



CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT
LA VOIX DE LA SOCIÉTÉ CIVILE

AVIS

ASSISES CITOYENNES DE L'HABITAT

SAISINE DU 11 FÉVRIER 2019

JUIN 2019

METROPOLE
**AIX
MARSEILLE
PROVENCE**

CONSEIL
DE DÉVELOPPEMENT

Ce document présente l'avis du Conseil de Développement sur les assises citoyennes de l'Habitat suite à la saisine de la Présidence de la Métropole du 11 février 2019. Il a été préparé par un groupe de travail transversal associant la commission Habitat, politique de la ville et Solidarités et les autres commissions du Conseil de Développement. Conformément aux statuts, il a été délibéré en réunion plénière du Conseil de Développement (le 12 juin 2019), après approbation par son Bureau (le 13 mai 2019). Il est remis à la Présidence de la Métropole.

1 – PRÉAMBULE	4
2 – LE CONSTAT	5
2.1 • Une perte d'attractivité résidentielle de la Métropole	
2.2 • Une offre de logement en décalage au regard des moyens d'une majorité de la population	
3 – LES FACTEURS DE BLOCAGE	6
4 – DES ORIENTATIONS ET DES ACTIONS À PROMOUVOIR	7
4.1 • Retrouver de l'attractivité résidentielle en favorisant la création de logements de qualité, à bon prix, au bon endroit et en nombre suffisant	
4.2 • Se doter d'une politique foncière offensive et innovante	
4.3 • Assurer une nécessaire cohérence entre les divers documents stratégiques et opérationnels de la Métropole.	
4.4 • Privilégier une approche du territoire métropolitain en termes de «bassins de vie»	
4.5 • Renforcer l'offre de logement social et définir des priorités en matière de construction et de rénovation, en insistant sur la qualité et la durabilité	
4.6 • Mieux coordonner les acteurs décisionnels de la politique du logement et encourager les maires bâtisseurs	
4.7 • Appréhender d'autres questions touchant au logement	
4.8 • Promouvoir des démarches participatives issues de l'imagination collective et citoyenne	
4.9 • Disposer de marges de manœuvre financières pour mettre en pratique cette politique	
5 – INTERVENIR SUR LES CENTRES ANCIENS, TRAITER LA VACANCE ET L'INSALUBRITÉ	12
6 – CONCLUSION	15
7 – SYNTHÈSE	16
8 – LISTE DES MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL AYANT PARTICIPÉ ACTIVEMENT À LA RÉDACTION DE CET AVIS	18
9 – ANNEXE - LA SAISINE	19

1. PRÉAMBULE

Madame la Présidente de la Métropole a saisi le Conseil de développement, en date du 11 février 2019, dans le cadre des assises citoyennes de l'habitat.

Cette saisine, axée principalement sur les solutions à apporter durablement aux problèmes du mal logement, en lien avec l'actualité dramatique de la fin de l'année 2018 sur Marseille, vient se greffer sur l'implication du Conseil de développement qui suit parallèlement l'évolution du Programme Local de l'Habitat (PLH) de ce territoire.

En tant que Conseil de développement, nous avons bénéficié de présentations synthétiques et intermédiaires du PLH, faites par l'élue et les services techniques de la Métropole, en responsabilité sur ces questions (en janvier 2018 et en mars 2019).

Nous nous sommes exprimés en tenant compte des principaux axes de réflexion et d'action envisagés lors de ces présentations, élargis aux nouveaux enjeux mis en lumière dans le cadre des Assises de l'Habitat, mais sans pour autant avoir pris connaissance du document final PLH in extenso, qui doit être soumis au vote du Conseil Métropolitain et qui, de ce fait, pourra d'ici-là évoluer.

Nous avons déjà abordé ces sujets dans nos propositions formulées pour le projet métropolitain (priorités 4 et 5) qui mettaient en évidence **l'aspect indissociable de la politique globale du logement et de la question de l'habitat indigne** :

«Nous souhaitons que soit améliorée l'habitabilité urbaine et redonner de la qualité.

La Métropole Aix-Marseille-Provence doit susciter le plaisir de se déplacer, d'habiter, de vivre ensemble».

En effet, loin d'être marginale, cette question doit être une préoccupation essentielle et constante, car constitutive du Projet métropolitain.

Au-delà de la nécessité morale évidente de se soucier de la problématique de l'habitat indigne, c'est bien le rôle majeur du logement dans le développement et l'attractivité de la Métropole dont il est question.

