

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

SYNTHÈSE
MARS-2023



SOMMAIRE

Le cadre réglementaire

Où en est le territoire ? Les principaux constats sur le logement

Les fondamentaux de la démarche

La feuille de route du PLH





LE CADRE RÉGLEMENTAIRE





QU'EST-CE QU'UN PLH?

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est la feuille de route qui permet de guider l'action publique locale en matière d'habitat. Il constitue le document stratégique de la Métropole Aix-Marseille Provence pour une durée de 6 ans (2023-2028).
- Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
- Il comprend réglementairement un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions.



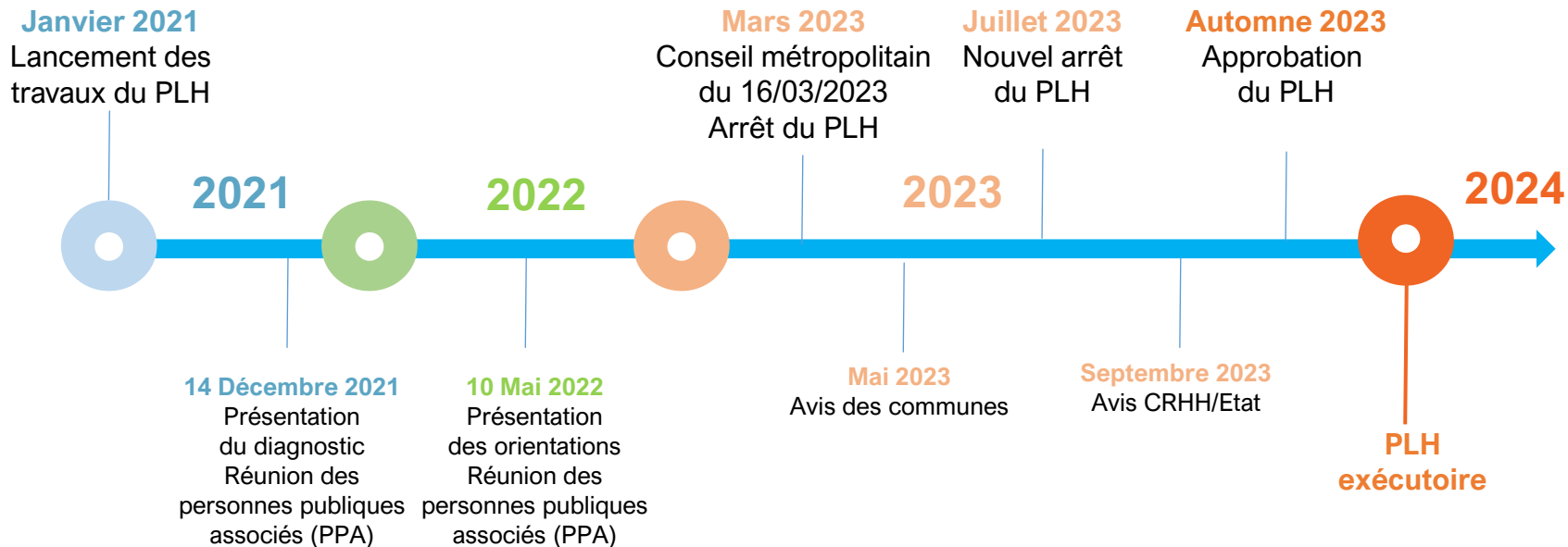
UNE DEMARCHE D'ELABORATION PARTENARIALE

Fruit d'une démarche partenariale, le PLH a permis d'échanger avec une grande diversité d'acteurs:

- 4 Réunions de la conférence des Vice-Présidents Habitat des conseils de territoire
- Plus de 100 rencontres territoriales politiques et techniques (communes, territoires)
- 1 Comité de pilotage SCOT spécifique habitat
- 10 Rencontres bilatérales avec les acteurs de l'habitat (Etat, ARHLM, associations...)
- 2 réunions des Personnes Publiques Associées (PPA)

