

Marseille, le 7 octobre 2011

## **Les Etats généraux du logement de Marseille Provence Métropole : une concertation pour une politique de l'habitat ambitieuse**

*« A l'heure où nous engageons la révision de notre Programme Local de l'Habitat, nous avons souhaité faire appel à cette référence historique des Etats généraux pour lancer une grande mobilisation de tous les acteurs de l'habitat et engager avec eux une large concertation sur la problématique du logement au sein de la Communauté urbaine » rappelle Eugène Caselli, Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. « Car ma conviction est que pour concevoir et conduire une politique de l'habitat ambitieuse à l'échelle de notre métropole, il faut l'élaborer dans la plus grande concertation ».*

Le logement constitue l'une des principales préoccupations de nos concitoyens et les habitants de Marseille Provence Métropole n'échappent pas à cette règle. Comme partout dans le pays, l'augmentation du nombre de ménages de petite taille, l'allongement de la durée de vie a fait croître la pression de la demande de logements. L'accès à l'offre foncière s'avère de plus en plus difficile, alors qu'une très large partie de la population de la métropole marseillaise pourrait prétendre à un logement locatif social.

Pour prendre en compte cette urgence et construire une politique communautaire de l'habitat, la Communauté urbaine s'est dotée d'un Programme local de l'Habitat (PLH) qui a été mis en révision au Conseil communautaire de décembre dernier. La procédure d'élaboration de ce nouveau PLH dure deux ans et comporte deux étapes : la conception (jusqu'à la fin 2011) et la procédure d'adoption (horizon fin 2012).

C'est dans ce contexte que se situent les Etats généraux du logement à l'échelle du territoire de Marseille Provence Métropole. Fruit d'une démarche nationale, ils ont permis d'engager la concertation avec les acteurs de l'habitat sur laquelle vont s'appuyer les travaux nécessaires à l'adoption du PLH révisé.

Les Etats généraux de Marseille Provence Métropole, lancés en mai dernier, s'achèvent ce vendredi 7 octobre 2011 par une journée bilan réunissant les partenaires de la concertation articulée autour de trois ateliers : « développer l'offre pour répondre aux besoins en quantité et en qualité », « améliorer les parcours résidentiels et les conditions de vie », « mobiliser les acteurs ». Plus de 140 acteurs de l'habitat ont contribué à cette manifestation organisée avec le soutien de l'Association Régionale des Organismes HLM des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse et de la Caisse des Dépôts et Consignations. [www.habiter-mpm.info](http://www.habiter-mpm.info), le site internet dédié, créé pour l'occasion, donne accès à une mine d'informations : comptes-rendus des ateliers, contributions des participants, données sur le logement...

Cette journée de restitution des Etats généraux du logement se déroule à l'invitation d'**Eugène Caselli**, Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, **Samia Ghali**, Vice-Présidente déléguée au logement social et d'intérêt communautaire - Sénatrice des Bouches-du-Rhône, en présence de **Raphaël Le Mehauté**, Préfet délégué pour l'égalité des chances.



## Trois questions à

Eugène Caselli, Président de Marseille Provence Métropole ?

### ***Pourquoi avoir décidé d'organiser des Etats généraux du logement ?***

A l'heure où nous engageons la révision de notre Programme Local de l'Habitat, nous avons souhaité lancer une grande mobilisation de tous les acteurs de l'habitat et engager avec eux une large concertation sur la problématique du logement au sein de la Communauté urbaine. Ainsi, le 9 mai dernier, nous lançons avec le préfet délégué pour l'égalité des chances 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. Je suis convaincu que pour concevoir et conduire une politique de l'habitat ambitieuse à l'échelle de notre métropole, il faut l'élaborer dans la plus grande concertation.

### ***Comment se sont déroulés les ateliers ?***

Nous avons organisé trois ateliers qui ont chacun tenu trois séances, et ont 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... Il y a eu un vrai processus de travail, de réflexion et de construction de propositions.

### ***Comment la Communauté urbaine peut-elle agir sur la pénurie de logements, notamment celle des logements sociaux ?***

Marseille Provence Métropole a une démarche volontariste forte. La Communauté urbaine a obtenu auprès de l'Etat la délégation des aides à la pierre et intervient auprès des bailleurs sociaux sur les opérateurs. Aux 11 M € annuels de l'Etat, MPM a voté un apport supplémentaire de 2 M €. Depuis la prise de délégation de compétence, l'agrément et le financement des logements sociaux ont été multipliés par trois. L'objectif que s'était fixé Marseille Provence Métropole dans son premier PLH était de réaliser 20% de la production de logements en logements sociaux. Or, nous en sommes à plus de 30% sur les cinq dernières années. Pour ce qui est du logement privé, Marseille Provence Métropole intervient sur le parc ancien pour éradiquer l'habitat indigne. Elle dispose de 6 M € versés par l'ANAH pour la réhabilitation de logements. Rappelons aussi que MPM a lancé début 2011 un programme d'intérêt général dont l'un des objectifs est justement la lutte contre l'habitat insalubre et très dégradé.

