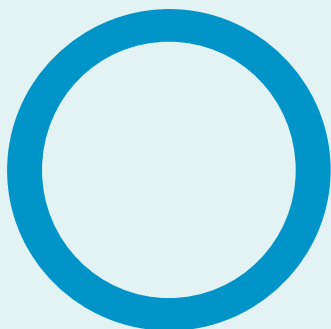


Se loger,
une priorité
pour tous

DEPUIS BIENTÔT SIX ANS, LA MUNICIPALITÉ AFFICHE UNE POLITIQUE VOLONTARISTE EN MATIÈRE DE LOGEMENTS, EN S'APPUYANT SUR UN «PARCOURS RÉSIDENTIEL» ÉQUILIBRÉ. DEPUIS LES LOGEMENTS D'URGENCE, L'HABITAT À LOYER MODÉRÉ ET L'ACCESSION AIDÉE, JUSQU'À L'ACCESSION LIBRE, LES OBJECTIFS SONT MULTIPLES : IL S'AGIT DE RÉPONDRE À L'URGENCE DES POPULATIONS EN DIFFICULTÉ, DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR SATISFAIRE TOUS LES BESOINS ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE, ET ENFIN, DÉVELOPPER UNE POLITIQUE DE PRÉVENTION LIÉE À L'HABITAT.



ffrir à tous un logement décent, ce n'est pas une nécessité, c'est un devoir. Depuis plusieurs années, la municipalité fait preuve d'un volontarisme qui va au-delà de ses simples obligations afin de réaliser ce dessein. A travers un «parcours résidentiel» équilibré, favorisant la cohésion et la mixité sociales, la Ville entend, en effet, développer et diversifier l'offre de logements pour tous et dans tous les quartiers. Et ce malgré les tensions actuelles du marché de l'immobilier... «*La Ciotat n'est pas une spécificité locale*, souligne le maire, Patrick Boré. *L'augmentation du prix du foncier touche en effet l'ensemble de la région, et nous devons y faire face en déployant de nombreux moyens*». Selon la situation et les besoins de chacun, la Ville recourt ainsi à plusieurs dispositifs en matière de logements, à commencer par les personnes en situation d'urgence. Afin d'optimiser leur accueil, la Ville et le CCAS ont choisi de mutualiser leurs compétences à travers la commission municipale «Urgence-Logement» spécialement mise en place en 2006. Par ailleurs, la Ville a désigné au sein du CCAS des agents référents chargés d'appliquer des procédures de prise en charge, en partenariat avec la Direction des affaires sanitaires et sociales (DDASS) et des propriétaires de logements sociaux. L'idée est d'apporter des solutions immédiates aux personnes se retrouvant sans domicile suite à un accident de la vie, en les logeant par exemple dans des hôtels conventionnés, puis en les accompagnant dans leurs efforts de relogement.

Par ailleurs, la Ville apporte son soutien à l'association Station Lumière. Ce centre d'hébergement d'urgence (CHU), qui se transformera bientôt en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), s'installera d'ici peu à la villa Bianco, avenue Subilia, dès que l'équipement sera réaménagé grâce à l'aide de l'Etat. Une fois rénovée, la villa Bianco aura une capacité d'accueil de 11 places, dont une adaptée aux personnes handicapées.

La Ville a également signé, en 2006, un partenariat avec l'Agence immobilière à caractère social (AICS), dont la vocation est de loger les populations les plus défavorisées tout en garantissant aux propriétaires l'encaissement de leur

PROGRAMMES IMMOBILIERS, SOCIAUX ET AIDÉS, EN COURS DE RÉALISATION



Logements sociaux

- 1 30 P. L. S. (Fardeloup – Erilia)
- 2 17 P. L. U. S. logements étudiants (Place Guibert – Sogima – déjà réalisés)
- 3 5 P. L. A. T. S. (rue des Poilus – déjà réalisés)
- 4 22 P. L. S. (Progeréal – Les Terrasses de Figuerolles)
- 5 99 P. L. S. (Abeille – Eiffage Phocéenne d'Habitation)
- 6 21 P. L. U. S. et 16 P. L. S. (Saint-Jacques – Sogima)
- 7 36 P. L. U. S. et 10 logements étudiants (Source du Pré – Opac)
- 8 45 P. L. U. S. (Provence – Erilia)
- 9 54 P. L. S. (Abeille – Sogima)
- 10 8 P. L. U. S. (Centre-ville – Phocéenne d'Habitation)

