

ELABORATION DU PLH

12 février 2019

Réunion des Personnes Publiques Associées

INTRODUCTION

Arlette FRUCTUS

**Vice-Présidente de la Métropole
déléguée à l'habitat, le logement et
la politique de la ville**

The background features a large, abstract graphic composed of several overlapping, curved shapes in a vibrant red color. These shapes create a sense of depth and movement, with some areas appearing to recede into the background while others come forward. The overall effect is modern and dynamic.

**Le premier PLH à 92
communes**

UNE ATTRACTIVITÉ MÉTROPOLITAINE A CONFORTER

UNE OFFRE D'HABITAT A RENOUVELER

UN CONSTAT

Une dynamique démographique au ralenti, en raison d'un départ en dehors de la métropole des ménages actifs

Une offre de logements principalement située dans le parc ancien présentant des signes de forte déqualification et accueillant une population précarisée

Une offre neuve insuffisamment diversifiée malgré des efforts récents et trop éloignée des pôles d'emplois

Entrainant des territoires trop spécialisés dans leur vocation d'accueil et un blocage des parcours résidentiels

ENJEUX

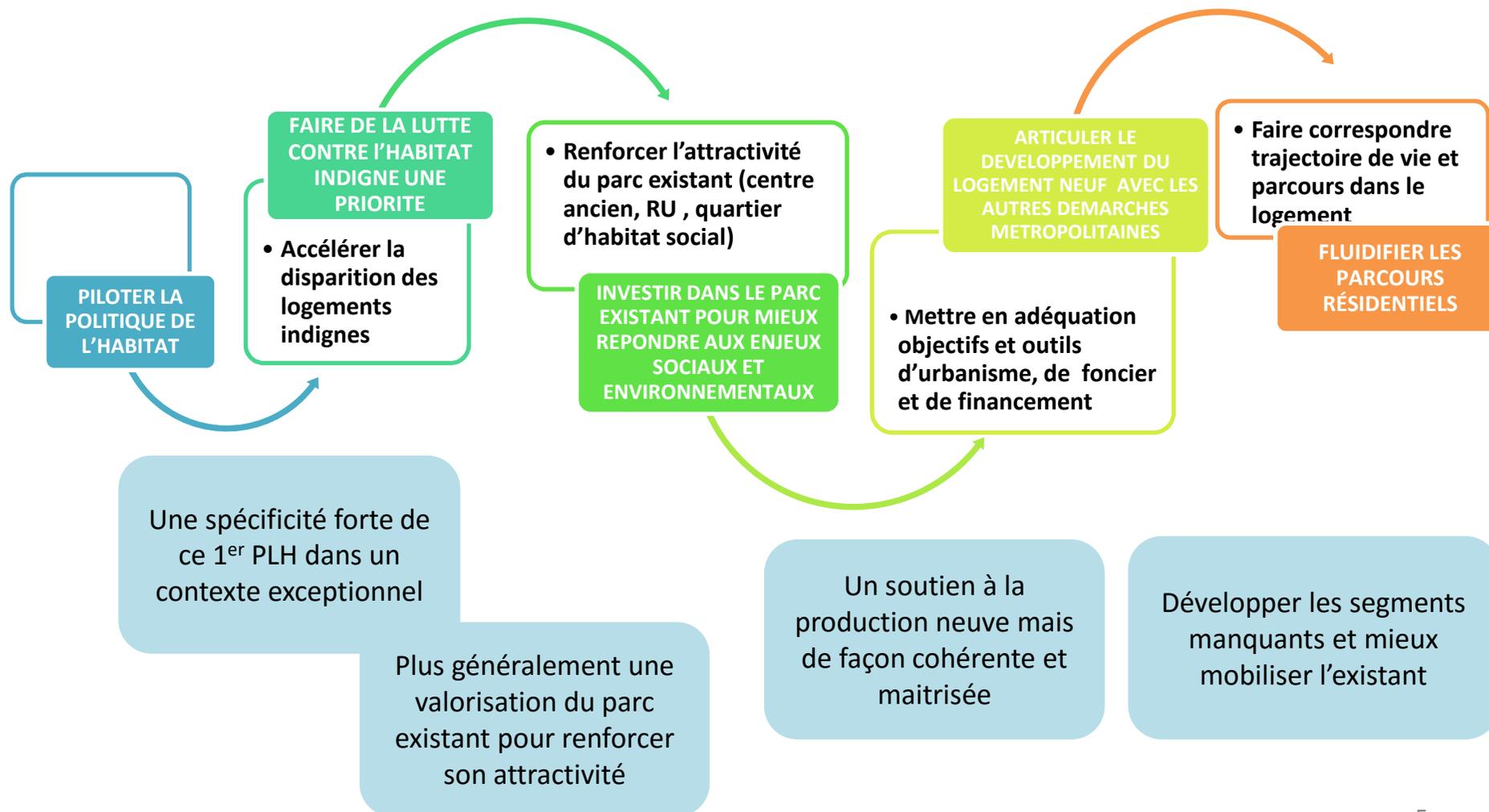
Mettre en cohérence bassin de vie / bassin d'emplois /équipements structurants en transport

Redevenir attractif pour les ménages du territoire et accueillir de nouveaux actifs extérieurs à la métropole

Baisser le taux d'effort des ménages dans le logement

Organiser les conditions de la transformation d'une offre de relégation en offre choisie et de qualité (parc social de fait, grands ensembles déqualifiés, logements indignes...)

