

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Séance du 8 octobre 2007

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, Vice-Président du Sénat, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 125 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Michel ACREMENT - René AINARDI - Zaven ALEXANIAN - Francis ALLOUCH - Robert ASSANTE - Jean AYL - Marcel BENASSI - Mireille BENEDETTI - Salomon BENICHO - Jean-Marc BENZI - Roger BERANGER - Marc BERNARD - François-Noël BERNARDI - Jean-Pierre BERTRAND - Gérard BISMUTH - Philippe BONIFAY - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Eugène BOUJOT - Valérie BOYER - Robert BRET - Sylvie BRUNET - Vincent BURRONI - Philippe CAMILLIERI - Nicole CANTREL - Christian CARBONEL - Marie-Thérèse CARDONA - Anne-Marie CARNUS - Benjamin CHAPPE - Gérard CHENOZ - Jean-Claude COLOMBO - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Paul-Jean CRISTOFARI - Paul DAUMAS - Claude DAUMERGUE - Alain DE GANTES - Pierre DEFENDINI - Nicole DESMATS - Christiane DINARDO - Sylvia DOUCET - Frédéric DUTOIT - Janine ECOCHARD - Michelle EMERY - Monique ENGELHARD - André ESSAYAN - Michel FORNERIS - Claude FRIGANT - Claude GALLIZIA - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Roland GIBERTI - Daniel GILER - Catherine GINER - Jean-Pierre GIORGI - Francis GIRAUD - Jean-Claude GUERAUD - Robert HABRANT - Michel ILLAC - Jean-Claude IMBERT - Bernard JACQUIER - Henri LAFITE - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Eric LE DISSES - Marie-Yves LE DRET - Eric LEOTARD - Ange LETTIERI - Antoine LORENZI - André MALRAIT - Stéphane MARI - Jean-Claude MARIN - Guy MARTIN - Patricia MASSARO - Jean-François MATTEI - Didier MAURY - Christian MAYADOUX - Muriel MENCACCI-GRAND - Lucien MERLENGHI - Roger MERONI - Laurent MICHEL - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Maryse MONOD - Jean MONTAGNAC - Yves MORVAN - Marie-France MOURET - Nabil M'RAD - Pascal MUNIER - Renaud MUSELIER - Bernard OLIVER - Christine ORTIZ - Marie-Françoise PALLOIX - Pierre PARSY - Christyane PAUL - Pierre PENE - Gérard PEPE - Elisabeth PERRENOT-MARQUE - Maurice PETIT - Claude PICCIRILLO - Monique ROBINEAU - Jacques ROCCA SERRA - Georges ROSSO - Henri RUGGERI - Roger RUZE - André SABDES - Philippe SANMARCO - Catherine SANTINI - Danielle SERVANT - Christel SIMONETTI-ACHARD - Daniel SIMONPIERI - Bernard SUSINI - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Jean-Pierre TEISSEIRE - Guy TEISSIER - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Louis TOURET - Jean-Paul ULIVIERI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - André VARESE - Lucien WEYGAND - Séréna ZOUAGHI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMBROSINO représenté par Guy MARTIN - Gabrielle ANTONI représentée par Antoine LORENZI - Olivier BLANC représenté par Laurent MICHEL - Geneviève BOBBIA-TOSI représentée par Michel ILLAC - Annick BOET représentée par Robert BRET - Jean-Louis BONAN représenté par Jean-Claude GUERAUD - Jean BONAT représenté par Benjamin CHAPPE - Eric DIARD représenté par Pierre PARSY - Jean DUFOUR représenté par Marie-Françoise PALLOIX - Marie-Thérèse FOURNIER représentée par Maxime TOMMASINI - Françoise GAYDA représentée par Jean-Pierre BERTRAND - Samia GHALI représentée par Marie-Thérèse MINASSIAN - Albert GUIGUI représenté par Jean-Marc BENZI - Bernard LIEBGOTT représenté par Alain DE GANTES - Patrick MAGRO représenté par Elisabeth PERRENOT-MARQUE - Patrick MENNUCCI représenté par François-Noël BERNARDI - René OLMETA représenté par Francis ALLOUCH - Christian PELLICANI représenté par Christine ORTIZ - Pierre PENE représenté par Jean AYL - Michel PEZET représenté par Stéphane MARI - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Christian RAYNAUD représenté par Alain LAURENS - Claudine SOLERIEU représentée par Francis ALLOUCH - Claude VILLANI-LEONI représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Pauline BANZO - Jean-Jacques BONTOUX - Bernard GUARINO - Mourad KAHOU - Michelle LARIVIERE - Pierre - Francis PAOLACCI