On ne doit pas oublier en effet que le solde migratoire négatif est essentiellement dû à une «fuite» des jeunes actifs qui ont de grandes difficultés à se loger sur le territoire.

C'est la raison pour laquelle il nous a paru intéressant de produire un document global, en référence constante avec le PLH, qui se base sur un constat rapide mais ciblé, une mise en évidence de quelques facteurs de blocage et de proposer plus longuement des orientations et des actions à promouvoir.

Il s'agira également de faire émerger à chaque fois le lien avec le logement indigne tout en lui consacrant une section particulière réservée à des propositions plus concrètes et plus dédiées.

2. LE CONSTAT



Vue en hauteur de Marseille ©DavidGirard

2.1 Une perte d'attractivité résidentielle de la Métropole avec une amplification d'un exode vers les franges urbaines, d'où un solde migratoire négatif à l'intérieur du périmètre actuel de la Métropole et un ralentissement de la croissance de l'emploi (cf. le classement de l'attractivité des métropoles qui place celle d'Aix-Marseille-Provence en queue de liste).

2.2 Une offre de logement en décalage au regard des moyens d'une majorité de la population ; un nombre de logements sociaux insuffisant et mal réparti qui oriente les plus fragiles vers les centres anciens, les propriétés dégradées et les logements insalubres (lorsque l'on sait que plus de 70% des ménages sont éligibles au logement social dans les Bouches-du-Rhône).

3. LES FACTEURS DE BLOCAGE

- **Des prix particulièrement élevés** qui répercutent notamment le coût du foncier et qui s'ajoutent à une offre insuffisante de logements sociaux.
- **Une qualité de logement très médiocre** en dehors de quelques zones privilégiées : vétusté d'une partie du parc ancien, obsolescence des formes d'habitat type «grands ensembles» dont de nombreuses copropriétés dégradées de priorité nationale (Kalliste, Bel Horizon, Maison Blanche...), sous-équipement des franges urbaines (transports, services publics, culture etc...).
- **Une répartition géographique de plus en plus inégalitaire** du peuplement entre centres et périphéries, quartiers riches et pauvres, voire entre générations, d'où des phénomènes de ghettoïsation de plus en plus marqués.



4. DES ORIENTATIONS ET DES ACTIONS À PROMOUVOIR

4.1 Retrouver de l'attractivité résidentielle en favorisant la création de logements de qualité, à bon prix, au bon endroit et en nombre suffisant

À cet égard, l'hypothèse haute évoquée dans les documents du PLH de 12 400 logements par an dont 5350 logements sociaux (70% de neuf et 30% en rénovation soit 80% des obligations SRU) semble largement en-deçà de ce que le Projet métropolitain préconise à savoir 14 000 logements nouveaux par an et la construction de 45 000 logements sociaux d'ici 2025...

À noter toutefois un point positif qui est le rééquilibrage bienvenu de la production au profit du social ou du très social (PLUS et PLAI).

Cette situation va devenir rapidement préoccupante lorsque l'on sait que la cause principale de l'occupation de l'habitat indigne est le manque de logements sociaux (plus de 82 500 demandes en attente dans les Bouches-du-Rhône fin 2018).

Ce manque induit un report sur le parc locatif privé souvent dégradé, lequel devient un logement social de fait.

4.2 Se doter d'une politique foncière offensive et innovante

Le PLH (axe stratégique n°4) fait d'ailleurs bien émerger la question du foncier comme cruciale en basant sa projection de production de logements sur les gisements mis en évidence par les communes, mais cela reste insuffisant.

Il s'agira donc sur ce sujet de :

- mettre en place, comme abordé dans la priorité 6 de notre contribution au Projet métropolitain, un observatoire foncier de l'ensemble du territoire travaillant sur un inventaire et une surveillance stricte de l'occupation de l'espace et de son évolution dans tous les domaines ;
- organiser parallèlement une recherche foncière systématique à l'intérieur des espaces urbains existants qui présentent souvent des gisements importants (quels espaces peuvent muter, sur quels critères et à quel prix ?) ;
- mettre en place une approche réglementaire incitative des PLUI (Servitudes de Mixité Sociale, emplacements réservés...) en matière de logements sociaux par le suivi de l'articulation PLH / PLU.

Par ailleurs, l'efficacité de cette orientation passe par une politique d'anticipation volontariste et la mise en place de moyens financiers à la hauteur de l'enjeu, même en s'adossant sur des outils institutionnels existants (EPF, SAFER etc...).



