

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

Séance du 19 décembre 2008

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 135 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Francis ALLOUCH - Michel AMBROSINO - Chistian AMIRATY - Sylvie ANDRIEUX - Sonia ARZANO - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-luc BENNAHMIA - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Gérard BISMUTH - Alexandre BIZAILLON - Olivier BLANC - Roland BLUM - Sylvia BONIFAY - Miloud BOUALEM - Joëlle BOULAY - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Vincent BURRONI - Xavier CACHARD - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Gérard CHENOZ - Patricia COLIN - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Claude DAUMERGUE - Didier DAVITIAN - Jean-François DENIS - Nicole DESMATS - Eric DIARD - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - André ESSAYAN - Jean-Pierre FOUQUET - Mireille FOURNERON - François FRANCESCHI - France GAMERRE - Didier GARNIER - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Bernard GIRAUD - Francis GIRAUD - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Jean-Noël GUERINI - Michelle GUEYDAN - Robert HABRANT - Haouaria HADJ CHICK - Paul HUBAC - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Laurence JOUANDON - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Abdelwaab LAKHDAR - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Eric LEOTARD - Michel LO IACONO - Christophe LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Myriam MALLIA - Jean-Paul MARIA-FABRI - Henri MATTEI - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Roger MERONI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAIN - Bernard MOREL - Jean-Louis MOULINS - Renaud MUSELIER - Sylvie NESPOULOUS - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Christine ORTIZ - Gilles PAGLIUCA - Benoît PAYAN - Pierre PENE - Gerard PEPE - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Tahar RAHMANI - Jean-Pierre REPIQUET - Jacques ROCCA SERRA - Georges ROSSO - Antoine ROUZAUD - Lionel ROYER - PERREAUT - Henri RUGGERI - Arlette SALVO - Philippe SAN MARCO - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI-ACHARD - Daniel SIMONPIERI - Paul SORGE - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Jean-Pierre TEISSEIRE - Guy TEISSIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - André VARESE - Jean VIARD - Clément YANA - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Jean-Louis BONAN représenté par Xavier CACHARD - René CANEZI représenté par Gerard PEPE - Pascal CHAIX représenté par Gérard CHENOZ - Eric DI MECO représenté par Maurice TALAZAC - Frédéric DUTOIT représenté par Christine ORTIZ - Albert GUIGUI représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Corinne LEGAL représentée par Jean BRUNEL - Antoine LORENZI représenté par Marie-Thérèse MINASSIAN - Christophe MASSE représenté par François-Noël BERNARDI - Marie-Madeleine PANCHETTI représentée par Benoît PAYAN - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Myriam SALAH-EDDINE représentée par Henri RUGGERI - Gérard SBRAGIA représenté par Robert HABRANT - Jean-Louis TIXIER représenté par Jean-Paul MARIA-FABRI - Martine VASSAL représentée par Laure-Agnès CARADEC - Jocelyn ZEITOUN représenté par Antoine ROUZAUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Patrick BORE - Jean-Claude GAUDIN - Mourad KAHOU - Martine MATTEI - Frédéric OUNANIAN.

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.

RNOV 001-917/08/CC

■ Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole - Bilan de la deuxième année de mise en oeuvre (2007) et nouvelles orientations
DUFHHPI 08/2081/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, ce document vise à mettre en place 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 entend 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, 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, dans le souci 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.

Aujourd'hui, il s'agit donc de faire le bilan du PLH pour l'année 2007 – deuxième année de mise en œuvre-, mais aussi d'engager la réflexion pour définir les adaptations nécessaires au document d'origine : effet, l'accord de coopération pris par les élus communautaires offre de nouvelles perspectives, et la loi sur le Droit au Logement Opposable a défini de nouvelles obligations pour les communes.

Suite au comité de pilotage du PLH réuni le 24 novembre 2008, il est proposé au Conseil de Communauté de prendre acte du bilan suivant et d'engager la démarche d'adaptation du PLH.

