



AGIR LOCALEMENT POUR LE LOGEMENT : UN ENJEU POUR CHACUN, UNE RESPONSABILITÉ POUR TOUS

La France traverse la plus grave crise du logement depuis les années 50. Dans les Bouches-du-Rhône, cette crise est une réalité quotidienne pour les habitants, les entreprises et les collectivités.

Les indicateurs convergent : la production de logements neufs est insuffisante, l'offre disponible recule, la demande de logement social atteint un niveau historique - plus de 117 000 demandeurs - et le marché locatif demeure sous tension avec des loyers parmi les plus élevés des métropoles françaises au regard des revenus des ménages.

La première conséquence de cette crise est économique. La chaîne du logement (construction, promotion, transaction...) et son écosystème (fournisseurs, sous-traitants...) sont en souffrance. Or, le logement est un puissant levier économique : volume d'activités, emplois non délocalisables, recettes fiscales pour les collectivités, dynamique d'investissements. Lorsque le logement cale, l'économie locale tourne au ralenti.

Les impacts sociaux et sociétaux sont sévères. Les difficultés à se loger touchent toutes les catégories : étudiants, actifs, retraités, classes moyennes, familles monoparentales... Les parcours résidentiels sont grippés. **Des projets de vie sont différés ou abandonnés.** Faute de logements, les entreprises peinent à recruter, à fidéliser leurs collaborateurs et à se développer.

Nul ne peut se satisfaire de ces tristes constats. Le logement est tout sauf un sujet partisan, c'est un bien commun, le socle de nos vies et de notre société. Il doit redevenir une priorité politique et faire l'objet d'actions à la fois collectives et territoriales.

Les maires et les élus intercommunaux disposent de leviers concrets : planification urbaine, politique foncière, accélération des autorisations, soutien à l'accession et au logement des actifs. Les propositions portées par les organisations membres de l'OIP s'inscrivent dans cette logique de solutions opérationnelles, directement activables localement.

Chacun peut contribuer à changer la donne à son échelle. Notre responsabilité collective est de replacer le logement non pas comme une contrainte, mais comme une solution.

Une solution pour permettre à chacun de se loger dignement,
Une solution pour soutenir l'activité, l'emploi et les transitions de nos territoires,
Une solution pour faire société ensemble et préparer l'avenir des Bouches-du-Rhône.



Grégoire Charpentier
Président de l'OIP



L'impact de la crise du logement sur nos vies

35 %

des actifs demandeurs de logements sociaux dans les Bouches-du-Rhône sont hébergés ou sans abri

72 %

des Français demandent à leur maire davantage de logements à acheter ou à louer

84 %

des Français estiment désormais impossible d'accéder à la propriété

10 %

des salariés ont déjà refusé un emploi faute de pouvoir se loger à proximité

1^{er}

le logement est le 1^{er} poste de dépense des ménages et préoccupe 78% des Français

19 %

des étudiants renoncent aux études de leurs choix

92 000

logements neufs vendus en 2025 : le plus bas niveau atteint depuis les années 50

20

milliards d'euros par an : le coût du manque de logements pour les finances publiques en France

24 %

des couples repoussent la naissance d'un enfant à défaut d'un logement adapté

40 171

salariés ont demandé à bénéficier d'un logement social dans les Bouches-du-Rhône

L'immobilier, une filière économique vitale pour les Bouches-du-Rhône

La filière immobilier - construction (BTP, promotion immobilière, bailleurs sociaux, agences immobilières, syndics, gestion locative...), constitue l'un des principaux moteurs économiques des Bouches-du-Rhône, tant en termes d'emplois que de chiffre d'affaires.

115 000

emplois directs

184 000

**emplois indirects
et induits**

Près de 13 Md€

de chiffre d'affaires par an (hors retombées économiques indirectes)

Les propositions de l'OIP pour le logement des Bucco-Rhodaniens

Les Fédérations et organisations membres de l'OIP formulent ici **des propositions à dimension locale que les décideurs peuvent déployer dans chaque commune et intercommunalité des Bouches-du-Rhône**. On constate enfin **une prise de conscience au niveau national** des impacts de la crise du logement, et il nous appartient de la **décliner localement** via des mesures concrètes, constructives et pragmatiques.

