveaux, soit 25 par an en moyenne

- dont 50 logements locatifs sociaux, soit 8 par an en moyenne

### Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

#### Les principaux projets identifiés

- **Potentialités liées à la révision du PLU**

Environ 30 logements aidés et 30 logements locatifs sociaux après viabilisation du terrain par la commune, livraison prévue entre 2015 et 2017

- **« Le Reganas 1 »**

23 logements locatifs sociaux, livraison 2014 (fin 2013- début 2014),

- **« Le Reganas 2 »**

Programme de 30 logements locatifs sociaux environ, peut-être plus, à engager et à finaliser après les négociations avec MPM, le propriétaire, les habitants...

- **Terrains « FIEBM »**

Réflexion sur l'engagement d'une déclaration d'utilité publique pour permettre la réalisation d'une maison de retraite, logements locatifs sociaux (40) et de logements en accession (40).

#### La production de logements sociaux

- Production de T2, T3 et T4 pour répondre aux besoins exprimés par les demandeurs de logements sociaux. Ces demandes proviennent principalement de femmes seules avec un ou deux enfants.

#### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Acquisitions foncières

Acquisition du terrain pour le programme « le Réganas 1 » de 23 logements locatifs sociaux pour un montant de 700 000 €. Réalisation des VRD et viabilisation du terrain à la charge de la commune et de MPM et garanties d'emprunt.

#### Le parc existant, l'habitat ancien

- « la Pastissière »

Réflexions sur la possibilité d'engager une action sur cet îlot d'habitat dégradé présentant des problématiques importantes d'humidité et de garages parfois transformés en habitation.

#### Les populations spécifiques

- Les gens du voyage

Projet en cours avec les communes de Gignac-la-Nerthe, Châteauneuf-lès-Martigues, Ensues-la-Redonne et Sausset-les-Pins

#### La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel
- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse

### Données de cadrage

6 457 habitants, 2 965 résidences principales en 2008,

0 logement social SRU (1<sup>er</sup> janvier 2010)

23 logements sociaux réalisés en 2010. Résidence Lou Mistralet avec financement communal de 300 000 + garanties d'emprunt

### Marché des logements

Prix médian des appartements (source PERVAL) : 4 609 € /m<sup>2</sup> en 2010 (2000 – 2010 : + 85%)

Prix médian des maisons (source PERVAL) : 529 500 € en 2010 (2000 – 2010 : + 49%)

0 logement neuf vendu en 2008, 0 logement en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### Objectifs du PLH :

17 logements par an en moyenne révisé à 10 dont 3 logements locatifs sociaux

### Résultats du PLH :

7 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)

5 logements locatifs sociaux financés par an en moyenne (2006-2010)

3 logements réhabilités par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



## BASSIN DE VIE OUEST

# CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES

### Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 1 200 logements nouveaux, soit 200 par an en moyenne
- dont 400 logements locatifs sociaux, soit 67 par an en moyenne

### Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

#### Les principaux projets identifiés

- « Les Vignes 1 et 2 »

334 logements à l'horizon du PLH dont :

- 17 logements individuels (livrés en 2011)
- 7 lots nus (bâti individuellement en 2011)
- 54 logements en accession (2012), 117 logements locatifs sociaux (2012), 20 logements individuels (2012)
- une EHPAD de 71 lits (+ 21 T1) non conventionnés (2013), 27 logements en accession sociale (2013)

- « Les Jardins de Laurence »

33 logements individuels dont 11 logements locatifs sociaux, livraison 2012

- « La Crèche »

33 logements locatifs sociaux, livraison 2012

- « Le Rousseau »

24 logements locatifs sociaux, livraison 2012

- « les Bastides »

41 logements en accession sociale, livraison 2012

- Foyer « les Fauvettes »

Foyer de vie de 51 lits dont 44 en PLS, livraison 2012

- « Le Fournilier »

288 logements dont 111 logements locatifs sociaux, livraison 2013-2014

- « Villa indigo »

44 logements individuels en accession, livraison 2013

#### La production de logements sociaux

- Production de T2, T3 et un peu de T4 pour répondre aux besoins exprimés par les 600 demandeurs de logements sociaux et les 300 candidats à l'acquisition identifiés par la commune
- Majorité de PLUS-PLAI, quelques PLS
- La commune a engagé une réflexion sur la possibilité de transformer le patrimoine communal en logements locatifs sociaux
- « La Régionale » a mis en vente 8 logements locatifs sociaux réalisés en 1996 à leurs locataires résidents.

#### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Budget annuel acquisition de 100 000 € environ
- Mission PACT : 15 000 €
- Subventions façades : 30 000 € annuels. 7 façades sont financées annuellement mais de façon trop dispersée. Réflexion en cours pour la définition d'un périmètre d'intervention plus concentré.

### Le parc existant, l'habitat ancien

- Maintien de l'opération façades + conseil aux particuliers afin d'accompagner les opérations de réhabilitation du centre ville
- Intérêt pour diversifier les aides aux propriétaires si cette action est finançable en « investissement » et s'il y a le soutien de La Région.
- Patrimoine communal

Intérêt pour le conventionnement des logements en permettant aux locataires de bénéficier des APL

### Les populations spécifiques

- Foyer « les Fauvettes »

Projet en cours de construction (livraison 2012) de 51 lits dont 44 en PLS

- 2 EHPAD

La première cherche à se reconstruire sur une autre commune (84 lits), la seconde pourrait se créer par transfert de lits de Marseille (en cours de construction)

- Les gens du voyage

Projet en cours avec les communes de Gignac-la-Nerthe, Ensues-la-Redonne, Carry-le-Rouet et Sausset-les-Pins. Le syndicat mixte a été créé. Seule la commune d'Ensues-la-Redonne pense mobiliser l'aide de l'État

Problématique d'un hameau au Tholonet. Une convention d'animation de l'espace agricole pourrait peut être permettre d'engager la réflexion

### La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel
- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse
- La commune souhaiterait pouvoir utiliser les données issues de la base PERVAL afin de pouvoir suivre les évolutions du marché de l'immobilier sur son territoire

### Données de cadrage

11 365 habitants, 4 677 résidences principales en 2008,  
509 logements sociaux SRU, soit 10,4% (1<sup>er</sup> janvier 2010)

### Marché des logements

Prix médian des appartements (source PERVAL) : 3 203 €/m<sup>2</sup> en 2010 (2000 – 2010 : + 225%)

Prix médian des maisons (source PERVAL) : 230 700 € en 2010 (2000 – 2010 : + 51%)

722 logements neufs vendus en 2008, 0 logement en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### Objectifs du PLH :

83 logements par an en moyenne dont 17 logements locatifs sociaux

### Résultats du PLH :

42 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)

71 logements locatifs sociaux financés par an en moyenne (2006-2010)

7 logements réhabilités par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



# BASSIN DE VIE OUEST

## ENSUES-LA-REDONNE

### Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 360 logements nouveaux, soit 60 par an en moyenne
- dont 144 logements locatifs sociaux, soit 24 par an en moyenne (Si EHPAD conventionné)

### Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

#### Les principaux projets identifiés

- « Les Coulins 1 »

82 logements dont 19 logements locatifs sociaux, 44 logements en accession dans du petit collectif, 19 logements individuels : livraison prévisionnelle en 2014

- « Ancien centre de secours »

Projet de 10 logements environ dans le « l'ancien centre de secours » de la commune

- « Ancien centre technique »

6 logements locatifs sociaux environ sur « l'ancien centre technique », grâce au déplacement vers un terrain en cours d'acquisition, livraison 2015

- « Les Coulins 2 »

84 logements dont 23 logements locatifs sociaux, 48 logements en accession dans du petit collectif R+2, 13 logements individuels : livraison prévisionnelle en 2016

#### La production de logements sociaux

- Production de 40% de T2, 60% de T3 et de quelques T4 pour répondre aux besoins exprimés par les demandeurs de logements sociaux (jeunes, personnes âgées, familles mono parentales...)
- L'ensemble des projets immobiliers devra contenir au moins 25% de logements locatifs sociaux
- Identification de plusieurs emplacements réservés au PLU sur des terrains communaux

#### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Foncier

Acquisition en cours d'un terrain situé dans le centre du village, budget de 220 000 € en 2012

- Communication

Réflexion sur la mise en place d'une campagne d'information à destination des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs afin de les inciter à réhabiliter leur patrimoine.

#### Le parc existant, l'habitat ancien

- Logements indignes

La commune fait état de logements vétustes occupés par des locataires inquiets d'engager des démarches vis-à-vis de leurs propriétaires bailleurs

- Patrimoine communal

Réhabilitation d'une remise place des Aires pour réalisation logement locatif social

Projet de réhabilitation de 2 logements dans l'immeuble de « la poste »

- Aide aux façades

Subvention de 20% plafonnée à 1 500 € du coût des travaux, budget pour 4 à 5 façades par an. Les aides pourraient évoluer (protocole d'accord pour la rénovation thermique)

#### Les populations spécifiques

- L'accueil des personnes âgées

Projet de réalisation d'une EHPAD de 85 lits en cours d'étude (par transfert de lits).

- Les gens du voyage

Projet en cours avec les communes de Gignac-la-Nerthe, Châteauneuf-lès-Martigues, Carry-le-Rouet et Sausset-les-Pins.

## La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel
- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse mais de façon plus régulière, notamment en cas de changement de règles d'application
- La commune souhaiterait également développer des démarches d'information avec la population à l'échelle de son territoire

### Données de cadrage

5 224 habitants, 1 923 résidences principales en 2008,  
0 logement social SRU (1er janvier 2010)

### Marché des logements

Prix médian des appartements (source PERVAL) : 3 397 €/m<sup>2</sup> en 2008 (2000 – 2008: + 107%)

Prix médian des maisons (source PERVAL) : 389 500 € en 2010 (2000 – 2010 : + 66%)

0 logement neuf vendu en 2008, 0 logement en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### Objectifs du PLH :

33 logements par an en moyenne dont 7 logements locatifs sociaux

### Résultats du PLH :

17 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)

0 logement locatif social financé par an en moyenne (2006-2010)

1 logement réhabilité par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



# BASSIN DE VIE OUEST

## GIGNAC-LA-NERTHE

### Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 200 logements nouveaux, soit 35 par an en moyenne

- dont 43 logements locatifs sociaux, soit 7 par an en moyenne

### Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

#### Les principaux projets identifiés

- « Rue de la Fonce »

Programme de 15 logements locatifs sociaux (en majorité des T3), livraison prévue en 2015 »

- ZAC « Coton-Pielettes »

Le projet ne se réalisera qu'avec l'accord de la population

- Projet « entrée de ville »

Réflexion sur la réalisation d'un petit centre de vie comprenant des commerces, une quinzaine de logements (dont 1/3 locatifs sociaux), des « séniories »...