1. Le bilan 2007

L'actualisation du diagnostic

Pour le marché du logement, l'année 2007 a été une année particulièrement active, même si le 2^{ème} semestre laissait entrevoir les premiers signes d'une stabilisation de l'activité.

Le nombre de logements **autorisés** (source SITADEL) sur l'ensemble de la Communauté Urbaine s'est élevé à près de 8 800 logements (10 000 en 2006).

Pour les logements neufs **livrés** (source Observatoire Immobilier de Provence), les prix de vente ont continué à augmenter dans le neuf (3 700 € du m² en moyenne). La production dans les ZAC a doublé de 2006 à 2007 à Marseille pour atteindre près de 600 logements livrés répartis dans 14 opérations.

En ce qui concerne les logements anciens, le prix moyen du m² s'est stabilisé à environ 2 600 €, et les loyers n'ont quasiment plus augmenté (11.70 € du m²).

Les premiers mois de l'année 2008 ont continué sur cette lancée, mais, très vite, le marché a subi les conséquences de la crise mondiale. Les ventes de logements neufs ont diminué d'environ 20% : pour les logements dans l'ancien, les prix devraient diminuer de 8% (source FNAIM), mais il ne faut pas oublier qu'ils ont augmenté de 122% en cinq ans...

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 2007 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 2007, trois révisions globales de PLU ont été approuvées, neuf se sont poursuivies, et quatorze modifications partielles ont été adoptées afin de permettre la réalisation de projets d'aménagement.

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

Sur le bassin centre, en 2007, plus de **2 800 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). En 2006, il y en avait près de 3 000.

1 632 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS et Foncière Logement) ont été agréés et financés en 2007. Si on y rajoute les 141 logements privés réhabilités à loyer conventionné avec l'ANAH, on a un total de **1 773 logements sociaux** dans le bassin centre, auxquels se rajoutent 48 logements PSLA. En 2006, il y en avait 1 692.

Sur le bassin est, toujours en 2007, plus de **250 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). En 2006, c'était plus de 230.

156 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI et PLS) ont été agréés et financés en 2007, à La Ciotat et à Roquefort-la-Bédoule, auxquels s'ajoutent 11 places d'hébergement d'urgence et 7 logements conventionnés ANAH à La Ciotat. On obtient donc un total de **174 logements sociaux** dans le bassin est. En 2006, c'était 118.

Sur le bassin ouest, en 2007, plus de **70 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). En 2006, c'était plus de 50.

171 logements sociaux (PLUS, PLAI et PLS) ont été agréés et financés à Marignane, le Rove, Châteauneuf-les-Martigues, Carry-le-Rouet... En 2006, il y en avait que 36.

Globalement, en 2007, la production de **1 970 logements sociaux** (hors ANAH et PSLA) a pu être engagée sur le territoire de la Communauté urbaine :

- 999 logements PLUS et PLAI ont été financés ;
- 720 logements PLS ont été agréés, auxquels s'ajoutent 240 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 et les 11 logements d'urgence de La Ciotat.

Cela représente une progression de 22% par rapport à 2006 (1 617 logements sociaux hors ANAH et PSLA).

Par ailleurs, 967 logements sociaux vont être réhabilités.

En termes de production de logements, les objectifs du PLH sont atteints pour 2007. S'il y a un léger ralentissement sur le bassin centre, les bassins est et ouest continuent de progresser.

Pour la production de logements sociaux, les objectifs sont largement dépassés dans les trois bassins, et tout particulièrement sur le bassin ouest. La production de PLAI notamment, fixée par la loi DALO en cours d'année à au moins 20% du total de PLUS et PLAI, a très fortement augmenté.

En ce qui concerne la réhabilitation du parc privé, plus de **1 200 logements privés** ont fait l'objet d'une décision de financement de l'ANAH, plus de 700 pour des propriétaires bailleurs et plus de 500 pour des propriétaires occupants. 92 logements vacants ont été remis sur le marché, et 195 logements sont réhabilités avec un loyer maîtrisé. En 2006, 1 400 logements avaient été réhabilités, 100 logements étaient sortis de la vacance, et 220 avaient un loyer maîtrisé.

