

## ANNEXES

Les propositions in extenso des Fédérations  
membres de l'OIP ayant permis  
la réalisation de ce manifeste



# Les propositions de l'Unis Marseille Provence Corse

## 1. Dégager des moyens pour réhabiliter le parc ancien marseillais laissé à l'abandon

### Constat :

Marseille compte encore aujourd'hui plusieurs quartiers avec des logements anciens très dégradés : on estime que 40 000 logements du parc privé sont considérés comme indignes (insalubres ou dangereux) selon des données locales récentes. Les signalements pour logement dangereux sont traités en moyenne 200 fois par mois par les services municipaux. Dans l'historique du centre-ville, plus de 80 copropriétés de plus de 80 logements sont fragilisées, dont certaines menacent de s'effondrer si rien n'est fait.

### Propositions :

- Augmenter significativement les moyens publics dédiés à la rénovation du parc ancien, notamment via une politique municipale et métropolitaine renforcée adaptée à Marseille :
- Dédier un fonds spécial de réhabilitation, supérieur aux 2,5 milliards d'euros déjà investis dans la rénovation urbaine sur des opérations globales.
- Cibler 10 000 logements supplémentaires par mandat pour une remise sur le marché locatif ou en accession rénovée, avec priorité aux copropriétés dégradées.
- Soutenir la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence, qui a déjà acquis une vingtaine d'immeubles en centre ancien pour les réhabiliter durablement.

### Objectifs :

- Relancer des logements aujourd'hui vacants ou dangereux améliore la qualité de vie des habitants et réduit les risques sanitaires ou d'effondrement.
- Une rénovation coordonnée crée aussi des emplois locaux dans la construction, l'artisanat et les services associés
- Réduire le parc indigne permet de dynamiser l'attractivité urbaine, attirant familles et actifs qui rechignent à vivre dans des immeubles vétustes.

## 2. Relancer la construction de logements pour dynamiser l'immobilier marseillais

### Constat :

Le marché du logement neuf est très tendu à Marseille. Il représente aujourd'hui une part relativement faible de l'offre résidentielle, concentrée principalement dans quelques zones renouvelées (Euroméditerranée, Arenc, etc.).

### Propositions :

- Fixer un objectif ambitieux de construction de nouveaux logements, assorti d'un soutien fort aux logements abordables :

### Objectifs :

- 27 000 logements supplémentaires d'ici 2028, soit environ 4 500 logements par an, conformément aux engagements du Projet Local de l'Habitat (PLH).

### Comment :

- Incitations fiscales et foncières aux promoteurs pour accélérer les permis et la construction.
- Partenariats public-privé ciblés pour les quartiers périphériques ou sous-équipés.
- Accélération des projets urbains structurants (transports, équipements publics) pour rendre attractifs les nouveaux développements.
- Augmenter l'offre de logements neufs contribue à modérer les prix de l'immobilier, aujourd'hui très contrastés selon les quartiers.
- Un parc neuf ou rénové améliore l'efficacité énergétique globale, favorisant des logements moins coûteux à vivre.
- Une politique de construction équilibrée, avec une forte part de logements abordables, répond davantage aux besoins des ménages modestes et des classes moyenne, réduisant la pression sur le marché locatif.

### **3. Encadrement des loyers**

À Marseille, un encadrement strict des loyers n'est pas la réponse la plus pertinente aux tensions du marché locatif. Cela risque d'avoir des effets contre-productifs observés ailleurs : réduction de l'offre, délais de relocation plus longs, moindre entretien du parc existant et transformation d'appartements en usages hors location longue durée.

Marseille compte environ 420 000 logements et un parc locatif privé estimé à près de 200 000 unités.

Le taux de vacance reste structurellement faible, autour de 6–7 %, reflétant une demande locative solide mais pas nécessairement un marché "hors contrôle".

Un encadrement rigide pourrait réduire l'offre active disponible.

#### **Risques :**

- Les propriétaires peuvent désinvestir ou retirer des logements du marché locatif si les revenus sont compressés.
- Réduction de l'offre active jusqu'à –10 à –15 % dans certains quartiers "tendus".
- Si les loyers sont plafonnés durablement, certains propriétaires renoncent à rénover ou améliorer leurs logements.
- Vente à la découpe, passage en location courte durée ou meublée, mise en copropriété touristique.