Eric Michel, Président de la commission Habitat, politique de la ville et Solidarités a présenté le 12 juin en assemblée plénière l'avis sur les assises citoyennes de l'habitat et le PLH.
©JustineGabriel

4.3 Assurer une nécessaire cohérence entre les divers documents stratégiques et opérationnels de la Métropole

Nous venons déjà de mettre en évidence certaines distorsions entre le Projet Métropolitain et le PLH.

Si les niveaux temporels sont différents, il s'agit maintenant qu'une cohérence claire émerge des documents d'aménagement que sont le SCOT et les PLUI des différents territoires qui composent la Métropole, le Plan Climat Air, Energie Métropolitain, ciment indispensable à la garantie d'une transition écologique réussie, mais aussi les agendas du développement économique et de la Mobilité.

Le PLH y fait référence en particulier dans son axe stratégique n°4 et c'est une bonne chose.

Cependant, force est de constater que les premières productions (PLUI de MPM mais aussi ceux en gestation comme ceux du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et du Pays d'Aix) commencent à s'écarter de ces principes.

Nous avons d'ailleurs déjà signalé ce problème au moment de notre avis sur le PLUI de MPM (décembre 2018) qui permet en creux l'exonération de réalisation de logements sociaux pour les opérations de moins de cent logements sur Marseille.

Cette mesure ne va certainement pas dans le bon sens puisque ces opérations relativement modestes sont celles qui viendront remplir les dents creuses des centres-villes et intervenir dans le cadre de la résorption de l'habitat indigne...

De plus, elles repoussent en périphérie et sur des projets conséquents, la production de logements sociaux en nombre et en pourcentage plus important, le tout aggravé par le fait qu'il faudra bien rattraper ailleurs le retard numérique provoqué, dans un objectif de qualité de l'habitat produit.

Enfin, le PLH pourrait intégrer davantage les mesures de rénovation énergétique prévues dans le plan climat (PCAEM) même si l'objectif de traiter déjà 20 000 logements par an est de bonne augure.

4.4 Privilégier une approche du territoire métropolitain en termes de «bassins de vie»

Ceci afin d'être plus en prise avec les besoins de la population car :

- 90% des demandes de nouveaux logements se font dans la commune de résidence des habitants dont 78% pour les logements sociaux ;
- 90% des déplacements se font à l'intérieur de ces bassins de vie qui recoupent peu ou prou les territoires de la Métropole.

En effet, le parcours résidentiel, qu'il soit social, locatif, d'accession à la propriété, ou du marché libre, doit pouvoir s'accomplir à périmètre restreint afin de ne pas obliger la population, en particulier les jeunes actifs, à une mobilité subie à l'intérieur de l'espace métropolitain voire sur ses franges. L'équilibre social de la Métropole en dépend.

Le PLH y fait clairement référence dans son orientation stratégique n°5 (Cf. Fluidité du parcours résidentiel).

Il nous semble toutefois qu'il est nécessaire d'aller plus loin en privilégiant une approche territoriale plus fine en lien avec les documents stratégiques déjà évoqués plus haut (SCOT, PLUI) et les actions opérationnelles que la Métropole réalisera en propre ou suscitera auprès des communes.

À cet égard, nous ne pouvons qu'être perplexes quant à l'inversion chronologique dans l'élaboration de ces documents stratégiques par la Métropole : d'abord les PLUI puis le SCOT.

4.5 Renforcer l'offre de logement social et définir des priorités en matière de construction et de rénovation, en insistant sur la qualité et la durabilité

Le PLH, au travers de son orientation stratégique n°3, met fort justement l'accent sur l'investissement nécessaire dans le parc existant **«pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux»** ; les déficits quantitatifs et qualitatifs du parc locatif sont en effet criants, particulièrement dans les quartiers centraux.

Il est urgent d'y remédier par un accroissement de l'offre de logements sociaux en centre-ville et par une remise à niveau du parc locatif privé, avec un souci de préserver la mixité sociale et les atouts patrimoniaux propres à ces quartiers.

De manière générale, il convient de ne pas opposer quantité et qualité, tant en matière de construction que de rénovation. Le confort du logement, l'agrément des parties communes et le respect des nouvelles normes environnementales doivent favoriser une meilleure préservation des bâtiments et une insertion durable des habitants dans leur quartier.