- Patrimoine privé

Environ 20 à 30 logements appartenant à des propriétaires privés sur la durée du PLH

#### La production de logements sociaux

- Les « opérations d'ensemble » devront contenir 30% de logements locatifs sociaux (délibération de principe à retranscrire dans le PLU)
- Production de T3 principalement pour répondre aux besoins exprimés par les demandeurs de logements sociaux identifiés par la commune (65 demandes de résidents : 3T1, 6 T2, 30 T3, 17 T4, 10 T5 et 91 de personnes n'habitant pas la commune)
- Rachat par Vaucluse Logement d'un programme de logements locatifs sociaux réalisés par la SNI (demande à la commune d'une délibération de garantie d'emprunt suite au rachat)

#### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Acquisition foncières

3 millions d'euros sur 3 ans dédiés aux acquisitions foncières

Acquisition du terrain dit météo pour environ 1 million d'euros permettant de réaliser une opération en « entrée de ville » : mixité sociale, commerces...

- Subvention communale pour le ravalement des façades

Réservation de 20 000 € au budget 2012, 30 000 € en 2013 et 2014

#### Le parc existant, l'habitat ancien

- Patrimoine communal

Réalisation d'un bail à réhabilitation par le PACT d'un grand T5, acheté par la commune en 2010

- Réflexion sur la réhabilitation d'un bâtiment racheté au Crédit Agricole.

Projet de réalisation d'un local en rez-de-chaussée pour accueillir la permanence du PACT 13 dans le cadre du PIG Amélioration de l'habitat ancien dégradé et étude en cours de réalisation pour créer deux logements sociaux à l'étage

Projet de réalisation de 4 logements locatifs sociaux dans un immeuble existant appartenant à la commune et situé Avenue du Jas. Projet qui serait réalisé sous forme de bail à réhabilitation ou de bail à construction.

- Intervention sur l'habitat ancien

Dans le cadre du PIG, un repérage a été réalisé par les services du PACT en centre ancien

Concernant les hameaux de Laure, des Pielettes et du Capeau, un second repérage doit intervenir

Parallèlement, une réflexion est à engager sur une éventuelle action de la commune en faveur de l'habitat existant (étudier les diverses aides possibles)

## Les populations spécifiques

- L'habitat indigne – gens du voyage

Un projet de résorption de l'habitat indigne sur le site de « Figuerolle » est en cours de réflexion. Ce site est occupé par environ 25 mobile-homes.

Une étude a été confiée à l'ADRIM

L'achat du terrain a été réalisé, une enquête sociale est en cours. La définition des actions à engager est prévue pour 2012 et pourrait aboutir à la réalisation de 12 logements adaptés

## La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel
- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse

### Données de cadrage

9 186 habitants, 3 464 résidences principales en 2008,  
187 logements sociaux SRU, soit 5,23% (1<sup>er</sup> janvier 2010)

### Marché des logements

Prix médian des appartements (source PERVAL) : transactions insuffisantes en 2010

Prix médian des maisons (source PERVAL) : 280 000 € en 2010 (2000 – 2010 : + 87%)

0 logement neuf vendu en 2008, 36 logements en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### Objectifs du PLH :

58 logements par an en moyenne dont 12 logements locatifs sociaux

### Résultats du PLH :

35 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)

1 logement locatif social financé par an en moyenne (2006-2010)

8 logements réhabilités par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



## BASSIN DE VIE OUEST

# LE ROVE

### Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 413 logements nouveaux, soit 69 par an en moyenne
- dont 166 logements locatifs sociaux, soit 28 par an en moyenne

### Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

#### Les principaux projets identifiés

- « La Tramontane »

Programme de 67 logements locatifs sociaux, livraison en 2013

- Chemin de Saint Roch

Programme de 106 logements dont 51 logements locatifs sociaux sur un emplacement réservé, livraison 2013

- Diffus

Une vingtaine de logements par an en moyenne

#### La production de logements sociaux

- Production pour le moment de T2, T3 et quelques T4 pour répondre aux besoins exprimés par les demandeurs de logements sociaux
- Quelques T1 seront également réalisés afin de répondre à des demandes spécifiques
- Les programmes qui suivront intégreront des T3 et T4 pour accompagner l'évolution de la taille des ménages.

#### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Modification du PLU
- Modification du PLU (n°2) afin d'identifier des emplacements réservés sur 2 parcelles de 10 000 m<sup>2</sup> chacune (« Grameunier », « Coulets »).
- Un taux de 40% minimum de logements locatifs sociaux est prescrit
- Un objectif de 120 logements dont 48 logements locatifs sociaux est en cours de réflexion

#### Les populations spécifiques

- Maison de retraite

Réalisation d'une maison de retraite de 80 chambres (dont 11 « Alzheimer »), livraison prévisionnelle 2013

#### La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel
- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse

### Données de cadrage

5 224 habitants, 1 923 résidences principales en 2008,  
0 logement social SRU (1<sup>er</sup> janvier 2010)

### Marché des logements

Prix médian des appartements (source PERVAL) : 3 397 € /m<sup>2</sup> en 2008 (2000 – 2008: + 107%)

Prix médian des maisons (source PERVAL) : 389 500 € en 2010 (2000 – 2010 : + 66%)

0 logement neuf vendu en 2008, 0 logement en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### Objectifs du PLH :

33 logements par an en moyenne dont 7 logements locatifs sociaux

### Résultats du PLH :

17 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)

16 logements locatifs sociaux financés par an en moyenne (2006-2010)

2 logements réhabilités par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



## BASSIN DE VIE OUEST MARIGNANE

### Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 507 logements nouveaux, soit 85 par an en moyenne
- dont 329 logements locatifs sociaux, soit 55 par an en moyenne

### Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

#### Les principaux projets identifiés

- « Colline du TOES »

7 hectares, avec un potentiel de 100 logements environ, 20% à 30% de logements locatifs sociaux »

- Opération «Vieux Pigeonnier 4»

100 logements environ dont 20 PLS, livraison 2014

Réalisation d'une maison de retraite conventionnée (90 lits)

- Divisions parcellaires

De quinze à vingt logements par an sont réalisés par division parcellaire (estimation de 50 sur la durée du PLH). La commune ne souhaite pas d'extension urbaine à l'échelle de temps du PLH.

#### La production de logements sociaux

- Production de T2, T3 principalement pour répondre aux besoins exprimés par les 594 demandeurs de logements sociaux dont 345 émanant de marignanais (206 T2-T3, 139 T3-T4) et 153 extérieurs à la commune (dont 50 T2-T3 et 63 T4 ou +)
- La commune souhaite privilégier la réalisation de petits collectifs et diminuer la production de logements individuels

#### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Patrimoine communal

Revente de 13 logements (Jean Moulin + Marie Curie) appartenant à la commune aux organismes bailleurs sociaux pour les transformer en logements locatifs sociaux.

- Terrains communaux

La commune est propriétaire de trois terrains occupés mais sur lesquels des opérations de renouvellement urbain pourraient être engagées, pour un potentiel global de 100 logements sociaux environ.

Une réflexion sur le devenir de ces terrains (services techniques, stade Saint-Exupéry, École Albert Camus) avec l'appui du CAUE.

- Acquisitions foncières

La commune réserve un budget annuel oscillant entre 1 M€ et 2 M€.

- Modification du PLU en cours

#### Le Programme National de Rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

- Un objectif de 142 logements locatifs sociaux dont :
  - 59 logements locatifs sociaux publics
  - 26 logements conventionnés appartenant au PACT
  - 57 logements conventionnés privés réhabilités avec les aides de l'ANAH
  - 27 logements vacants remis sur le marché (en conventionné)

#### Les populations spécifiques

- Foyer pour personnes handicapées « l'Envol »

24 PLS, livraison prévisionnelle en 2014

- L'accueil des gens du voyage

La commune souhaite trouver des solutions pour les personnes qui résident déjà sur la commune

- Un projet de mise à disposition d'un terrain en vue de produire des logements adaptés est en cours de réflexion. Ce projet pourrait compter une quinzaine de logements adaptés pour des gens du voyage sédentarisés sur la commune
- Une réflexion sur la création d'une aire d'accueil de 30 places environ est également à l'étude, en remplacement d'une aire de 10 places accueillant actuellement une dizaine de familles sédentarisées.
- Création de 3 logements d'urgence.

### La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel
- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse
- La commune constate que les indicateurs de logements autorisés «SITADEL» ne semblent pas fiables.

### Données de cadrage

33 909 habitants, 13 842 résidences principales en 2008,  
1 727 logements sociaux SRU, soit 12,95% (1<sup>er</sup> janvier 2010)

### Marché des logements

Prix médian des appartements (source PERVAL) : 2 327 €/m<sup>2</sup> en 2010 (2000 – 2010 : + 104%)  
Prix médian des maisons (source PERVAL) : 271 500 € en 2010 (2000 – 2010 : + 69%)  
83 logements neufs vendus en 2008, 14 logements en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### Objectifs du PLH :

167 logements par an en moyenne révisé à 83 dont 33 puis 17 logements locatifs sociaux

### Résultats du PLH :

146 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)  
27 logements locatifs sociaux financés par an en moyenne (2006-2010)  
14 logements réhabilités par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



## BASSIN DE VIE OUEST SAINT-VICTORET

### Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 120 logements nouveaux, soit 20 par an en moyenne

- dont 0 logement locatif social (commune non soumise à la Loi SRU du fait de son Plan d'Exposition au Bruit et du Plan de Prévention des Risques Inondations)

### Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

#### Les principaux projets identifiés

- « Centre-ville »

8 logements en opération de démolition-reconstruction. L'objectif est de vendre le foncier libéré pour construction de logements privés.

