

27 JUIN 2003	<ul style="list-style-type: none"> • Délibération du Conseil de Communauté : lancement du Programme Local de l'Habitat
JUIN - NOVEMBRE 2004	<ul style="list-style-type: none"> • Réunions territoriales avec chacune des 18 communes membres
SEPTEMBRE À DÉCEMBRE 2004	<ul style="list-style-type: none"> • Réunions thématiques avec les acteurs du logement : OIP, FNPC, ARHLM, AGEF, USH, FNAIM, UNCFI • Réunions territoriales bassins de vie Centre, Ouest et Est sur le pré-diagnostic • Commission Habitat - Politique de la Ville de MPM : étude du rapport "Elaboration du PLH, création de comités, pré-diagnostic, premiers axes de travail" • Délibération du Conseil de Communauté : "Elaboration du PLH, création de comités, pré-diagnostic, premiers axes de travail"
JANVIER 2005	<ul style="list-style-type: none"> • Réception du porter à connaissance de l'Etat • Première réunion du comité de pilotage du PLH sur le pré-diagnostic
FÉVRIER 2005	<ul style="list-style-type: none"> • Deuxième réunion du comité de pilotage du PLH sur le porter à connaissance
MARS 2005	<ul style="list-style-type: none"> • Commission Habitat-Politique de la Ville de MPM : étude du rapport intitulé " Rapport d'étape " • Réunions avec les associations • Réunions avec les maires de secteur de Marseille • Délibération du Conseil de Communauté : rapport d'étape
28 AVRIL 2005	<ul style="list-style-type: none"> • Convention Habitat-Logement à la Bibliothèque Municipale à Vocation Régionale, l'Alcazar
JUIN À JUILLET 2005	<ul style="list-style-type: none"> • Réunions territoriales avec chacune des 18 communes membres sur la cohérence entre le PLH et leur PLU • Troisième réunion du comité de pilotage du PLH sur le document d'orientation
SEPTEMBRE 2005	<ul style="list-style-type: none"> • Commission Habitat-Politique de la Ville : étude du rapport "approbation du document d'orientation - Enjeux et objectifs"

OCTOBRE 2005	<ul style="list-style-type: none"> • Délibération du Conseil de Communauté : approbation du document d'orientation "Enjeux et objectifs "
NOVEMBRE 2005	<ul style="list-style-type: none"> • Réunions territoriales bassins de vie Centre, Est et Ouest sur le programme d'actions • Quatrième réunion du comité de pilotage sur le programme d'actions
DÉCEMBRE 2005	<ul style="list-style-type: none"> • Commission Habitat-Politique de la Ville : étude du rapport approbation du projet PLH de MPM : "Diagnostic, document d'orientation, programme d'actions" • Délibération du Conseil de Communauté : approbation du projet PLH de MPM : "Diagnostic, document d'orientation, programme d'actions"
JANVIER 2006	<ul style="list-style-type: none"> • Envoi du PLH aux 18 communes (16 avis favorables)
MARS 2006	<ul style="list-style-type: none"> • Commission Habitat Politique de la ville : étude du rapport "Procédure d'approbation du projet de PLH - Avis des Communes" • Délibération du Conseil de Communauté : "Procédure d'approbation du projet de PLH - Avis des Communes"
JUIN 2006	<ul style="list-style-type: none"> • Comité Régional de l'Habitat
22 JUIN 2006	<ul style="list-style-type: none"> • Deuxième Convention Habitat-Logement à La Criée
26 JUIN 2006	<ul style="list-style-type: none"> • Délibération du Conseil de Communauté : adoption du PLH





Allauch
Carnoux-en-Provence
Carré-le-Rouet
Cassis
Ceyreste
Châteauneuf-les-Martigues
Ensuès la-Redonne
Gémenos
Gignac-la-Nerthe
La Ciotat
Le Rove
Marignane
Marseille
Plan-de-Cuques
Roquefort-la-Bédoule
Saint-Victoret
Sausset-les-Pins
Septèmes-les-Vallons

plh
programme local de l'habitat
COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE



UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT POUR CONSTRUIRE UNE POLITIQUE COMMUNAUTAIRE EN MATIÈRE D'HABITAT

La métropole marseillaise connaît depuis une décennie une réelle mutation qui se traduit par des créations d'emplois significatives et un changement d'image perceptible par tous. Les politiques de développement économique, de déplacement et d'habitat sont ainsi intimement liées dans un renforcement mutuel de leurs dynamiques. C'est dans cet esprit que la Communauté urbaine de Marseille Provence Métropole a engagé l'élaboration de son PLH : il traite de la politique de l'habitat à mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire communautaire, que ce soit à l'initiative des communes, de MPM, de l'Etat ou des partenaires privés, avec des objectifs partagés et dans une cohérence d'ensemble.

L'INSCRIPTION DU PLH DANS LE CONTEXTE COMMUNAUTAIRE

Contribuant au projet d'agglomération, compatible avec le futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et s'imposant au Plan Local d'Urbanisme, le Programme Local de l'Habitat (PLH) doit tenir compte du Plan de Déplacements Urbains (PDU), des politiques de l'habitat et de développement urbains des EPCI voisins et des communes membres, du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Il comporte :

- un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement (privés, sociaux, individuels, collectifs) et sur l'offre foncière,
- les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements : offre nouvelle, actions à mener pour l'amélioration du parc existant, opérations de renouvellement urbain, réponses apportées aux besoins des personnes mal logées...

UN PROCESSUS DE CONCERTATION PERMANENT, EN PARTICULIER AVEC LES COMMUNES MEMBRES DE MPM

Le PLH s'est construit de façon concertée avec les communes membres de MPM, les services de l'Etat, les autres collectivités et les acteurs du logement (bailleurs sociaux, promoteurs, associations...). L'AGAM a produit les éléments de son contenu sous la responsabilité des services de la Communauté urbaine. Parallèlement, une démarche a été menée afin d'articuler le PLH communautaire et les contextes communaux en identifiant les cohérences et les ajustements nécessaires, y compris dans une logique de bassin de vie. La démarche a permis d'harmoniser les objectifs quantitatifs sur un choix commun PLH-PLU en matière d'évolution de la population et de besoins en construction, au regard du foncier mobilisable ou optimisable. Enfin, un Comité de Pilotage a été constitué, associant :



- l'Etat (qui est l'un des membres de droit)
- le maire de chacune des 18 communes de MPM
- le Conseil Régional et le Conseil Général (qui conduisent chacun une politique en matière d'habitat)
- les communautés d'agglomération des pays d'Aix et d'Aubagne
- la Chambre de Commerce et la Caisse des dépôts.

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le PLH comporte trois étapes essentielles qui ont fait l'objet de délibérations communautaires :

- le diagnostic (décembre 2004), présenté lors de la convention habitat-logement du 28 avril 2005,
- le document d'orientation (octobre 2005),
- le programme d'actions opérationnel et territorialisé (décembre 2005), la traduction de la politique de l'habitat à mettre en œuvre sur chacun des bassins de vie de la Communauté urbaine, en cohérence et complémentarité avec les actions engagées par les communes membres.

LE CONSTAT : LA DIFFICULTÉ DE TROUVER UN PREMIER LOGEMENT ET DE POURSUIVRE SON ITINÉRAIRE RÉSIDENTIEL

Si le marché du logement est en croissance, il montre des signes de tensions, avec des risques de blocage :

- les besoins en logements sont de moins en moins satisfaits malgré le volume de construction neuve (5 700 logements autorisés en 2005) et le nombre de logements anciens remis sur le marché de la vente ou à la location,
- l'accès à l'offre foncière est de plus en plus difficile,
- le marché de l'accession (dans le neuf mais aussi dans l'ancien) est exclusivement orienté à la hausse et ne permet plus d'accéder à la propriété pour une grande partie des ménages de la métropole : 80% des ventes de logements neufs s'effectuent entre 2 400 € et 3 000 € par m², aucune vente ne se réalise à moins de 2 000 € par m²,
- ces tensions se répercutent donc sur le marché locatif privé, caractérisé par une forte hausse des loyers : ils ont augmenté en moyenne de 5% chaque année depuis 1998, mais cette progression semble se stabiliser aujourd'hui. La mobilité résidentielle des locataires se tasse, conséquence de l'écart grandissant entre le marché et le parc déjà occupé,
- alors que 60% de la population de la métropole marseillaise peut théoriquement prétendre à un logement locatif social, l'offre reste largement insuffisante pour répondre à un besoin croissant sur l'ensemble du territoire de MPM,