1. Produire des logements neufs à acheter ou à louer

Jeunes, actifs, retraités, primo-accédants... tous aspirent à disposer d'un logement adapté à leurs budgets et leurs projets de vie. Sans un nombre suffisant de logements, les prix à l'achat et à la location restent hauts, le parcours résidentiel est bloqué, le logement social ne peut satisfaire les besoins croissants, l'attractivité économique s'affaiblit...

Faire accepter la densité

Le foncier constructible devient de plus en plus rare et cher. Évitions de le gaspiller en sous densifiant les constructions neuves... surtout à l'heure du Zéro artificialisation nette (ZAN).

- ▶ Fixer dans les PLU et PLUi une densité minimale de 85 % du potentiel constructif de chaque parcelle.
- ▶ Densifier les entrées de ville comme les quartiers d'habitat individuel en associant habitants et professionnels de l'immobilier, et faciliter la densification douce (divisions, surélévations, petites extensions...).
- ▶ Généraliser les bonus de constructibilité et l'assouplissement des règles d'urbanisme pour les projets vertueux (réhabilitations lourdes, projets à haute valeur environnementale, opérations en Bail réel solidaire...).

Générer plus de fonciers à prix raisonnable et explorer de nouveaux gisements

Pour faire court, quand les terrains sont trop chers, les prix à l'achat et à la location le sont aussi.

- ▶ Renforcer la politique métropolitaine d'aménagement comme les opérations publiques d'aménagement, en étroite concertation avec les acteurs de la filière.
- ▶ Produire du foncier constructible intégrant une programmation cohérente avec les besoins spécifiques de chaque territoire, et à des prix compatibles avec l'équilibre des opérations immobilières.
- ▶ Accélérer la transformation vertueuse des zones commerciales en lieux de vie avec une mixité des usages ce qui permettrait d'optimiser un foncier déjà occupé et d'enjoliver des espaces peu qualitatifs.

Permettre aux jeunes et aux actifs d'accéder à la propriété

Devenir propriétaire, c'est développer son projet de vie et sécuriser son avenir. C'est aussi une source de développement économique pour les Bouches-du-Rhône.

- ▶ Attribuer une aide financière locale aux primo accédants, sous la forme d'un « prêt à taux zéro (PTZ) bonifié », sous conditions de ressources, pour atténuer la hausse des taux d'intérêt.

Clarifier les règles et accélérer les autorisations d'urbanisme

La planification et le respect des objectifs de production par les collectivités locales sont essentiels. Dans les faits, la lenteur et la complexité administratives affectent la production de logements et allongent à l'excès les délais de livraison.

- ▶ Optimiser les délais d'instruction en limitant strictement les demandes de pièces complémentaires à celles prévues et en délivrant les autorisations sans attendre la forclusion des délais, tout en leur associant les autorisations d'occupation de voirie pour la réalisation des chantiers.
- ▶ Supprimer les procédures non réglementaires de pré-instruction des permis de construire.
- ▶ Inciter les communes et les intercommunalités à réviser leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU ou PLUI) pour être en cohérence avec les objectifs de production des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) à 6 ans.
- ▶ Garantir le maintien des forces vives au sein des services d'urbanisme, afin de préserver l'expertise technique et la continuité du service public.
- ▶ Entretenir un dialogue régulier et structuré entre les administrations et les professionnels fondé sur l'échange, la concertation et la compréhension mutuelle des contraintes.

Créer des logements locatifs pour les travailleurs essentiels et les saisonniers

Le manque de logements à la location empêche un certain nombre de salariés de se loger. Il grève aussi la mobilité des actifs et fragilise les entreprises dans le recrutement et la fidélisation de leurs collaborateurs.

- ▶ Mobiliser à cette fin la construction neuve, la réhabilitation de bâtiments publics ou privés, les hébergements étudiants ou lycéens, le parc privé non ou sous occupé, les dispositifs de gestion adaptée...