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PLH : CINQ LEVIERS À ACTIONNER EN SIMULTANÉ



LE 1^{ER} PLH MÉTROPOLITAIN EN SYNTHÈSE

Le parc existant : une entrée prioritaire pour ce 1^{er} PLH pour un traitement ambitieux et pérenne du logement indigne et du renouvellement urbain

Des objectifs de production qui s'appuient sur les projets des communes

Une boîte à outils SOCLE pour répondre aux enjeux métropolitains

Une montée en puissance pour une stratégie qui se décline sur au moins 2 PLH

Une ambition d'objectifs

Sur la durée du PLH

- Accélérer la reconquête de **10 000** logements indignes
- Poursuivre la transformation des quartiers en renouvellement urbain avec **4000** démolitions et **10 000** requalifications
- Contribuer aux objectifs du PCAEM en participant directement (subventions) à l'amélioration énergétique de **26 000 logements** (4500 logements par an)
- Remettre sur le marché 4000 logements vacants

Et en annuel

- **12 400 logements nouveaux par an** pour une croissance démographique de 0,4%/an
- **5350 logements sociaux supplémentaires par an**, soit 80% des objectifs SRU tous modes de production confondus

Une ambition de moyens

- Un budget annuel de **52M€, soit 27€/habitant**
- Une équipe renforcée avec :
 - 1 direction métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne avec un doublement des effectifs
 - 1 équipe dédiée pour animer la stratégie métropolitaine

The background features a series of overlapping, curved shapes in red and white, creating a dynamic, abstract composition. The shapes are layered, with some appearing to be in front of others, creating a sense of depth and movement.

Les objectifs globaux de production

UNE AMBITION DE DÉVELOPPEMENT QUI PREND EN COMPTE LA VOLONTÉ DES COMMUNES...

Grâce à 2 rencontres successives des 92 communes



**11 700 logements neufs par an
Dont 4500 à Marseille**

Selon le potentiel déclaré des communes

20% des logts vacants en mauvais état



**700 logements par an vacants (*) à reconquérir
Dont 500 à Marseille**

Au prorata du parc vacant dégradé des communes

(*) vacance structurelle >1an

Une volonté des communes de maîtriser leur développement en ralentissant la production neuve et en mobilisant le parc existant

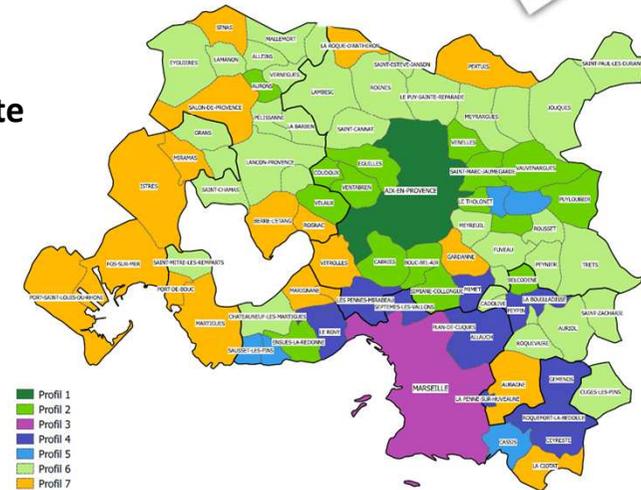
Soit 12 400 logements permettant une progression démographique de 0,4% par an

En accord avec le SRADETT et première marche vers le projet métropolitain

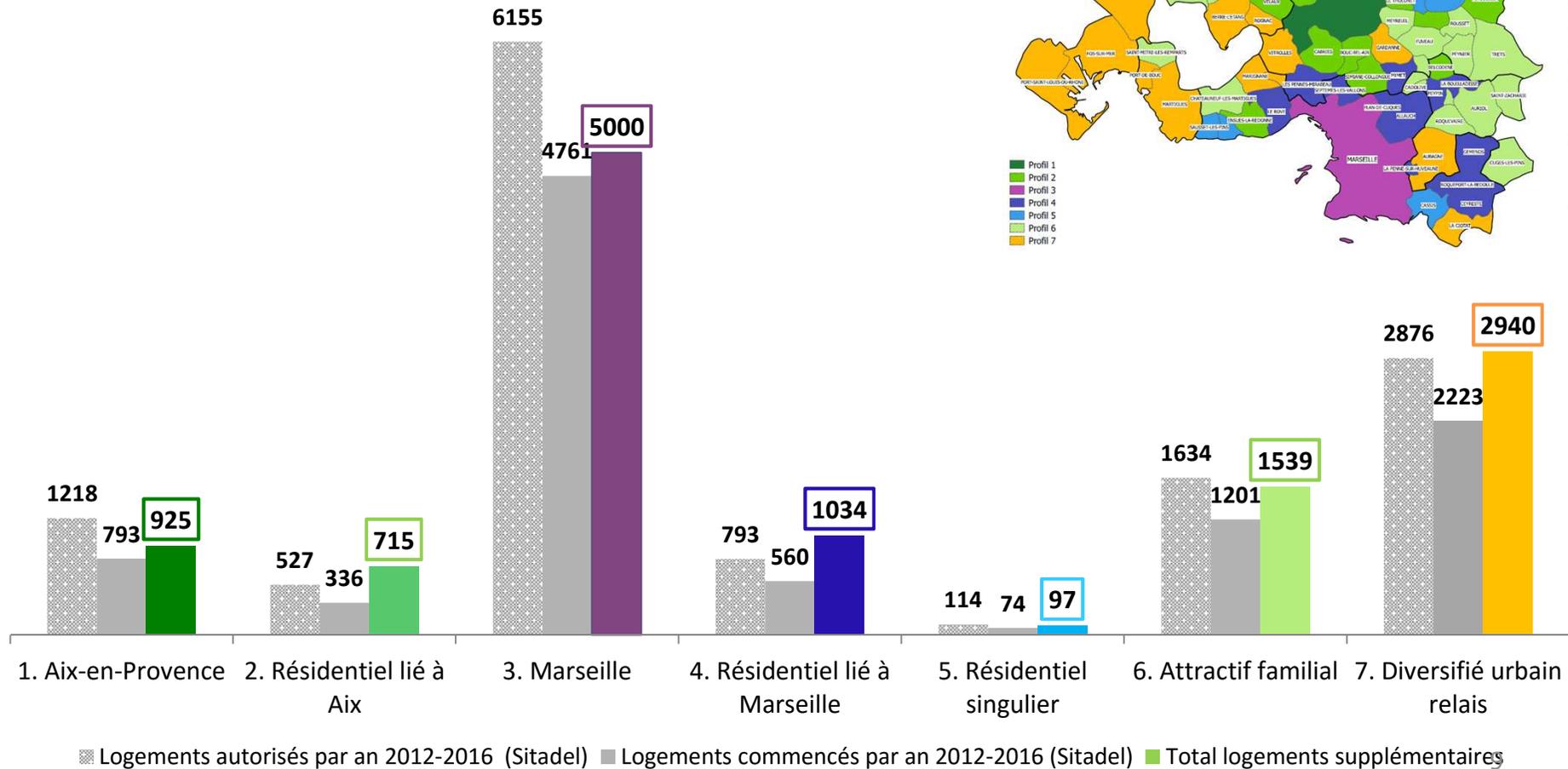
UNE AMBITION DE DÉVELOPPEMENT QUI PREND EN COMPTE LA VOLONTÉ DES COMMUNES...



