

3. PROMOUVOIR LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT : UN PANEL D'OUTILS ET D'ACTIONS

La mixité sociale se conçoit sous l'angle de la diversité de l'habitat à travers un équilibre sur tout le territoire marseillais en termes de "gammes" de produits logements : intermédiaire, social, accession,...

L'enjeu consiste donc dans les secteurs peu pourvus en logements sociaux à introduire par exemple des logements en accession à prix maîtrisé ou des logements sociaux et, à l'inverse, dans les secteurs déjà bien pourvus en logements sociaux à introduire des logements libres ou intermédiaires.

La diversité doit également se traduire par la recherche d'opérations innovantes en termes de forme et de type d'habitat (logements intermédiaires, accession au moyen de coopérative HLM, d'autopromotion...) afin de permettre aux Marseillais d'accéder aux logements adaptés à leurs besoins et à leurs moyens.

La diversité consiste également en une action forte sur le "cadre habité" afin de recomposer l'espace urbain (voiries, équipements, espaces libres ...) et de renouveler les "modes d'habiter".

C'est sur ce dernier point que s'illustre le plus complètement l'ANRU à travers son intervention sur les différents sites de rénovation urbaine en œuvre à Marseille (démolition, reconstitution de l'offre sur site/hors site, réhabilitation, résidentialisation, création de voiries et d'équipements publics, gestion urbaine de proximité, insertion professionnelle).

Orientation pour les autorisations d'occupation du sol

A l'instar de la production de logements, la diversité de l'habitat peut se décliner de la manière suivante :

- Dans le diffus, toutes les opérations à venir créant 120 logements et plus devront consacrer

au moins 25%

de leur production totale de logements à des logements sociaux et/ou en accession à prix maîtrisé.

- Les opérations d'aménagement publiques en cours ou programmées délimitées sur la carte "Opérations spécifiques de production de logements et de mixité sociale" devront consacrer

au moins 25%

de leur production totale de logements à des logements sociaux.

N'ont été retenues que les opérations qui contribueront de manière significative à l'apport en logements sociaux et logements en accession à prix maîtrisé (ZAC Vallon Régny, ZAC Capelette, ZAC des Hauts de Sainte Marthe, la ZAC Saint Just, l'opération Mardirossian, l'opération des Docks Libres et le premier périmètre de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée).

- L'ensemble des opérations d'aménagement publiques à venir devront consacrer

au moins 25%

de leur production totale de logements à des logements sociaux.

Sont concernées par exemple : l'extension d'Euroméditerranée (Euromed 2), l'extension Château Gombert, l'opération Bessons Giraudy, l'opération Fifi turin ... qui sont en cours de montage opérationnel.

Par ailleurs une diversité de typologie de logements devra être recherchée dans les opérations nouvelles créant 120 logements et plus.