- ▶ Soutenir politiquement un surcroît de production de logements sociaux plus à destination des salariés. Une offre orientée vers les actifs, loin d'affaiblir la mission des bailleurs sociaux en faveur des publics moins aisés, pour faciliter les recrutements, maintenir les emplois locaux et soutenir le développement économique.
- ▶ Développer un contrat de confiance entre les maires bâtisseurs et les bailleurs sociaux afin de faire le lien entre production et attributions de logements.
- ▶ Passer d'un encadrement rigide des loyers à Marseille à une politique d'incitations positives pour augmenter l'offre locative, soutenir l'investissement locatif, améliorer la qualité des logements et faciliter l'accès au logement des ménages les plus vulnérables.

Prioriser la sécurité chantiers et le traitement des déchets

La profession appelle les collectivités locales à s'engager pleinement en faveur de la sécurisation des chantiers avec le dispositif « Ras-le-Vol », enjeu majeur pour la continuité des travaux et la sécurité des salariés. Sur le volet déchets, le dispositif de Responsabilité Élargie des Producteurs est en place, mais son fonctionnement ne permet pas d'atteindre les objectifs fixés.

- ▶ Mettre en place des financements dédiés à la sécurisation des chantiers afin de garantir des conditions d'intervention sûres et adaptées dès la conception des projets.
- ▶ Renforcer la sécurité des chantiers situés dans les quartiers difficiles, où les risques sont accrus et nécessitent une attention spécifique.
- ▶ Développer des solutions locales de collecte et de traitement des déchets du BTP, adaptées aux réalités des territoires.
- ▶ Mentionner explicitement dans les marchés publics les coûts de la gestion des déchets.
- ▶ Intégrer systématiquement des zones dédiées aux déchets du BTP dans les documents d'urbanisme.
- ▶ Garantir la cohérence des projets avec les plans régionaux de gestion des déchets.

2. Rénover et transformer l'existant

Pour limiter l'extension urbaine, la rénovation massive de la ville et sa transformation s'imposent. La remise de logements vacants et/ou indignes sur le marché passe par une politique de réhabilitation de grande ampleur et d'accompagnement impulsée par les collectivités locales.

- ▶ Adopter une stratégie territoriale de rénovation des bâtiments à l'échelle de la commune.
- ▶ Remettre 10 000 logements supplémentaires sur le marché locatif ou en accession rénovée à Marseille par mandature, en priorisant ceux des copropriétés dégradées.
- ▶ Dédier un fonds spécial de réhabilitation à Marseille, alimenté par la Ville et la Métropole, supérieur aux 2,5 milliards d'euros déjà investis dans la rénovation urbaine.
- ▶ Identifier les copropriétés fragiles et les accompagner à mieux se gérer avant qu'elles ne se dégradent.
- ▶ Identifier et mobiliser l'ensemble des sites exploitables : friches et autres zones à recycler, dents creuses, surélévations...

3. Alléger la fiscalité locale et optimiser les marchés publics

Les collectivités locales sont en première ligne pour structurer notre territoire et impulser son dynamisme économique, notamment via les marchés publics. A l'inverse, elles peuvent freiner leur développement à cause d'une fiscalité trop lourde.

- ▶ Limiter la sous-traitance en cascade au second rang pour les marchés de travaux en lots séparés et au troisième rang pour les marchés non allotis afin de garantir le respect du droit du travail.
- ▶ Forfaitiser la cotisation foncière des entreprises (CFE) pour les opérateurs de l'immobilier en fonction de leurs chiffres d'affaires pour éviter les distorsions de concurrence nées de l'implantation géographique des entreprises et des différences de valeurs locatives.
- ▶ Inciter les bâtisseurs à doper la qualité environnementale de leurs projets par des bonifications fiscales.

Avis aux décideurs :

Les membres de l'OIP sont plus que jamais mobilisés pour loger les habitants des Bouches-du-Rhône et préparer l'avenir de ce territoire. Leurs expertises pluridisciplinaires, leur connaissance fine des enjeux de ce département et leur vision de son avenir sont à la disposition des décideurs et des Bucco-Rhodaniens pour repenser ensemble le logement, l'urbanisme et faire accepter le logement dans toutes ses dimensions. Pour l'OIP, « Ensemble construisons l'avenir de notre territoire » est bien plus qu'un slogan. C'est une impérieuse nécessité.