



**Journée de restitution des Etats Généraux du Logement
de Marseille Provence Métropole
vendredi 7 octobre 2011**

Discours introductif du Président Eugène Caselli

Bonjour à tous

Le 9 mai dernier, nous lançons avec le préfet délégué pour l'égalité des chances et Samia GHALI, Vice Présidente de MPM, les Etats Généraux du Logement de Marseille Provence Métropole au siège de la Communauté urbaine.

En fait, nous avons répondu à la sollicitation de l'Association Régionale HLM qui, avec la Caisse des dépôts, trouvait pertinent que l'on reprenne à l'échelle du territoire de la Communauté urbaine la démarche initiée à Paris il y a un an : celle-ci avait conduit une trentaine d'organisations liées au logement à présenter leurs conclusions en mai 2010 au Secrétaire d'Etat au Logement, conclusions qui avaient l'ambition de contribuer à « renouveler la politique du logement ».

Nous avons donc organisé trois ateliers qui ont chacun tenu trois séances, et on a ainsi rassemblé près de 140 acteurs de l'habitat : architectes, bureaux d'études, promoteurs, bailleurs sociaux, associations, entreprises, banquiers, techniciens des collectivités, de l'Etat... toutes les composantes du milieu du logement se sont retrouvées au cours de vingt-cinq heures de débat pour faire le diagnostic de la situation sur notre territoire, échanger et surtout, faire des propositions susceptibles de mieux répondre aux besoins... Le site internet qui a été créé, « habiter-mpm.info », a reçu plus de 3 500 visites émanant de 2 000 personnes et ce sont vingt contributions écrites qui nous ont été transmises pour y être insérées. Il y a donc eu un vrai processus de travail, de réflexion et de construction de propositions.

Mais avant de vous entendre, je souhaiterais vous livrer quelques éléments sur le bilan du Programme Local de l'Habitat, pour les années 2006 à 2010, soit 5 ans. Ce bilan va être présenté au prochain Conseil de Communauté le 21 octobre.

Ce premier PLH de la Communauté urbaine avait adopté un objectif de production de 6 000 logements par an.

Pour nous rapprocher de la réalité des chiffres, nous disposons de deux indicateurs : celui des logements autorisés, par obtention du permis de construire, et celui des logements effectivement réalisés, que comptabilise notre agence d'urbanisme, l'Agam.

Pour ce qui concerne les logements autorisés, la moyenne annuelle s'établit à 7 700 unités, alors qu'entre 1990 et 2005, elle n'était que de 3 800. Et pour ce qui concerne les logements réalisés, la moyenne annuelle s'élève à 4 900 (dont 4 140 à Marseille). Il y a donc bien eu un accroissement de la production de logements.

Pour ce qui est du logement social, l'objectif dont s'était doté Marseille Provence Métropole, était de réaliser 20% de la production de logements en logements sociaux.

Cet objectif est dépassé : depuis la prise de délégation de compétence, l'agrément et le financement des logements sociaux ont été multipliés par trois. Ce sont plus de 1 600 agréments et financements de logements locatifs sociaux PLUS, PLAI et PLS qui ont été accordés en moyenne annuelle, sans compter les logements sociaux conventionnés avec l'Anah, ni ceux qui ont été réalisés par la Foncière Logement.

On est donc à plus de 30% de logements sociaux dans la production réalisée ces cinq dernières années.

On a donc produit plus, on a donc financé plus de logements sociaux qu'auparavant, mais qu'en est-il du prix des logements privés ?

Le prix du logement n'a cessé d'augmenter, atteignant du jamais vu, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien. Et c'est bien ce qui nous inquiète à l'occasion de la révision de ce premier PLH. Les causes sont multiples : la raréfaction du foncier, les interventions qu'il est nécessaire de conduire pour disposer d'un foncier dépollué et libre de toute occupation, la multiplication des normes en matière de construction, le poids d'une demande qui est très importante... Mais le fait est là : aujourd'hui, ces prix ne sont pas en adéquation avec le niveau de revenus des habitants de la métropole.

A l'occasion de la révision du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole, il faut prendre acte du bilan du premier PLH, mais il faut aussi constater les problèmes non résolus. Tel était le motif qui nous a amené à l'organisation de ces Etats Généraux du Logement.