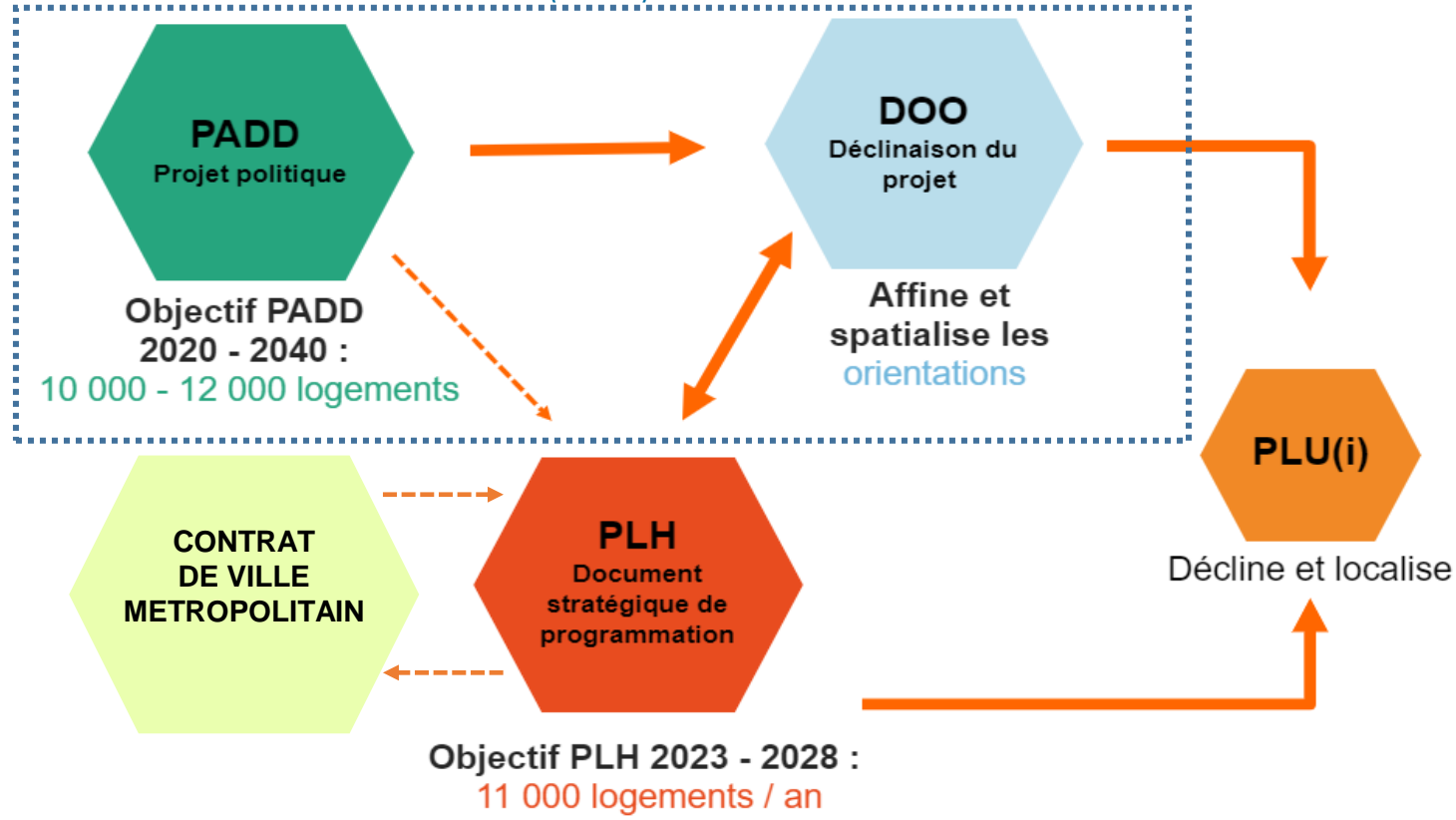


LES TEMPS FORTS DE SON ÉLABORATION



L'ARTICULATION DU PLH AVEC LES DOCUMENTS STRUCTURANT DU TERRITOIRE

Schéma de cohérence territoriale (SCOT)





OÙ EN EST LE TERRITOIRE ? LES PRINCIPAUX CONSTATS SUR LE LOGEMENT





DES LOGEMENTS PEU ADAPTÉS AUX BESOINS

L'offre de logement n'est plus adaptée aux évolutions démographiques et modes de vie