La situation devient préoccupante, nécessitant de la part des pouvoirs publics de nouveaux efforts pour mieux accompagner la politique de l'habitat dans une perspective de développement économique de la métropole.

LES ENJEUX ET OBJECTIFS

1

Répondre aux besoins en logement dans un contexte de croissance de l'agglomération
→ **OPTIMISER**

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

2

Dans chaque bassin de vie, renforcer la diversité de l'offre de logements
→ **DIVERSIFIER**

Varier l'offre et requalifier le parc existant (public et privé)

3

Mieux intégrer la politique de l'habitat dans les politiques urbaines
→ **MIEUX ORGANISER**

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

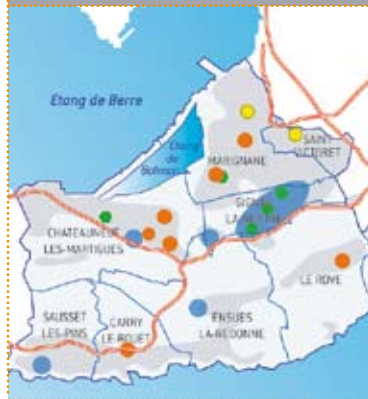


DEVELOPPER ET MIEUX REPARTIR L'OFFRE DE PARC PUBLIC ET PRIVÉ

DES OBJECTIFS RÉPARTIS EN 3 BASSINS DE VIE...