Objectifs de production de logements retenus du PLH par profil de commune par rapport à la production récente



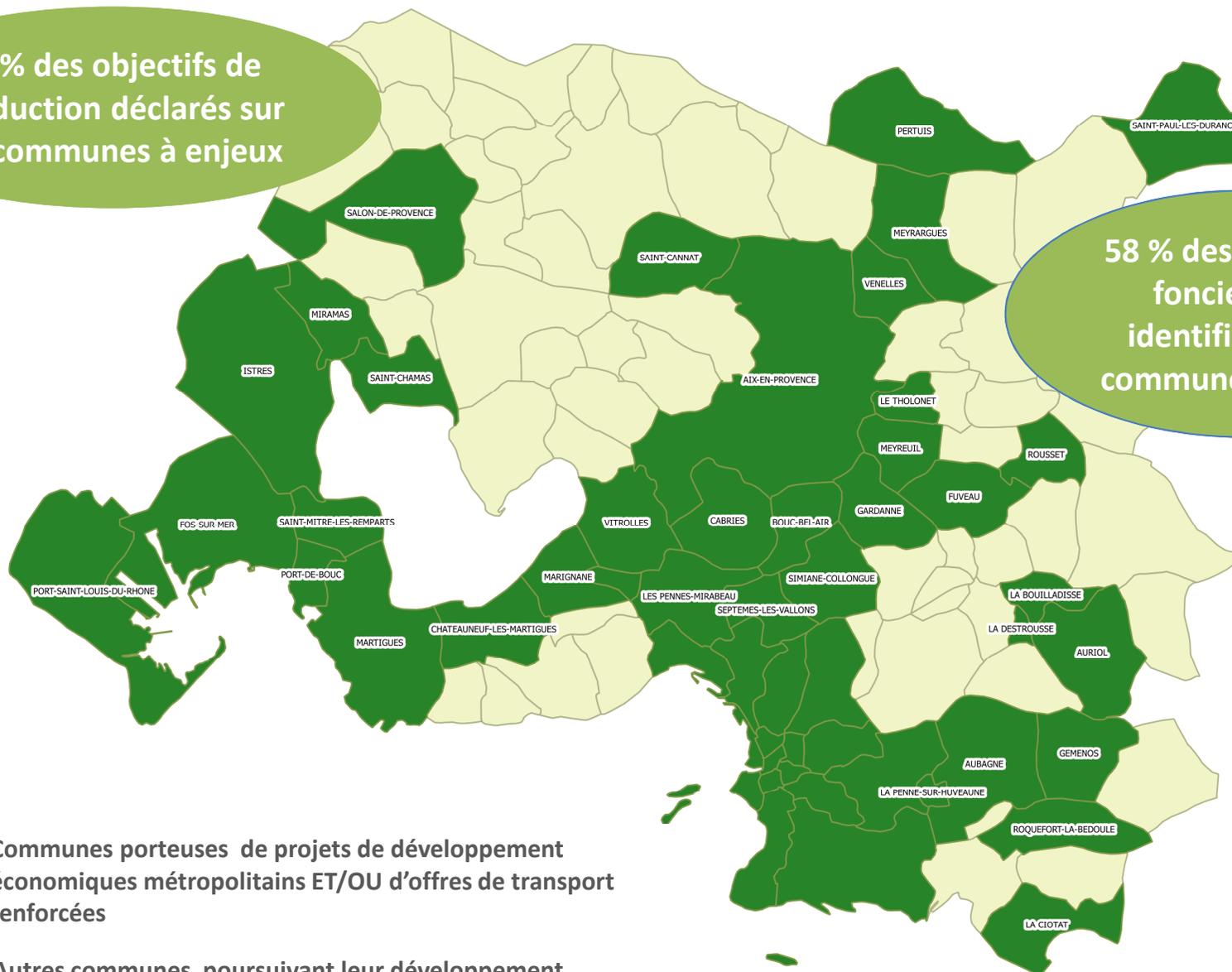
Source : Diagnostic PLH AMP 2020-2025 (ADIL AGAM AUPA)



UNE ARTICULATION ENTRE LOGEMENT/TRANSPORTS/ECONOMIE

82% des objectifs de production déclarés sur les communes à enjeux

58 % des gisements fonciers déjà identifiés sur les communes à enjeux



 Communes porteuses de projets de développement économiques métropolitains ET/OU d'offres de transport renforcées

 Autres communes poursuivant leur développement en cohérence avec les communes à enjeux

The background features a series of overlapping, curved shapes in a vibrant red color against a white background. The shapes are arranged in a way that creates a sense of depth and movement, with some shapes appearing to recede into the distance while others come forward.