Monsieur Le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée à la majorité

HAP 1/933/07 CC

■ **Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole - Bilan de la première année (2006)**
DUFHPI 07/377/CC

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de Communauté le rapport suivant :

Le Programme Local de l'Habitat Marseille Provence Métropole 2006-2011 a été adopté par le Conseil de Communauté du 26 juin 2006. Il traite de la politique de l'habitat à mettre en œuvre sur le territoire

communautaire, que ce soit à l'initiative des communes, de la Communauté urbaine, de l'Etat, des autres acteurs de l'habitat, avec des objectifs partagés et dans une cohérence d'ensemble. En effet, l'habitat est une compétence dont la Communauté urbaine n'a pas l'exclusivité : si elle a la responsabilité de la définition du « projet commun de développement urbain et d'aménagement de son territoire », les communes membres restent au cœur de la production de logements.

Afin de permettre aux ménages dans un contexte de marché immobilier tendu de s'inscrire dans un parcours résidentiel, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole entend poursuivre une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste qui implique :

- une relance forte de la construction neuve et de la réhabilitation,
- une orientation qualitative de l'offre pour satisfaire des besoins diversifiés et répondre ainsi aux besoins de différentes catégories de population,
- le développement du logement social et sa répartition équilibrée sur le territoire de la Communauté urbaine en mobilisant toute la gamme de logements y compris intermédiaires.

La Communauté urbaine s'est engagée à produire 6 000 logements annuels sur le territoire de la Communauté urbaine. Sur l'ensemble de la production et sur la durée du PLH, la Communauté urbaine souhaite réaliser 20% de logements sociaux, soit 1 200 par an sur l'ensemble des programmes de construction réalisés dans les 18 communes. La répartition de ces objectifs par bassin de vie est la suivante :

- 5 000 pour le bassin centre (Allauch, Marseille, Plan-de-Cuques, Septèmes), dont 1 000 sociaux,
- 500 pour le bassin est (Carnoux, Cassis, Ceyreste, Gémenos, La Ciotat, Roquefort-la-Bédoule), dont 100 sociaux,
- 500 pour le bassin ouest (Carry-le-Rouet, Châteauneuf-les-Martigues, Ensues-la-Redonne, Gignac-la-Nerthe, Le Rove, Marignane, Saint Victoret, Sausset-les-Pins), dont 100 sociaux.

Par délibérations du Conseil de Communauté du 22 décembre 2005 et du 13 février 2006, afin de faciliter la mise en œuvre des objectifs de son PLH, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a sollicité auprès de l'Etat pour la période 2006-2008 la délégation des aides à la pierre prévue par la loi relative aux libertés et aux responsabilités locales du 13 août 2004. Ainsi la Communauté urbaine est désormais en mesure d'assurer une parfaite adéquation entre :

- les objectifs du plan de cohésion sociale,
- les objectifs du Programme Local de l'Habitat,
- et la mise en œuvre des moyens délégués par l'Etat.

