

**Avenant n° 3 pour l'année 2008 à la convention de délégation de
compétence
(Convention initiale 06/1091 – HAP 1/075/CC du 13/02/2006)**

la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par M. Jean-Claude GAUDIN, Président

et

l'Etat, représenté par M. Michel SAPPIN, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet du Département des Bouches-du-Rhône

Vu la convention en date du 6 mars 2006,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 8 février 2008 approuvant, dans le cadre de la Délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat, les avenants pour l'année 2008 aux conventions Etat - MPM et ANAH – MPM,

Vu l'avis du comité régional de l'habitat du 12 décembre 2007,

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule : le bilan de la première année de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat

Depuis la signature de la convention de délégation de compétence entre l'Etat et Marseille Provence Métropole début 2006, le Programme Local de l'Habitat 2006-2011 de la Communauté urbaine a été adopté définitivement le 26 juin 2006. Le Conseil de Communauté du 8 octobre 2007 a approuvé le bilan 2006 qui montre, globalement, que les objectifs du Programme Local de l'Habitat sont tenus :

- **Accompagner la croissance de Marseille Provence Métropole dans un souci de gestion économe de l'espace :**

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

- **Diversifier l'offre de logements et requalifier le parc existant :**

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. S'y ajoutent les 220 logements réhabilités à loyers maîtrisés dans le parc privé et les 9 logements en location-accession PSLA.

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 pratiquement 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 Barthélémy, ZUS Centre Nord, Hauts de Mazargues.

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

▪ **Assurer l'accès au logement et la mise en œuvre du parcours résidentiel :**

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.

Grâce à la délégation de compétence habitat, la Communauté urbaine assure désormais l'adéquation entre :

- les objectifs de son Programme Local de l'Habitat,
- les objectifs du plan de cohésion sociale,
- la politique de l'habitat qu'elle entend conduire avec les communes membres,
- et la mise en œuvre des moyens qui lui sont délégués par l'Etat.

Elle agit ainsi au plus près du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat et de leur contexte social, dans un souci de rééquilibrage du parc social et de mixité sociale, tant à l'échelle de l'ensemble de son territoire qu'à celui de chacune de ses communes membres.

A. Les objectifs quantitatifs prévisionnels pour 2008**A.1 - Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux**

Les objectifs prévisionnels pour l'année 2008 sont les suivants :

- a) la réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration d'un objectif global de 1389 logements locatifs sociaux dont :
 - 340 logements PLAI }
 - 670 logements PLUS } 1 010 PLUS – PLAI
 - 379 PLS,
 Les PLS Foncière, non comptabilisés ci-dessus, ne sont pas contingentés,
- b) la réhabilitation de 1733 logements locatifs sociaux, dont 717 au titre d'accords avec la CGLLS pour Sud Habitat et Habitat Marseille Provence,
- c) la réalisation de 50 logements en location-accession,
- d) la création de maisons-relais ou résidences sociales, représentant environ 50 logements,
- e) le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM),
- f) la création et la réhabilitation de 50 places d'hébergement d'urgence.

Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU qui sont rappelés en annexe 6 de la convention de délégation MPM-Etat.

A.2 - La requalification du parc privé ancien, des copropriétés et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés

Les objectifs concernant la requalification du parc privé ancien, des copropriétés et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés pour 2008 sont les suivants :

- a) la production d'une offre de 530 logements privés à loyers maîtrisés, dont 200 à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL), 50 à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement très sociaux et 280 logements intermédiaires,
- b) la remise sur le marché locatif de 230 logements privés vacants depuis plus de douze mois ,
- c) le traitement de 400 logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb,
- d) la poursuite du traitement des copropriétés en plan de sauvegarde sur le territoire,
- e) un total de 1 500 logements traités pour l'année.

B. Modalités financières pour 2008**B.1 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'Etat**

Pour 2008, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à 13 564 750 €, dont 5%, soit 678 238 €, font l'objet d'une mise en réserve d'utilisation.

Pour 2008, les contingents sont de : 379 agréments PLS
50 agréments PSLA

Compte tenu des besoins identifiés notamment pour les logements étudiants, les logements pour personnes âgées et handicapées et pour la diversification de l'offre dans les sites ANRU, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et l'Etat ont convenu, au vu de l'avancement des dossiers, de réexaminer mi-2008 le contingent d'agréments PLS alloué au délégataire.

B.2 : Répartition des droits à engagement entre logement locatif social et l'habitat privé.

Pour 2008, l'enveloppe est répartie de la façon suivante :

- 13 564 750 € pour le logement locatif social dont 678 238 € font l'objet de la mise en réserve mentionnée ci-dessus (B.1)

Cette enveloppe se décompose de la façon suivante :

- 2 747 000 € pour les subventions principales PLUS,
 - 4 590 000 € pour les subventions principales PLAI,
 - 3 610 750 € pour les surcoûts fonciers,
 - 45 000 € pour subventionner la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale ADOMA,
 - 2 572 000 € pour la réhabilitation du parc locatif social, dont 780 000 pour les PALULOS et 1 792 000 € pour les conventions CGLLS de Sud Habitat et d'Habitat Marseille Provence.
- 8 994 951 € pour l'habitat privé dont 340 000 € font l'objet d'une mise en réserve d'utilisation et pourront être attribués par un nouvel avenant au dernier trimestre 2008.
- Cette enveloppe se décompose de la façon suivante :
- 6 101 275 € au titre du Plan de Cohésion Sociale (vacance, loyers maîtrisés, insalubrité)
 - 2 000 000 € hors Plan de Cohésion Sociale (handicap, économies d'énergie)
 - 553 676 € pour le traitement des copropriétés en plan de sauvegarde sur le territoire,
 - 340 000 € faisant l'objet de la mise en réserve évoquée ci-dessus.

B.3 : Interventions propres du délégataire

Pour 2008, le montant des crédits que Marseille Provence Métropole affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 1 100 000 €, dont 1 000 000 € pour les acquisitions foncières et 100 000 € pour les études.

A Marseille, le

Le Préfet de la Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône

Michel SAPPIN

Le Président
de la Communauté urbaine
Marseille Provence Métropole

Jean-Claude GAUDIN