La diversification de l'offre

UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE NOUVELLE SUR L'ENSEMBLE DE LA GAMME

objectif de production de résidences principales	12400	
supplémentaires		

logement locatif social PLUS ET PLAI (neuf et AA av trvx)	3500	40%
logement locatif social PLS	900	
accession sociale (PSLA, BRS)	500	
accession encadrée (TVA 5,5% quartier anru, accession coopérative, CPL, accession aidée CT 2 et CT5)	800	16%
Logement intermédiaire (LI)	1200	
libre	5500	44%
dont ventes investisseurs	1800	
dont ventes PO (hors accession encadrée) en col et ind groupé	2700	
dont individuel pur (lotissement)	1000	

Une offre complétée par le locatif conventionné privé + 450

Une offre aidée pour répondre aux ménages fragiles (lutte contre habitat indigne et amélioration du taux d'effort)

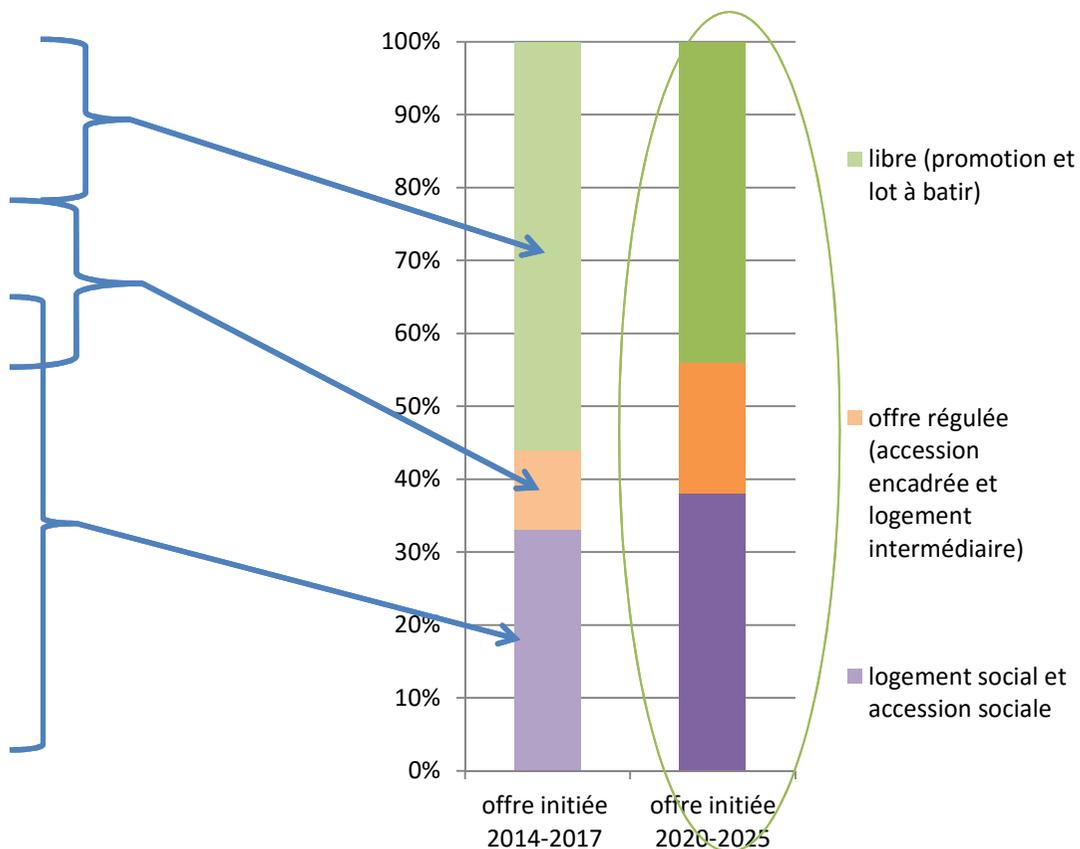
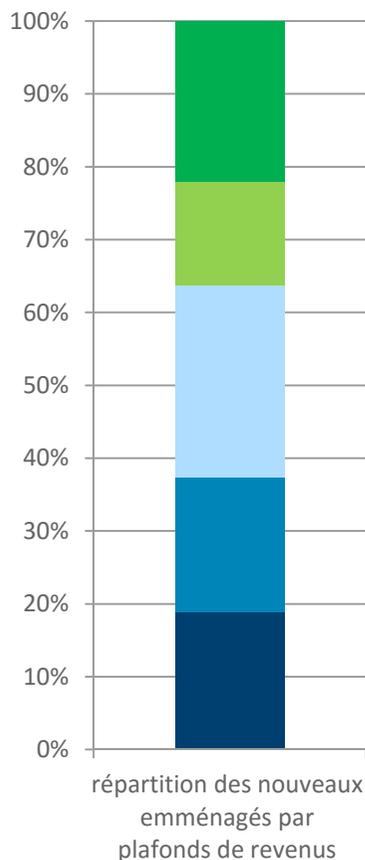
Une offre régulée pour répondre aux ménages à revenus intermédiaires

Vers une offre « libre » mieux répartie sur le territoire Et plus diversifiée en forme urbaine

UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE NOUVELLE SUR L'ENSEMBLE DE LA GAMME