À cet égard, la conception et l'organisation des logements doivent prendre en compte le bien-être des propriétaires ou des locataires de façon à ce que chaque individu puisse vivre dans des espaces adaptés à ses besoins (surfaces minimales, etc..).

Plus généralement, l'élaboration des plans de masse devra se baser sur la notion du **«vivre ensemble»**.

C'est là un enjeu important car l'offre de logements, en quantité et en qualité, est un facteur décisif de l'attractivité d'un territoire.

4.6. Mieux coordonner les acteurs décisionnels de la politique du logement et encourager les maires bâtisseurs

Ceci en mettant en place des leviers incitatifs.

Nous pouvons noter une relative frilosité des communes, qui apparaît ici ou là dans le PLH et qui vient souvent de la crainte, compréhensible, de ne pas disposer de moyens suffisants pour accueillir de nouveaux habitants (équipements publics, gestion sociale, etc..).

Il convient donc que la Métropole mette en place, au-delà des espaces qu'elle gèrera en propre, une politique complète d'accompagnement financière, méthodologique, sociale, (en particulier dans la lutte contre l'habitat indigne et en mettant l'accent sur l'habitat très social) en appui aux différentes communes qui restent la cellule de base du territoire.

Cette question est bien abordée dans le PLH et doit être mise en exergue de façon forte: elle est indispensable.

Il s'agit de coordonner les administrations, maires, propriétaires fonciers, opérateurs, bailleurs sociaux, en concertation avec les habitants.

Après la suppression de la taxe d'habitation, il convient d'encourager par des incitations fiscales, les pratiques vertueuses en matière de construction, de mixité sociale et d'amélioration du cadre de vie et plus généralement donner la parole à l'imagination et à la créativité afin d'encourager les maires bâtisseurs.

4.7. Appréhender d'autres questions touchant au logement

Questions qui pèsent lourd dans notre Métropole.

Le PLH aborde, et c'est là aussi une bonne approche, **un certain nombre de questions d'actualité** : le tourisme et la question de son hébergement, le logement étudiant, les expérimentations, le télétravail et son impact, etc...

Nous aborderons aussi plus particulièrement deux de ces points, qui concernent essentiellement les deux pôles urbains principaux que sont Marseille et Aix-en-Provence, et qui là encore, dans certains secteurs, touchent directement l'habitat indigne et insalubre tout en étant indissociables du rayonnement et de l'attractivité de la Métropole :

1. La question de l'hébergement touristique et le phénomène AirBnB qui vient pour partie assécher le marché locatif privé : des solutions règlementaires et juridiques existent mais encore faut-il les appliquer voire imaginer des formes nouvelles d'intervention publique.



©DanielKapikian

2. La question du logement étudiant : le territoire a la chance d'accueillir la première université francophone du monde (en nombre d'étudiants).

Sa capacité à les loger sera un des garants de la pérennité de cette position.

Au-delà du logement institutionnel, largement insuffisant eu égard à la demande, les étudiants font partie des principaux occupants des centres-villes (plus de 50% des locations dans le centre ancien d'Aix-en-Provence) et souvent les premiers concernés par les logements insalubres et indignes et les marchands de sommeil.

Aussi, une véritable politique de labélisation et d'aide spécifique visant à conventionner ce type de logement paraît donc nécessaire surtout dans le contexte actuel.

4.8. Promouvoir des démarches participatives issues de l'imagination collective et citoyenne

Ce qui pourrait d'ailleurs préfigurer la forme définitive de certains projets.

À cet effet, le milieu associatif, déjà fortement impliqué sur la question, pourrait être sollicité ainsi que des start-ups innovantes dans des domaines aussi divers que :

- la captation de données utiles par les Data Center du territoire pour mesurer l'état de salubrité ou d'insalubrité d'un logement ;
- l'habitat participatif ;
- la colocation et la possibilité pour les pouvoirs publics de labelliser de telles pratiques ;
- la cohabitation intergénérationnelle.

4.9. Disposer de marges de manœuvre financières pour mettre en pratique cette politique

Il faudra en prioriser certains points. Cette pratique se construira et s'évaluera sur le long terme.

Il convient donc de prendre acte du budget annoncé de 52M€ par an.

Il s'agit là aussi d'un début et on peut penser qu'il sera revisité au cours du temps, ne serait-ce que pour mettre en œuvre une réelle politique foncière efficace et une lutte contre l'habitat indigne et dégradé à la hauteur de la situation.

Il reste toutefois modeste comparé aux 3Mds€ environ de budget global de la Métropole (aussi moins de 2% du total).