Ce matin, il s'agit donc d'avoir le retour de tous vos travaux : d'être à l'écoute du diagnostic que vous faites de la situation, de vos idées, de vos réflexions et des propositions qui vous semblent susceptibles d'améliorer les choses. Nous élus, tout comme les représentants de l'Etat, nous avons aujourd'hui un « devoir d'écoute ». Bien sûr, je suis convaincu que certaines des propositions que vous ferez ne relèveront pas toutes de l'action que peut engager Marseille Provence Métropole et qu'elles relèveront plutôt du niveau du législatif : que d'autres devront faire l'objet d'arbitrages, politiques ou financiers. Mais je m'engage, même si je ne vous donne pas toutes les réponses aujourd'hui, à ce que les suggestions qui font consensus auprès de vous tous viennent renouveler notre approche de la politique habitat à conduire à MPM et qu'elles figureront au moins pour une grande partie dans le nouveau Programme Local de l'Habitat.



**Journée de restitution des Etats Généraux du Logement
de Marseille Provence Métropole
vendredi 7 octobre 2011**

Discours de clôture du Président Eugène Caselli

Il est temps maintenant de montrer que l'on a essayé de vous écouter, et que l'on va vous apporter quelques réponses au travers de pistes qui pourront constituer les orientations du futur Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole.

Bien sûr, vous avez évoqué des sujets qui ne correspondent pas toujours aux compétences et aux moyens financiers de notre collectivité et qui impliquent parfois l'intervention d'autres collectivités territoriales ou des réformes en profondeur de la part de l'Etat.

Le logement et l'habitat sont en effet, parmi les domaines des grandes politiques publiques, de ceux où la multiplicité des acteurs publics et privés est la plus grande. Aujourd'hui la question du logement est devenue source d'une préoccupation forte pour le plus grand nombre.

Aussi, parce que le logement est à la fois un bien de première nécessité, un droit, mais également un puissant vecteur de développement, de dynamique et d'attractivité pour nos territoires, je souhaite que les prochaines échéances nationales, présidentielle et législatives, aboutissent à des réformes et permettent de bâtir une nouvelle politique du logement ambitieuse et déterminée.

Je partage comme vous le souci de simplification et de clarification de l'action publique. Vous avez notamment beaucoup parlé du foncier, mais comme vous le savez, la politique foncière de MPM est réservée aux acquisitions nécessaires pour la voirie ou les transports en commun. Les acquisitions foncières pour l'habitat sont du ressort des communes, tout comme les ZAC en matière d'habitat, et les maires présents aujourd'hui sont, j'en suis sûr, sensibles à ce que vous avez pu dire sur le sujet.

Certaines de vos propositions peuvent d'ores et déjà commencer à être intégrées au futur PLH, et même à être mises en œuvre.

Quand vous parlez par exemple de « projet urbain », cela renvoie à la réflexion sur l'évolution du territoire, à l'articulation entre urbanisme et habitat, à la production de quartiers où il fait bon vivre et où, dans une logique de mixité sociale, on pense à la fois aux logements, aux commerces, aux entreprises, aux équipements et à la desserte... Vous évoquez ainsi une nouvelle approche, une nouvelle méthode de travail : ne plus laisser prise aux « opportunités », mais travailler en amont avec la construction d'exigences, et produire de l'information, de la discussion, de la négociation entre habitants, opérateurs et décideurs, qu'ils soient au niveau communal comme à celui de la Communauté urbaine. Je vous propose donc de tester cette piste de travail et je vais demander aux services de Marseille Provence Métropole de mettre en œuvre cette démarche sur deux ou trois sites que nous choisirons avec les maires de la Communauté urbaine et dans lesquels nous mettrons en

place des « ateliers urbains ». L'ambition sera finalement d'avoir une nouvelle approche de la fabrication de la ville.

Vous avez insisté tout au long des discussions sur la non-adéquation entre les prix des logements, les loyers et les revenus des habitants de la métropole, et sur l'impérieuse nécessité qu'il y avait à produire du logement social. Si nous sommes loin d'être les seuls concernés et que l'Etat doit cesser de se désengager du sujet, voici quelques mesures qui devraient permettre d'accélérer la production de logement sociaux, et notamment les PLUS et les PLAI.