Exprimés en %
des plafonds de
revenus HLM

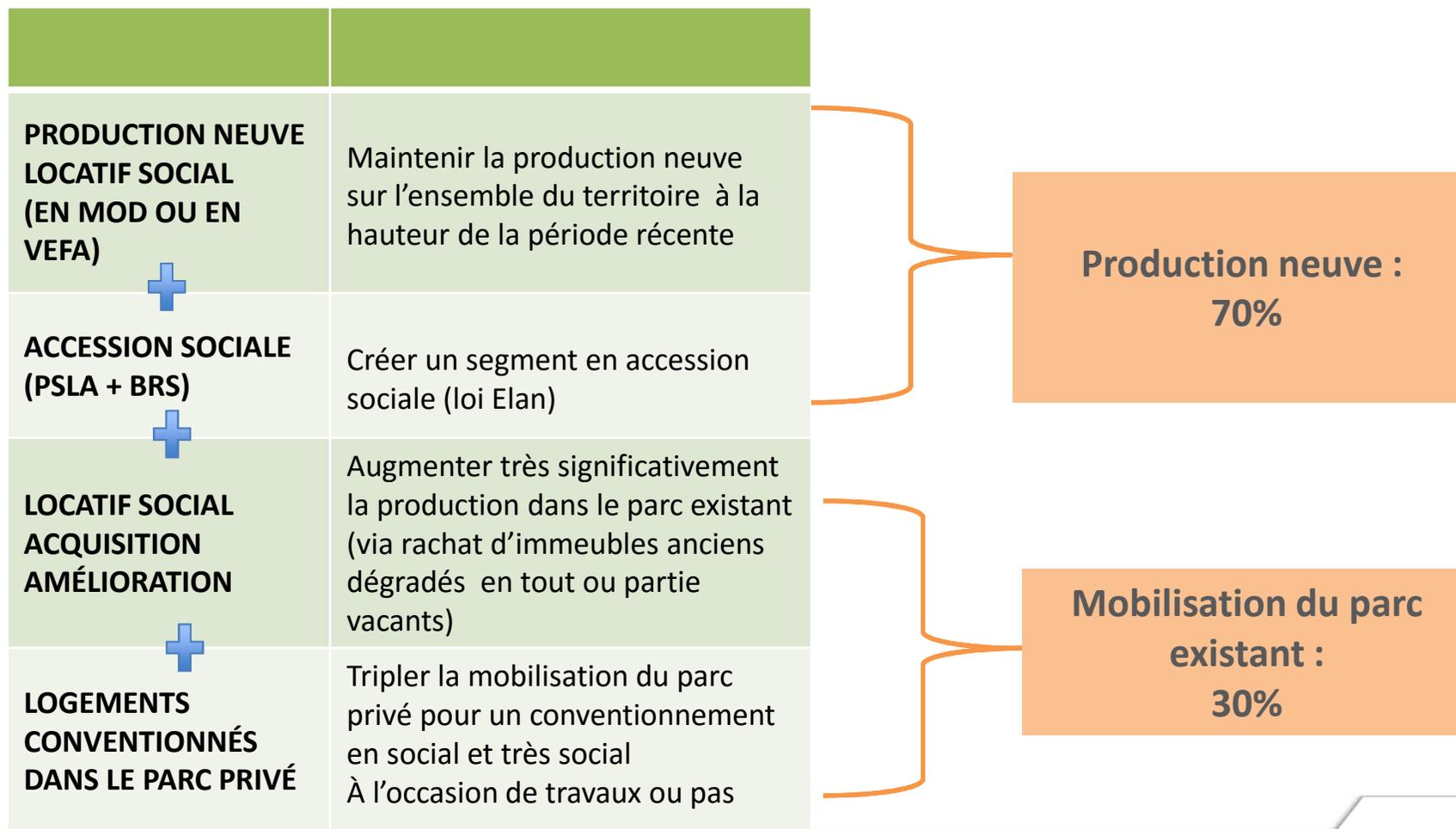
- revenus >130%
- revenus entre 100 et 130%
- revenus entre 60% et 100%
- revenus entre 30% et 60%
- revenus < 30%



The background features a series of overlapping, curved shapes in red and white, creating a dynamic, abstract composition. The shapes are smooth and rounded, with some pointing towards the center and others curving away.

**Une production
renouvelée de
logements sociaux**

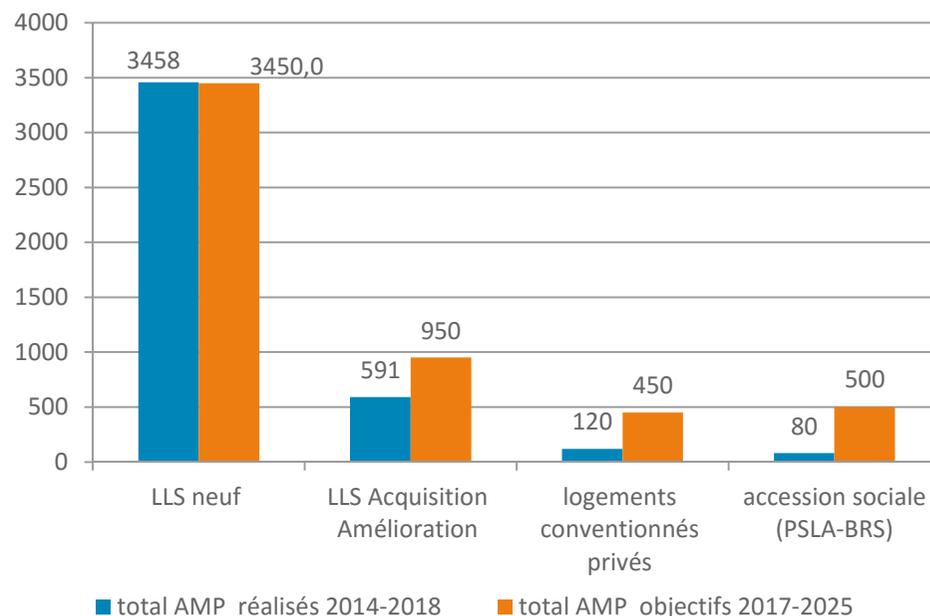
DES MODES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL RENOUVELÉS POUR MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS



DES MODES DE PRODUCTION DU LOCATIF SOCIAL RENOUVELÉS POUR MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS



Objectifs de logements sociaux AMP



Soit un total de **5350 logements par an**

Permettant un taux de couverture de **80% des objectifs SRU**

En intégrant la reconstitution de l'offre NPNRU de **400 logements/an**

28 ACTIONS RÉPARTIES EN 5 AXES

		PLH 2020-2025	AUTRE BUDGET TRAITEMENT HABITAT INDIGNE
Total budget PLH		52 M€ par an	
Axe 1. Piloter la politique de l'habitat	2%	1 M€	
Axe 2. Faire de la lutte contre l'habitat indigne une priorité	26%	13 M€	11M€ (foncier/ aménagement)
Axe 3. Investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux	20%	11 M€	
Axe 4. Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines	40%	21 M€	
Axe 5. Fluidifier les parcours résidentiels	12%	6 M €	

Soit
27€/habitant

partenariat
régulières
ressources
publique
lisible
partenaires
action œuvre intégrer
stratégie
évaluer
continué
habitats
suivi
métropolitaine Mise
Mobiliser vers PLH animer
Aller
Rendre Plateforme rencontres
Études évoluer spécifiques
démarche citoyennes
contractualisation