- « Pas des Lanciers »

3 logements

- « Bar des trois platanes »

3 logements

- « Chalets DGAC-SNI »

Une vingtaine de logements individuels appartenant à la DGAC sont vacants (seuls 3 ou 4 sont occupés). Ces logements sont en bon état mais en voie de dégradation.

Le prix de vente de ce patrimoine est de 2 millions d'euros.

#### La production de logements sociaux

Aucun logement social programmé, mais la commune n'est pas soumise à la Loi SRU

#### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- La commune rencontre des difficultés sur le développement de l'habitat dans la mesure où elle est tenue d'appliquer les servitudes du PEB. L'urbanisation est également limitée par le Plan de Prévention du Risque Inondation ainsi que la prévention du risque incendie.

- La commune a mobilisé 500 000 € pour l'opération en cours de démolition reconstruction du centre-ville. Les difficultés de financement du surcoût foncier freinent la réalisation de tels programmes.

#### Le parc existant, l'habitat ancien

- Réhabilitation progressive du patrimoine communal

31 logements actuellement réhabilités sur une cinquantaine

18 appartements communaux en cours de réhabilitation (« Groupe scolaire »)

#### Les populations spécifiques

- Les personnes âgées

Mise en service d'une maison de retraite de 85 lits au 1er janvier 2011

#### La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel

- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse

### Données de cadrage

6 536 habitants, 2 507 résidences principales en 2008,  
147 logements sociaux SRU, soit 5.7% (1er janvier 2010)

### Marché des logements

Prix médian des appartements (source PERVAL) : transactions insuffisantes en 2010  
Prix médian des maisons (source PERVAL) : 287 000 € en 2010 (2000 – 2010 : + 97%)  
0 logement neuf vendu en 2008, 0 logement en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### Objectifs du PLH :

18 logements par an en moyenne dont 4 logements locatifs sociaux

### Résultats du PLH :

8 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)  
0 logement locatif social financés par an en moyenne (2006-2010)  
4 logements réhabilités par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



## BASSIN DE VIE OUEST

# SAUSSET-LES-PINS

### Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 168 logements nouveaux, soit 28 par an en moyenne
- dont 43 logements locatifs sociaux, soit 7 par an en moyenne

### Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

#### Les principaux projets identifiés

- « La Baume 2 »

Projet de 43 logements locatifs sociaux, livraison 2013-2014

- EHPAD

95 lits dont 10 en EHPA (studios), livraison 2013-2014

- 3 opérations privées

3 opérations privées envisagées à l'horizon du PLH sur 3 parcelles représentant une surface globale de 10 000 m<sup>2</sup> environ pour des petits collectifs

#### La production de logements sociaux

Production de T3 et T4 pour répondre aux besoins exprimés par les demandeurs de logements sociaux, absence de demande de T1 et de T2

#### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Foncier

Pas d'acquisition foncière pour de l'habitat

- PLU

Réflexion sur la possibilité d'identifier au PLU des servitudes en faveur de l'habitat

#### Le parc existant, l'habitat ancien

- La commune ne recense pas de demande de particuliers pour la réhabilitation de logements dans le noyau ancien.
- Elle réfléchit cependant à la mise en place d'une « opération façades »

#### Les populations spécifiques

- Les gens du voyage

Projet en cours avec les communes de Gignac-la-Nerthe, Châteauneuf-lès-Martigues, Ensues-la-Redonne et Carry-le-Rouet

#### La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel
- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse. La commune fait part d'un intérêt à suivre l'évolution du nombre de résidences secondaires

### Données de cadrage

7 333 habitants, 3 260 résidences principales en 2008,  
105 logements sociaux SRU, soit 2,76% (1<sup>er</sup> janvier 2010)

### Marché des logements

Prix médian des appartements (source PERVAL) : 5 284 €/m<sup>2</sup> en 2010 (2000 – 2010 : + 94%)

Prix médian des maisons (source PERVAL) : 374 000 € en 2010 (2000 – 2010 : + 53%)

0 logement neuf vendu en 2008, 8 logements en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### Objectifs du PLH :

18 logements par an en moyenne dont 5 logements locatifs sociaux

### Résultats du PLH :

14 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)

9 logements locatifs sociaux financés par an en moyenne (2006-2010)

1 logement réhabilité par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



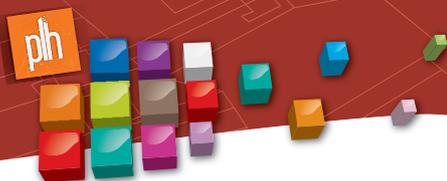
ALLAUCH  
MARSEILLE  
PLAN-DE-CUQUES  
SEPTÈMES-LES-VALLONS





LES FICHES COMMUNES

# BASSIN DE VIE CENTRE / MPM



## SECTEUR 2

### Bassin de vie Centre



	Objectifs 2012-2018 (6 ans)			Répartition		Objectif annuel 2012 - 2018		
	TOTAL	DONT PRIVÉ	DONT LLS*	% PRIVÉ	% LLS*	TOTAL	DONT PRIVÉ	DONT LLS*
Allauch	1 300	1 040	260	80%	20%	217	173	43
Marseille	30 000	21 600	8 400	72%	28%	5 000	3 600	1 400
Plan-de-Cuques	300	210	90	70%	30%	50	35	15
Septèmes-les-Vallons	480	400	80	83%	17%	80	67	13
<b>Bassin CENTRE</b>	<b>32 080</b>	<b>23 250</b>	<b>8 830</b>	<b>72%</b>	<b>28%</b>	<b>5 347</b>	<b>3 876</b>	<b>1 471</b>

\*LLS : Logements Locatifs Sociaux

#### Chiffres clefs bassin de vie Centre

##### Cadrage :

- 891 725 habitants en 2008 (837 143 en 1999 ; +7%)
- 391 580 résidences principales en 2008 (361 472 en 1999 ; +8%)
- 38% de moins de 30 ans et 9% de plus de 75 ans en 2008
- 45% des résidences principales occupées par des propriétaires occupants, 52% par des locataires, 7% de vacance en 2010

##### Habitat :

- 5 868 logements autorisés en 2010 (Sit@del – date réelle)
- 4 200 logements livrés en moyenne par an entre 2006 et 2009 (communes/Agam)
- 7 327 logements locatifs sociaux financés de 2006 et 2010 (MPM)
- Prix médian des maisons en 2010 : 298 000 € (PERVAL)
- Prix médian des appartements au m<sup>2</sup> en 2010 : 2 614 € (PERVAL)
- 5 978 transactions en 2010 (PERVAL)

#### Chiffres clefs MPM

- 6 620 logements autorisés en 2010 (Sit@del – date réelle)
- 4 889 logements livrés en moyenne par an entre 2006 et 2009 hors diffus (Communes/Agam)

- 8 847 logements locatifs sociaux financés de 2006 et 2010 (MPM)
- Prix médian des maisons en 2010 : 298 000 € (PERVAL)
- Prix médian des appartements au m<sup>2</sup> en 2010 : 2 687 € (PERVAL)
- 7 107 transactions en 2010 (PERVAL)

#### Développer l'offre pour répondre aux besoins en quantité et en qualité

##### Un objectif de 32 080 logements neufs à produire, soit 5 347 logements par an.

La production neuve veillera à favoriser les équilibres territoriaux et à améliorer les réponses apportées aux besoins en logements de la population. Comme le prescrit le document d'orientations générales (DOG) du SCOT, ces objectifs quantitatifs seront prioritairement portés par :

- les centralités de premier niveau : Grand centre de Marseille, Saint Antoine/Grand Littoral et Valentine/Barasse ;
- les centralités secondaires : Bonneveine, Centre urbain du Merlan, Saint Louis, Saint Loup ;
- les territoires de projet : façade maritime nord, Saint Antoine à La Rose, Vallée de l'Huveaune, Boulevard urbain sud, centre des communes d'Allauch et Septèmes-les-Vallons.

A Marseille, plusieurs opérations d'aménagement exemplaires sont engagées ou projetées : OIN Euroméditerranée et son extension – plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe du sud –, opération Prado Grand Est, ZAC de Sainte Marthe, ... Elles représentent un potentiel important de nouveaux logements.

### **8830 logements locatifs sociaux neufs à produire soit 1471 logements par an**

Les objectifs en matière de production de logements sociaux contribueront à apporter une réponse adaptée à la demande en quantité et en qualité. Au regard des attentes formulées par les habitants, la production portera principalement sur des logements de types intermédiaires (T2 et T3/T4).

#### **Le parc ancien**

Le parc existant est un vecteur non négligeable pour répondre aux besoins en logements. Les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH, qu'elles soient portées par les communes ou pilotées par MPM, contribueront à améliorer la qualité des logements, lutter contre l'insalubrité, améliorer le cadre de vie et ce dans une logique de convergence des moyens. Plusieurs opérations seront ainsi poursuivies et engagées : l'opération « Grand Centre Ville » à Marseille accompagnant la semi-piétonisation du Vieux-Port, le PIG, l'amélioration du parc public par le biais du PNRU, la réhabilitation de logements communaux, les « opérations façades », les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), la lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

#### **La Rénovation urbaine**

13 projets marseillais (14 sites) sont conventionnés au titre du PNRU1. Entrés en phase opérationnelle, ils concernent des quartiers centraux dégradés ainsi que de grands ensembles locatifs sociaux devenus vétustes et des copropriétés dégradées. Ce programme représente plus d'un milliard d'investissement avec une contribution décisive de l'ANRU et de ses partenaires locaux.

