



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

L'ESSENTIEL DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)
2023-2028 DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

FÉVRIER
2024

ampmetropole.fr





Le logement est une priorité de notre action : nous devons permettre à chacun de bien se loger, selon ses besoins quotidiens, sur tout le territoire de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. Le Programme local de l'habitat

2023-2028 est le premier élaboré à l'échelle métropolitaine par cette jeune institution. Il est l'outil que se donne la Métropole, avec les 92 communes, pour que tous les habitants puissent se loger.

Le PLH a été conçu dans un contexte de crise énergétique, climatique, sanitaire dont les effets ont traduit une forte tension sur le marché immobilier. Pour nous, il s'agit de prendre en compte l'ensemble de ces paramètres et d'adapter un modèle d'intervention.

Dans les axes prioritaires, nous avons par exemple souhaité nous concentrer sur la réhabilitation des centres anciens et la prise en compte de l'existant. Nous accompagnerons de manière plus forte les publics fragilisés : les personnes âgées, celles en situation de handicap, les jeunes actifs, les étudiants mais aussi les plus démunis. ■

Martine Vassal

Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence
Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône
Première vice-présidente de Départements de France



Fruit d'une démarche partenariale, le Programme local de l'habitat a permis d'échanger avec une grande diversité d'acteurs : des rencontres territoriales

politiques et techniques avec les communes mais aussi des rencontres bilatérales avec les acteurs de l'habitat (communes, services de l'État, bailleurs sociaux, associations...).

La conclusion de ce travail préparatoire a été unanime : il est difficile de se loger dignement sur notre territoire. Les conséquences de cette tension sont nombreuses : exclusion de certains ménages, difficultés de développement d'entreprises locales par manque de logements abordables pour les actifs, une précarité énergétique qui s'impose de plus en plus...

Pour répondre à tous ces défis, notre PLH apporte des solutions ambitieuses. Il sera mis en œuvre dans l'intérêt collectif, avec l'appui d'un comité métropolitain pour l'habitat, instance de suivi de la politique partenariale de l'habitat pour jouer collectif.

Des mesures concrètes vont se développer. Ainsi, nous allons déployer des espaces habitat à destination des locataires, propriétaires et acteurs de l'habitat privé pour faciliter les démarches et les projets.

Le PLH n'est pas seulement un document de programmation et d'objectifs de construction, c'est désormais aussi un outil pour faire le territoire autrement, pour tous les habitants de notre belle métropole. ■

David Ytier

Vice-président de la Métropole délégué au Logement, à l'Habitat, à la Lutte contre l'habitat indigne

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

est une démarche qui définit pour six ans les objectifs et principes d'une politique publique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser

le renouvellement urbain et la mixité sociale, ainsi qu'à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées. Il repose sur un diagnostic qui permet de comprendre les enjeux et tendances en matière d'habitat sur le territoire. C'est un document d'orientations qui traduit la stratégie et les objectifs territoriaux, ainsi qu'un programme d'actions, échéancé et financé, construit avec les parties prenantes.

C'est dans ce cadre que la Métropole Aix-Marseille-Provence a élaboré son premier PLH pour la période 2023-2028, en étroite collaboration avec les 92 communes et les partenaires du secteur.

Il s'agit donc d'un document partagé qui a vocation à guider l'intervention publique en matière d'habitat sur le territoire dans les années à venir.



Avant de concevoir la feuille de route, un diagnostic de la situation du logement sur le territoire métropolitain a été établi. Celui-ci témoigne de la fragilité du parc ancien, d'une diminution significative de la production neuve et de la pression sur le logement des plus modestes.

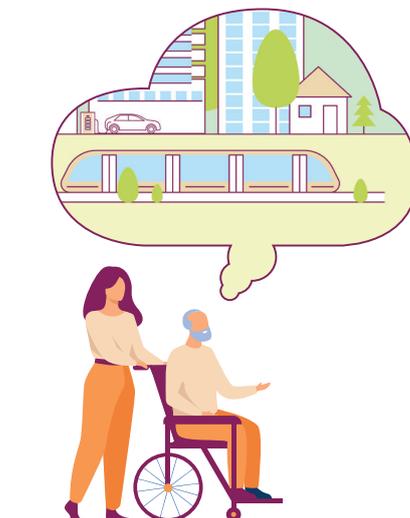
Pour faire face à ces constats, la stratégie prévoit donc de soutenir la rénovation du parc existant ainsi que la production de logements neufs, tout en y intégrant des enjeux environnementaux et de performance énergétique, mais aussi l'amélioration de l'accès au logement des publics les plus fragiles. Mais comment s'y prendre ? Pour chaque grande orientation, le PLH met en avant plusieurs actions concrètes ainsi que des objectifs précis.