D'abord, nous allons proposer aux communes membres de Marseille Provence Métropole de multiplier les secteurs et les servitudes de mixité sociale à l'occasion des modifications apportées aux documents d'urbanisme.

Toujours sur le sujet du logement social, je vais proposer au Conseil de Communauté du 21 octobre prochain que Marseille Provence Métropole accorde des garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux. Je sais que c'est actuellement un souci pour nombre d'organismes, et le recours à la garantie de la CGLLS lorsqu'ils ne trouvent pas de collectivité prête à garantir leurs emprunts renchérit le coût des opérations. Nous garantirions jusqu'à 45% des emprunts pour les opérations qui rentrent dans les objectifs prioritaires de notre politique de l'habitat, c'est-à-dire :

- celles qui se font dans les communes et les secteurs de Marseille qui ne sont pas à 20% de logements sociaux,
- celles qui se font en acquisition-amélioration,
- celles qui comportent un label garantissant la performance énergétique et environnementale.

Vous vous rappelez que ce sont sur ces objectifs que 2 millions d'aides communautaires sont accordées chaque année aux opérations de logements locatifs sociaux.

Restons dans la technique avec les interventions sur l'habitat privé qui permettent de conventionner les logements appartenant à des propriétaires privés.

Il me semble intéressant de privilégier quelques-uns des outils qui ont été évoqués dans les ateliers : l'usufruit locatif social par exemple, qui permet de faire du logement social à moindre coût puisque le foncier est porté par ailleurs, le bail à réhabilitation... Pour ce dernier outil, j'ai demandé aux services de MPM d'étudier la mise en place d'un soutien financier à ce type de bail, qui permet à des opérateurs de prendre le relais d'un propriétaire privé ou d'une commune pendant une quinzaine d'années pour faire les travaux nécessaires, conventionner les logements et les gérer à leur place. Il y a dans le département des Bouches du Rhône une commune qui a fait appel à ce type d'outil pour ses interventions en centre ancien, Martigues pour ne pas la nommer, et qui a permis ainsi à une cinquantaine de familles modestes d'habiter un logement aux normes en centre-ville.

Autre proposition : l'appel à l'innovation. J'ai été très sensible aux différentes interventions sur ce sujet, qui insistent sur la nécessité de retrouver le chemin de l'expérimentation. Expérimenter, c'est aussi bien lancer des réflexions sur de nouveaux sujets que soutenir de nouvelles méthodes pour produire du logement : les coopératives d'habitat par exemple, qu'encourager de nouvelles formes d'habitat.

Je vais donc proposer aux autres collectivités de mettre en place un fonds d'innovation pour l'habitat, que la Communauté urbaine pourrait abonder en ce qui la concerne à hauteur d'un million d'euros par an sur 6 ans et qui pourrait lancer un appel à projet le plus ouvert possible auprès de tous les acteurs de l'habitat pour encourager des démarches innovantes.

Enfin, j'ai entendu votre souhait de prolonger ces Etats Généraux du Logement, et de maintenir un lieu d'information, de discussion et de concertation autour de ce sujet du logement. Je vous propose donc de nous donner rendez-vous au moins une fois par an, toujours avec l'Association Régionale HLM que je remercie pour l'organisation sans faille de cette première journée. Quant au site internet « habiter-mpm.info », je pense qu'il faut continuer à le faire vivre et lui permettre de donner des statistiques les plus à jour possibles et des informations fiables pour que chacun puisse mettre à jour ses connaissances et se tenir informé des politiques publiques engagées.

Aujourd'hui, le nouveau Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole a bien avancé, nous avons tous bien travaillé, je vous remercie de votre participation, des excellentes analyses et des propositions tout à fait intéressantes que j'ai entendues. Les réponses que je vous ai apportées aujourd'hui ne sont qu'une première étape, et les services de Marseille Provence Métropole continueront à exploiter toute la richesse de ces Etats Généraux.

Alors merci à tous, et rendez-vous dans un an, pour faire le point de toutes ces initiatives...