Par ailleurs, trois 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 toujours en préparation les conventions de rénovation urbaine de La Ciotat et Marignane, ainsi que, sur Marseille : Saint Mauront, Saint Barthélémy, ZUS Centre Nord, Hauts de Mazargues. La convention de la Savine a été votée par MPM en 2008.

Enfin, à Marseille, à Septèmes 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.

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

C'est à partir de l'exercice de la délégation de compétence en matière d'aides publiques à l'habitat que la Communauté urbaine incite bailleurs et associations spécialisées à produire du logement pour toutes les catégories de population.

C'est ainsi que sur son territoire ont été financés 272 logements étudiants, 90 chambres pour personnes âgées, 60 logements pour personnes handicapées, 153 logements en résidence sociale et 11 logements d'urgence.

2. Nouvelles orientations

Dans l'accord de coopération approuvé le 31 mai 2008, Marseille Provence Métropole veut conduire « une politique du logement forte et innovante permettant de répondre à l'ensemble des besoins et en particulier, à ceux des familles les plus modestes de notre métropole ».

Le Programme Local de l'Habitat, qui constitue le cadre de référence pour développer notamment l'offre de logements sociaux et encourager l'accession à la propriété, permettra aussi de répondre aux attentes du monde économique en matière de logement des salariés et favorisera ainsi l'accueil d'entreprises nouvelles.

Le taux de 20% de logements sociaux par commune et par secteur à Marseille sera un objectif commun que MPM aidera à réaliser, en particulier par des actions foncières adaptées. L'accession à la propriété de ceux qui le désirent sera un objectif important. Le logement étudiant fera l'objet d'un traitement particulier. «

Au-delà du contenu de cet accord sur le logement, des modifications législatives sont intervenues avec la publication le 6 mars 2007 de la loi sur le Droit au Logement Opposable : celle-ci étend à toutes les communes membres de la Communauté urbaine (à l'exception de Saint Victoret) l'obligation d'avoir 20% de logements sociaux. Cette mesure vient renforcer l'objectif voté dans le PLH, sous une autre forme puisque les communes membres s'étaient engagées à réaliser 20% de leur production de logements en logements sociaux.

Par ailleurs, cette loi oblige les communes à réaliser des logements d'urgence à raison d'une place par tranche de 1 000 ou de 2 000 habitants.

Enfin, il conviendra aussi de prendre en compte la conjoncture de cette fin d'année 2008 et ses conséquences sur le marché du logement.

Il convient donc d'adapter le document d'origine à ces nouvelles orientations.

Le comité de pilotage du PLH réuni le 24 novembre 2008 a pris connaissance de ce bilan. 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 du 8 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 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 du 12 février 2007 relative l'approbation d'avenants aux conventions Etat-MPM et ANAH-MPM ;
- Le comité de pilotage du PLH du 24 novembre 2008 ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le bilan de la deuxième année de mise en œuvre du PLH de Marseille Provence Métropole montre que les objectifs ont été globalement respectés,
- Qu'il convient d'adapter le document d'origine,

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est pris acte du bilan de la deuxième année de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole, ainsi que de l'évolution des programmes habitat de ses communes membres dans l'annexe ci-jointe.

Article 2 :

Est engagée la démarche d'adaptation du PLH aux nouvelles orientations adoptées par Marseille Provence Métropole et aux obligations de la loi sur le Droit au Logement Opposable concernant le rattrapage du nombre de logements sociaux et de logements d'hébergement d'urgence.

Pour Visa,
La Vice-Présidente Déléguée
Au Logement Social et d'Intérêt Communautaire

Samia GHALI

Pour Présentation,
La Présidente Déléguée de la Commission
Rénover et Construire une Ville Solidaire

Myriam SALAH-EDDINE

Certifié Conforme
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Eugène CASELLI