

**États Généraux du Logement
28 et 29 novembre 2022
Friche Belle-de-Mai**

Les premiers engagements pour un logement accessible et digne à Marseille

Réunis ce jour, à l'issue des États généraux du Logement, le Ministre du Logement, le Maire de Marseille et la Présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence, représentée par son Vice-Président délégué, s'engagent à poursuivre leurs mobilisations et s'accordent mutuellement afin de répondre aux urgences et créer les outils pour avancer dans la résolution de la crise du logement à Marseille.

Ensemble et chacun dans le cadre de leurs compétences, ils se sont engagés à faire le suivi de la présente feuille de route :

I. Faire ensemble :

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à fixer un rendez-vous annuel, partenarial, pour faire le point sur la réalisation de la feuille de route et acter la déclinaison des programmes d'actions.

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à mettre en œuvre un comité marseillais partenarial de l'habitat, présidé par la ville de Marseille, en partenariat avec la métropole et l'État. Il est composé des représentants marseillais des différentes institutions, des professionnels du secteur et acteurs de la société civile. Il a pour mission le suivi des engagements partenariaux et est force de propositions sur la construction, l'expertise partagée, l'identification des freins, l'alimentation des politiques publiques du logement et le suivi des engagements issus des États Généraux. Il alimentera en réflexions et propositions le dispositif partenarial du Programme Local de l'Habitat Métropolitain qui sera arrêté au plus tard en mars 2023 en vue d'une approbation à l'automne 2023.

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à lancer les démarches de concertation dans les quartiers concernés par des projets de rénovation urbaine : des "fabriques de la ville". D'ici

à la fin de l'année 2022, la ville et la Métropole proposeront une méthodologie et détermineront les rôles respectifs d'intervention.

II. Produire des logements pour tous

La Ville s'engage à améliorer l'accompagnement des habitants avant un projet de construction, d'extension ou de rénovation soumis à une autorisation d'urbanisme :

- En renforçant les moyens humains de la Direction de l'urbanisme pour améliorer l'accueil du public. Elle poursuivra le chantier de dématérialisation, la réduction des délais d'instruction des dossiers et l'accompagnement des Marseillais dans leurs projets.
- En mettant en place une formation partenariale proposée aux architectes sur la mise en œuvre du PLUI.

La Ville s'engage à poursuivre et généraliser l'ouverture des Ateliers d'Urbanisme, sur chacun des projets à enjeux, élus, aux services, et acteurs directement concernés, sur les questions de programmation, d'urbanisme règlementaire afin de garantir la cohérence totale du projet.

La Ville s'engage à expérimenter la création d'une carte des prix de sortie au m2 acceptables, par secteur pour endiguer l'envolée des prix du foncier en lien avec les acteurs de la construction.

La Métropole et la Ville s'engagent à abaisser le **seuil à partir duquel se déclenche l'obligation de prévoir 30% de logement social à 30 logements.**

La Métropole et la Ville s'engagent à encadrer dans une démarche partenariale la production d'habitat social en VEFA : par l'élaboration d'une charte partenariale promoteurs / aménageurs / bailleurs sociaux pour définir les niveaux de prix et les conditions favorables à la construction de programmes immobiliers mixtes comportant une part significative de logement locatifs sociaux.

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à encourager la construction de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux, notamment sur les terrains maîtrisés par la puissance publique (foncier public, opérations publiques d'aménagement publiques acquisitions réalisées par l'EPF PACA...)

La Ville s'engage à encadrer les loyers des logements privés par sa candidature à l'encadrement des loyers. La Métropole AMP accompagnera techniquement l'expérimentation. Cette disposition nécessitera un PLH exécutoire.

La Métropole et la Ville s'engagent à améliorer la connaissance de la vacance des logements, à mettre en œuvre un plan de résorption de cette vacance et adhérer au dispositif Zéro Logement Vacants, mis en place par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires sur la base des travaux actuellement menés par la Ville et la Métropole. Elles inciteront par ailleurs les acteurs de la construction de la ville à systématiser la réhabilitation et le recyclage urbain.

III. Lancer un grand programme ambitieux et partenarial d'aménagement sur le territoire. "Habiter Marseille"

Pour construire une vision stratégique conciliant le long terme et les urgences du court terme par :

La Métropole et la Ville s'engagent à mettre en œuvre une réflexion partenariale impulsée par la Ville de Marseille, sur ce que pourrait être la ville en 2050, par le lancement d'une consultation d'équipes pluridisciplinaires.

La Ville s'engage à lancer une démarche d'urbanisme stratégique "Comment Habiter Marseille", avec une association technique de la Métropole, pour alimenter les modifications et la révision du PLUi tendant à une meilleure prise en compte des enjeux de déplacement et de lutte contre le changement climatique, avec un focus notamment sur l'utilisation des 12 gares marseillaises comme desserte locale et la densification autour des axes de transports en commun en développement.

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à mobiliser des fonciers publics (Ville, Métropole, MRAI, SNCF/Réseaux, APHM, Port, etc.).

La Métropole et la Ville s'engagent à lancer un appel à manifestation d'intérêt sur les fonciers publics mobilisés.

La Métropole et la Ville s'engagent à relancer l'aménagement public : par la remise à plat des politiques programmatiques et financières d'aménagement publiques à travers la réactivation de certaines ZAC, la réorientation d'autres et la création de nouvelles. Par l'identification des tissus urbains mutables, l'évolution des règles du PLUi, l'action foncière volontariste, la mise en place de nouvelles procédures d'aménagement (ZAC, PUP).