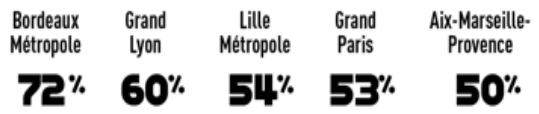
Un éloignement accru entre les bassins de vie et les bassins d'emploi

Des difficultés pour les actifs à se loger sur le territoire



DÉCOHABITATIONS

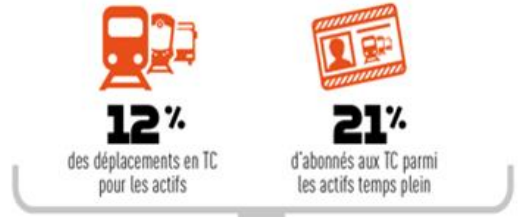
Part des jeunes ne résidant plus au domicile parental dans les grands métropoles



LOGER LES FAMILLES POUR MAINTENIR LES ÉQUILIBRES DÉMOGRAPHIQUES



DES MOBILITÉS PLUS APAISÉES



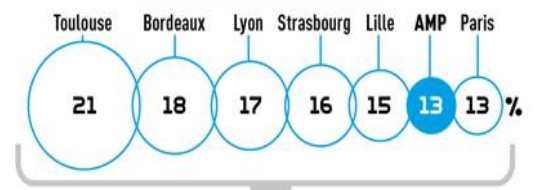
PERMETTRE À CHACUN DE SE LOGER AU PLUS PRÈS DE SON BASSIN DE VIE

Un solde migratoire négatif de 2 000 hab./an

L'ÉVOLUTION DE L'EMPLOI



MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE



CEUVRER POUR RENFORCER LA CAPACITÉ À LOGER DES ACTIFS

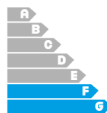
UN PARC ANCIEN FRAGILE ET UNE BAISSÉ SIGNIFICATIVE DE LA PRODUCTION NEUVE

UN PARC FRAGILE ET D'IMPORTANTES BESOINS DE RENOUVELLEMENT



58 649

logements potentiellement indignes



+ DE 7%

de logements classés F ou G (DPE-Adème 2020)



8%

du parc privé en 2017



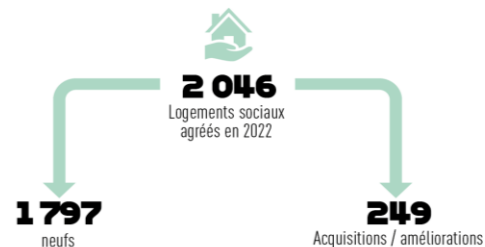
75%

des ménages modestes logent dans le parc ancien et très ancien

UNE BAISSÉ DES LOGEMENTS LIVRÉS CES DERNIÈRES ANNÉES



LE LOGEMENT SOCIAL, UNE PRODUCTION FAIBLE



UNE PRESSION TRÈS FORTE SUR LE LOGEMENT DES PLUS MODESTES

EN ADÉQUATION AVEC LEURS REVENUS

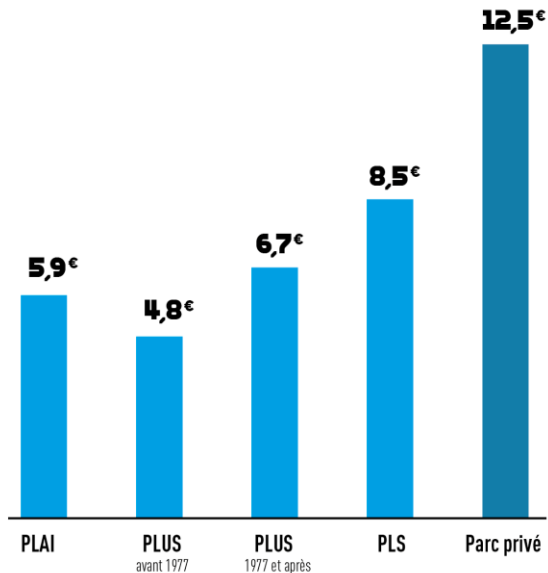
MÉNAGES DONT LES REVENUS SONT
INFÉRIEURS À 60% DES PLAFONDS HLM