## **LE PLH de Marseille Provence Métropole**

Le Programme local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole traite de la politique de l'habitat à mettre en œuvre sur le territoire communautaire, que ce soit à l'initiative des communes, de la Communauté urbaine, de l'Etat, des autres acteurs de l'habitat, avec des objectifs partagés et dans une cohérence d'ensemble. Si la Communauté urbaine n'a pas l'exclusivité de la compétence habitat, elle a la responsabilité de définir le projet commun de développement urbain et d'aménagement de son territoire, sachant que les communes membres restent au cœur de la production de logements.

Afin de permettre aux ménages dans un contexte de marché immobilier tendu de s'inscrire dans un parcours résidentiel, ce document vise plusieurs objectifs, parmi lesquels une relance forte de la construction neuve et de la réhabilitation, une orientation qualitative de l'offre et le développement du logement social et sa répartition équilibrée sur le territoire.

Le premier PLH de Marseille Provence Métropole 2006-2011 a été adopté par le Conseil de Communauté le 26 juin 2006. Dans ce document, la Communauté urbaine s'était engagée à produire 6 000 logements annuels sur le territoire communautaire. Sur l'ensemble de la production et sur la durée du PLH, la Communauté urbaine s'était fixée de réaliser 20% de logements sociaux, soit 1 200 par an sur l'ensemble des programmes de construction réalisés dans les 18 communes.

Le bilan du Programme Local de l'Habitat, pour les années 2006 à 2010 sera évoqué lors du prochain Conseil de Communauté. Pour l'ensemble des logements réalisés, la moyenne annuelle est de 4 900 (dont 4 140 à Marseille). Pour ce qui est du logement social, l'objectif est largement dépassé puisque la production réalisée ces cinq dernières années dépasse les 30%.

Le PLH de Marseille Provence Métropole a été adopté le 26 juin 2006 pour une durée de six ans. Sachant qu'il faut deux ans pour préparer un nouveau PLH, la Communauté urbaine s'est engagée dans la révision du document initial le 10 décembre dernier (vote de son Conseil de Communauté).

La procédure d'élaboration de ce nouveau PLH comporte deux étapes : la conception (jusqu'à la fin 2011) et la procédure d'adoption (horizon fin 2012). Ces Etats généraux du logement ont vocation à construire le diagnostic et les premières orientations pour la première étape du PLH révisé.

## ANNEXE 2

### Calendrier de la démarche de révision du PLH

- Décembre 2010 : Lancement de la révision du PLH et détermination des personnes morales associées
- Janvier 2011 : Lancement des préparatifs des États Généraux du Logement
- Mars 2011 : Porter à Connaissance de l'Etat
- Printemps 2011
  - Présentation du projet de diagnostic du PLH
  - Terme des États Généraux du Logement
  - Définition des objectifs d'offre nouvelle et actions d'amélioration du parc public et privé (OPAH, PNRQAD, ANRU)Typologie des logements  
Réponses aux besoins des mal-logés
- Automne 2011 :
  - Réunion avec chacune des 13 communes
  - Programme d'actions par commune et par arrondissement pour Marseille
- Décembre 2011  
Arrêt du projet de PLH  
Transmission du projet de PLH, arrêté par délibération du Conseil de Communauté, aux communes
- 2 mois  
Transmission de l'avis des communes à MPM
- Juillet 2012 :  
Nouvelle délibération de MPM et transmission à l'Etat
- + 2 mois  
Avis du Comité Régional de l'Habitat
- + 7 mois  
Eventuelles demandes motivées de modifications du Préfet
- Décembre 2012 :  
Prise en compte de ces modifications et adoption du PLH

**Etats Généraux du Logement de Marseille Provence Métropole**  
**Journée de restitution**  
**7 octobre 2011 – Parc Chanot Marseille**

**Déroulé des interventions**

9h Accueil des participants (inscriptions / pointage / café)

**9h30 Ouverture**

- mot d'accueil de l'animateur de la journée, Christian Apothéloz
- ouverture des Etats Généraux par Eugène Caselli, Président de la Communauté urbaine
- intervention de Samia Ghali, Vice-présidente de la Communauté urbaine
- intervention de Bernard Oliver, Président de l'AR Hlm PACA & Corse

**10h Le contexte de l'Habitat sur notre territoire**

- *présentation par Olivier Minelli, responsable du pôle Habitat et Politique de la ville à l'AGAM*