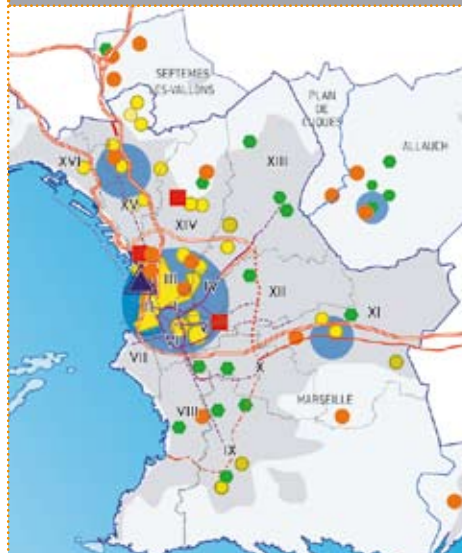
BASSIN DE VIE OUEST

500 logements
par an dont 100 sociaux



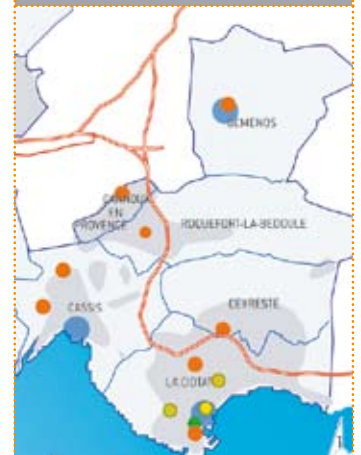
BASSIN DE VIE CENTRE

5 000 logements par an
dont 1 000 sociaux

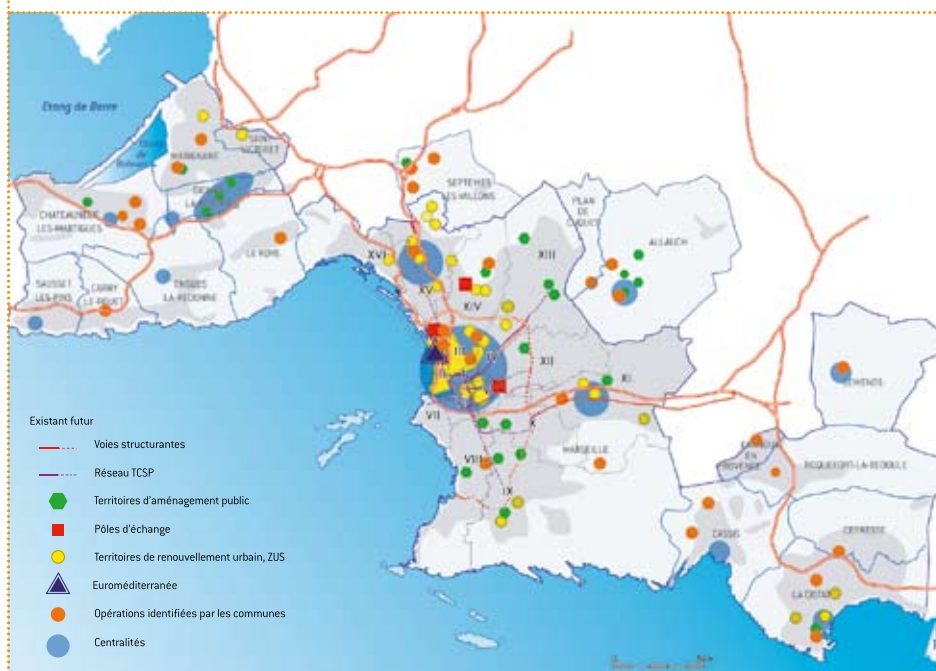


BASSIN DE VIE EST

500 logements par an
dont 100 sociaux



... ET EN 5 GRANDS SECTEURS POUR MARSEILLE : LA POURSUITE DU RÉÉQUILIBRAGE



SECTEUR CENTRE

500 logements par an
dont 200 sociaux

SECTEUR NORD

1150 logements par an
dont 230 sociaux

SECTEUR NORD-EST

1250 logements par an
dont 250 sociaux

SECTEUR EST

1150 logements par an
dont 230 sociaux

SECTEUR SUD

950 logements par an
dont 190 sociaux



LA NÉCESSAIRE COMPLÉMENTARITÉ DES ACTIONS COMMUNAUTAIRES ET COMMUNALES

L'habitat est une compétence dont la Communauté urbaine n'a pas l'exclusivité : ce sont aussi des politiques communales, la politique de l'Etat et le dynamisme des acteurs de l'habitat... Si MPM a la responsabilité de la cohérence d'ensemble, ce sont les communes qui restent au cœur de la production de logements. C'est pourquoi des objectifs opérationnels, quantitatifs et territorialisés ont été identifiés avec chaque commune. Le détail de ces 18 "programmes habitat" figure dans le PLH adopté par MPM en 2006. Le programme d'actions de MPM vient donc en complémentarité et en soutien de ces actions communales.

OBJECTIF 1 ⇒ *Accompagner la croissance de MPM dans un souci de gestion économe de l'espace*

ASSURER LA COHÉRENCE ENTRE LE PLH ET LES DOCUMENTS D'URBANISME

- Faciliter la réalisation de logements en engageant depuis 2005 :
 - 11 révisions globales de PLU
 - une vingtaine de modifications partielles
- Mettre en place une politique foncière conciliant habitat et développement économique :
 - par bassins de vie à l'échelle de MPM
 - par grands secteurs à l'échelle de Marseille
- Mieux définir les conditions de cession du foncier aux opérateurs publics et privés

OBJECTIF 2 ⇒ *Diversifier l'offre de logements et requalifier le parc existant (public et privé)*

DÉVELOPPER ET MIEUX RÉPARTIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Réaliser 20% de logements sociaux neufs ou réhabilités sur la durée du PLH pour toutes les communes de MPM,
- Encourager le développement du parc de logements conventionnés privés (ANAH),
- 1 200 logements sociaux (au sens de la loi SRU : PLAI, PLUS, PLS, ANAH conventionné...) en moyenne par an,
- Obtenir avec le concours de l'Etat le rattrapage en logements sociaux de la part des 9 communes concernées.