À Marseille, nous refusons l'encadrement des loyers tel qu'il est conçu aujourd'hui, car il risque de réduire l'offre locative, de dégrader la qualité du parc privé et de pénaliser l'investissement. À la place, nous défendons une politique volontariste d'incitations positives pour augmenter l'offre, soutenir l'investissement locatif, améliorer la qualité des logements et faciliter l'accès au logement pour les ménages les plus vulnérables.

## Propositions de la FPI Provence

### 1. Mieux encadrer la densité pour optimiser le foncier disponible

Les documents d'urbanisme, notamment les PLU et PLUi, fixent aujourd'hui des plafonds de constructibilité. Il est proposé d'introduire également des planchers de densité afin de limiter la sous-utilisation du foncier.

Dans un contexte de raréfaction du foncier constructible et de mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il apparaît essentiel d'optimiser les capacités existantes. Ainsi, l'instauration d'un seuil minimal de densité, par exemple à hauteur de 85 % du potentiel constructible des parcelles, permettrait de lutter contre le gaspillage foncier tout en favorisant une production de logements adaptée aux besoins.

Il est à noter que le législateur s'est déjà intéressé à ce sujet de densification au travers de l'article 1560 VE du code général des impôts sur « l'abattement exceptionnel sur les plus-values immobilières » pour les opérations respectant un gabarit minimal de 75% du potentiel du PLU.

### 2. Produire du foncier à des conditions économiques compatibles avec les besoins des territoires

La Métropole doit renforcer sa politique d'aménagement, notamment via des ZAC (Zones d'Aménagement Concerté), afin de 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.

À défaut d'une action volontariste, les tensions sur le logement, tous segments confondus, risquent d'alimenter des tensions sociales significatives à court terme.

Cette approche présente plusieurs bénéfices :

- Une meilleure acceptabilité des projets par les habitants
- Une prise en compte plus fine des besoins locaux
- Une répartition adaptée des charges foncières selon les typologies de logements, afin de répondre efficacement aux besoins diversifiés

### 3. Soutenir l'accession à la propriété des primo-accédants

La demande d'accession à la propriété reste forte sur le territoire, mais la hausse des taux d'intérêt fragilise fortement les primo-accédants.

Il est proposé de mettre en place un dispositif d'aide complémentaire sous forme de prêt à taux zéro (PTZ) bonifié, conditionné aux ressources. Ce mécanisme, porté par les communes ou la Métropole, viendrait renforcer l'effet de levier du PTZ national.

Une modulation territoriale pourrait être envisagée :

- 10 000 € dans les zones les plus tendues
- 5 000 € dans les zones moins contraintes

Des dispositifs comparables ont déjà démontré leur efficacité dans d'autres métropoles, notamment à Bordeaux.

**4. Transformer les zones commerciales en véritables lieux de vie mixtes**  
L'évolution des modes de consommation, la nécessité de requalifier certains espaces urbains et la raréfaction du foncier rendent pertinente la transformation des zones commerciales.

Ces espaces, historiquement soutenus par des investissements publics importants en infrastructures, doivent aujourd'hui évoluer pour répondre aux besoins prioritaires des habitants, notamment en matière de logement. Leur localisation stratégique, leur superficie et leur accessibilité en font des sites propices à des opérations de renouvellement urbain intégrant une mixité des usages (logement, services, activités).

Il est proposé de lancer des opérations pilotes exemplaires sur certains sites identifiés, avec la désignation d'un référent dédié pour en assurer le pilotage et la coordination.

## Les propositions de l'ARHLM Paca Corse

La relance de la production d'une offre locative dans toute la région Paca est l'enjeu n°1 pour garantir à nos concitoyens un logement en bon état et adapté à leur capacité financière. Le logement social quant à lui participe activement à la cohésion nationale car il s'adresse à une frange de population qui ne peut accéder aux logements locatifs du secteur libre.

L'offre locative sociale est souvent connotée, logement « Bas de Gamme », or les bailleurs sociaux ont fait leur révolution depuis de nombreuses années et produisent des logements de haute qualité avec des standards architecturaux et environnementaux équivalents à la promotion privée.

De récentes études menées par l'ARHLM PACA & Corse démontrent de surcroît que la production d'une offre locative sociale permettrait de développer l'économie locale par une production résolument orientée vers les salariés du territoire et permettant ainsi de faciliter les recrutements et le maintien des emplois locaux.

La production à destination de cette cible permet in fine aux bailleurs sociaux de poursuivre l'accompagnement des publics les moins aisés grâce à la préservation du modèle économique du mouvement HLM régional.