### **Améliorer les parcours résidentiels**

#### **L'accession aidée à la propriété et la mobilité résidentielle**

Marseille met en œuvre un dispositif ambitieux visant à favoriser l'accession à la propriété aidée : le « chèque premier logement ». Celui-ci se traduit par la production d'une offre de logements en accession sociale ou à « coût maîtrisé », mais également par des dispositifs permettant d'améliorer la solvabilité des ménages primo-accédants. Ces interventions contribuent ainsi à favoriser les parcours résidentiels, notamment des locataires du parc locatif social.

#### **Le logement des jeunes et des étudiants**

Avec 49 000 étudiants dont 60% inscrits en université, Marseille

compte plusieurs pôles majeurs de l'enseignement supérieur de la région. La Ville soutient la politique universitaire portée par ses partenaires.

#### **Les personnes âgées et handicapées**

Dans le bassin Centre, la réalisation de logements conventionnés adaptés aux personnes âgées est programmée. Elle s'accompagnera de la poursuite de l'adaptation du parc existant à travers les interventions du PIG.

#### **L'hébergement et les parcours d'insertion**

Si le bassin de vie Centre dépasse l'obligation d'offre de places d'hébergement définie par l'article 69 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du fait de l'offre existante sur Marseille (2 450 places), 39 places restent cependant à créer dans les communes d'Allauch, Plan-de-Cuques et Septèmes-les-Vallons. Le patrimoine de ces communes compte des logements qui font office d'hébergement d'urgence, offre qui pourrait être labellisée.

#### **Les gens du voyage**

Conformément au Schéma départemental d'accueil des gens du voyage révisé en 2010, l'obligation pour le bassin Centre est de 40 places supplémentaires ainsi que la création d'une aire de grand passage. Un emplacement pour réaliser une aire d'accueil est inscrit dans le PLU d'Allauch.

### **Les moyens**

#### **Mobilisation d'outils réglementaires dans le cadre de la révision des PLU :**

- servitudes de mixité sociale pour emplacement réservé avec prescription d'une proportion minimale de logements sociaux ;
- majoration des droits à construire pour le logement social.

#### **Outils fonciers et d'aménagement**

- opérations d'aménagement, ZAD, OIN ;
- acquisitions foncières et mobilisation de réserves foncières ;
- conventions de veille foncière avec l'EPFR.

#### **Aides financières et dispositifs pour l'accession aidée et le logement social**

- dispositif d'aide en faveur de l'accession sociale aidée ;
- aides directes en faveur de l'habitat social.

#### **Amélioration du parc existant**

- opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH, protocole EHI, OAHD... ) ;
- programme national de rénovation urbaine ;
- aide à la réhabilitation du parc privé.



# BASSIN DE VIE CENTRE ALLAUCH

## Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 1 300 logements nouveaux, soit 217 par an en moyenne
- dont 260 logements locatifs sociaux, soit 43 par an en moyenne

## Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

### Les principaux projets identifiés

- **PAE « Les Gonagues »**

410 logements dont 92 logements locatifs sociaux (360 logements + 50 issus de la modification du PAE octobre 2011)

- **Projet « Les Jardins d'Allauch »**

48 logements dont 15 logements locatifs sociaux (PLUS) et 33 PSLA, livraison 2013-2014

- **« Les Tourres »**

209 logements dont 63 logements locatifs sociaux, livraison 2014

- **« Les Santonniers 2 »**

6 logements locatifs sociaux, livraison 2013

- **« Horizon Allauch »**

51 logements dont 16 logements locatifs sociaux en PLUS, livraison 2012

- **« Les terrasses d'Allauch »**

82 logements dont 16 logements locatifs sociaux

- **Projets identifiés dans le cadre de la révision n°2 du PLU**

A minima, sur les projets à venir (Gaspiates, ZAC Est, Plateau de l'environnement...), il est prévu 250 logements dont 64 logements sociaux (environ 25% de sociaux)

- **Production de logements dans le secteur diffus**

300 logements environ sur la durée du PLH

### La production de logements sociaux

Production de T2, T3 et T4 pour répondre aux besoins exprimés par les demandeurs de logements sociaux

### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Foncier

Mise en place d'une convention avec l'EPF sur la totalité du territoire communal

Création en 2008 de la « ZAD des Embus », l'EPF est mandaté sur ce territoire de 8 à 10 hectares environ

- Acquisitions foncières

Un budget de 180 000€ a été réservé pour l'acquisition de logements dans le centre ancien et de 73 000€ pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux.

Des subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux pour équilibrer leurs opérations.

### Le parc existant, l'habitat ancien

- Opération façades

Budget de 50 000€ par an environ, réalisation de 15 façades en 2011.

- Logements vacants

La commune a réalisé un recensement des logements vacants situés dans le centre historique.

## Les populations spécifiques

- Logement d'urgence

Un logement d'urgence appartient à la commune qui le met à disposition en cas de besoin

- Les gens du voyage

Un emplacement pour réaliser une aire d'accueil est inscrite au PLU

## La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel
- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse

### Données de cadrage

18 728 habitants, 7 166 résidences principales en 2008,  
216 logements sociaux SRU, soit 2,8% (1er janvier 2010)

### Marché des logements

Prix médian des appartements (source PERVAL) : 2 915 € /m<sup>2</sup> en 2010 (2000 – 2010 : + 83%)

Prix médian des maisons (source PERVAL) : 322 000 € en 2010 (2000 – 2010 : + 49%)

36 logements neufs vendus en 2010, 25 logements en 2008 (source OIP-3 logements et +)

### Objectifs du PLH :

188 logements par an en moyenne dont 38 logements locatifs sociaux

### Résultats du PLH :

37 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)

44 logements locatifs sociaux financés par an en moyenne (2006-2010)

6 logements réhabilités par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



## BASSIN DE VIE CENTRE MARSEILLE

### Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel

Les objectifs de production de logements s'inscrivent dans la continuité de ceux fixés par « l'Engagement Municipal pour le Logement » (délibération cadre du 17 juillet 2006) :

- tendre vers un rythme de production élevé de 5 000 logements par an pour répondre à une demande importante et en particulier accélérer la requalification des quartiers anciens, soit 30 000 logements pour les six années à venir ;
- dont 1 500 logements sociaux par an (1 400 logements locatifs sociaux et 100 PSLA), soit 9 000 sur la durée du PLH.

### Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

#### Les principaux projets identifiés

Plusieurs opérations sont à ce jour engagées ou projetées et permettent d'envisager un potentiel important évalué à 27 000 logements à moyen et/ou long terme dont un potentiel de 12 000 logements sur la période 2012-2018.

Toutefois, l'atteinte des objectifs est fortement dépendante d'une amélioration de la desserte des opérations d'aménagement, tous modes de déplacements confondus et donc de l'engagement de travaux d'infrastructures.

#### Les principales opérations en cours sont :

- ZAC de Sainte Marthe
- ZAC Capelette
- ZAC Vallon Régné
- ZAC Saint Charles, Joliette et cité de la Méditerranée
- Opération grand centre ville
- « Stade Vélodrome »
- ZAC Saint Just
- ZAC des Caillols
- Opération « Mardirossian/Madrague Plan »
- Valorisation des anciennes casernes « Cardot » et « Bel-Air »

#### De nouvelles opérations pourront être créées et/ou engagées à moyen terme, partiellement sur la période du PLH :

- Euroméditerranée 2
- Caserne de la Belle de Mai »
- Bessons-Giraudy »
- Extension de Château-Gombert

#### La production de logements sociaux

La production de logements sociaux sera orientée en fonction des besoins identifiés. Les besoins exprimés par les demandeurs de logements sociaux se répartissent comme suit :

- 30% de la demande concerne des T1/T2
- 60% de la demande concerne des T3/T4
- 10% des T5 et plus.

La demande exprimée peut recouvrir plusieurs typologies voisines.

60% de grands logements (T3 et +) est l'usage pratiqué pour l'instruction des permis de construire.

L'objectif quantitatif est fixé à 1 500 logements par an, dont 100 PSLA, 60% de PLUS/PLAi et 40% de PLS.

En vue d'assurer progressivement une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement à vocation sociale par rapport au nombre de résidences principales, la production annuelle par arrondissement tendra vers les objectifs suivants :

Arrondissements	Objectif annuel	dont logts sociaux nouveaux	dont renouvellement parc obsolète	dont PSLA
1 <sup>er</sup>	150	140		10
2 <sup>e</sup>	140	80	50	10
3 <sup>e</sup>	170	110	50	10
4 <sup>e</sup>	55	50		5
5 <sup>e</sup>	55	50		5
6 <sup>e</sup>	25	20		5
7 <sup>e</sup>	15	10		5
8 <sup>e</sup>	45	40		5
9 <sup>e</sup>	105	50	50	5
10 <sup>e</sup>	105	50	50	5
11 <sup>e</sup>	55	50		5
12 <sup>e</sup>	115	110		5
13 <sup>e</sup>	210	100	100	10
14 <sup>e</sup>	105	50	50	5
15 <sup>e</sup>	135	80	50	5
16 <sup>e</sup>	15	10		5
<b>TOTAL</b>	<b>1 500</b>	<b>1 000</b>	<b>400</b>	<b>100</b>

## L'accession à la propriété aidée

### Chèque premier logement

Le chèque premier logement atteint sa cible en bénéficiant à des ménages dont les ressources respectent à 85% le plafond PLUS. Avec un quart de ménages aidés issus du parc HLM, il favorise l'accès à la propriété de ces locataires.

La ville poursuivra son action en faveur de l'accession à la propriété avec un objectif de 400 ménages aidés annuellement.

### L'accession sociale

La Ville est favorable au principe de mise en vente par les bailleurs sociaux d'une partie de leur parc pour favoriser l'accession à la propriété, notamment des locataires. Le dispositif municipal du chèque premier logement peut être mobilisé dans ce cadre par les candidats à l'accession.

Le PSLA est un produit qui est peu proposé par les bailleurs sociaux. La Ville souhaite qu'une offre spécifique de ce type de location-accession soit développée par les bailleurs.

L'objectif est de produire 100 logements PSLA par an.

## Les moyens et outils mobilisés par la commune

Le budget annuel consacré par la ville à sa politique de l'habitat est de 33 millions d'euros (hors équipes opérationnelles, représentant 600 000 euros/an à l'aune des engagements de 2011). Le volet foncier représente 29 millions et les interventions directes en faveur de l'habitat 4 millions.