Suite à des réunions techniques par bassin de vie et au comité de pilotage du PLH réuni le 27 juin 2007, il est proposé au Conseil de Communauté de prendre acte du bilan suivant :

L'actualisation du diagnostic

Comme l'avait bien montré le diagnostic du PLH, la population continue à augmenter et à décohabiter en 2006: le nombre moyen d'habitants par logement continue à se réduire, et le nombre de résidences principales poursuit sa progression. Le rythme de vente des logements privés neufs reste soutenu pour atteindre plus de 3 200 logements vendus en programmes collectifs et individuels de 5 logements ou plus (hors production individuelle de moins de 5 logements et extension avec création de logements). Les prix de vente continuent à augmenter, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien, mais la tendance se ralentit. Les trois-quarts des ventes de logements privés neufs de l'année 2006 se sont faites à plus de 3 000 € le m2. En ce qui concerne les loyers, le marché locatif voit la hausse des loyers se ralentir.

Le bilan du programme

Le Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole proposait trois objectifs : il convient de voir dans quelle mesure l'année 2006 a permis de les atteindre.

Objectif n°1 : Accompagner la croissance de Marseille Provence Métropole dans un souci de gestion économe de l'espace

En 2006, il a été conduit trois révisions globales de PLU et neuf modifications partielles. Le PLU de La Ciotat a été adopté définitivement le 22 mai 2006.

Objectif n°2 : Diversifier l'offre de logements et requalifier le parc existant public et privé

Sur le bassin Centre, en 2006, près de 3 000 logements privés neufs ont été vendus en programmes collectifs et individuels de 5 logements ou plus (hors production individuelle de moins de 5 logements et extension avec création de logements).

1 463 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS et Foncière Logement) ont été financés en 2006. Si on y rajoute les 220 logements privés réhabilités à loyer conventionné avec l'ANAH et les 9 logements en location-accession PSLA, on a un total de 1692 logements sociaux financés dans la ville-centre.

Sur le bassin Est, toujours en 2006, plus de 230 logements privés neufs ont été vendus en programmes collectifs et individuels de 5 logements ou plus (hors production individuelle de moins de 5 logements et extension avec création de logements).

118 logements locatifs sociaux (PLUS et PLS) ont été financés en 2006, tous à La Ciotat.

Sur le bassin Ouest, en 2006, plus de 50 logements privés neufs ont été vendus en programmes collectifs et individuels de 5 logements ou plus (hors production individuelle de moins de 5 logements et extension avec création de logements).

36 logements sociaux (PLUS et PLS) ont été financés à Marignane et Châteauneuf-les-Martigues.

Le bassin Ouest reste en deçà des objectifs fixés par le PLH, le bassin Est les respecte, et le bassin Centre les dépasse.

Globalement, en 2006, la production de 1 617 logements sociaux (hors ANAH et PSLA) a pu être engagée sur le territoire de la Communauté urbaine :

- 771 logements PLUS et PLAI ont été financés ;
- 701 logements PLS ont été agréés, auxquels s'ajoutent 145 logements locatifs sociaux émanant de la Foncière Logement, non contingentés au niveau local dans la cadre de la délégation de compétence habitat exercée par Marseille Provence Métropole.

Le financement des logements sociaux PLUS, PLAI et PLS a été doublé par rapport à l'année 2005.

En ce qui concerne la réhabilitation du parc privé, plus de 1 400 logements ont fait l'objet d'une décision de financement de l'ANAH, près de 800 pour des propriétaires bailleurs et plus de 700 pour des propriétaires occupants. Un effort important a été fait pour les copropriétés en plan de sauvegarde, Kallisté (Marseille 15^e), Bellevue (Marseille 3^e), le Mail (Marseille 14^e), les Rosiers (Marseille 14^e). 100 logements vacants ont été remis sur le marché, et 220 logements sont réhabilités avec un loyer maîtrisé. Par contre, le montant moyen de travaux réalisé par logement reste faible.

Par ailleurs, trois nouvelles conventions ont été signées avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine ANRU début 2007, concernant les sites des Créneaux (Marseille 15^e), Saint Paul (Marseille 13^e) et Saint Joseph (Marseille 14^e). Sont en préparation les conventions de rénovation urbaine de La Ciotat et Marignane, ainsi que, sur Marseille : La Savine, St Mauront, St Barthélemy, ZUS Centre Nord, Hauts de Mazargues.