LES LOYERS DU PARC PRIVÉ BIEN PLUS
ÉLEVÉS QUE CEUX DU PARC SOCIAL



ENTRE 1,5 FOIS ET 2,7 FOIS
plus élevés



Source : RPLS 2019 – ODJ 13 – Collecte 2021 – Traitement ADIL 13



59 723
demandes actives en 2021
(hors mutation)



8%
de demandes de plus de 5 ans
(hors mutation)



51%
de demandes de moins de 1 an
(hors mutation)



1 / 8
1 attribution pour 8 demandes en 2021

FACE À CES CONSTATS, DES ENJEUX FORTS POUR NOTRE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

- **Fluidifier** les parcours résidentiels de tous les habitants avec une attention particulière sur les jeunes ménages actifs, les actifs modestes, les publics fragilisés et les jeunes (De grands écarts de loyers avec une disparité est-ouest marquée de 9,6 €/m² jusqu'à 17 €/m²)
- **Traiter** durablement le parc existant et freiner la spirale de la dégradation du parc potentiellement indigne (90% des emménagements et déménagements se font dans la parc "ancien").
- **Relancer** la production neuve en progressivité et en adéquation avec le développement harmonieux des communes, dans un souci de répondre aux besoins en termes de volume, typologie, type de logements et localisation (chaque année, un solde migratoire négatif de 2 000 habitants).
- **Intégrer** des enjeux environnementaux et de performance énergétique, d'évolution des modes d'habiter et d'une offre plus solidaire et inclusive sur les secteurs prioritaires de la Ville.



LES FONDAMENTAUX DE LA DÉMARCHE MÉTROPOLITAINE



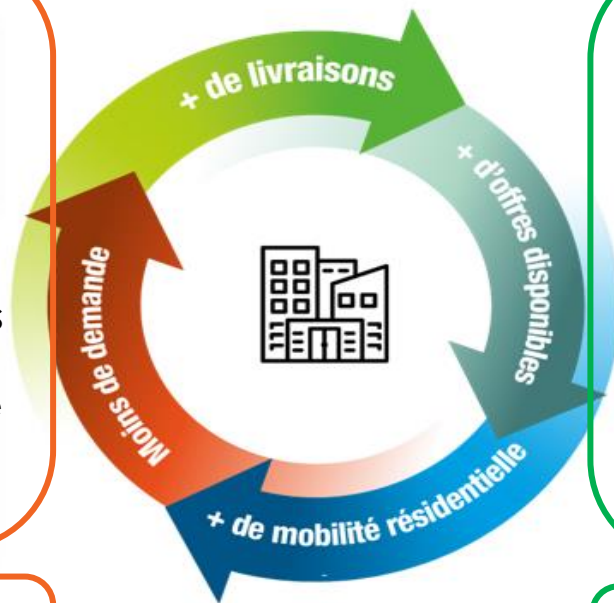


UN PLH DE RELANCE DE LA PRODUCTION QUI S'APPUIE SUR DEUX PILIERS

Le traitement du parc existant

Permettant à la fois de répondre aux objectifs de sobriété foncière et d'optimisation des ressources et d'accompagner la requalification de patrimoine bâti en anticipant sa dégradation.

Des dispositifs d'aides à l'habitat privé renforcés
Une "boîte à outils" pour les communes



La production neuve

Destinée à répondre à la croissance démographique sur les secteurs prioritaires et à renouveler le parc existant par une offre mieux adaptée aux besoins et permettant de proposer une offre diversifiée, de qualité, répondant aux enjeux environnementaux.