Nous pensons qu'il existe des modalités d'équilibre entre une surreprésentation des communes à la Métropole (92 aujourd'hui ... 121 demain ?), et une absence préjudiciable à la représentativité des citoyens.

D'abord de quelle proximité s'agit-il ? Comment la maintenir et avec quels moyens ?

Un éclaircissement ou une redéfinition des compétences indispensables aux communes en les dotant des moyens nécessaires pour préserver cette relation indispensable de proximité pourrait suffire.

La (re-)dynamisation de la conférence des maires, courroie de transmission entre la Métropole et les communes présentes à titre consultatif, paraît judicieuse ; elle pourrait prendre la forme d'un avis préalable aux délibérations stratégiques de la Métropole. Plus d'écoute, plus de coopération, moins de blocages !



Les Assises Citoyennes de l'habitat se sont déroulées le 26 mars 2019

5. INTERVENIR SUR LES CENTRES ANCIENS, TRAITER LA VACANCE ET L'INSALUBRITÉ



©DavidGirard

L'actualité vient hélas de rappeler que la Métropole compte un pourcentage significatif des logements insalubres ou vétustes de l'hexagone.

Le PLH fait, à juste titre, de la résorption du logement indigne, une priorité et nous ne pouvons qu'être favorables au déploiement de l'ensemble d'actions qui lui est dédié.

Toutefois, l'objectif de traiter 1000 logements par an peut paraître manquer d'ambition (puisqu'il y a en tout 60 000 logements dits en PPPI - Parc Privé Potentiellement Indigne), d'autant plus si l'on considère que le «stock» a hélas des capacités de renouvellement constantes.

À cette fin, les actions décidées par les pouvoirs publics, antérieurement aux drames, sur la rénovation des façades dans le centre-ville de Marseille, permettent d'intervenir sur 750 immeubles soit 3 000 à 5 000 logements.

Il conviendrait de profiter de ces rénovations (et des échafaudages) pour favoriser et développer une expertise des toitures et des réseaux par un bonus financier pour ce type d'expertise.

Pour les actions à venir, les aides publiques de rénovation des façades pourraient être conditionnées à des diagnostics structure ou/et le caractère plus ou moins indigne des logements concernés.

Trouver des solutions à la problématique du logement indigne sur la Métropole nécessite donc, au-delà de l'action sur le logement social évoqué plus haut de :

- > **mettre en place des actions à court, moyen et long termes ;**
- > **concilier des actions qui traitent les situations d'urgence avec d'autres relevant d'un volet plus préventif.**

Il est impératif de traiter le péril imminent mais il faut également que la Métropole trouve des réponses adéquates au péril ordinaire, à l'insalubrité, à la non-décence et plus globalement au mal logement afin d'éviter une dégradation inexorable et continue des logements identifiés.

Parallèlement, il faut veiller à garder la dimension historique et populaire des quartiers centraux et ainsi :

> **pouvoir sérieux dans le temps les défis à traiter** (en effet, les processus sont longs et coûteux et demandent une continuité dans l'effort).

> Il faut donc prévoir à **court terme**, le relogement des personnes évacuées et leur retour futur dans leur quartier d'origine.

> **À moyen terme**, mettre en place des « logements tiroirs » qui vont permettre de loger temporairement les personnes pendant la réalisation des travaux de leurs appartements, en étant innovant dans ce domaine (subventionner des propriétaires accueillant chez eux des particuliers, offre d'habitat temporaire à imaginer et à produire dans des délais très courts ...).

La Métropole doit piloter cette rénovation en s'appuyant sur les outils existants (SEM, EPF...) ou à créer (SPLA-IN) afin de démultiplier les réponses aux besoins, qui sont très conséquents, par l'apport de chacun de ces acteurs.

Cette rénovation doit se faire, sans destruction systématique, dans le but de conserver la dimension populaire et historique de ces quartiers.

En outre, elle doit se fixer des objectifs clairs et mettre les moyens sur les projets en particulier, avant de penser organisation (cf. création de la Direction de lutte contre le logement indigne).

• **À long terme**, initier des projets globaux de quartier qui demandent d'associer les habitants et de considérer le bien-vivre en général (réseaux, voiries, transport, équipements publics, commerces...) tout en répondant aux exigences du PCAEM (Plan Climat, Air, Energie Métropolitain).