**10h10 Travaux de l'atelier 1 « développer l'offre en quantité et en qualité »**

- Introduction - intervention de Philippe Mejean
- Témoignage d'un participant de l'atelier
- Présentations par 2 ou 3 intervenants de propositions issues des ateliers
  - Alain Ofcard, directeur de la maîtrise d'ouvrage à la Logirem
  - Nicolas Gex, directeur de l'agence Pitch Provence
  - André Jollivet, président de la Maison de l'Architecture et de la Ville
- Débat

**11h00 Travaux de l'atelier 2 « améliorer les parcours résidentiels »**

- Introduction - intervention de Philippe Mejean
- Témoignage d'un participant de l'atelier
- Présentations par 2 ou 3 intervenants de propositions issues des ateliers
  - Anne Ghigini, responsable intermédiation locative au Groupement de Coopération Sociale GALILE
  - Sandrine Chapuis, Directrice de l'Habitat à l'association d'aide aux jeunes travailleurs
  - Marc Jeanjean, directeur général adjoint Alotra
- Débat

### **11h50 Travaux de l'atelier 3 « mobiliser les acteurs »**

- Introduction - intervention de Philippe Mejean
- Témoignage d'un participant de l'atelier
- Présentations par 2 ou 3 intervenants de propositions issues des ateliers
  - Christian de Leusse, association Un centre-ville pour tous
  - Anne-Christel Gense, directeur général de la Régionale de l'Habitat
  - François Guy, président de la commission habitat-solidarité du Conseil de développement MPM
- Débat

### **12h45 Buffet déjeunatoire**

### **14h15 Un regard prospectif sur l'Habitat**

- Michel Wieviorka, Président de l'Association internationale des sociologues (20 mn)

### **14h40 Synthèse des travaux de la journée**

- Dominique Dujols, Union Sociale pour l'Habitat

### **15h00 Conclusions**

- intervention d'Eugène Caselli, Président de Marseille Provence Métropole
- intervention de Raphaël Le Mehauté, Préfet à l'égalité des chances

### **Point-presse**



**L'AR Hlm PACA & Corse est née en septembre 1975 de la volonté commune des organismes Hlm exerçant leur activité en Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse.**

En tant que niveau régional de l'organisation professionnelle Hlm, sa vocation est de représenter le mouvement Hlm régional et d'entretenir une relation permanente avec tous ses partenaires, de contribuer à l'animation technique du secteur professionnel et de valoriser son activité et son image.

L'Association régionale rassemble 48 organismes (22 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 10 Coopératives Hlm, 3 SACICAP et 3 Offices Publics de l'Habitat).  
En outre, dans le cadre d'une convention avec la Fédération régionale des EPL PACA, 11 Entreprises Publiques Locales (ex-SEM) participent à son programme d'activités.

Elle est administrée par un conseil de 22 organismes qui élit en son sein un bureau regroupant une dizaine de dirigeants ; son président est Bernard Olivier, président de l'ESH Famille & Provence et de la Coopérative Hlm Le Foyer de Provence.

Elle est membre de la Fédération nationale des Associations régionales (FNAR), composante de l'Union sociale pour l'habitat (ex-Union nationale des Hlm).

#### **Les chiffres-clés des organismes de logement social de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse :**

- > ils gèrent près de 275 000 logements locatifs sociaux\*,
- > soit 96 % du parc locatif social des deux régions,
- > et un logement locatif sur quatre tous statuts confondus (locatif privé, locatif social, maubliés et gratuits).

#### **L'immobilier social c'est aussi :**

- > près de 4 000 nouveaux logements sociaux livrés chaque année,
- > 5 700 salariés et 500 administrateurs bénévoles,
- > environ 420 M€ injectés dans l'économie régionale du BTP au titre de la seule activité de production (hors réhabilitation et petits investissements).

\* Sources : DREAL PACA et DREAL Corse – Enquête parc locatif social au 1/1/2019.

**ASSOCIATION REGIONALE DES ORGANISMES HLM DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR & CORSE**  
Le Saint-Georges • 97 avenue de la Corse • 13067 MARSEILLE  
Tel. 433 (0)4 91 12 73 26 • Fax. 433 (0)4 91 52 12 01 • [www.arhlm-paca-corse.com](http://www.arhlm-paca-corse.com) • [bienvue@arhlm-paca-corse.com](mailto:bienvue@arhlm-paca-corse.com)  
Association Loi 1901 - Siret J26 843 010 00028 • APL 9499Z • Membre de la FNAR



## Le groupe Caisse des Dépôts, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public, investisseur à long terme au service de l'intérêt général et du développement des territoires.