Une relance de la production

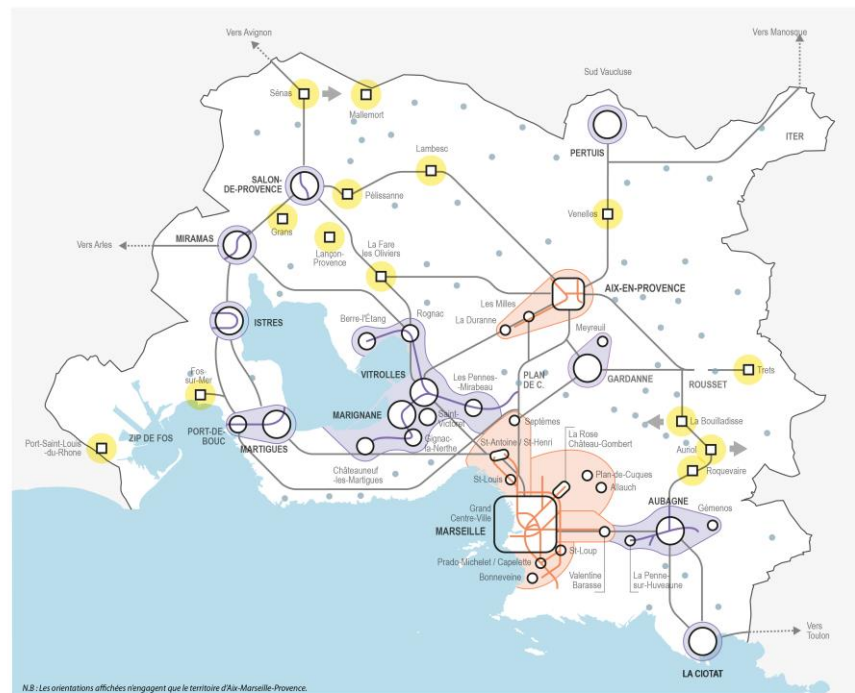
11.000 logements dont 5.200 LLS

UNE TERRITORIALISATION QUI S'APPUIE SUR L'ARMATURE DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)

	Répartition des résidences principales		Objectifs PLH Logements produits	
	2018 (insee)	%	2023-2028	%
Pôle métropolitain	488 415	58%	5 755	52,3%
Pôle de développement	202 508	24%	2 818	25,6%
Pôle d'équilibre	53 603	6%	995	9%
Pôle de proximité	99 304	12%	1 432	13%
AMP	843 891	100%	11 000	100%

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

- 
Pôles métropolitains :
 affirmer le rayonnement et leurs liens
 Lieux d'accueil privilégiés du développement organisé autour du réseau de transports urbains à haut niveau de service
- 
Pôles de développement :
 équilibrer les bassins de vie
 Organiser leur développement autour du réseau de transport urbain
- 
Pôles d'équilibre :
 accompagner leur développement
- 
Pôles de proximité :
 permettre un développement mesuré en complémentarité avec les pôles voisins
 Conforter leur vocation résidentielle
- Développer l'armature de transports pour mieux connecter les pôles de développement et les pôles d'équilibre à leurs bassins de vie

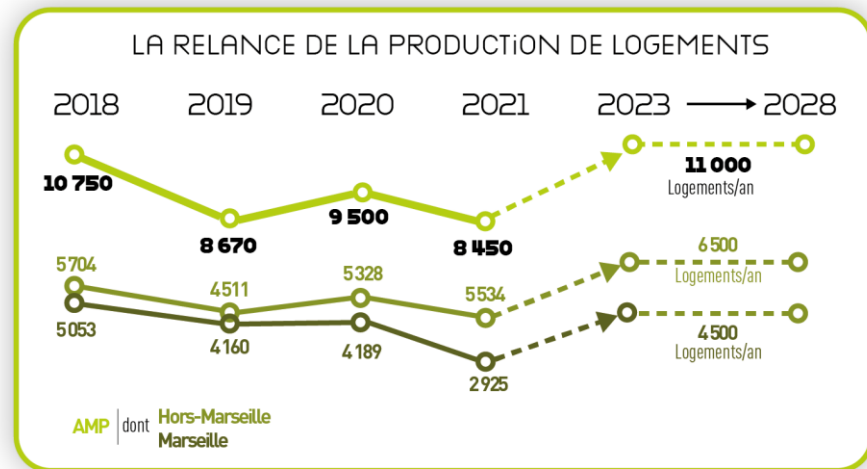


UN PLH QUI S'INSCRIT DANS UNE DYNAMIQUE DE RELANCE DE LA PRODUCTION

- Un effort porté par l'ensemble des communes représentant 11 000 lgts/an
- Entre 2017 et 2022, 9 342 logements livrés en moyenne par an soit un effort de production visé de +17% par rapport à la moyenne des 4 dernières années:

- Pour les communes hors Marseille: + 23%
- Pour Marseille: + 10%

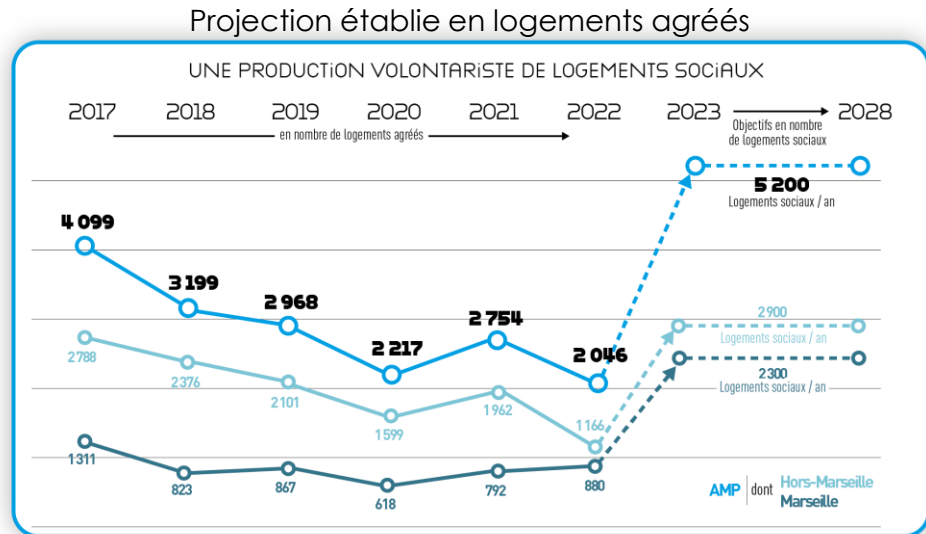
Projection établie en logements livrés



UN PLH QUI S'INSCRIT DANS UNE PRODUCTION VOLONTARISTE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Au regard de la production de logements des 4 dernières années, les objectifs du PLH double la production :

- Objectif total de 5.200 logements LLS par an
- Objectif sur les 92 communes de 4.730/an logements déjà territorialisés, soit 42% de LLS sur le flux de production
- Un effort renforcé pour les communes en rattrapage SRU avec un objectif de 4.294/an logements déjà territorialisés, soit 47% sur le flux de production





LA FEUILLE DE ROUTE DU PLH





UN PLH : 6 ORIENTATIONS MAJEURES, 30 ACTIONS

1- Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique

2- Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière

3- Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser un équilibre territorial

4- Améliorer l'accès au logement des publics fragiles ou spécifiques

5- Soutenir l'innovation

6- Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée

Orientation 1

Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique

6 axes stratégiques

Axe 1: Mieux repérer les logements du parc privé

Axe 2: Renforcer les actions incitatives et préventives sur le parc fragile et dégradé

Axe 3: renforcer les outils pour des actions coercitives ciblées et efficaces

Axe 4: Mettre à disposition des communes une boîte à outils pour l'intervention sur le parc privé

Axe 5: Encourager la rénovation énergétique des logements

Axe 6: Mobiliser les dispositifs nationaux

Orientation 1: un budget prévisionnel de 155 M€

Des Actions phares

- Le développement des « **Maisons de l'Habitat** » sur les secteurs à enjeux, guichet unique à destination des locataires, propriétaires et acteurs de l'habitat privé
- La mise en place d'un dispositif d'**ORCOD pour une intervention massive** et structurée sur le traitement des copropriétés dégradées
- La montée en puissance de la **SPLAIN-AMP**, opérateur de traitement et recyclage de l'habitat dégradé au service communes.
- La mise en œuvre d'un plan de lutte contre la vacance à travers la démarche « **zéro logement vacant** ».
- La construction opérationnelle des projets **Envie de ville, Petites villes de demain**.



Orientation 2

Soutenir une offre de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière

2 axes stratégiques

Axe 1: Développer les capacités constructives nécessaires pour une relance de la dynamique de production à 11 000 logements par an

Axe 2: Construire le socle contribuant à la régulation des prix pour accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations

Orientation 2: un budget prévisionnel de 120 M€

Des Actions phares

- La **mise en compatibilité des documents d'urbanisme** avec les orientations et objectifs de production du PLH et le déploiement des outils réglementaires.
- La mise en place d'**une stratégie foncière renforcée** sur les secteurs à forts enjeux de développement et sur le parc existant pour répondre aux objectifs du PLH.
- La mise en place d'un **cadre partenarial bailleurs/promoteurs pour réguler la VEFA** et développer la maîtrise d'ouvrage directe ou co-maîtrise d'ouvrage pour les bailleurs sociaux.
- Sur le parc privé, développer les outils réglementaires pour encadrer l'offre locative de courte durée et contribuer à maintenir une offre locative privée abordable.