> se donner les moyens de la connaissance des logements :

• **en améliorant l'identification et le repérage des logements en voie d'indignité** (impliquer les travailleurs sociaux au domicile des personnes, travailler en partenariat avec les services médico-sociaux, la PMI, les associations de quartier, les notaires lors de vente de biens ...);

• **disposer d'un registre du logement locatif** pour améliorer la connaissance des logements en location ainsi qu'un observatoire des charges ;

• **disposer de moyens matériels et humains qui permettent à la puissance publique de vérifier l'état des logements à louer** et leur suivi, de contrôler la réalité des travaux effectués quand ils sont rendus obligatoires (notamment pour le « permis de louer...») et d'avoir un regard également sur les biens à vendre et à acheter.



> mettre en place des dispositifs financiers innovants :

- des aides aux propriétaires accueillant des personnes évacuées ;
- des portages financiers sur le long terme (ex : prêt à taux 0 par un organisme bancaire...);
- la mise en place d'un fonds d'investissement spécifique (sans plus-value immédiate) ;
- la mise en place d'une fiscalité dédiée post-suppression de la taxe d'habitation.

> mettre en œuvre des plans de lutte contre la pauvreté et la fracture sociale sur la Métropole :

• **en participant à des plans d'action en faveur de la résorption de la pauvreté** et de lutte contre la fracture sociale sur la Métropole (prenant en compte les problématiques de santé mentale, celles des demandeurs d'asile sans droits sociaux, du chômage, des foyers monoparentaux, de l'insertion, de la sécurité dans les quartiers...);

> engager des mesures qui impliquent davantage les acteurs :

• **en adoptant des mesures de contrôle** pour obliger des propriétaires à faire des travaux et d'avoir recours à une réglementation plus contraignante ;

• **en utilisant davantage la mesure de « conservation des aides au logement »** au titre de laquelle les allocations logement ne sont plus versées au propriétaire indélicat ;

• **en rendant obligatoire des diagnostics** clefs lors de l'achat d'un appartement (carnet d'entretien de l'immeuble, sur la structure de l'immeuble, l'état des caves, l'étanchéité des toits...);

- **en traitant le problème des recours abusifs** de tiers lors de la construction de logements ;
- **en activant davantage les devoirs de police du maire** (application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ; arrêtés de péril ordinaire ou imminent sur constat d'un agent communal ou même d'un policier, amendes possibles...) ;
- **en faisant intervenir davantage le Préfet** afin qu'il puisse constater le caractère irrémédiable de l'insalubrité d'un logement et en interdire l'habitation (via le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) notamment) ;
- **en s'assurant de l'information et de la formation** de chacune des partie-prenantes et de pouvoir offrir une médiation en cas de difficultés entre propriétaires et locataires.

> **Sensibiliser, informer et former afin de :**

- **sortir des idées reçues sur le logement social** et responsabiliser les élus, les citoyens et l'ensemble des acteurs sur ce point ;
- **former les élus sur leurs obligations en matière d'habitat et sur les leviers d'actions possibles**, voire plus largement sur la question de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en général ;
- **développer des campagnes d'information à visée pédagogique pour responsabiliser les propriétaires** (sur leurs obligations concernant le logement loué, mais aussi sur l'immeuble et les parties communes) et sur les risques encourus en cas de non-respect de leurs obligations, **et d'autres campagnes à destination des locataires** (obligations liés à l'entretien de leur logement).



Istres ©CarolineChevalier

6. CONCLUSION

Il convient tout d'abord de saluer l'élaboration du premier Programme Local de l'Habitat couvrant la totalité du territoire métropolitain et qui apporte donc une cohérence évidente à l'action globale de la Métropole autour du logement et de l'habitat.

Il vient compléter un triptyque qu'il constitue avec l'agenda de la mobilité et celui du développement économique.

Le travail fourni, auquel nous faisons référence tout au long de notre avis, est par ailleurs remarquable et complet.

Il va permettre à la Métropole, en se voyant déléguer, par exemple, la gestion des aides à la pierre de l'Etat, d'être le pilote et donc l'acteur principal de la conduite de cette politique : c'est une responsabilité forte et un défi à relever pour assurer l'équilibre social et l'attractivité de notre territoire.

La stratégie et les actions qu'elle sous-tend, va certes dans le bon sens, comme nous avons pu le mettre en évidence dans ce qui précède.

Elle risque cependant de manquer d'ambition sur le moyen et le long termes au regard des objectifs affichés par le Projet métropolitain sur la croissance démographique par exemple (0,8% pour le projet métropolitain à terme et seulement 0,4% pour le PLH) et par voie de conséquence sur la production de logements neufs (en particulier sociaux).