Locatifs aidés spécifiques

- 11 25 logements pour personnes handicapées (Arc-en-ciel)
- 12 75 logements pour personnes âgées (Maison de retraite)

Logements en accession aidée

- 13 8 logements (Fardeloup – Soleil logis - Erilia)
- 14 42 logements (Abeille – Sogima)
- 15 20 logements (Source du Pré – Opac Sud)
- 16 49 logements (Fardeloup Le Jonquet – Arcade)
- 17 20 logements (Clos des Oliviers – Sogima)



Glossaire logement

Le locatif social :

Le P. L. A. T. S. (Programme locatif aidé très social),
 le P. L. U. S. (Prêt locatif à usage social),
 le P. L. S. (Prêt locatif social) correspondent à différents types
 de financement par la Ville et par l'Etat, ce qui implique
 pour le locataire un loyer plus ou moins élevé selon ses revenus.

L'accession aidée :

L'accession sociale et l'accession à coût maîtrisé correspondent
 aux différentes étapes possibles permettant, pour les ménages
 à revenus faibles et moyens pouvant bénéficier des aides
 proposées par la Ville et l'Etat, d'acquérir un logement.

loyer grâce au système de fonds de garantie sur le risque d'impayés.

Pour les publics les plus fragiles, en particulier les personnes handicapées, la municipalité développe depuis plusieurs années une politique de l'habitat, avec par exemple le projet de créer 25 logements d'insertion sociale dans le quartier de la Peyregoua.

LA RÉNOVATION AU CŒUR DES PRIORITÉS

La rénovation de l'habitat dégradé est une autre illustration de la politique municipale. «*Se loger est un droit fondamental. J'entends par là avoir un toit au-dessus de sa tête, mais aussi et surtout, vivre dans un logement décent et digne*», affirme le maire. Or, 80% du parc HLM de la commune a plus de 25 ans et 10% du total des logements est considéré comme insalubre. Par ailleurs, avec l'accroissement des familles monoparentales, les HLM, qui comptent une majorité de T3 et T4, ne correspondent plus vraiment aux nouvelles réalités de ces familles.

Outre le parc HLM qu'il va donc falloir réaménager et rénover, la municipalité a impulsé un vaste programme de réhabilitation du bâti. Trouver des solutions pour une personne qui loge dans un appartement détérioré à cause de l'humidité ou d'un toit dégradé, telle est la vocation du service Urbanisme - Hygiène et Salubrité, en partenariat avec la société d'économie mixte Marseille Aménagement. En étroite collaboration avec le CCAS, la Ville accompagne, par ailleurs, les personnes vivant dans des logements mal entretenus, dans une démarche de réinsertion sociale.

Au programme des projets de réhabilitation, la municipalité et Marseille Aménagement ont prévu la rénovation de 235 logements, à terme, en centre-ville. Dans ce cadre, l'OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat), action concertée entre la Ville, l'Etat et l'ANAH (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat), a pour vocation de réhabiliter le patrimoine architectural et améliorer le confort des logements en proposant aux propriétaires des subventions à taux majorés attribuées par l'ANAH. D'autre part, le PRI (Périmètre de restauration immobilière) répond à plusieurs objectifs : résorber les logements insalubres, favoriser la mixité sociale en créant une offre de loge-



Le futur Clos des oliviers

ments pour les jeunes, assurer la redynamisation commerciale et améliorer les espaces publics du centre historique.