Orientation 3

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

2 axes stratégiques

Axe 1: Soutenir une offre en logement locatif social adapté aux besoins des ménages

Axe 2: Mobiliser le parc privé pour produire du logement social

Axe 3: Développer une offre abordable en accession et locatif

Orientation 3: un budget prévisionnel de 125 M€

Des Actions phares

- Orienter une production équilibrée et diversifiée de logements sociaux visant à **5200 logements sociaux par an**
- **Harmoniser le régime d'aide sur fonds propres de la Métropole** pour favoriser une production de logements sociaux:
 - à destination des ménages les plus modestes,
 - adaptée pour les seniors et les personnes à mobilité réduite
 Et répondant:
 - aux opérations complexes (acquisition-amélioration, tension foncière, difficultés techniques),
 - aux opérations innovantes et ambitieuses en matière environnementale.
- Déployer dans les dispositifs d'aides de financement sur l'habitat privé **le soutien au conventionnement du parc privé**



Orientation 4

Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques

5 axes stratégiques

Axe 1: Veiller aux équilibres de peuplement, informer les demandeurs et proposer des accompagnements adéquats

Axe 2: Améliorer l'accès aux publics les plus fragiles

Axe 3: Accompagner les jeunes pour l'accès au logement

Axe 4: Accompagner les populations en perte d'autonomie : vieillissement et handicaps

Axe 5: Mieux répondre aux besoins des gens du voyage

Orientation 4: un budget prévisionnel de 16 M€

Des Actions phares

- Accompagner et soutenir la mise en place des plateformes territoriales d'accompagnement (PFTA) dans le cadre du plan d'actions « **Logement d'Abord** »
- Elaborer le **Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs** et la **Convention Intercommunale d'Attributions**
- Soutenir la captation dans le privé de logement pour l'**intermédiation locative (IML)**
- Soutenir la programmation d'au moins 4% de la production globale en **PLAI adapté** par an
- Expérimenter les **projets en co-location** solidaire, développer et généraliser le **bon** accompagné développé par les CLLAJ



Orientation 5

Soutenir l'innovation du logement

1 axe stratégique

Axe 1: Faire émerger les solutions innovantes en matière d'habitat et ce sur l'ensemble des dimensions : conception, gestion, montage financier, accompagnement social

Axe 2: Développer un fond d'innovation pour l'habitat

Orientation 5: un budget prévisionnel de 8 M€

Des Actions phares

- Favoriser le **logement innovant** (garantie d'emprunt à 100%...) pour répondre à la crise du logement par la mobilisation de tous les outils (Viagé Vie, pensions de famille, co-location...)
- Créer un fond métropolitain pour l'innovation dans le prolongement de ceux existants qui accompagnent notamment **les projets engagés pour Qualité du Logement de demain** (sous incubateur AMP), les projets **EUROPAN**, des **opérations d'Habitat participatif** déjà réalisées sur le territoire.



Orientation 6

Faire vivre le PLH sur l'ensemble du territoire à travers la gouvernance, l'observation et l'animation

3 axes stratégiques

Axe 1: Observer pour mieux piloter

Axe 2: Animer la relation aux communes, pour un PLH mis en œuvre dans la proximité

Axe 3: Piloter et animer le PLH sur toute sa durée

Orientation 6: un budget prévisionnel de 100 K€

Des Actions phares

- **L'observatoire de l'habitat métropolitain** en déploiement, une observation permanente et actualisée de la situation de l'habitat et du logement métropolitain



- Mettre en œuvre un **Comité Métropolitain pour l'habitat**, instance de suivi de la politique partenariale de l'habitat **pour jouer collectif au service de l'habitat**
- Proposer un **accompagnement en proximité aux communes** sur la conduite du plan d'actions du PLH