### Acquisitions foncières et aménagement

Ce budget regroupe à la fois des acquisitions directes, des participations à des opérations d'aménagement et d'habitat. Cette participation couvre les écarts entre les dépenses, en particulier, celles d'aménagement, et les recettes générées par les cessions de charge foncière dont la ville souhaite adapter le montant à la gamme de logements visée.



## BASSIN DE VIE CENTRE MARSEILLE

- budget annuel d'acquisitions directes : 15M d'euros/an
- participation aux opérations d'aménagement : 10M d'euros/an
- participation aux concessions d'Eradication de l'Habitat Indigne : 2M d'euros/an
- pour mémoire, le budget d'acquisition foncière pour le volet habitat de l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) : 4.5M d'euros/an.

### Conventions de veille foncière avec l'EPFR :

- mise à disposition de crédits par l'Établissement Public Foncier Régional (EPFR) : 2 M d'euros/an.

### Budget des aides directes en faveur de l'habitat :

- aide à la production de logements sociaux : 1.5 M d'euros par an
- aide à l'accession : 2 M d'euros par an
- aide à la réhabilitation du parc privé : 500 000 euros par an.

### Programme National de Rénovation Urbaine :

- participation de 113 millions d'euros nets de la ville dans le cadre du Programme National de Rénovation urbaine en cours sur 14 territoires de projet
- participation active à la mobilisation de foncier pour reconstituer l'offre, action qui doit se poursuivre et se renforcer dans les années à venir.

### L'articulation du PLU en cours de révision et du PLH.

Le PLU en cours de révision fixe comme objectif la production de 60 000 logements en 20 ans. Celui-ci sera poursuivi selon un mode d'urbanisation économe et, comme le prescrit son PADD visant à « refaire la ville sur la ville en l'intensifiant ». Il s'agit notamment d'intensifier la dynamique de renouvellement urbain, en cohérence avec le renforcement des réseaux de transport en commun. Celle-ci pourra notamment s'appuyer sur la réutilisation de foncier déjà urbanisé et ce, en levant les freins inhérents à sa reconversion (pollution...).

Ces objectifs s'accompagnent de la recherche d'une amélioration des conditions de vie au sein de la ville constituée.

## Le parc existant, l'habitat ancien

### Plusieurs opérations entamées lors du précédent PLH se poursuivront :

- OPAH renouvellement urbain Euroméditerranée : AP de 4,5 M d'euros, échéance mi 2013 ;
- OAHD : AP autorisé de 5 M d'euros, échéance mars 2014. Cette Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé participe du dispositif opérationnel mis en place par la Ville à l'issue du premier protocole d'Eradication de l'Habitat Indigne (EHI) signé avec l'État sur la période 2002-2007.
- la Ville a signé un deuxième protocole pour la période 2008-2013 dont les cibles et objectifs sont :
  - les hôtels meublés du centre-ville,
  - le renouvellement du parc obsolète,
  - les travaux d'office,
  - la coordination de l'intervention de tous les acteurs,
  - l'accueil et l'accompagnement des ménages.

L'investissement annuel représente 2 M € pour les concessions (cf. chapitre Action foncière et aménagement ci-dessus) et 400 000 € pour l'OAHD :

- Adhésion au PIG communautaire sur les thèmes suivants : amélioration de la performance énergétique, lutte contre la vacance, adaptation au handicap.

AP : 400 000 euros, échéance 2013.

Il est proposé une coordination et une convergence des moyens apportés par la Ville et par MPM dans le cadre de l'opération Grand centre Ville démarrée en 2011.

### Objectifs prioritaires pour les années à venir

Les modalités de l'aide de l'ANAH pour la réhabilitation du parc ancien ont été profondément remaniées en 2011 et ont provoqué un réel coup d'arrêt pour les opérations en cours. Aussi, face à ces bouleversements, la Ville de Marseille doit réorienter ces dispositifs d'aides. Pour les années à venir, la Ville souhaite orienter ses interventions sur deux objectifs prioritaires :

- des aides complémentaires à celles de l'ANAH pour accompagner l'Opération Grand Centre Ville sur les 35 pôles de projet identifiés comme secteurs d'intervention. Sur ces territoires, la Ville sollicitera auprès de la Communauté urbaine le renouvellement d'une opération de type PIG après 2013. Dans ce contexte, l'objectif pourrait être fixé à 150 à 200 logements par an. La mise en place d'aides à la réhabilitation pourrait s'appuyer, sur certains pôles, sur des opérations de restauration immobilière.

Dans le cadre du projet Grand Centre Ville, un programme de ravalement de façades sera également mis en place par la Ville. Son objectif est l'intervention sur 700 immeubles en 10 ans soit une moyenne de 70 immeubles par an.

- la poursuite de l'action conduite par la Ville en faveur de la lutte contre l'habitat insalubre et les marchands de sommeil.

500 immeubles dégradés ont été repérés (soit environ 3 500 logements) avec pour objectif leur traitement d'ici à 2016. Il s'agit d'une ambition qui ne sera sans doute pas atteinte. La ville va mettre à profit l'année 2012 pour proposer un nouveau dispositif d'intervention pour prendre le relais de l'OAHD à son échéance. Il s'agira d'intervenir sur des logements à la limite entre inconfort et insalubrité. L'objectif annuel pourrait se situer entre 100 et 150 logements.

### Programme National de Rénovation Urbaine, volet 2

Une réflexion est en cours sous l'égide du GIP MRU pour un ANRU 2.

## Les populations spécifiques

### Le logement des étudiants

Dans les politiques universitaires que la ville soutient (notamment Plan Campus), l'objectif est la création de 1 300 logements étudiants dont 600 de type PLS sur la période. La volonté de la Ville est d'intervenir en renouvellement urbain en favorisant la création de logements étudiants en centre-ville (objectif global de 400 logements). La création de cette offre dans le centre est un enjeu important d'attractivité. Aussi la Ville a-t-elle prévu dans le cadre de l'Engagement Municipal pour le Logement des mesures spécifiques, telles l'aide municipale au PLS étudiant instituée par la délibération de 2010.

### La production de logements ou résidences pour personnes âgées,

La Ville est soucieuse de répondre à un besoin que la tendance démographique dessine comme un enjeu important. La production des modes d'hébergement sénior repose sur l'obtention d'agréments départementaux et nationaux. Une approche des besoins et des modalités de réponse serait utilement à engager dans le cadre du PLH à l'échelle de MPM à l'initiative de la communauté urbaine.

### Le logement adapté, poursuite de l'intervention de la Ville sur le financement du PLAI.

### La Ville poursuivra son soutien à la mise à disposition d'un parc de logements relais.

Elle maintiendra le nombre actuels de logements composant ce parc soit 120 logements dont 50 gérés par ADOMA et 70 par le CCAS.

La Ville maintiendra sa participation financière à ces dispositifs par un budget annuel de 153 000 euros pour ADOMA et en incluant dans sa participation d'équilibre au fonctionnement du CCAS, le coût de fonctionnement du relogement temporaire.

### Une réflexion est engagée quant à l'amélioration des conditions d'hébergement de l'Unité d'Hébergement d'Urgence (UHU).

### L'accueil des gens du voyage

La Ville intervient sur les sites d'habitat de populations tsiganes sédentarisées (notamment sur Bassens, Ruisseau Mirabeau).



## BASSIN DE VIE CENTRE MARSEILLE

### La gouvernance

- Mise en place d'outils communs de suivi de la programmation de logements.
- Instituer un tour de table financier des opérations de logements sociaux afin d'harmoniser les initiatives des différentes collectivités et institutions pour améliorer l'atteinte des objectifs.
- Observer de manière fine la demande en logement social et la réponse avec la mise en place du numéro unique en recherchant les moyens techniques adaptés à une mutualisation des données.
- Adosser la territorialisation des objectifs sur des territoires opérationnels plutôt que sur des limites administratives.

### **Données de cadrage**

858 902 habitants en 2009 (populations légales, INSEE), 378 903 résidences principales en 2010 (source DDTM) ;  
72 826 logements sociaux SRU, soit 19.22% (au 1<sup>er</sup> janvier 2010, source DDTM).

### **Marché des logements**

Prix médian des appartements (source PERVAL) : 2 628 €/m<sup>2</sup> en 2010 (2000-2010 : + 99%) ;

Prix médian des maisons (source PERVAL) : 280 000 € en 2010 (2000-2010 : + 57%) ;

2 189 logements neufs vendus en 2008, 2 884 logements en 2006 (source OIP-3 logements et +).

### **Objectifs du PLH :**

5 000 logements par an dont 1 500 logements locatifs sociaux.

### **Résultats du PLH :**

4 141 logements réalisés par an en moyenne (2006-2010) ;

1 710 logements locatifs sociaux financés par an en moyenne (2006-2010) ;

1 343 logements réhabilités par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010).



# BASSIN DE VIE CENTRE PLAN-DE-CUQUES

## Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 300 logements nouveaux, soit 50 par an en moyenne pendant 6 ans
- dont 90 logements locatifs sociaux, soit 15 par an en moyenne pendant 6 ans, sous réserve de définition des modalités d'attribution des logements locatifs sociaux.

## Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

### Les principaux projets identifiés

- « Quartier Vidares-Briands »

Environ 300 logements dont 30% de logements locatifs sociaux, sous réserve de l'approbation de la révision du PLU

- Avenue Paul Sirvent

Programme privé de 24 logements dont 4 logements locatifs sociaux (T2), livraison 2013-2014

- Avenue François Chevillon

Programme privé de 6 à 8 logements, livraison 2013-2014

### La production de logements sociaux

- Production de T2, T3 et quelques T1 et T4 pour répondre aux besoins exprimés par la population plan-de-cuquoise en matière de logements sociaux

### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Foncier

Achat de terrains sur l'emplacement de la « S08 » pour réaliser le programme de logements « Quartier Vidares-Briands » : 1,4 million €

### Les populations spécifiques

- Les gens du voyage

L'étude réalisée dans le cadre du schéma départemental a montré l'absence de besoins en place d'accueil, mais a abouti à la nécessité de réaliser une aire de 50 places avec Allauch, ce que conteste la commune.