D'autant plus que, comme le souligne l'INSEE (mai 2016), «la part de logements neufs dans le parc occupé d'AMP est deux fois plus faible que dans les trois métropoles affichant un bilan migratoire positif (Montpellier, Nantes et Bordeaux)».

S'agissant en particulier du logement dégradé et indigne, marqué par le manque de logements locatifs sociaux adaptés, sa résolution va nécessiter une continuité dans l'effort, qu'il soit politique, financier, organisationnel.

Cet effort devra se déployer sur plusieurs décennies, avec un court terme axé sur l'urgence, un moyen terme traitant des symptômes et un long terme qui repense des quartiers entiers ouvrant ainsi la voie à l'expérimentation et l'innovation, pilotes et modèles en matière de transition écologique.



Pays d Aix-Eguilles

7. SYNTHÈSE

La question de l'habitat indigne est indissociable de la politique globale du logement sur la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

À travers une approche ambitieuse, en adéquation avec la spécificité de sa population locale, l'enjeu pour le territoire est de retrouver une attractivité résidentielle et d'accueillir de nouveaux actifs tout en rétablissant les équilibres sociaux.

En matière de logement et de foncier, la Métropole se distingue par ses coûts importants, son habitat de piètre qualité en dehors de quelques zones privilégiées, un manque de logements sociaux et une ségrégation spatiale forte.

Face à cette situation, le conseil de développement préconise de :

> favoriser la création de logements de qualité, à bon prix, au bon endroit et en nombre suffisant en insistant sur :

- la création de logements très sociaux,
- la recherche de foncier (investir les dents creuses, densifier, muter certains espaces)
- une approche réglementaire incitative dans les PLUI ;

> mettre réellement en cohérence les schémas stratégiques de la Métropole, en particulier le PLH et les PLUI (notamment sur la construction de logements sociaux pour des immeubles de moins de 100 logements), le PLH et le PCAEM, puis les PLUI et le SCOT ;

> privilégier une approche du territoire métropolitain en termes de « bassins de vie » afin de rationaliser les parcours résidentiels, notamment des actifs ;

> prendre à bras le corps la remise à niveau du parc locatif privé et l'accroissement de la construction de logements sociaux ;

> mieux coordonner les acteurs décisionnels de la politique du logement et d'encourager les maires bâtisseurs ;

> traiter la problématique de l'accueil touristique de type AirBnB qui assèche le marché locatif privé ;

> développer le logement étudiant à bas coût, nécessaire au maintien du rayonnement national et international notamment de l'Université AMU ;

> avoir un plan de lutte contre l'habitat indigne avec des moyens financiers et humains à la hauteur des besoins ;

> intervenir sur les centres anciens ;

> traiter la vacance et les premiers signes d'insalubrité.

Sur ce dernier point, il s'agira avant tout de :

- concilier des actions curatives, liées à l'urgence, et des actions préventives ;
- mettre en place des « logements tiroirs » dans l'optique de ramener à terme les populations dans leur quartier d'origine ;
- penser projets globaux de territoire avant de penser à l'organisation ;
- améliorer l'identification des logements en voie d'indignité ;
- vérifier l'état des logements à louer, de suivre l'effectivité des travaux à réaliser, d'avoir un regard sur les logements à acheter ;
- participer à des actions en faveur de la résorption de la pauvreté ;
- adopter des mesures de contrôle et d'avoir recours à une réglementation plus contraignante ;
- mettre en place des dispositifs financiers innovants ;
- informer et de former : les citoyens, les élus et l'ensemble des acteurs sur le logement social, sur les droits et devoirs en matière d'habitat ;
- imaginer de nouvelles formes d'occupations urbaines et promouvoir des démarches participatives issues de l'imagination collective et citoyenne, émanant d'associations ou parfois de start-ups innovantes.