La Ville mène également avec ses partenaires institutionnels, une politique volontariste dans les quartiers Abeille-Maurelle-Matagots. Un dossier a notamment été déposé auprès de l'Etat et de l'ANRU (Agence nationale de rénovation urbaine) en 2006, dans le but d'améliorer les conditions de logements de cette zone géographique. Par ailleurs, suite à une enquête menée par la Ville auprès des habitants de ces quartiers, des réponses seront apportées en matière de qualité d'habitat.

Dans cette même démarche de cohésion sociale et d'aménagements urbains, la Ville a fixé de nouvelles priorités dans les quartiers du Centre-ville, Fardeloup et Abeille-Maurelle-Matagots. S'appuyant sur cette dynamique, le Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS), qui remplace le Contrat de ville, est désormais opérationnel dans le cadre d'une convention tri-annuelle 2007-2009 liant la commune à l'Etat, la Région et la Communauté urbaine. Ce nouvel outil au service de la politique de la Ville, permet aux associations partenaires de travailler dorénavant sur des schémas d'intervention précis, comme par exemple, l'habitat dégradé. Les premières réalisations concrètes du CUCS devraient voir le jour avant la fin 2007.

“ Pour la première fois, la Ville s'apprête à construire des logements en accession aidée ”

DES LOGEMENTS DIVERSIFIÉS

Le contingent de logements sociaux est une autre illustration du parcours résidentiel. Avec 21% du parc de logements en habitat



Croquis du futur Ilot Saint-Jacques



social, La Ciotat figure en haut du palmarès des communes de notre région. En tout, sur l'ensemble des quartiers, 3 295 logements sociaux sont mis à disposition des familles et des étudiants par les bailleurs sociaux. *«La Ciotat est la seule ville de la communauté urbaine à dépasser le taux des 20% imposé par l'Etat, indique le maire. Par ailleurs, en concertation avec la communauté urbaine, je me suis engagé à relancer la création de logements de tous types, afin de favoriser la mixité sociale et de proposer une gamme diversifiée de produits logements à coûts maîtrisés»*. Pour la première fois, la Ville s'apprête ainsi à construire des logements en accession aidée. Des initiatives concrètes ont d'ores et déjà été menées ; les différents programmes immobiliers de construction ou de réhabilitation entrepris ou en cours de réalisation, le prouvent. L'Ilot Saint-Jacques comprendra, par exemple, 75 logements dont 37 à vocation sociale et 38 en accession à la propriété. Le nouveau quartier de la Source du pré comptera, quant à lui, parmi les 265 habitations construites, 70 logements à vocation sociale et 120 en accession à la propriété.

Au-delà du centre-ville, de nombreux programmes immobiliers verront le jour dans l'ensemble des quartiers, s'inscrivant dans une politique globale d'aménagement. Ainsi, un programme diversifié de logements voit le jour à la Zac des Oliviers, regroupant notamment 45 logements pavillonnaires en accession privée, 45 logements pavillonnaires locatifs et 20 logements en accession à prix maîtrisés. Le domaine de Lou Breis à l'Abeille comptera pour sa part 99 nouveaux logements en locatif social et 99 à prix intermédiaires.

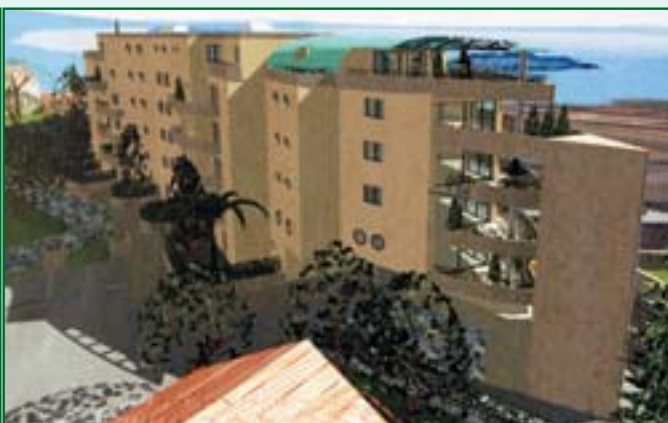
S'inscrivant dans cette politique globale d'aménagement, le Plan local d'urbanisme (PLU) prévoit notamment que tout programme immobilier lancé sur des terrains nouvellement rendus constructibles devra comporter 20 à 50% de logements sociaux. L'objectif est de favoriser la rotation, en proposant une diversité de logements, du logement social à l'accession libre. La stratégie est double : permettre à une partie de la population de devenir propriétaire et libérer ainsi des logements au sein du parc social de la commune.

