



# Etats Généraux du Logement Atelier n°2

Améliorer les parcours  
résidentiels et les  
conditions de vie

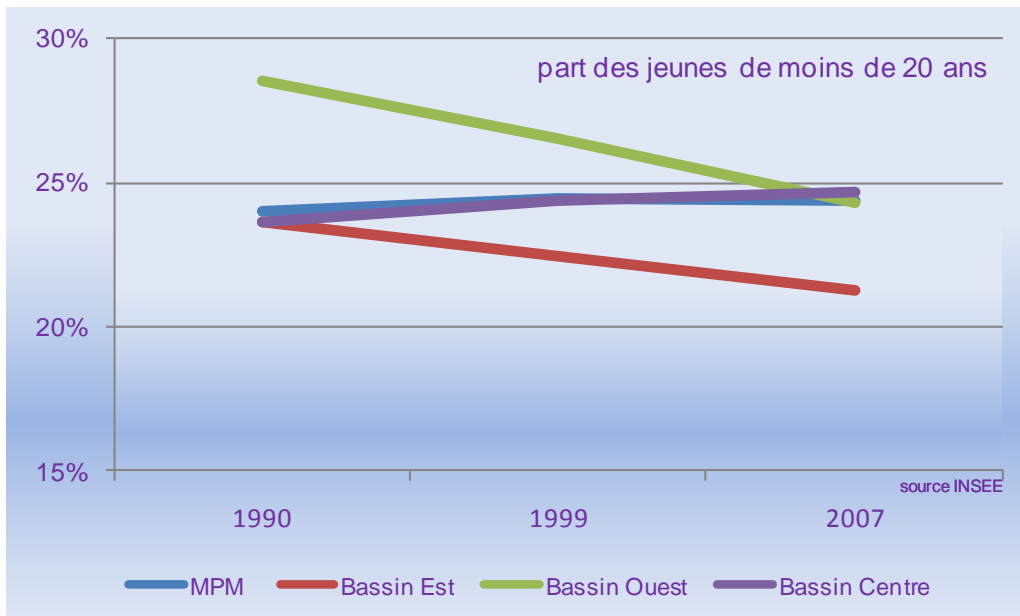
31 Mai 2011



- 1. Prendre en compte les cycles de vie**
- 2. Agir en faveur d'un logement autonome et pérenne**
- 3. Sécuriser les parcours résidentiels**

# 1. Prendre en compte les cycles de vie

## Le logement des jeunes



- Le territoire communautaire est attractif notamment pour les jeunes actifs et les étudiants
- Marseille compte plus de 49 000 étudiants, leur nombre a progressé par rapport à 2006 (+ 2 800). Parmi ceux-ci, 29 300 suivent les cours en université à Marseille.
- Moins de la moitié des étudiants vivent chez leurs parents (40%), plus du tiers dans le parc locatif privé (40%), le reste habitant dans les structures de type résidences universitaires du CROUS, foyers, résidences privées avec services intégrés ou dans le parc locatif social

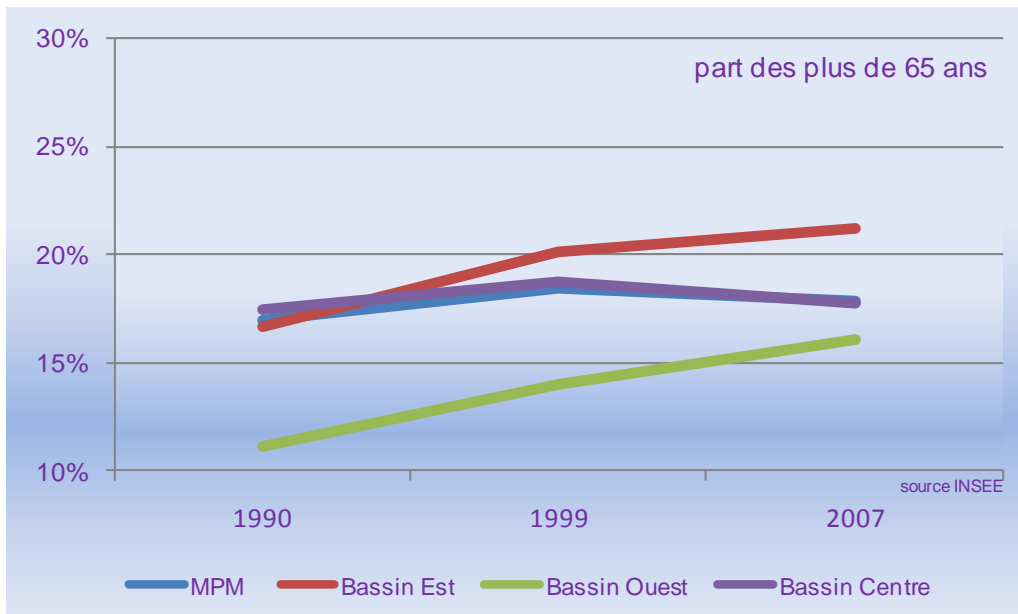
- La part des jeunes parmi la population est stable, et représente 32% en 2007. Avec plus de 275 000 habitants âgés de moins de 25 ans, leur nombre a augmenté depuis 1999