LE PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH Orientation 1 : Piloter la politique locale de l'habitat

	Axes	Les actions phares	Le + métropolitain
Orientation 1 Piloter la politique de l'habitat BP 1M€	Piloter et animer le PLH	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser les élus et partenaires par des rencontres régulières • intégrer la démarche des Assises Citoyennes de l'Habitat • Mise en œuvre de partenariats (conventions ADIL; ARHLM; ACTION LOGEMENT; HANDITOIT...) 	Aller vers une contractualisation de la politique de l'habitat Rendre lisible la stratégie métropolitaine pour tous les partenaires Faire évoluer en continu l'action publique en matière d'habitat
	Observer et évaluer	<ul style="list-style-type: none"> • observatoire de l'habitat • Études spécifiques 	

Les Assises Citoyennes de l'Habitat

Jacques Ansquer

**Ancien Président de la Banque
Alimentaire des Bouches-du-Rhône
Président de Fondalim**

LES ASSISES CITOYENNES DE L'HABITAT DONNER LA PAROLE À LA SOCIÉTÉ CIVILE

Une participation citoyenne autour de quatre défis majeurs

1. Traiter efficacement et durablement les situations de logement dégradé
2. Loger dignement tous les habitants
3. Adapter les aides pour gagner en efficacité
4. Au-delà du logement, bien vivre son quartier

Une démarche inscrite dans la durée et pilotée par un acteur de la société civile: M. Jacques Ansquer

Des financements dédiés à l'innovation dans les champs du logement et de l'habitat

Une consultation numérique à grande échelle

www.assises-citoyennes-habitat.fr jusqu'au 20 mars 2019 inclus.

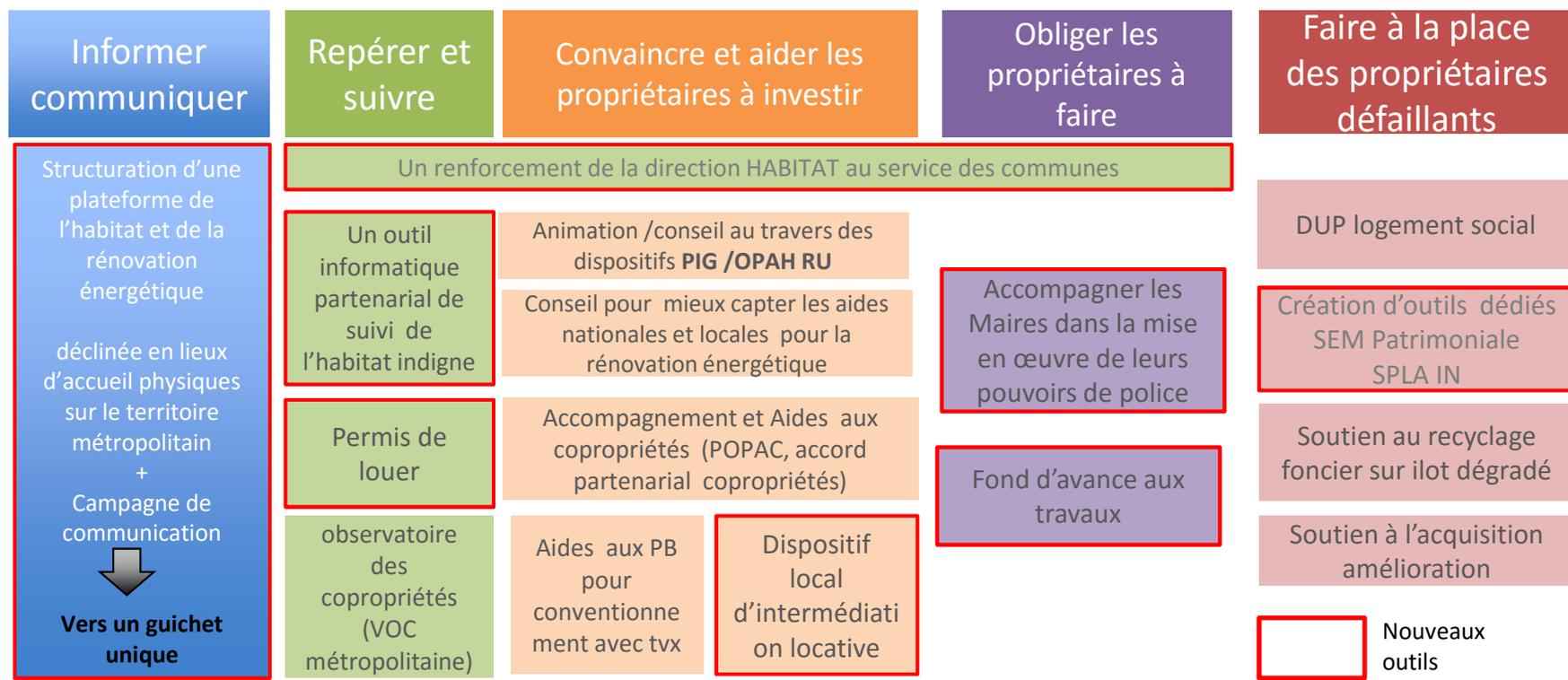
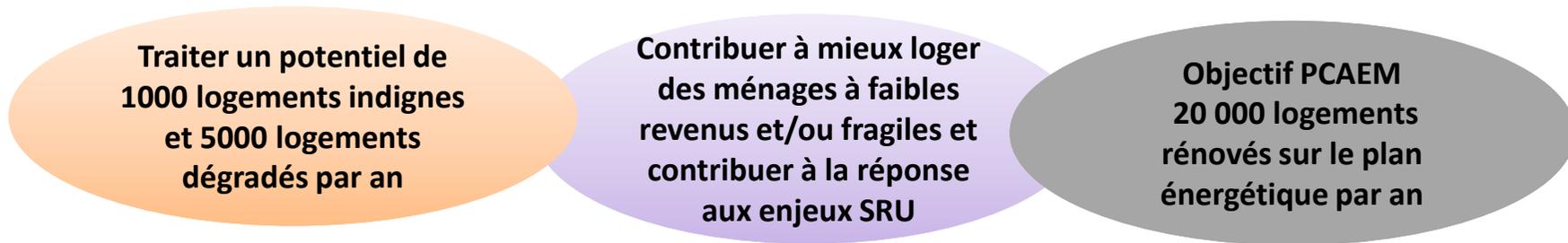
Une réunion publique de restitution et de débats le 26 mars