Avec son plan stratégique Elan 2020, le groupe Caisse des Dépôts s'est fixé quatre priorités pour répondre aux urgences du pays : le logement et la ville, les universités, les PME et le développement durable.

### Les missions publiques de la Caisse des Dépôts

- ▶ La Caisse des Dépôts centralise et gère une part importante de l'épargne sur livrets (Livret A, LEP, LDD...). Sur cette ressource, elle finance la construction et la rénovation du logement social en France et d'autres priorités publiques.
- ▶ Elle investit dans des projets immobiliers et d'infrastructures contribuant, aux côtés des collectivités locales, au développement territorial.
- ▶ Banquier du service public de la Justice et de la Sécurité sociale, elle gère et protège les fonds privés confiés aux professions juridiques et à des organismes d'intérêt général.
- ▶ Gestionnaire de plus de 46 régimes de retraite, elle couvre 7,4 millions de cotisants et 3,4 millions de retraités.
- ▶ Investisseur institutionnel, elle est présente au capital de tous les grands groupes français.
- ▶ Opérateur financier de 8 Programmes d'Investissements d'Avenir à hauteur de 7.5 Md€ portant sur des dispositifs cohérents avec ses priorités et son expertise : fonds pour la société numérique, ville de demain, société d'accélération des transferts de technologie, formation professionnelle en alternance, fonds national d'amorçage, plateformes mutualisées d'innovation, économie sociale et solidaire et France-Brevets.

La direction régionale Provence-Alpes-Côte d'Azur met en œuvre les axes stratégiques de la Caisse des Dépôts notamment en tant que délégation régionale du FSI, en étant l'interlocuteur des entreprises de croissance pour leur besoin d'apport en fonds propres

### Acteur du développement territorial

**Le groupe accompagne les collectivités territoriales et les structures intercommunales dans leurs projets et réalisations. Logement, transports, ingénierie, énergies renouvelables, numérique... dans tous ces domaines, elle est pour elles un partenaire précieux.**

**La Caisse des Dépôts, Etablissement public, réalise des investissements d'intérêt général dans des projets structurants pour l'aménagement des territoires. Les filiales du groupe proposent aux collectivités leur expertise dans le domaine concurrentiel.**

**En 2010, les investissements d'intérêt général** de la Caisse des Dépôts ont représenté près de 1,1 Md€, sur ses fonds propres. Objectif : aider des opérations portées par les collectivités locales, des projets sur des marchés émergents ou insuffisamment couverts par le privé.

La Caisse des Dépôts intervient dans des territoires et des secteurs insuffisamment pris en compte par le marché. Par ses investissements elle participe à la redynamisation de quartiers, de sites ou de territoires fragilisés. Son engagement crée des effets d'entraînement auprès d'autres partenaires.

Redonner vie à un quartier ou à un territoire nécessite d'agir sur plusieurs leviers : renouvellement urbain, diversité de l'habitat, immobilier d'activités, équipement sanitaire et social, commerce, environnement, équipement numérique...

En amont, des études approfondies permettent de donner sa cohérence globale au projet. La réalisation des programmes doit faire l'objet d'un pilotage qui en assure la coordination. A chacune de ces étapes la collectivité locale peut s'appuyer sur l'expertise financière, juridique, et technique des directions régionales de la Caisse des Dépôts.

## Relever le défi du logement

Le groupe Caisse des Dépôts constitue un pôle global d'expertise dans le secteur du logement et de l'immobilier.

Convaincu que le logement joue un rôle clé dans la bonne intégration des individus dans la société et dans le bon fonctionnement d'une économie, le groupe Caisse des Dépôts intervient massivement dans ce secteur comme financeur et comme opérateur. Par ces modes d'intervention complémentaires, prêteur à taux privilégié, investisseur immobilier, bailleur (groupe SNI) et promoteur (Icade), il constitue un pôle global d'expertise immobilière.

Par la large palette de son offre, le groupe Caisse des Dépôts occupe une position clé pour relever les trois grands enjeux auxquels le secteur du logement est aujourd'hui confronté :

- ▶ résorber le déficit de logements dans les agglomérations où il est le plus criant
- ▶ améliorer l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins de la société française
- ▶ relever le défi du développement durable

La Caisse des Dépôts est le premier financeur du logement locatif social, qui représente un quart du total de la production totale de logements en France. Les prêts sur fonds d'épargne représentent en effet plus 70 % du plan de financement moyen d'un logement social, aux côtés des subventions publiques et des fonds propres apportés par l'organisme. En 2010, elle a notamment accompagné la construction ou l'acquisition, par les bailleurs sociaux, de 133 000 logements, grâce à des prêts sur fonds d'épargne à taux privilégiés et de très longue durée.

[www.groupecaissedesdepots.fr](http://www.groupecaissedesdepots.fr)

