

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 - Christian 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 - Gérard 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 Gérard 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 SBAGIA 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 l'unanimité.

RNOV 004-920/08/CC

**■ Délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat - Approbation de l'avenant n° 5 à la convention Etat-MPM 2006-2008 relatif à la mise en oeuvre du programme exceptionnel d'acquisition en VEFA de 30 000 logements - Création d'une autorisation de programme
DUFHHPI 08/2255/CC**

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

L'Etat a délégué à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole pour une durée de trois ans (2006-2008), la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement, et pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Cette délégation est en partie prenante de la mise en oeuvre du programme local de l'habitat (PLH) adopté par délibération du conseil communautaire en date du 26 juin 2006.

Les objectifs fixés dans le cadre des conventions de délégation 2006-2008 en matière d'agréments et de financements des logements locatifs sociaux ont été atteints.

Pour autant, les attentes de nos concitoyens en matière de logement accessible à tous restent fortes. L'évolution récente de la situation sociale et économique nécessite d'accroître encore l'implication de la Communauté urbaine sur ce sujet.

Le Gouvernement, par circulaire du Premier Ministre du 17 octobre 2008 relative aux décisions prises pour faire face à la situation de l'immobilier, a proposé le lancement d'un programme national exceptionnel d'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 30 000 logements.

Ce programme exceptionnel de rachat de logements sera mis en oeuvre dès 2008 et se prolongera sur 2009. Les opérations concernées sont des opérations engagées pour lesquelles le permis de construire est obtenu, mais dont la commercialisation est insuffisante pour que la construction effective soit décidée.

L'achat par des opérateurs de logements non encore commercialisés dans des programmes en projet permettra d'engager les travaux de construction.

Outre la Société Nationale Immobilière SNI, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui s'est engagée à acquérir 10 000 logements, pourront prendre part à cette action les bailleurs sociaux ou les opérateurs du 1 % logement.

La mise en oeuvre opérationnelle de cette action devra assurer la transparence dans l'expression de la demande des opérateurs et veiller à la concurrence entre les offres des promoteurs afin de garantir un niveau de prix comportant une décote par rapport aux prix actuels.

Les logements concernés pourront bénéficier de prêts locatifs sociaux (PLS), de prêts locatifs à usage social (PLUS) ou de prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI). Afin de renforcer la mixité d'usage de ces opérations nouvelles, une partie des logements peut s'inscrire dans des opérations de location accession sociale au travers du dispositif prêt social de location-accession (PSLA) ou dans des opérations en PASS-Foncier.

Dans le cadre de la délégation de compétence exercée par la Communauté urbaine depuis 2006, les agréments et financements PLUS, PLAI, PLS et PSLA sont accordés par Marseille Provence Métropole.

La Communauté urbaine, soucieuse de soutenir l'activité économique et l'emploi sur son territoire et de développer l'offre de logements accessibles à tous, a proposé à Monsieur le Préfet de s'engager dans ce programme exceptionnel d'acquisition en VEFA sur son territoire.

La mise en œuvre de ce programme s'inscrit dans la politique de l'habitat de la Communauté urbaine définie à travers son Programme Local de l'Habitat 2006-2011 et l'accord de coopération approuvé par le Conseil de communauté du 31 mai 2008 :

- les opérations retenues en priorité s'inscriront dans une perspective de mixité sociale et de rééquilibrage des territoires,
- les opérations dans les communes ou secteurs de Marseille comportant moins de 20 % de logements sociaux seront privilégiées, ainsi que les opérations les plus performantes en matière de développement durable et de performance énergétique,
- les opérations d'accession initialement prévues pour rééquilibrer le parc de logements dans les territoires comportant de forts taux de logements sociaux ne pourront pas être transformées en opérations uniquement composées de logements locatifs sociaux. Des équilibres seront à rechercher en terme de gammes de logements pour préserver le devenir des quartiers concernés à moyen et long terme,
- enfin, les prix de la vente en VEFA devront être compatibles avec l'équilibre financier des opérations de logements sociaux afin de préserver les capacités d'investissement des organismes de logement social.

A cet effet, il est proposé un avenant n°5 à la convention de délégation de compétence MPM-Etat 2006-2008, qui fixe un objectif quantitatif spécifique de 660 logements locatifs sociaux sur le territoire de MPM dans le cadre de ce programme exceptionnel 2008-2009, répartis de la façon suivante :

- 160 logements PLUS,
- 40 logements PLAI,
- 460 logements PLS.

L'Etat met à disposition une enveloppe de droits à engagements de 3 600 316 Euros pour le financement des logements PLUS et PLAI. Les logements PLS bénéficient d'un contingent d'agréments, et ne nécessitent pas de subvention .

Il convient donc d'approuver l'avenant n°5 à la convention de délégation MPM-Etat 2006-2008 et de créer une autorisation de programme pluriannuelle équivalente à ce montant.

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

Le Conseil de Communauté,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux 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 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 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 du 26 juin 2006 relative à l'adoption définitive du Programme Local de l'Habitat Marseille Provence Métropole ;
- La délibération HAP 008-286/08/CC du Conseil de Communauté du 8 février 2008 relative à l'approbation d'avenants aux conventions Etat-MPM et ANAH-MPM et d'une autorisation de programme pour l'année 2008 ;
- La circulaire n° 5342/SG du 17 octobre 2008 relative aux décisions prises pour faire face à la situation de l'immobilier ;

Le Comité Régional de l'Habitat réuni le 2 décembre 2008 ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient, compte tenu du contexte économique et social et notamment de la dégradation du marché immobilier, de mettre en œuvre sur le territoire de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole le programme national exceptionnel d'acquisition de 30 000 logements en VEFA défini dans la circulaire du 17 octobre 2008 relative aux décisions prises pour faire face à la situation de l'immobilier ;
- Que la mise en œuvre de ce programme d'acquisition de logements en VEFA s'inscrira dans les objectifs de la politique de l'habitat conduite par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- Qu'un objectif quantitatif de 660 logements locatifs sociaux (160 PLUS, 40 PLAI, 460 PLS) est fixé dans le cadre de ce programme sur le territoire de Marseille Provence Métropole et qu'une enveloppe correspondante de droits à engagements de 3 600 316 Euros est allouée à la Communauté urbaine par l'Etat ;

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est approuvé l'avenant ci-annexé n° 5 à la convention de délégation de compétence habitat 2006-2008 signée entre la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et l'Etat.

Article 2 :

Est approuvée la création d'une Autorisation de Programme pluriannuelle d'un montant de 3 600 316 Euros relative à l'engagement des opérations de logements locatifs sociaux et spécifique au programme exceptionnel d'acquisition en VEFA de logements dans le cadre de la délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat et dont les dispositions sont précisées dans les conventions conclues avec l'Etat.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'avenant ci-annexé et tout document afférent à sa bonne exécution.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au Budget 2008 et suivants de la Communauté urbaine – Sous-Politique D 210 – Chapitre 204.

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