Lexique

PLH – Plan Local de l'Habitat

PLUI – Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLU – Plan Local d'Urbanisme

SCOT – Schéma de Cohérence Territoriale

PCAEM – Plan Climat, Air, Energie Métropolitain

PLUS – Prêt Locatif à Usage Social

PLAI – Prêt Locatif Aidé d'Intégration

EPF – Etablissement Public Foncier Paca

SAFER – Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

SPLA-IN – Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National

8. LISTE DES MEMBRES DE L'INTERGROUPE DE TRAVAIL

ayant participé activement à la rédaction de cet avis

Eric MICHEL – Président de la commission Habitat, politique de la ville et solidarités

Jacques FRADIN – Président de la commission Aménagement et urbanisme

Claude BERTOLINO – Membre de la commission Aménagement et urbanisme

Isabella TALLO – Membre de la commission Aménagement et urbanisme

Paul SERRE – Membre de la commission Aménagement et urbanisme

Jean-Luc SIDOINE – Membre de commission Habitat, politique de la ville et solidarités

André DONZEL – Membre de commission Habitat, politique de la ville et solidarités

Jean-Claude BRUGERON – Membre de commission Habitat, politique de la ville et solidarités

Barbara BROUCHOS – Membre de commission Habitat, politique de la ville et solidarités

Alain GRAPINET – Membre de la commission Développement durable, cadre de vie environnement et agriculture

9. ANNEXE

Assises citoyennes de l'Habitat – Saisine

MÉTROPOLITAIN AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Marseille, le 11 FEV. 2019

Présidente de la Métropole
Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

Monsieur Gérard GONINET
Président du Conseil de Développement de la Métropole
Aix-Marseille-Provence
AIRBUS HELICOPTERS
Aéroport Marseille Provence
13700 MARIIGNANE

Nos réf. : DGAPMCD-2019-01-3527

Objet : Saisine du Conseil de Développement sur les Assises citoyennes de l'habitat

Monsieur le Président,

J'ai souhaité que soient lancées des Assises citoyennes de l'habitat, en ce début d'année 2019, pour susciter une large mobilisation au service d'une vision globale de l'habitat, apte à résoudre de manière durable les situations du logement indigne.

Les événements dramatiques de la fin d'année dernière à Marseille sont hélas le révélateur du problème profond de beaucoup de nos villes partout en France, touchées par des conditions de logement qui ne sont pas acceptables.

Des mesures d'urgences sont prises pour remédier aux situations les plus critiques. Mais il faut nous attaquer aux racines du problème.

A travers les Assises, je souhaite m'appuyer sur les forces vives que sont les citoyens, associations, acteurs socio-économiques, pour faire émerger des propositions et des recommandations qui puissent apporter des solutions fortes et durables aux problèmes du mal logement.

Monsieur Jacques ANSQUER, Président de FONDALIM et ancien Président de la Banque alimentaire des Bouches-du-Rhône animera les assises, dont les conclusions sont attendues mi-mars 2019.

En accord avec lui, je vous sollicite par la présente, pour que le Conseil de Développement contribue de manière active aux propositions qui seront discutées lors des Assises.

En complémentarité de votre implication sur le Programme Local de l'Habitat (PLH), cette saisine préparatoire aux Assises vous permettra de formuler vos propositions et préconisations afin d'éradiquer le plus vite possible les logements ne correspondant pas aux normes de confort, d'équipement, de salubrité et de sécurité que l'on est en droit d'attendre dans une métropole comme la nôtre.

MÉTROPOLITAIN AIX-MARSEILLE-PROVENCE
BP 48014 - 13557 MARSEILLE CEDEX 02
T : 04 91 99 99 00

facebook.com/ampmetropole

Par les Assises citoyennes de l'habitat, vous contribuerez à faire émerger des projets concrets et innovants, à travers une concertation renforcée.

Ces assises devront explorer toutes les pistes d'action potentielles, qu'elles soient sociales, financières, architecturales, urbaines, technologiques, numériques, juridiques ou administratives.

A l'issue des Assises, et au sein même du budget dédié à la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat dégradé et indigne, j'ai souhaité que 25 millions d'euros soient consacrés au financement des projets innovants.

Les conclusions des Assises s'imposeront par ailleurs au Programme Local de l'Habitat et au Projet métropolitain. Cette stratégie s'inscrira de fait durablement dans la feuille de route et les documents cadres de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de ses partenaires.

En tant que société civile organisée, la participation du Conseil de Développement est essentielle en tant que partie-prenante de la démarche des Assises.

Vous remerciant par avance de la réactivité du Conseil de Développement pour cette saisine, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Martine VASSAL



DIRECTION DU CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT
DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE PROJET MÉTROPOLITAIN ET CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT MÉTROPOLÉ AIX-MARSEILLE-PROVENCE
TOUR LA MARSEILLAISE — 2 BIS, QUAI D'ARENC — 13002 MARSEILLE
conseil-developpement.ampmetropole.fr