### La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel
- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse

### Données de cadrage

11 096 habitants, 4 507 résidences principales en 2008,  
341 logements sociaux SRU, soit 7,63% (1er janvier 2010)

### Marché des logements

Prix médian des appartements (source PERVAL) : 2 927€/m<sup>2</sup> en 2010 (2000 – 2010 : + 52%)

Prix médian des maisons (source PERVAL) : 330 000 € en 2010 (2000 – 2010 : + 40%)

0 logement neuf vendu en 2008, logement en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### Objectifs du PLH :

25 logements par an en moyenne dont 5 logements locatifs sociaux

### Résultats du PLH :

55 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)

0 logement locatif social financé par an en moyenne (2006-2010)

6 logements réhabilités par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



# BASSIN DE VIE CENTRE SEPTÈMES-LES-VALLONS

## Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 480 logements nouveaux, soit 80 par an en moyenne
- dont 80 logements locatifs sociaux, soit 13 par an en moyenne

## Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

### Les principaux projets identifiés

- « Les hauts de Septèmes »

Environ 50 logements conventionnés à destination des « séniors »

- Chemin de la Bédoule

50 logements environ

- PAE « Provence enrobé »

312 logements dont 80 logements locatifs sociaux, 72 logements étudiants, 25 logements à coûts maîtrisés, 135 logement « libres »

- ZAC des Genêts

25 pavillons locatifs sociaux

### La production de logements sociaux

- L'ensemble des projets immobiliers devra contenir 25% de logements locatifs sociaux
- Production de T2, T3 et T4 pour répondre aux besoins exprimés par les demandeurs de logements sociaux
- 60% de PLUS, 15% de PLAI, 25% de PLS
- Identification de plusieurs emplacements réservés au PLU sur des terrains communaux

### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Foncier

Mise en place d'une convention avec l'EPF

### Le parc existant, l'habitat ancien

- Réflexions sur la relance d'une opération façade afin d'accompagner les opérations de réhabilitation du centre ville
- Réflexions sur la possibilité d'engager une action de démembrement de propriété sur le patrimoine communal

### Les populations spécifiques

- Les gens du voyage

Projet de 15 à 20 places en cours d'étude avec la commune des Pennes-Mirabeau (Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix)

- Réflexions sur la réalisation d'une maison intergénérationnelle

### La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel
- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse

### Données de cadrage

10 481 habitants, 4 193 résidences principales en 2008,  
556 logements sociaux SRU, soit 12,95% (1er janvier 2010)

### Marché des logements

Prix médian des appartements (source PERVAL) : 2 472 € /m<sup>2</sup> en 2010 (2000 – 2010 : + 94%)

Prix médian des maisons (source PERVAL) : 246 000 € en 2010 (2000 – 2010 : + 47%)

4 logements neufs vendus en 2008, 16 logements en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### Objectifs du PLH :

77 logements par an en moyenne dont 15 logements locatifs sociaux

### Résultats du PLH :

73 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)

3 logements locatifs sociaux financés par an en moyenne (2006-2010)

14 logements réhabilités par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)

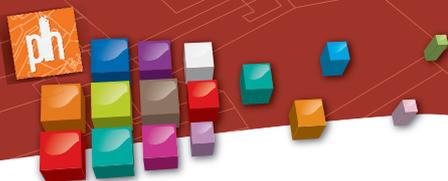


CARNOUX-EN-PROVENCE  
CASSIS  
CEYRESTE  
LA CIOTAT  
GEMENOS  
ROQUEFORT-LA-BEDOULE



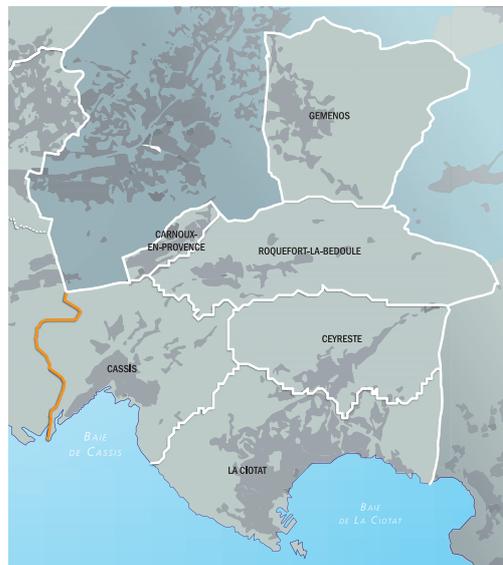
LES FICHES COMMUNES

**BASSIN DE VIE EST / MPM**



## SECTEUR 3

### Bassin de vie Est



	Objectifs 2012-2018 (6 ans)			Répartition		Objectif annuel 2012 - 2018		
	TOTAL	DONT PRIVÉ	DONT LLS*	% PRIVÉ	% LLS*	TOTAL	DONT PRIVÉ	DONT LLS*
Carnoux-en-Provence	90	57	33	63%	37%	15	10	5
Cassis	60	12	48	20%	80%	10	2	8
Ceyreste	150	90	60	60%	40%	25	15	10
Géménos	170	120	50	71%	29%	28	20	8
La Ciotat	1 800	1 440	360	80%	20%	300	240	60
Roquefort-la-Bédoule	200	130	70	65%	35%	33	21	12
<b>Bassin EST</b>	<b>2 470</b>	<b>1 849</b>	<b>621</b>	<b>75%</b>	<b>25%</b>	<b>411</b>	<b>308</b>	<b>103</b>

\*LLS : Logements Locatifs Sociaux

### Chiffres clefs - bassin de vie Est

#### Cadrage

- 63 757 habitants en 2008 (60 466 en 1999 ; +5%)
- 28 072 résidences principales en 2008 (24 874 en 1999 ; +13%)
- 31% de moins de 30 ans et 11% de plus de 75 ans en 2008
- 56% des résidences principales occupées par des propriétaires occupants, 39% par des locataires, 5% de vacance en 2010

#### Habitat

- 350 logements autorisés en 2010 (Sit@del – date réelle)
- 400 logements livrés en moyenne par an entre 2006 et 2009 hors diffus (Communes/Agam)
- 881 logements locatifs sociaux financés entre 2006 et 2010 (MPM)
- Prix médian des maisons en 2010 : 437 500 € (PERVAL)
- Prix médian des appartements au m<sup>2</sup> en 2010 : 3 611 € (PERVAL)
- 600 transactions en 2010 (PERVAL).

### Chiffres clefs MPM :

- 6 620 logements autorisés en 2010 (Sit@del – date réelle)
- 4 889 logements livrés en moyenne par an entre 2006 et 2009 hors diffus (Communes/Agam)
- 8 847 logements locatifs sociaux financés entre 2006 et 2010 (MPM)
- Prix médian des maisons en 2010 : 298 000 € (PERVAL)
- Prix médian des appartements au m<sup>2</sup> en 2010 : 2 687 € (PERVAL)
- 7 107 transactions en 2010 (PERVAL)

### Développer l'offre pour répondre aux besoins en quantité et en qualité

#### Un objectif de 2 470 logements neufs à produire soit 411 logements par an

La production neuve veillera à favoriser les équilibres territoriaux et à améliorer les réponses apportées aux besoins en logements de la population.

Comme le prescrit le document d'orientations générales du SCoT, elle s'inscrit en priorité dans l'armature urbaine constituée en particulier :

- Les centralités de premier niveau (La Ciotat) notamment par la poursuite du renouvellement du tissu ancien de centre-ville et du renouvellement urbain
- Les centralités secondaires (Gémenos)
- En moindre mesure, les centralités de proximité (centres des autres communes)

### **Dont 621 logements sociaux neufs à produire, soit 103 logements par an**

L'ensemble des communes du bassin de vie Est sont soumises à la loi SRU (seule, la Ciotat atteint d'ores et déjà les 20% exigés de logements sociaux). Toutes ont fixé des objectifs de production de logements sociaux supérieurs ou égaux à 20% de la production en «flux». La production de logements de tailles intermédiaires sera favorisée (T2, T3 et T4), en conformité avec la demande. Au regard de la délégation des aides à la pierre et des besoins de la population, l'accent sera prioritairement porté sur le financement de logements en PLUS et PLAI. Certaines communes prévoient dans leur PLU des servitudes de mixité sociale pour emplacements réservés comportant une proportion minimale de logements sociaux, d'autres souhaitent utiliser des baux emphytéotiques afin de transformer des logements communaux en logements locatifs sociaux.

### **Le parc ancien**

Pour répondre aux besoins en quantité et en qualité, le PLH interviendra également sur le parc ancien afin d'améliorer la qualité des logements, de lutter contre l'habitat dégradé et de favoriser la production de logements abordables dans le parc existant, et ce à travers : le Programme d'Intérêt Général ; les baux à réhabilitation ; le protocole d'accord contre la précarité énergétique ; la réhabilitation de logements communaux ; les opérations «façades» ; les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

### **Améliorer les parcours résidentiels**

#### **Faciliter l'accès à la propriété et la mobilité résidentielle**

Plusieurs communes du bassin de vie Est prévoient des opérations comprenant des logements destinés aux primo-accédants. Les opérations mises en œuvre veilleront à contribuer à la diversification de l'offre au regard de la demande.

### **Les personnes âgées et handicapées**

En réponse à la dynamique de vieillissement de la population du bassin de vie Est, plusieurs projets de création et d'extension d'établissements pour personnes âgées sont envisagés (4 communes ont des projets identifiés ou en réflexion).

Par ailleurs, l'objectif d'adaptation des logements se poursuit dans le cadre du PIG.

### **Hébergement et parcours d'insertion**

En application de l'article 69 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, 33 places d'hébergement sont à créer sur le territoire du bassin de vie Est. Le patrimoine des communes du bassin compte pour la plupart d'entre elles des logements qui font office d'hébergement d'urgence, offre qui pourrait être «labellisée». Afin de répondre aux besoins des publics les plus en difficulté, plusieurs communes prévoient la création de Maisons Relais et le changement d'usage de résidences sociales en faveur des familles les plus défavorisées.