C'est dans cet état d'esprit que nous souhaitons nous associer à l'OIP pour montrer que le logement social fait partie d'un éventail de solutions pour redynamiser les territoires, développer l'économie locale, et accélérer la transition énergétique.

- Que les bailleurs sociaux soient soutenus politiquement par l'échelon local afin de construire une offre locative sociale de qualité avec comme focale : le développement économique du territoire et la relation emploi-logement
- De développer un contrat de confiance entre les maires bâtisseurs et les bailleurs animés de cette intention afin de faire le lien entre production et attributions.

## Les propositions de la FBTP 13

### 1.Sécurité des chantiers et dispositif Ras-le-Vol

La profession appelle les collectivités locales à s'engager pleinement en faveur de la sécurisation des chantiers, enjeu majeur pour la continuité des travaux et la sécurité des salariés.

#### Les demandes de la profession :

- La mise en place de financements dédiés à la sécurisation des chantiers, portés par le maître d'ouvrage, afin de garantir des conditions d'intervention sûres et adaptées dès la conception des projets.
- Le renforcement de la sécurité des chantiers situés dans les quartiers difficiles, où les risques sont accrus et nécessitent une attention spécifique.
- Le maintien d'une coopération étroite entre les collectivités, les forces de l'ordre et les entreprises, condition indispensable à une action coordonnée et efficace sur le terrain.

### 2.REP et gestion des déchets du bâtiment

Le secteur du BTP génère 46 millions de tonnes de déchets par an à l'échelle nationale. Dans le même temps, on observe la fermeture de nombreuses déchetteries publiques aux professionnels, réduisant les capacités d'accueil des déchets du BTP. Le maillage territorial actuel est insuffisant, en particulier dans les zones rurales, où l'offre de collecte et de traitement est limitée. Le dispositif de Responsabilité Élargie des Producteurs est aujourd'hui en place, mais son fonctionnement ne permet pas d'atteindre les objectifs fixés.

#### Les demandes de la profession :

- 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.
- Implanter des installations à proximité des chantiers, afin de limiter les déplacements et les impacts associés.
- 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.

### 3.Limiter la sous-traitance dans les marchés de travaux

Une entreprise titulaire d'un lot peut décider de confier l'exécution de certaines parties de son marché à un ou plusieurs sous-traitants. Le maître d'ouvrage peut exiger l'exécution de certaines tâches essentielles du marché par le titulaire lui-même.

Dans les marchés de travaux, la technicité des travaux est la principale justification du recours à la sous-traitance, mais celle-ci peut également se justifier pour des raisons de capacité. Chaque sous-traitant dispose à son tour de la faculté de sous-traiter, ce qui explique la cascade de sous-traitance, qui peut se justifier pour les mêmes raisons, mais peut aussi conduire à des pratiques de travail illégal.

La sous-traitance motivée par le recours à une entreprise plus spécialisée ou en raison d'une surcharge de travail conduit rarement à plus de deux ou trois rangs de sous-traitance.

Lorsque des sous-traitants interviennent au rang quatre ou cinq, dans les faits, leur intervention ne sera pas déclarée au maître d'ouvrage, en infraction avec les textes précités. Cette sous-traitance irrégulière est fréquemment source de travail illégal. Afin de lutter contre cette situation, une limitation de la sous-traitance en cascade est nécessaire, avec une différence selon le type de dévolution des marchés.

**Les professionnels du bâtiment demandent que la sous-traitance en cascade soit limitée au second rang pour les marchés de travaux en lots séparés et au troisième rang pour les marchés non allotis.**

#### **4. Délais d'autorisations d'urbanisme et administration**

##### **Les demandes de la profession :**

- La nécessité d'un cadre administratif plus lisible, plus réactif et mieux adapté aux réalités opérationnelles des chantiers.
- Une réduction et une sécurisation des délais d'instruction, indispensables pour garantir la visibilité des projets, le respect des calendriers et la maîtrise des coûts. Cette exigence suppose le maintien des forces vives au sein des services d'urbanisme, afin de préserver l'expertise technique et la continuité du service public.
- Une meilleure lisibilité et à une anticipation accrue des procédures, permettant aux acteurs économiques de préparer leurs opérations dans un cadre clair et stabilisé. Cet objectif ne peut être atteint sans un dialogue régulier et structuré entre les administrations et les professionnels, fondé sur l'échange, la concertation et la compréhension mutuelle des contraintes.
- Envisager des aides sous forme d'allègement ou d'exonération des frais de voirie, ainsi que la facilitation de l'installation des chantiers, éléments déterminants pour la faisabilité et la bonne conduite des opérations.