## Le logement des jeunes

- Depuis le démarrage du PLH, près de 1 350 logements locatifs sociaux pour étudiants ont été programmés( soit en moyenne 270 par an entre 2006 et 2010, financés en PLS). Ces logements se situent dans les territoires où les besoins sont les plus forts à Marseille et à la Ciotat
- Un effort de rattrapage important pour la production de capacités d'accueil en FJT, avec une production annuelle en constante augmentation, exclusivement sur Marseille (6 FJT programmés, réalisés ou en cours de réalisation pour un total de près de 230 places).

	2006	2007	2008	2009	2010	total
Résidences étudiantes	518	272	108	127	311	<b>1 336</b>
Foyers Jeunes Travailleurs	25	34		86	82	<b>227</b>
<b>TOTAL</b>	<b>543</b>	<b>306</b>	<b>108</b>	<b>213</b>	<b>393</b>	<b>1 563</b>

## L'accueil des personnes âgées



- *L'amélioration du logement des personnes âgées est une préoccupation de MPM :*
  - *au travers des financements de l'ANAH*
  - *par l'identification d'un axe d'intervention spécifique lors de la mise en œuvre du PIG*
  - *par le développement et l'amélioration des hébergements collectifs pour personnes âgées*

- En 2007, près de 184 000 personnes sont âgées de plus de 65 ans soit 18% de la population, taux comparable à celui constaté en 1999. Plus de la moitié d'entre elles sont âgées de plus de 75 ans.
- La proportion de personnes âgées de plus de 75 ans augmente dans toutes les communes. Cette catégorie a progressé de plus de 17 000 personnes (+22%). Elle a connu une progression particulièrement forte dans le bassin Ouest
- Ces tendances s'accompagnent d'une volonté de rester à domicile et de la multiplication des situations d'inadaptation des logements liée à l'augmentation de la dépendance et au handicap.

## L'accueil des personnes âgées

- Un rythme annuel constant de 90 places environ, répartis sur l'ensemble des bassins de vie de MPM en fonction du schéma départemental des personnes âgées approuvé pour la période 2009 – 2013
- 15 communes ont un projet réalisé ou en cours de résidences pour personnes âgées, toutes n'étant pas des structures agréées. Plusieurs communes ont des projets de création d'EHPAD et sont en cours de demande d'agrément.
- En parallèle, ce sont près de 500 logements sociaux pour personnes âgées qui ont été programmés (en PLS) depuis 2006 sur le territoire de MPM

	2006	2007	2008	2009	2010	total
EHPAD	78	90	130	60	90	<b>448</b>
Logements foyers			30	12		<b>42</b>
<b>TOTAL</b>	78	90	160	72	90	<b>490</b>

## **2. Agir en faveur d'un logement autonome et pérenne**



## L'hébergement et les parcours d'insertion

- Une partie importante du budget de la délégation de compétence des aides à la pierre est affecté aux de façon spécifique par MPM aux solutions d'hébergement
- En raison de la capacité totale de MPM supérieure à la somme des objectifs individuels, aucune des communes n'est soumise à prélèvement. La communauté urbaine est ainsi en en conformité avec la loi
- Près de 1 300 logements en PLAI financés depuis le début du PLH, une production en progression constante
  - 700 PLAI familiaux
  - 600 PLAI structures  
(210 FJT, 150 Maisons relais, 110 autres résidences sociales, 110 hébergements d'urgence, 20 logements handicapés)

## L'hébergement et les parcours d'insertion

- Une moyenne annuelle de 75 places depuis le début du PLH
- L'essentiel de la production se situe sur Marseille et sur La Ciotat, avec la réalisation de la « station Lumière » en 2007
- Une part conséquente des résidences sociales affectée au traitement des foyers de travailleurs migrants

	2006	2007	2008	2009	2010	total
Maisons relais	26	25	23	46	25	<b>145</b>
Hébergement d'urgence		11	11	8	90	<b>120</b>
Résidences sociales		94	16			<b>110</b>
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>	<b>130</b>	<b>50</b>	<b>54</b>	<b>115</b>	<b>375</b>