partenariat
régulières
ressources
publique
lisible
partenaires
action
œuvre intégrer
stratégie
Piloter
élus
continu
évaluer
habitat
suivi
métropolitaine
Mobiliser
Mise
vers
PLH
animer
Aller
Rendre
Plateforme
rencontres
Études
évoluer
spécifiques
démarche
citoyennes
contractualisation

QUESTIONS?
REMARQUES?

ECHANGES AVEC LA
SALLE
Merci de vous
présenter

Les objectifs et les modes d'intervention sur le parc privé existant



Dispositifs ciblés sur des périmètres de renouvellement urbain dans un souci d'approche globale (aménagement public, équipement, services aux habitants) : centres anciens , NPNRU, PRNQAD, OIN,...

	Axes	Les actions phares	Le + métropolitain
Orientation 2 Faire de la lutte contre l'habitat indigne une priorité BP 13M€	Lutter contre l'habitat indigne et dégradé sur tout le territoire de la métropole	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un observatoire partenarial et opérationnel de repérage des logements et suivi des procédures engagées • Organiser un service métropolitain d'appui aux communes • Créer un fond d'intervention pour les travaux d'office • Expérimenter le permis de louer • Création d'un Espace Accompagnement Habitat à Marseille 	Une direction dédiée au services des communes Expérimenter pour diffuser à l'échelle métropolitaine Une mobilisation financière et en ressources humaines à la hauteur des enjeux
	Structurer une filière en Acquisition Amélioration	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des outils dédiés pour acquérir, recycler, produire et gérer des logements de qualité : SPLA IN et SEM patrimoniale 	Une véritable force de frappe contre l'habitat dégradé à l'échelle métropolitaine
		<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir financièrement les opérations de logements en AA pour un effet levier significatif 	des partenariats renforcés avec les bailleurs à l'échelle métropolitaine (CUS, ...)
	Accompagner les copropriétés pour traiter et prévenir les dégradations et fragilisations	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement des copropriétés très dégradées dans le cadre de l'accord cadre • VOC métropolitaine • 4 POPAC à l'échelle métropolitaine 	Monter en puissance sur la connaissance des copropriétés

	Axes	Les actions phares	Le + métropolitain
Orientation 3 Investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux BP 11M€	Agir sur le parc privé existant dans une approche coordonnée	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir les projets de reconquête des centres villes en perte de vitesse En lien avec la démarche Envie de ville 	<ul style="list-style-type: none"> Garantir une approche globale et transversale sur la base de « plan guide »
		<ul style="list-style-type: none"> Aider la production de Logements conventionnés avec et sans travaux Développer l’IML avec un soutien des propriétaires et des opérateurs 	<ul style="list-style-type: none"> organiser une communication efficace auprès des propriétaires bailleurs à l’échelle métropolitaine Construire un dispositif d’incitation financière à destination des propriétaires bailleurs En cohérence avec le PCAEM et les enjeux énergétiques du territoire
	Accompagner le volet Habitat du projet NPNRU	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir la reconstitution de l’offre neuve Cibler une aide sur la restructuration des logements Soutenir la requalification énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> Intégrer la reconstitution de l’offre dans la production neuve globale de la métropole
	Maintenir l’attractivité du parc social hors NPNRU	<ul style="list-style-type: none"> Un soutien à la requalification d’opérations ciblées en cohérence avec des projets d’envergure métropolitaine tout en soutenant la requalification énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cadre d’un partenariat global avec les bailleurs (cosignature des CUS)



QUESTIONS?
REMARQUES?

ECHANGES AVEC LA
SALLE
Merci de vous
présenter

	Axes	Les actions phares	Le + métropolitain
Orientation 4 Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines	Optimiser les ressources foncières dans une logique opérationnelle d'urbanisme de projet et de développement durable	<ul style="list-style-type: none"> - Piloter la production de logements neufs grâce à une vision partagée des gisements fonciers disponibles (panorama) - Accompagner les communes pour optimiser leurs projets d'habitat - accompagner les politiques communales : ingénierie, application dans les documents d'urbanisme locaux, mis à disposition d'outils - Partager et construire une culture commune des projets et de l'aménagement 	Création d'un club des opérateurs métropolitains Animation partenariale
		<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le partenariat avec l'EPF - Flécher une action foncière sur les centres anciens - Soutenir les déficits fonciers des opérations de recyclage foncier en lien avec la stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Construire un référentiel de charges foncières 	Un outil de portage foncier dédié tourné vers les centres anciens Adhésion à un OFS régional
BP 21M€	Soutenir une production neuve adaptée aux besoins	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer un dispositif de soutien au logement social cohérent avec les besoins du territoire - Etudier l'opportunité d'un dispositif d'encadrement des ventes en VEFA - Soutenir les opérations innovantes en matière de produits , de montages , de maîtrise des coûts globaux, d'accompagnement - Financer les actions issues de la société civile 	Pilotage de la DAP Des aides financières de soutien au logement social permettant de diversifier l'offre à la hauteur des besoins des plus modestes Diffusion de l'innovation

PROPOSITION DE SOUTIEN FINANCIER AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

		par logt
tout PLAI		5 000 €
PLAI à loyer minoré	+	10 000 €
tout PLUS		3 000 €
PLUS étudiant	+	2 000 €
tout PLS		
PLS à loyer minoré	+	3 000 €
AA av tvx	+	12 000 €