### **Les gens du voyage**

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, définit une obligation de 75 places pour le bassin de vie Est. Afin de répondre aux objectifs, la création d'une aire d'accueil est prévue sur le territoire de La Ciotat, dont la localisation reste à préciser.

### **Les principaux moyens et outils identifiés**

- **Mobilisation d'outils réglementaires dans le cadre de la révision des PLU :**
  - servitudes de mixité sociale pour emplacements réservés avec prescription d'une proportion minimale de logements sociaux.
- **Acquisitions foncières et mobilisation de réserves foncières**
- **Acquisitions de logements par les communes, notamment dans les centres anciens dégradés**
- **Prêt social location accession (PSLA)**
- **Projet de vente de logements communaux à un bailleur social**
- **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat**
- **Garantie d'emprunt et majoration de COS pour l'extension de maisons de retraite**



# BASSIN DE VIE EST CARNOUX-EN-PROVENCE

**Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :**  
- 90 logements nouveaux, soit 15 par an en moyenne  
- dont 33 logements locatifs sociaux soit 5 par an en moyenne

## Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

### Les principaux projets identifiés

- **Programme de logements collectifs dans le centre ville**

37 logements dont 30% de logements à coûts maîtrisés, livraison prévue en 2014

- **École « Saint Augustin »**

Projet en cours de réflexion mais dépendant de la volonté du propriétaire pour les modalités de cession du bien à la commune

Le programme comprendra 30 logements locatifs sociaux

- **Prolongement résidence « Mont Fleuri »**

Environ 20 logements, livraison prévue fin 2013

### La production de logements sociaux

- Bien que ne disposant que de très faibles opportunités de développement, la commune souhaite donner la priorité à la réalisation de logements locatifs sociaux pour lesquels il existe une véritable demande.

- Production de T3, T4 et quelques T2 pour répondre aux besoins exprimés par les 50 demandeurs de logements sociaux identifiés par la commune.

### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Acquisitions foncières

Constitution de provision pour acquisition de l'école « Saint Augustin » : 2,3 millions € + coûts de démolition + désamiantage

### Le parc existant, l'habitat ancien

- Patrimoine communal

La commune est propriétaire de 3 logements sur lesquels une réflexion pourrait être engagée afin de réaliser des opérations en « bail à réhabilitation »

- Projet d'extension de la maison de retraite maintenu avec le nouveau propriétaire

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel

- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse

### Données de cadrage

6 999 habitants, 2 772 résidences principales en 2008,  
375 logements sociaux SRU, soit 13,71% (1er janvier 2010)

### Marché des logements

Prix médian des appartements (source PERVAL) : 2 874 € /m<sup>2</sup> en 2010 (2000 – 2010 : + 86%)

Prix médian des maisons (source PERVAL) : 373 750 € en 2010 (2000 – 2010 : + 45%)

0 logement neuf vendu en 2008, 4 logements en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### Objectifs du PLH :

8 logements par an en moyenne dont 2 logements locatifs sociaux

### Résultats du PLH :

29 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)

5 logements locatifs sociaux financés par an en moyenne (2006-2010)

1 logement réhabilité par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



## BASSIN DE VIE EST CASSIS

### Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 60 logements nouveaux, soit 10 par an en moyenne

- dont 48 logements locatifs sociaux environ, soit 8 par an en moyenne

L'ensemble des contraintes recensées sur la commune limite les possibilités de production de logements nouveaux.

### Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

#### Les principaux projets identifiés

- « Les terres marines »

Environ 40 logements en PLS, début des travaux horizon 2014

- Divisions parcellaires

Une dizaine de possibilités identifiées dans le parc privé

#### La production de logements sociaux

- Production de T3 et T4 principalement pour répondre aux besoins exprimés par les 120 demandeurs de logements sociaux identifiés par la commune
- Mise en vente de 40 logements locatifs sociaux auprès de leurs occupants par (« La Phocéenne »)

#### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Budget de 150 000 € par an environ hors OPAH pour les acquisitions foncières
- Précarité énergétique

Réflexion sur l'opportunité de signer avec MPM le « protocole d'accord contre la précarité énergétique »

#### Le parc existant, l'habitat ancien

- Patrimoine communal

Volonté d'acquisition de logements dans le centre historique (1 par an en moyenne)

Projet de réalisation de 3 logements en centre ville dans un immeuble ancien appartenant à la commune (« bibliothèque OCB »)

#### Les populations spécifiques

- Accueil des personnes âgées

Projet de réalisation d'une maison de retraite privée de 80 à 90 lits (dont une EHPAD)

Projet d'extension de la maison de retraite (10 à 20 lits supplémentaires) avec la réalisation d'un accueil pour les personnes âgées atteinte de la maladie d'Alzheimer.

- Résidence sociale

Renouvellement de la convention avec le CROSM en 2012 pour 5 ans, avec transformation à terme des logements actuellement occupés par des travailleurs immigrants en logements pour les saisonniers, les étudiants, les familles monoparentales.

## La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel
- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse. La commune fait part d'un intérêt à suivre l'évolution du nombre de résidences secondaires (identification possible au travers de la taxe d'habitation ?)
- La commune est concernée par une remontée importante du taux de résidences secondaires et souhaiterait disposer d'éléments d'analyse sur ce thème.
- Elle constate que le marché de « l'accession libre » n'est pas accessible aux jeunes, alors que les loyers atteignent des montants trop élevés (850 pour un T2).

### Données de cadrage

7 793 habitants, 3 747 résidences principales en 2008,  
310 logements sociaux SRU, soit 7,95% (1er janvier 2010)

### Marché des logements

Prix médian des appartements (source PERVAL) : 4 636 € /m<sup>2</sup> en 2010 (2000 – 2010 : + 52%)

Prix médian des maisons (source PERVAL) : 785 000 € en 2010 (2000 – 2010 : + 98%)

7 logements neufs vendus en 2008, 0 logement en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### Objectifs du PLH :

22 logements par an en moyenne dont 4 logements locatifs sociaux

### Résultats du PLH :

48 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)

3 logements locatifs sociaux financés par an en moyenne (2006-2010)

6 logements réhabilités par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



## BASSIN DE VIE EST CEYRESTE

### Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 150 logements nouveaux, soit 25 par an en moyenne
- Dont 60 logements locatifs sociaux, soit 10 par an en moyenne

### Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

#### Les principaux projets identifiés

- **Les « hauts de Ceyreste »**

Environ 15 logements individuels

- **Centre ville**

Programme neuf de 12 logements en projet

- **Chemin du Réservoir**

7 logements de type T1 et T2

#### La production de logements sociaux

- Production de T2, T3 et quelques T4 pour répondre aux besoins exprimés par les demandeurs de logements sociaux
- Transformation d'une zone NA de 14 000 m<sup>2</sup> chemin du réservoir pour réaliser un programme de 50 à 60 logements locatifs sociaux en PLUS et PLAI
- Projet de réalisation d'un petit collectif de 10 logements locatifs + parking de 60 places environ au centre du village, à proximité du cimetière

#### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Patrimoine communal

La commune est propriétaire d'une maison forestière sur laquelle une réflexion pourrait être engagée afin de réaliser un logement locatif social en « bail à réhabilitation »

#### Le parc existant, l'habitat ancien

- Projet de réhabilitation d'un immeuble de 6 logements dans le centre du village
- 3 immeubles insalubres, dont un traité avec l'Anah

#### Les populations spécifiques

- Les gens du voyage

La commune n'est pas soumise aux obligations départementales mais participe au projet de réalisation de l'aire de La Ciotat

- Réflexions sur la réalisation d'une maison de retraite

#### La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel
- La commune souhaite que des réunions soient également organisées à l'échelle du bassin de vie pour mieux intégrer les problématiques locales
- La commune souhaite également que des visites de terrains soient organisées, à l'image de celle réalisée en 2011 sur la commune de Châteauneuf-lès-Martigues
- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse

### **Données de cadrage**

4 130 habitants, 1 675 résidences principales en 2008,  
0 logement social SRU (1er janvier 2010)

### **Marché des logements**

Prix médian des appartements (source PERVAL) : transactions insuffisantes en 2010

Prix médian des maisons (source PERVAL) : transactions insuffisantes en 2010

0 logement neuf vendu en 2008, 6 logements en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### **Objectifs du PLH :**

22 logements par an en moyenne dont 4 logements locatifs sociaux

### **Résultats du PLH :**

31 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)

9 logements locatifs sociaux financés par an en moyenne (2006-2010)

1 logement réhabilité par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



## BASSIN DE VIE EST GEMENOS

### Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 170 logements nouveaux, soit 28 par an

- dont 50 logements locatifs sociaux, soit 8 par an (sous réserve de l'acceptation de la révision du PLU)

### Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

#### Les principaux projets identifiés

- « Les Granges »

Réhabilitation de l'ensemble par un aménageur, livraison 2014

Réalisation de 42 logements dont 30% locatifs sociaux et 30% de primo-accédants

La commune restera propriétaire du rez-de-chaussée afin de réaliser des locaux pour des artisans

- Terrain de 16 hectares

Le projet s'inscrit dans le cadre de la révision du PLU et de son acceptation par les services de l'État.

Modification de zonage d'un terrain actuellement en zone agricole, en zone mitée, en zone urbanisable pour la réalisation d'un programme mixte de logements (250 environ à terme dont 75 logements locatifs sociaux), d'espaces de détente (parc)...

- Opération « les Cheynet »

Opération de 19 logements dont 3 logements locatifs sociaux.

#### La production de logements sociaux

- Création de plusieurs emplacements réservés dans le cadre de la révision du PLU de son acceptation par les services de l'État.

- Dans la future zone à urbaniser, réalisation d'environ 75 logements locatifs sociaux.