Le Programme local de l'habitat (PLH) est un autre dispositif élaboré par la Communauté urbaine fixant des orientations en matière d'habitat sur les 18 villes membres, entre 2006 et 2011. L'idée est de mieux répondre aux besoins en termes d'habitat sur l'ensemble de l'aire communautaire, diversifier l'offre de logements, maintenir les équilibres entre populations traditionnelles et nouveaux arrivants et enfin, améliorer l'aménagement de l'espace urbain. Dans ce cadre, la Ville prévoit la réalisation de logements adaptés à toutes les catégories de la population, la construction d'une maison de retraite ou encore l'aménagement d'un terrain intercommunal d'accueil des gens du voyage.

Le développement durable est une autre priorité que la municipalité a inscrite au cœur de ses projets. Innovant et respectueux de l'environnement, un programme immobilier verra ainsi le jour à l'emplacement de l'ancien centre EDF, avenue Louis-



Perspective des futurs logements sociaux et aidés programmés sur la Zac de la Source du pré, à proximité de la médiathèque



Le programme Les Hauts de Figuerolles sera édifié avenue des Calanques

57 logements en accession aidée sont prévus à Fardeloup



maison de Lou Breis

Documents non contractuels

Chiffres clés



21%
DU PARC LOCATIF
EN HABITAT SOCIAL

3 295
LOGEMENTS AIDÉS EN
LOCATIF SUR L'ENSEMBLE
DU TERRITOIRE
COMMUNAL

1 500
HABITATIONS PRÉVUES
SUR SIX ANS, DONT
480
LOGEMENTS AIDÉS
D'ICI 2008

Crozet. Cette opération, à l'initiative de la municipalité et d'EDF, répondra à des critères sociaux, économiques et environnementaux. Le projet prévoit entre autres, sur une superficie globale de 3 856 m² de terrain, des logements et un établissement d'hébergement pour personnes âgées d'une capacité de 75 lits, financés par du prêt locatif aidé. Par ailleurs, une résidence destinée à ce même public, non médicalisée, devrait être aménagée dans le cadre du programme immobilier de la Zac de la Tèse.

LA PRÉVENTION, UNE PRIORITÉ

Dernier grand volet de la politique liée à l'habitat, la prévention figure parmi les préoccupations de la Ville, et s'est notamment traduite par la création d'une commission inter-partenaire du traitement des impayés de loyers destinée à prendre en compte le plus tôt possible les difficultés des familles et à prévenir les expulsions locatives.

En outre, l'ADIL 13 propose une permanence en partenariat avec la Ville dans un souci de mieux informer et conseiller les familles sur leurs droits et devoirs en matière de logement. Coopérant avec la Ville, l'UDAF 13 est encore un autre exemple s'inscrivant dans cette démarche de prévention, avec l'objectif d'aider au maintien dans le logement des ménages en difficulté. Et pour compléter cette stratégie de prévention, la Ville a conventionné, dans le cadre de la Politique de la Ville, l'association Habitation dont l'action est d'accompagner et aider les populations fragilisées en réhabilitant leur intérieur. Cette action constitue un outil de plus au service du maintien des familles dans leur logement et de leur mieux-être.

«Ces nombreux dossiers que nous avons engagés en matière d'habitat apporteront un nouvel élan à la ville, conclut le maire. Avec le parcours résidentiel favorisant la mixité des âges et des niveaux, l'impact sera d'abord social. Mais nous attendons également de fortes retombées économiques sur notre commerce local, grâce à la répartition géographique de nos projets immobiliers». **L.D.**