La Métropole et la Ville s'engagent à faire évoluer et faire signer par la Ville la Convention multisites Métropole/EPFR par un dispositif particulier et ciblé « relance de la construction nouvelle sur la ville de Marseille ».

La Ville s'engage à signer une convention avec Action Logement.

La Ville s'engage à déployer une SEM d'aménagement opérationnelle, dédiée aux opérations de transformation urbaine en complément des outils existants.

IV. Lutter contre l'habitat indigne et réhabilitation de l'ancien.

La Ville s'engage à accompagner les victimes d'habitat indigne : par la création d'un dispositif d'accès au droit des locataires victimes d'habitat indigne, piloté par la ville, et le lancement d'une démarche de sensibilisation sur les droits et devoirs des locataires et des propriétaires.

L'Etat et la Ville s'engagent à accélérer le traitement des situations d'insalubrité par la signature d'une Convention dans laquelle l'État s'engage à hauteur de trois cent mille euros.

L'État et la Métropole s'engagent à accompagner et faciliter l'accès aux copropriétaires des financements ANAH (avances, préfinancements, ingénierie....).

La Métropole et la Ville s'engagent à encourager la création et le développement de syndicats sociaux et solidaires pour gérer des copropriétés mixtes privée/sociale et promouvoir la certification "QualiSR Syndic Prévention Redressement des copropriétés fragiles ou en difficulté" des syndicats privés. Ce label a été développé avec l'USH et l'Anah pour prévenir et accompagner des copropriétés fragiles et redresser des copropriétés dégradées.

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à expérimenter la mise en place d'une cellule d'intervention territoriale sociale et urbaine de l'habitat.

En lien avec le contrat de ville, la mise en place d'une cellule permettra la coordination des acteurs institutionnels et associatifs sur des micros-territoires à l'échelle d'un quartier. Elle permettra également la mise en place, la réactivité et l'articulation de dispositifs de droits communs et de la politique de la Ville en matière d'occupation de l'espace public, de tranquillité et sécurité publique, de services à la population et de gestion urbaine de proximité en garantissant l'intervention simultanée des différents acteurs sur le cadre de vie global d'un quartier.

L'État s'engage à déployer un dispositif massif spécial et dérogatoire qui permet d'accélérer les interventions publiques sur les copropriétés dégradées du territoire marseillais : une ORCOD-In pouvant s'étendre à d'autres territoires métropolitains. La ville, la Métropole et l'Etat, sur la base de l'étude de faisabilité en cours, proposeront des modèles de gouvernance et de financement dans un rapport qui sera présenté au Ministre sous trois mois.

L'État et la Métropole s'engagent à étendre le permis de louer aux zones ciblées d'habitats dégradés en lien notamment avec la mise en œuvre des dispositifs d'aide au financement de la réhabilitation.

V. Apporter des réponses aux plus précaires

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à adopter une stratégie départementale de résorption des squats et bidonvilles par l'inscription de l'ensemble des collectivités, acteurs publics et associatifs dans une démarche commune, sous le pilotage de l'État, visant à apporter aux personnes vivant en squats et en bidonvilles des prises en charge adaptées et l'accès à des hébergements et des logements dignes. Pour concourir à cet objectif la Ville mobilisera du foncier municipal et s'engagera pour l'accès à la culture et aux loisirs des enfants vivant en squat ou en bidonville à l'éducation.

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à créer des villages d'insertion pour les populations vivant en bidonvilles sur l'ensemble du territoire métropolitain.

L'État et la ville s'engagent à mettre à disposition de sites municipaux pour l'accueil d'urgence et l'accompagnement de grands précaires avec un objectif de 1000 places.

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à donner plein effet à la démarche du Logement d'Abord en la dotant à la hauteur des besoins d'accompagnement du territoire marseillais

La Métropole et la Ville s'engagent à mettre en place un programme SLIME, visant à la sensibilisation et à l'accompagnement de 1300 ménages précaires sur 3 ans, en articulation avec les dispositifs de rénovation énergétique existants (ALEC, PIG, OPAHs) : Mise en place d'un fonds "petits travaux", orientation vers des aides pour plus gros travaux.

VI. Penser la transition écologique à chaque étape

L'État, la Métropole et la Ville s'engagent à élaborer et mettre en œuvre une démarche de développement des Énergies renouvelables (EnR) en articulation avec les plans existants qui comprennent le développement du solaire thermique et photovoltaïque sur les logements sociaux et copropriétés, l'émergence des communautés locales d'énergie et la mise en œuvre d'un schéma directeur pour le développement des réseaux de chaleur et de froid.

La ville s'engage à générer de nouvelles pratiques par la construction de logements, en lien avec la charte de la construction durable : utilisation régulée de l'eau, réutilisation des

eaux grises pour arrosages (doubles circuits), végétalisation et désimperméabilisation à chaque fois que cela est possible, création d'îlots de fraîcheur au sein de la ville et au sein des résidences, recours aux filières d'écoconstruction et d'éco-rénovation.

La Métropole et la Ville s'engagent à encourager les actions de rénovation énergétique des copropriétaires privés, avec le soutien des opérateurs experts pour soutenir et accompagner les copropriétés

Fait à Marseille, le 29 novembre 2022



Olivier KLEIN
Ministre délégué
chargé de la Ville
et du Logement.



Benoît PAYAN
Maire de Marseille

Martine Vassal
Présidente
de la Métropole
Aix-Marseille Provence