AGIR SUR LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

Pour agir sur le parc existant, le PLH entend, notamment, mettre en œuvre partout des dispositifs pour accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur logement, renforcer l'action publique pour le traitement des copropriétés très dégradées, soutenir la création de logements par la réutilisation de friches urbaines ou la remobilisation de logements vacants, ou encore renforcer l'accompagnement des communes pour la redynamisation de leur centre-ville.

Le PLH vise la rénovation énergétique de plus de 16 000 logements par an et compte lutter contre l'habitat indigne en traitant de façon prioritaire plus de 1 200 logements chaque année.



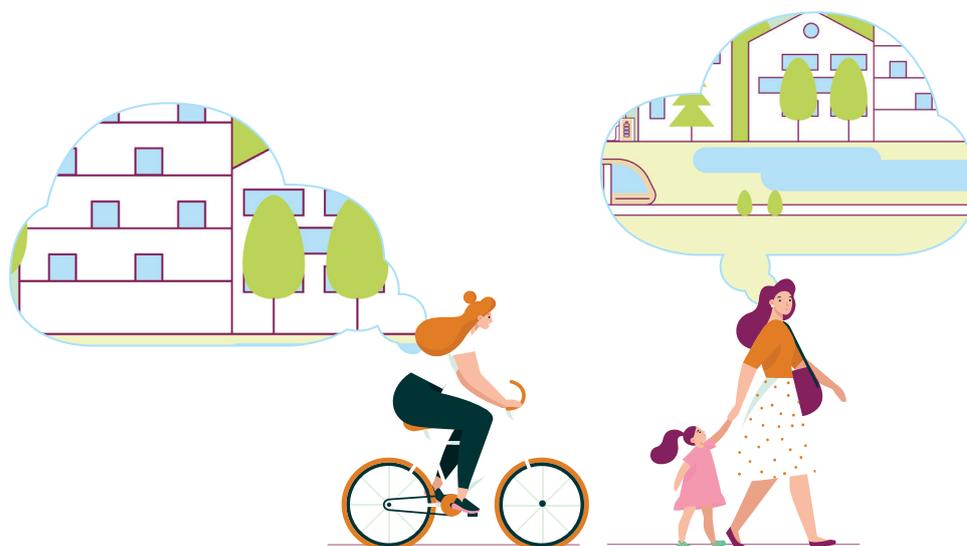
ACTIONS PHARES

DÉPLOIEMENT DES ESPACES HABITAT POUR MIEUX INFORMER ET CONSEILLER LES PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES

ACCOMPAGNEMENT FINANCIER DES PROPRIÉTAIRES POUR RÉNOVER LEUR LOGEMENT

SOUTIEN À LA REMISE SUR LE MARCHÉ LOCATIF DE LOGEMENTS VACANTS

PARTICIPATION AVEC LES COMMUNES À LA REDYNAMISATION DES CENTRES ANCIENS



SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Afin de soutenir la production de logements, la Métropole pourra mettre si nécessaire en compatibilité les documents d'urbanisme avec les objectifs et orientations du PLH, accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations et mettre en place une stratégie foncière renforcée sur les secteurs à forts enjeux de développement.

Le PLH prévoit la livraison de 11 000 logements supplémentaires par an, soit une hausse de 17 % par rapport à la moyenne des quatre dernières années.

ACTIONS PHARES

SOUTIEN FINANCIER AUX BAILLEURS SOCIAUX DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENCOURAGEMENT À L'INNOVATION POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT



AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PUBLICS FRAGILES

Enfin, pour améliorer l'accès au logement des publics spécifiques, le document projette, notamment, d'accompagner et de soutenir une production diversifiée et équilibrée de logements sociaux, d'aider les primo-accédants en centre ancien, de favoriser une production de logements adaptés pour les seniors et les personnes à mobilité réduite, de faciliter les attributions de logements sociaux pour les publics les plus vulnérables, ou encore de développer l'offre et l'accès au logement pour les étudiants et les jeunes actifs.

Le PLH vise la programmation de 5 200 logements sociaux par an, soit une augmentation de 100 % par rapport à la moyenne des quatre dernières années.

En définitive, l'ambition générale de ce Programme local de l'habitat est de relancer la production via la rénovation du patrimoine existant et la création de logements neufs, de façon à augmenter l'offre disponible et ainsi faire baisser la demande.



LE TRAITEMENT DU PARC EXISTANT

Le PLH vise la réhabilitation énergétique de plus de 16 000 logements par an et compte lutter contre l'habitat indigne en traitant de façon prioritaire plus de 1 200 logements chaque année.



LA PRODUCTION NEUVE

Le PLH prévoit la livraison de 11 000 logements supplémentaires par an, soit une hausse de 17 % par rapport à la moyenne des quatre dernières années, ainsi que la création de 5 200 logements sociaux par an, soit une augmentation de 100 %.

AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PUBLICS FRAGILES

LA FEUILLE DE ROUTE DU PLH

1- AGIR D'ABORD SUR LE PARC EXISTANT POUR SOUTENIR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

AXE 1-1 : Mieux repérer les logements du parc privé à enjeux et leurs propriétaires	ACTION 1 : Améliorer les outils de repérage et la connaissance des parcs à enjeux dans le privé
AXE 1-2 : Renforcer les actions incitatives et préventives sur le parc dégradé	ACTION 2 : Mettre en œuvre des PIG (Programmes d'intérêt général) aux objectifs et moyens cohérents
	ACTION 3 : Accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés
AXE 1-3 : Renforcer les outils pour des actions coercitives ciblées et efficaces	ACTION 4 : Définir et programmer des OPAH (Opérations programmées d'amélioration de l'habitat) renforcées sur des secteurs ciblés (Renouvellement urbain-RU, Copropriétés dégradées-CD, Plan de prévention des risques technologiques-PPRT)
	ACTION 5 : Créer un dispositif d'intervention sur les copropriétés à l'échelle métropolitaine dans le prolongement du « Plan Initiative Copropriétés »
	ACTION 6 : Soutenir les opérations de recyclage foncier
AXE 1-4 : Mettre à disposition des communes une boîte à outils pour l'intervention sur le parc privé existant	ACTION 7 : Renforcer l'accompagnement des communes
	ACTION 8 : Développer un réseau « Maisons de l'Habitat »
AXE 1-5 : Encourager la rénovation énergétique des logements	ACTION 9 : Coordonner et articuler les dispositifs de rénovation énergétique avec les actions de requalification du parc existant
AXE 1-6 : Mobiliser les dispositifs nationaux territorialisés pour renforcer la stratégie Habitat de la Métropole	ACTION 10 : Accompagner et mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une approche transversale

2- SOUTENIR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ALLIANT SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE

AXE 2-1 : Développer les capacités constructives, réglementaires et foncières nécessaires dans le PLH	ACTION 11 : Mettre en adéquation les documents d'urbanisme avec les enjeux du PLH
	ACTION 12 : Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH
AXE 2-2 : Construire un socle permettant la mobilisation d'outils de régulation	ACTION 13 : Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations
	ACTION 14 : Accompagner la mise en place d'outils de veille pour maintenir une offre locative accessible

3- SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE POUR FLUIDIFIER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET FAVORISER UN ÉQUILIBRE TERRITORIAL

AXE 3-1 : Soutenir une production de logements locatifs sociaux adaptés aux besoins des ménages	ACTION 15 : Accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée en logements sociaux
AXE 3-2 : Mobiliser le parc privé pour produire du logement social	ACTION 16 : Soutenir le conventionnement du parc privé
AXE 3-3 : Développer une offre abordable en accession et en locatif	ACTION 17 : Poursuivre le soutien à l'accession sociale et abordable, tout en s'assurant de la sécurisation des ménages accédants

4- AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PUBLICS FRAGILES OU SPÉCIFIQUES

AXE 4-1 : Consolider les règles et processus dans l'attribution des logements locatifs sociaux (LLS)	ACTION 18 : Élaborer la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID)
	ACTION 19 : Faciliter l'accès au logement pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées
AXE 4-2 : Améliorer l'accès au logement des plus fragiles	ACTION 20 : Soutenir le développement d'une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative
AXE 4-3 : Accompagner les jeunes à s'installer dans la métropole	ACTION 21 : Développer l'offre et l'accès au logement pour les étudiants et les jeunes actifs
	ACTION 22 : Améliorer l'insertion des jeunes en difficulté par une offre et un accompagnement adaptés
AXE 4-4 : Accompagner les personnes en perte d'autonomie	ACTION 23 : Soutenir l'adaptation du parc et le développement d'une offre inclusive pour accompagner la perte d'autonomie des seniors et des personnes souffrant de handicap
AXE 4-5 : Mieux répondre aux besoins des gens du voyage	ACTION 24 : Proposer des solutions d'accueil adaptées aux gens du voyage

5- SOUTENIR L'INNOVATION

AXE 5-1 : Soutenir l'innovation pour susciter une offre plus diversifiée et adaptée aux nouvelles attentes	ACTION 25 : Faciliter la réalisation de projets innovants
	ACTION 26 : Développer un fonds d'innovation pour l'habitat

6- FAIRE VIVRE LE PLH GRÂCE À UNE GOUVERNANCE ADAPTÉE

AXE 6-1 : Observer pour mieux piloter	ACTION 27 : Renforcer les outils d'observation au service du PLH
AXE 6-2 : Animer les relations communes	ACTION 28 : Renforcer l'offre de service de la Métropole auprès des communes en matière d'habitat
	ACTION 29 : Construire un plan guide de programmation partagé et territorialisé pour Marseille
AXE 6-3 : Piloter et animer le PLH	ACTION 30 : Créer un comité métropolitain pour l'habitat (instances partenariales régulières d'ensemble et thématiques)