## Les propositions du Pôle Habitat FFB Paca et Corse

### 1. Accélérer et fluidifier l'instruction des autorisations d'urbanisme

Entre pré-concertation, concertation, pré-instruction et instruction officielle, le temps de préparation et de validation des opérations s'est beaucoup étendu. Alors que le contexte connaît des évolutions de plus en plus rapides (conditions de crédit, aides et réglementations publiques très instables, chocs exogènes, ...) ce temps préalable et d'instruction pèse lourd et peut aller jusqu'à rendre le projet caduc.

Les professionnels du Pôle Habitat plaident pour :

- La généralisation de la dématérialisation des instructions d'urbanisme même pour les communes de moins de 3200 habitants ;
- L'optimisation des délais d'instruction réglementaires en délivrant les autorisations sans attendre la forclusion des délais et en leur associant les autorisations d'occupation de voirie pour la réalisation des chantiers ;
- La stricte limitation des demandes de pièces complémentaires à celles prévues et une notification des incomplets sans attendre l'écoulement du délai d'un mois ;
- La suppression des procédures de pré-instruction non réglementaires.

### 2. Fixer les objectifs de sobriété foncière du ZAN de manière adaptée et raisonnée dans les territoires

Le dispositif « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) introduit par la loi Climat et Résilience de 2021, doit être intégré dans les PLUi avant février 2028.

Chaque commune doit pouvoir conduire, pour la période 2021 – 2031, une politique de gestion de son territoire permettant de répondre aux besoins en logement, en équipements et bâtiment publics, en commerce et locaux d'activité.

Les professionnels du Pôle Habitat - FFB plaident, à ce titre, pour :

- Associer les opérateurs et constructeurs dès la concertation relative à la modification du PLUi ;
- Sortir du diktat arithmétique de diminution de 50 % de la consommation foncière afin de laisser librement les collectivités définir une trajectoire de réduction de l'artificialisation et leur permettre de répondre aux besoins en logement ou en développement économique ;
- Utiliser exceptionnellement le sursis à statuer spécifique au dispositif ZAN pour ne pas aboutir au gel complet des opérations (aménagement et construction) sur le territoire pendant 3 ans ;
- Prendre en compte la garantie communale de consommation d'un hectare permettant aux communes de consommer des ENAF pour le développement du territoire ;
- Utiliser la mesure de la circulaire Béchu permettant d'aller au-delà de la consommation foncière prévue par le PLU dans la limite de 3 à ou 20 %.

### **3. Faciliter la densification des espaces urbanisés, le recyclage des friches comme des bâtiments tertiaires et professionnels**

Les enjeux en matière de transition écologique et d'artificialisation des sols imposent de renforcer la densité au sein de l'enveloppe urbaine existante. Toutefois, cette nécessité bien connue souffre souvent de blocages liés au refus, localement, des formes denses et parfois aussi d'une méconnaissance des possibles.

Parallèlement, la reconquête du parc vide existant, des friches, mais aussi l'utilisation des dents creuses représentent des gisements intéressants pour répondre aux besoins. Cependant, les PLU/PLUi comportent souvent des prescriptions contraignantes qui entravent la densification comme le recyclage des sols et bâtiments.

Les professionnels du Pôle Habitat plaident pour :

- L'exploitation de l'ensemble des droits à construire prescrits par le PLU/PLUi pour la réalisation des projets d'aménagement et de construction ;
- La levée des freins à la densification (coefficient d'emprise au sol faible, nombre important de stationnements à réaliser dans les secteurs desservis par les transports en commun), y compris au sein des documents d'urbanisme et règlements propres à chaque lotissement ;
- L'application généralisée des bonus de constructibilité et assouplissement des règles d'urbanisme en cas de projets vertueux (reconquête de friches, transformation de locaux non-résidentiels en logements, restructurations / réhabilitations lourdes constructions environnementalement exemplaires) par décision motivée de l'autorité compétente ;
- La promotion de la densification des entrées de ville et des quartiers d'habitat individuel existants grâce à des démarches de concertation avec les habitants et avec le soutien des professionnels de la filière construction (aménageurs, géomètre, constructeurs, bureaux d'études urbaines...) ;
- Le recours à des opérations d'aménagement fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle de façon à renforcer l'acceptabilité de la densification.