	Tous logements	AA av tvx
PLAI	7 250 000 €	
PLAI minoré	4 500 000 €	
PLUS	5 630 400 €	
PLUS étudiant	500 000 €	
PLS standard	- €	
PLS minoré	300 000 €	
	18 180 400 €	8 400 000 €
TOTAL		26 580 400 €

Avec des modulations possibles

	Axes	Les actions phares	Le + métropolitain
Orientation 5 Fluidifier les parcours résidentiels <i>BP 6M€</i>	Répondre aux besoins à toutes les étapes du parcours résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> - Aide directe aux primo-accédants en PSLA et BRS - Une aide ciblée sur l'accès dans le parc ancien (avant 48/centre ancien) - Diversifier l'offre étudiants, mais aussi en résidences sociales - Accompagner la diversité des réponses aux seniors en LLS et en subventionnant l'adaptation du parc privé - Développer une offre en logement intermédiaire sur les sites adaptés 	Création d'une filière en PSLA comptabilisé dans la loi SRU Montée en puissance d'1 OFS et des montages innovants
	Garantir un meilleur équilibre territorial grâce à une politique de peuplement et d'attribution	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un socle de connaissance homogène et partagé sur le parc et son occupation, ainsi que sur les publics prioritaires - Création d'un réseau de lieux d'accueil et d'information des demandeurs - Traitement des cas urgents ou bloqués à l'échelle métropolitaine 	Mettre en place un travail inter bailleurs Tendre vers un meilleur équilibre territorial
	Compléter et adapter l'offre pour les plus fragiles	<ul style="list-style-type: none"> - Créer un segment d'offre à loyer cohérent avec le profil des demandeurs fragiles : PLAI à loyer minoré - Conforter l'offre d'hébergement adaptée à certains publics - Renforcer l'intermédiation locative - Développer l'accompagnement des ménages - Développer une offre de LLS adaptée aux personnes à mobilité réduite 	S'assurer de la territorialisation des objectifs du PDALHPD Permettre la mise en œuvre du Logement d'Abord

DISPOSITIFS DE SOUTIEN À L'ACCESSION SOCIALE DANS LE NEUF ET L'ANCIEN

Dans le neuf
Ciblé sur le PSLA ou BRS/OFS

En complément des dispositifs existants sur les CT

Aide de 3000€ par logement
+ Aide de 1500€ par logement pour les locataires du parc social

Cible : primo-accédants aux plafonds de ressources PSLA
Cible produits : prix de vente plafonds par secteur

Un objectif de 500 logements par an
Dont 50% à Marseille et 50% sur le reste de la métropole

Dans le parc existant
Pour les logements construits avant 48 / centres anciens

Sur le modèle du Chèque Accession Rénovation (Marseille)

Une aide ciblée sur le parc ancien et conditionnée à des travaux (a minima 10% du montant d'acquisition)

Cible : Primo-accédants aux plafonds de ressources inférieures au PSLA

Un objectif de 250/300logements par an

+ Adhésion à l'OFS

+ Un outil de suivi et contrôle

LA NECESSITE SOCIALE ET REGLEMENTAIRE DE PRODUIRE UNE OFFRE À BASSE QUITTANCE (en neuf et AA)

objectifs parc public :	4400		dont produits spécifiques a minima
PLAI	33%	1450	400 (maisons relais, pensions de familles,...)
dont PLAI standard	69%	1000	300
dont PLAI à loyer minoré	31%	450	100
PLUS	47%	2050	250 (résidences étudiants)
PLS	20%	900	dont 100 en QPV

- Une répartition par financement qui privilégie le PLUS et le PLAI
- Un poids du PLAI légèrement supérieur à 30%, le minimum réglementaire, pour prendre en compte un poids du PLAI plus important en acquisition amélioration et permettant le traitement logement indigne, la réponse aux besoins en renouvellement urbain, la réponse à la loi E&C
- Un poids du PLS maîtrisé et ciblé sur des secteurs adaptés, avec une part en loyer minoré sur les secteurs QPV

CONCLUSION

Arlette FRUCTUS

**Vice-Présidente de la Métropole
déléguée à l'habitat, le logement et
la politique de la ville**

RAPPEL DU CALENDRIER JUSQU'À L'APPROBATION DU PLH METROPOLITAIN

- **Présentation dans les 6 CT et auprès du conseil de développement de la métropole entre le 14 février et la mi-mars 2019**
- Arrêt du projet au conseil métropolitain du 28 mars
- Recueil des avis des communes (2 mois)
- Recueil de l'avis du Préfet et présentation en CRHH: septembre/octobre 2019
- Approbation du document finalisé: nov./déc. 2019
- Entrée en vigueur: 1^{er} janvier 2020

La direction Habitat et le cabinet Sémaphores se tiennent à votre disposition pour recueillir vos remarques et compléments

LE 1^{ER} PLH MÉTROPOLITAIN EN SYNTHÈSE

Le parc existant : une entrée prioritaire pour ce 1^{er} PLH pour un traitement ambitieux et pérenne du logement indigne et du renouvellement urbain

Des objectifs de production qui s'appuient sur les projets des communes

Une boîte à outils SOCLE pour répondre aux enjeux métropolitains

Une montée en puissance pour une stratégie qui se décline sur au moins 2 PLH

Une ambition d'objectifs

Sur la durée du PLH

- Accélérer la reconquête de **10 000** logements indignes
- Poursuivre la transformation des quartiers en renouvellement urbain avec **4000** démolitions et **10 000** requalifications
- Contribuer aux objectifs du PCAEM en participant directement (subventions) à l'amélioration énergétique de **26 000 logements** (4500 logements par an)
- Remettre sur le marché 4000 logements vacants

Et en annuel

- **12 400 logements nouveaux par an** pour une croissance démographique de 0,4%/an
- **5350 logements sociaux supplémentaires par an**, soit 80% des objectifs SRU tous modes de production confondus

Une ambition de moyens

- Un budget annuel de **52M€, soit 27€/habt**
- Une équipe renforcée :
 - 1 direction métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne avec un doublement des effectifs
 - 1 équipe dédiée pour animer la stratégie métropolitaine