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES ET LIBRES

- Développer une offre de logements en location, (notamment à "loyers maîtrisés") et en accession (notamment à "coûts maîtrisés"),
- Accompagner les communes dans la mise au point de partenariats avec les acteurs institutionnels,
- Inciter à la mise en place d'un dispositif d'information optimisant l'utilisation des outils et financements existants (locapass par exemple...).

INTERVENIR SUR LE PARC EXISTANT FRAGILISÉ

- Intervenir sur le parc des centres anciens, notamment de Marignane, La Ciotat et Cassis, ainsi que sur certains quartiers anciens de Marseille,
- Identifier, actualiser, informer les communes sur les dispositifs financiers mis en place par l'ANAH, le Conseil Général, le Conseil Régional et par les différents acteurs institutionnels pour la réhabilitation du parc privé,
- Eradiquer l'habitat indigne, en appuyant les communes qui en feront la demande (notamment La Ciotat, Marignane, Marseille et Roquefort-la-Bédoule),
- Requalifier les ensembles privés fragilisés, principalement à Marignane et à Marseille à travers une participation active aux plans de sauvegarde,
- Poursuivre et intensifier la requalification de certains ensembles immobiliers publics "sites ANRU", en partenariat avec les acteurs concernés (13 conventions en cours ou en projet à La Ciotat, Marignane et Marseille),
- La Communauté urbaine intervient comme maître d'ouvrage du réaménagement des voiries et réseaux ou comme co-financier des actions relevant de la gestion urbaine de proximité, de l'insertion par l'économique, ou de la politique de la ville.

OBJECTIF 3 → Assurer l'accès au logement et la mise en œuvre des parcours résidentiels

PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DES POPULATIONS PLUS SPÉCIFIQUES

- Accompagner les jeunes et les étudiants vers un logement autonome : informer, communiquer sur les outils, financements, garanties...
- Promouvoir les Foyers de Jeunes Travailleurs auprès des communes,
- Répondre aux besoins en logements et en structures d'accueil pour la population vieillissante et pour les personnes handicapées,
- Générer les conditions d'une réflexion sur une optimisation de la gestion des logements HLM adaptés au vieillissement,
- Générer un partenariat avec les différentes institutions pour favoriser l'adaptation et la production d'un parc répondant aux besoins des personnes handicapées,
- Favoriser le développement d'une offre de logements dans le parc existant pour des publics sortant de CHRS,
- Participer à l'accueil des "gens du voyage" : prise en charge par MPM des voiries et réseaux des aires d'accueil réalisés par les communes dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.



Faire vivre le PLH communautaire

ACCOMPAGNER DÈS 2006 LES COMMUNES DANS LA MISE EN ŒUVRE DE LEURS "PROJETS HABITAT"

Pour l'ensemble de ce programme d'actions, MPM va :

- réaliser une démarche d'identification des logements vacants et des conditions de mobilisation de ce parc pour créer une offre nouvelle de logements,
- lancer une "étude action sur le logement des jeunes" pour développer l'offre de logements à destination de ces publics,
- engager une démarche partenariale sur la problématique du vieillissement et du maintien à domicile des personnes âgées,
- réaliser un guide méthodologique identifiant les différents outils et financements pour la réalisation de projets d'habitat à destination des élus et des professionnels,
- animer des échanges entre équipes opérationnelles et services des communes (mutualisation des outils, financements...).

SUIVI DU PLH, DISPOSITIF D'ÉVALUATION

- Pour faire vivre le PLH, MPM s'engage à préfigurer dès 2006 un observatoire partenarial animé par l'AGAM, en lien avec les dispositifs existants (Observatoire Immobilier de Provence, Atlas du parc locatif social...),
- Des outils de veille et de suivi du PLH seront mis en place, ainsi que des moyens d'information et de communication (bilans annuels, flash info...),

Le Comité de Pilotage du PLH est pérennisé sur la durée du PLH et actera les évolutions nécessaires jusqu'en 2011