- Réflexion pour transformer 32 logements communaux en logements locatifs sociaux, sous forme de bail emphytéotique par exemple

#### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Opérations « les Granges »

Investissement par la commune de 12 M € environ

- Opération « Cheynet » (opération privée, permis d'aménager en cours d'instruction)

Création de 19 logements dont 3 logements locatifs sociaux

Réflexion sur la création d'un budget visant à faciliter les opérations de réhabilitation privées du centre ville

#### Le parc existant, l'habitat ancien

- Réflexions sur la relance d'une opération d'aide aux particuliers afin d'accompagner les opérations de réhabilitation du centre ville : prime au conventionnement Anah, aide au ravalement de façades

- Réflexion en cours sur le conventionnement du patrimoine communal

#### Les populations spécifiques

- Les personnes âgées

Garanties d'emprunts accordées par la commune et majoration des plafonds du COS pour faciliter l'extension de la maison de retraite avec la création d'une unité conventionnée pour accueillir des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

- Les gens du voyage

Les préconisations du schéma révisé (50 places en association avec les communes de Roquevaire et d'Auriol) ne conviennent pas à la commune, car ne faisant pas partie du même EPCI. Gémenos souhaite être associée à celle de La Ciotat (choix géographiquement plus pertinent : même EPCI).

## La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel
- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse
- La commune souhaite que des réunions soient également organisées entre les communes de même taille pour mieux intégrer leurs problématiques dans la cadre du PLH
- La commune est demandeuse d'informations sur les évolutions techniques et législatives en matière de politique de l'habitat

### Données de cadrage

6 007 habitants, 2 388 résidences principales en 2008,  
86 logements sociaux SRU, soit 3,46% (1<sup>er</sup> janvier 2010)

### Marché des logements

Prix médian des appartements (source PERVAL) : transactions insuffisantes en 2010  
Prix médian des maisons (source PERVAL) : 422 000 € en 2010 (2000 – 2010 : + 70%)  
0 logement neuf vendu en 2008, 47 logements en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### Objectifs du PLH :

47 logements par an en moyenne dont 8 logements locatifs sociaux

### Résultats du PLH :

33 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)  
14 logements locatifs sociaux financés par an en moyenne (2006-2010)  
2 logements réhabilités par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



# BASSIN DE VIE EST LA CIOTAT

## Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 1 800 logements nouveaux, soit 300 par an en moyenne
- 1 logement locatif social pour 5 logements réalisés, soit un minimum de 360 logements locatifs sociaux

## Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

### Les principaux projets identifiés

- ZAC « la Campanelle –ZAC les Garoutiers »

1 000 logements à l'horizon du PLH

dont 20% de logements locatifs sociaux minimum

- ZAC « la Thèse 2 »

200 logements environ avec 20% de logements sociaux

### La production de logements sociaux

- Production de T2, T3 et T4 pour répondre aux besoins exprimés par les demandeurs de logements sociaux (les T2 et T3 représentent 70% de l'offre)
- L'ensemble des projets immobiliers devra contenir 20% de logements locatifs sociaux, mais les modalités de fonctionnement restent à définir
- Identification de plusieurs emplacements réservés au PLU
- Projet de 20 logements environ (PLAI + PSLA) en partenariat avec l'association « Arc en ciel »
- Vente de 25 logements communaux environ à un bailleur social pour les conventionner en logements locatifs sociaux

### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Précarité énergétique

Réflexion sur l'opportunité de signer avec MPM et l'Anah le « protocole d'accord contre la précarité énergétique »

- ANRU

Finalisation des opérations de démolition-reconstruction à l'échéance 2018, après le relogement des familles (en cours)

La part communale s'élève à 400 000 € environ

- OPAH

Mobilisation d'un budget annuel de 100 000 € environ

### Le parc existant, l'habitat ancien

- Poursuite de l'OPAH sur le centre historique
- Volonté d'acquérir des logements dans le centre ancien afin de pouvoir les démolir dans le souci d'aérer le tissu dense et peu adapté aux conditions de vie modernes de ce secteur

### Les populations spécifiques

- Les gens du voyage

Projet en cours, mais le terrain identifié depuis plusieurs années se trouvait initialement en « cœur de parc » des calanques

La subvention accordée par l'État a été prorogée d'un an. La SOLEAM réalisera cet aménagement.

- Étudiants

Difficulté pour trouver des étudiants à loger dans les 2 opérations réalisées à cet effet, ceux-ci préférant peut-être la colocation.

- Projet de réalisation d'une maison de retraite (80 lits environ)

- Livraison d'une maison relais en 2012

## La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel
- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse
- Dans le cadre du fonds d'innovation pour l'habitat envisagé par MPM, la commune souhaiterait la réalisation d'une étude juridique sur les conditions et modalités d'application de la règle du « 1 pour 5 »

### Données de cadrage

33 790 habitants, 15 532 résidences principales en 2008,  
3 300 logements sociaux SRU, soit 20,13% (1er janvier 2010)

### Marché des logements

Prix médian des appartements (source PERVAL) : 3 625 € /m<sup>2</sup> en 2010 (2000 – 2010 : + 84%)

Prix médian des maisons (source PERVAL) : 325 505 € en 2010 (2000 – 2010 : + 27%)

368 logements neufs vendus en 2008, 212 logements en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### Objectifs du PLH :

292 logements par an en moyenne dont 49 logements locatifs sociaux

### Résultats du PLH :

244 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)

136 logements locatifs sociaux financés par an en moyenne (2006-2010)

40 logements réhabilités par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



# BASSIN DE VIE EST

## ROQUEFORT-LA-BEDOULE

### Objectifs de production sur la durée du PLH et en rythme annuel :

- 200 logements nouveaux, soit 33 par an en moyenne.
- Dont 70 logements locatifs sociaux, soit 12 par an en moyenne.

### Éléments fournis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH

#### Les principaux projets identifiés

- « Route d'Aubagne »

Projet de 20 logements locatifs sociaux (en cours d'agrément par MPM).

- « Route de Cassis »

Projet de 10 à 15 logements locatifs sociaux en cours de réflexion sur un emplacement réservé.

- « Résidence Jean Jaurès »

Projet en réflexion à proximité de la résidence Jean Jaurès pour la réalisation de 20 logements locatifs sociaux environ.

#### La production de logements sociaux

- La commune a pour objectifs de tendre vers 20% de logements locatifs sociaux (au sens de la loi SRU) à l'horizon 2020.
- Production de T2, T3 et quelques T4 pour répondre aux besoins exprimés par les 70 demandeurs de logements sociaux identifiés sur la commune.
- Volonté de mixer les opérations avec un taux de 30% de PLUS-PLAI et d'arrêter momentanément les PLS.

#### Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Acquisitions foncières
- Réserves foncière en centre ville
- Volonté d'acquérir le restaurant en centre ville pour compléter l'opération de réhabilitation de l'îlot face à la mairie

#### Le parc existant, l'habitat ancien

- Projet de rénovation de « l'îlot parking » face à la mairie

Possibilité de réaliser environ 10 logements dont un tiers en locatif social sur un patrimoine appartenant en grande partie à la commune  
3 logements sont encore occupés et doivent faire l'objet d'une action en relogement préalablement à toute intervention.

- Projet de 3 logements locatifs sociaux à côté de la résidence « Puy Sainte Marie » sous forme de bail emphytéotique de 50 ans.
- Réflexion sur une intervention à engager sur quelques logements indécents identifiés sur le territoire communal.
- Aide aux façades

Subvention de 20% plafonnée à 10 000 € du coût des travaux, réflexion en cours pour augmenter le taux de subvention à 40%.

#### Les populations spécifiques

- Maison de retraite La Source

Projet d'extension de 15 à 20 lits

- Maison de retraite La Source

Projet d'extension d'une dizaine de chambre

#### La gouvernance

- Maintien du Comité de Pilotage et du rythme de réunion actuel
- Maintien des indicateurs de suivi et d'analyse

### **Données de cadrage**

5 038 habitants, 1 959 résidences principales en 2008,  
166 logements sociaux SRU, soit 8,36% (1<sup>er</sup> janvier 2010)

### **Marché des logements**

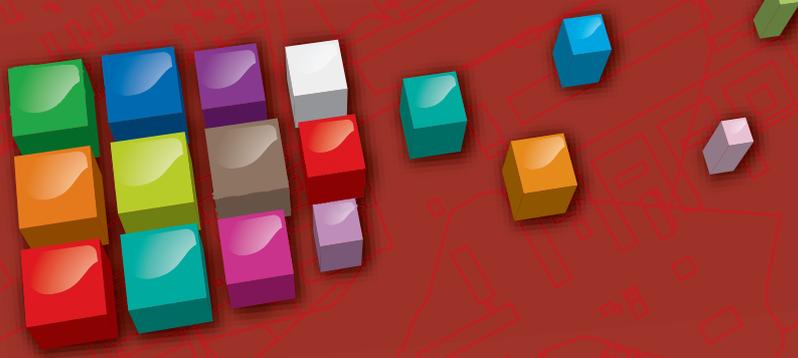
Prix médian des appartements (source PERVAL) : transactions insuffisantes en 2010  
Prix médian des maisons (source PERVAL) : 400 700 € en 2010 (2000 – 2010 : + 46%)  
0 logement neuf vendu en 2008, 2 logements en 2006 (source OIP-3 logements et +)

### **Objectifs du PLH :**

58 logements par an en moyenne dont 10 logements locatifs sociaux

### **Résultats du PLH :**

16 logements réalisés par an en moyenne (2006-2009)  
8 logements locatifs sociaux financés par an en moyenne (2006-2010)  
1 logement réhabilité par an en moyenne avec les aides de l'Anah (2006-2010)



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Communauté urbaine Marseille Provence Métropole  
Direction de l'Habitat et de la Cohésion Sociale  
Les Docks - 10 Place de la Joliette  
BP 48014 - 13567 Marseille cedex 02  
04 95 09 55 39 - [www.marseille-provence.fr](http://www.marseille-provence.fr)



AGENCE D'URBANISME  
DE L'AGGLOMÉRATION  
MARSEILLAISE

Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise  
Pôle Habitat et Politique de la Ville  
Louvre & Paix 49, la Canebière  
BP 41858 - 13222 Marseille cedex 01  
04 88 91 92 93 - [www.agam.org](http://www.agam.org)