## Le logement pour les personnes handicapées

- L'ensemble des bassins de vie de MPM est concerné par l'implantation de structures adaptées.
- Plusieurs logements en accession adaptés pour handicapés (mobilité réduite, handicapés mentaux) ont été réalisés et un projet de foyer de vie pour personnes âgées handicapées est en projet
- L'amélioration du logement des personnes âgées est une préoccupation de MPM
  - au travers des financements de l'ANAH
  - par l'identification d'un axe d'intervention spécifique lors de la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général (PIG)
  - par le développement et l'amélioration des hébergements collectifs pour personnes handicapées
  - par la mise en œuvre du « schéma directeur d'accessibilité des transports publics et plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics... »

## Le logement pour les personnes handicapées

- MPM a signé en décembre 2010 une convention de partenariat avec l'association « handitoit ». L'objectif est de faciliter l'accès et le maintien à domicile des personnes handicapées dans des logements adaptés dans le parc social comme dans le parc privé
- Entre 2006 et 2010, 185 logements locatifs sociaux adaptés à destination des personnes handicapées ont été agréés, en articulation avec la Maison départementale des personnes handicapées.

	2006	2007	2008	2009	2010	total
Logements foyers	0	60	36	45	44	<b>185</b>
« Handitoit »						
<b>TOTAL</b>	0	60	36	45	44	<b>185</b>

## Les gens du voyage *(source : projet SDGDV)*

- Le schéma d'accueil des gens du voyage est en cours de mise à jour et a fait l'objet d'une présentation début 2011. Le projet prévoit de 245 à 260 places supplémentaires à créer sur 8 aires\*
- Une aire de grand passage est à créer à Marseille en association avec les communes d'Allauch et Plan-de-Cuques.
- Ces associations peuvent se concrétiser sous la forme de la réalisation et la gestion de l'aire par une ou plusieurs communes et la contribution à l'investissement et au fonctionnement des autres communes associées.
- Les communes associées peuvent également transférer la compétence à MPM ce qui ne les dégage en rien des obligations de création.

\* *Marseille/Allauch/Plan de Cuques – Carry le rouet/Ensuès la Redonne/Sausset les Pins – Chateauneuf les Martiges/Gignac-la-Nerthe - La Ciotat/Cassis/Roquefort la Bedoule/Carnoux en Provence – Gemenos – Marignane - Saint Victoret – Septèmes les Vallons*

## Les gens du voyage *(source : bilan 2010 - PLH MPM)*

Plusieurs communes de MPM ont entamé des démarches pour se mettre en conformité avec le schéma d'accueil des gens du voyage, mais à ce jour aucune création ne s'est concrétisée sur la durée du PLH

### ▪ Bassin OUEST

- Projet de création d'une aire sur les communes de Châteauneuf-les-Martigues (40 places) et de Gignac-la-Nerthe (10 places) est attente de nouveaux financements pour continuer le projet.

### ▪ Bassin CENTRE

- Marseille à réhabilité l'aire de Saint-Menet, un projet de création entre Septèmes-les-Vallons et les Pennes Mirabeau est en cours

### ▪ Bassin EST

- Un projet concernant les communes de La Ciotat, Cassis, Carnoux-en-Provence, Roquefort-la-Bédoule et Ceyreste en attente de financements de l'Etat

### **3. Sécuriser les parcours résidentiels**

## Favoriser les mutations dans le parc social pour répondre aux besoins des publics spécifiques *(source : PDALPD)*

- Afin de favoriser la libération de logements, la loi MLLE du 25 mars 2009 prévoit que le droit au maintien dans les lieux est remis en cause en cas de sous-occupation et de dépassement des plafonds de ressources.
- En cas de sous-occupation des grands logements, notamment par les personnes âgées de plus de 65 ans, le PDALPD préconise de proposer, lorsque les conditions sont réunies (accord du locataire notamment), une solution de relogement adaptée aux besoins, aux conditions de ressources et aux caractéristiques de l'occupant (3.3)
- L'une des ambitions fortes du PDALPD consiste également à prévenir l'expulsion le plus en amont possible, avant l'assignation, avec pour objectif de contribuer au maintien des locataires dans leur logement, notamment les plus défavorisés (4.2)



## La mise en place par MPM de subventions pour la performance énergétique et environnementale *(source : MPM)*

- En 2009, MPM a mis en place des subventions spécifiques pour la performance énergétique et environnementale des logements dans une perspective de maîtrise des charges et de développement durable.
- **625 logements locatifs sociaux** ont depuis bénéficiés de subventions au titre de la performance énergétique, pour un montant global de 746 000 €

### ▪ Logements neufs

- 1 000 € / logement en cas de label THPE (Très Haute Performance Energétique) couplé avec un label Habitat & Environnement
- 2 000 € / logement en cas de label THPE Enr (Très Haute Performance Energétique – Energie Renouvelable) ou BBC (Bâtiment Basse Consommation)

### ▪ Parc existant

- 1 000 € / logement pour un label Patrimoine Habitat & Environnement avec option Performance
- 2 000 € / logement pour un label Patrimoine Habitat & Environnement avec option « Effinergie Rénovation »