Enfin, à Marseille et à La Ciotat se développent des programmes d'accèsion à la propriété à coûts maîtrisés permettant à des primo-accédants de bénéficier de tarifs privilégiés.

Objectif n° 3 : Assurer l'accès au logement et la mise en œuvre des parcours résidentiels

C'est à Marseille que se sont développés des programmes de logements pour étudiants (518 logements étudiants sociaux), pour jeunes travailleurs (25 lits en foyer), pour personnes en difficulté (26 logements) et 84 lits pour personnes âgées. La Ville de Marseille a aussi mis à disposition de la société ADOMA un terrain dans le quartier du Canet pour la réalisation de logements d'urgence.

Les évolutions législatives récentes, la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 et la loi le Droit au Logement Opposable, contribuent à la mise en œuvre de cet objectif : les mesures de renforcement des moyens de lutte contre les logements non décents et l'habitat indigne, la création d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs... devraient améliorer la protection des locataires.

Quant à l'implication propre à Marseille Provence Métropole dans le PLH, l'engagement prioritaire de réalisation de logements locatifs sociaux a été tenu. Et pour faire vivre le PLH, la première publication de l'Observatoire du PLH, préparé par l'AGAM en lien avec les dispositifs existants, a été diffusée par lettre électronique à toutes les institutions intéressées et aux partenaires de la Communauté urbaine.

Le comité de pilotage du PLH réuni le 27 juin 2007 a pris connaissance de ce bilan. Il a aussi été informé des modalités d'application de la loi « Droit au Logement Opposable » du 6 mars 2007 qui étend à toutes les communes de la Communauté urbaine (à l'exception de Saint Victoret) l'obligation d'avoir un taux de 20% de logements sociaux (avec entrée en vigueur du prélèvement à partir du 1^{er} janvier 2014), ainsi que celle d'avoir des logements d'urgence à raison d'« une place par tranche de 1 000 habitants » à partir du 1^{er} janvier 2009.

En parallèle à ce bilan, les communes membres ont mis à jour leur programme habitat qui est diffusé en annexe. Il montre l'engagement continu de ces dernières dans l'adaptation de leurs document d'urbanisme et dans l'augmentation et la diversification de la production de logements.

Monsieur le Président propose au Conseil de Communauté d'approuver la délibération ci-après :

Le Conseil de Communauté,

Vu

- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, et notamment le XIII de l'article 61 ;
- La loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale ;
- La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;
- L'arrêté préfectoral en date du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La délibération HAP 2/1015/CC du Conseil de Communauté du 22 décembre 2005 sollicitant la délégation de compétence et approuvant la création d'une Commission Locale de l'Habitat propre à Marseille Provence Métropole ;

- La délibération HAP 1/075/CC du Conseil de Communauté en date du 13 février 2006 autorisant le Président à conclure avec l'Etat et l'ANAH les conventions de délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat ;
- La délibération HAP 1/576/CC du Conseil de Communauté en date du 26 juin 2006 relative à l'adoption définitive du Programme Local de l'Habitat Marseille Provence Métropole ;
- La délibération HAP 7/034/CC du Conseil de Communauté en date du 12 février 2007 relative l'approbation d'avenants aux conventions Etat-MPM et ANAH-MPM ;
- Le comité de pilotage du PLH du 27 juin 2007 ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le bilan de la première année de mise en œuvre du PLH de Marseille Provence Métropole montre que les objectifs ont été globalement respectés,

Après en avoir délibéré :

Décide

Article Unique :

Est pris acte du bilan de la première année du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole, ainsi que de l'évolution des programmes habitat de ses communes membres dans le document ci-annexé.

Le Commissaire Rapporteur
Président Délégué de la Commission
Habitat - Politique de la Ville
Danielle SERVANT

Certifié conforme
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole
Vice Président du Sénat
Jean-Claude GAUDIN