

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

Séance du 9 novembre 2009

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 134 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Francis ALLOUCH - Michel AMBROSINO - Christian AMIRATY - Sylvie ANDRIEUX - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-luc BENNAHMIA - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Olivier BLANC - Jean-Louis BONAN - Sylvia BONIFAY - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Joëlle BOULAY - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Xavier CACHARD - René CAMPIONI - René CANEZZI - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - 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 - Frédéric DUTOIT - Victor Hugo ESPINOSA - Jean-Pierre FOUQUET - François FRANCESCHI - France GAMERRE - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Bernard GIRAUD - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Robert HABRANT - Haouaria HADJ CHICK - Paul HUBAC - Michel ILLAC - Catherine JALINOT - Laurence JOUANDON - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Eric LE DISSES - Eric LEOTARD - Michel LO IACONO - Christophe LOPEZ - Antoine LORENZI - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Myriam MALLIA - Jean-Paul MARIA-FABRI - Christophe MASSE - 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 - Jérôme ORGEAS - Christine ORTIZ - Frédéric OUNANIAN - Gilles PAGLIUCA - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - Pierre PENE - Gérard PEPE - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Tahar RAHMANI - Jean-Pierre REPIQUET - Jean-Louis RIVIERE - Jacques ROCCA SERRA - Georges ROSSO - Antoine ROUZAUD - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Arlette SALVO - Philippe SAN MARCO - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI - ACHARD - Daniel SIMONPIERI - Paul SORGE - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Guy TEISSIER - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - André VARESE - Martine VASSAL - Jean VIARD - Charles VIGNY - Clément YANA - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO représenté par Pierre SEMERIVA - Gérard BISMUTH représenté par Myriam MALLIA - Alexandre BIZAILLON représenté par Francis ALLOUCH - Roland BLUM représenté par Gilles PAGLIUCA - Vincent BURRONI représenté par François-Noël BERNARDI - Philippe CAMILLIERI représenté par Maxime TOMMASINI - Marie-Thérèse CARDONA représentée par Jean-Paul MARIA-FABRI - Eric DI MECO représenté par Myriam SALAH-EDDINE - Joël DUTTO représenté par Haouaria HADJ CHICK - André ESSAYAN représenté par Olivier BLANC - Mireille FOURNERON représentée par Jacqueline MAURIC - Gérard GRAUGNARD représenté par Lucien MERLENGHI - Bernard JACQUIER représenté par Henri RUGGERI - Mourad KAHOU - représenté par Sabine BERNASCONI - Abdelwaab LAKHDAR représenté par Patrick MAGRO - Laurent LAVIE représenté par Patricia COLIN - Corinne LEGAL représentée par Guy PONTOUS - Martine MATTEI représentée par Frédéric OUNANIAN - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX représentée par Frédéric DUTOIT - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Gérard SBRAGIA représenté par Robert HABRANT - Jocelyn ZEITOUN représenté par Antoine LORENZI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sonia ARZANO.

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 001-1611/09/CC

■ Modalités d'attribution des aides communautaires directes pour le logement social

DHCS 09/3865/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 6 ans (2009-2014) la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur du logement locatif social (à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)) et de la réhabilitation de l'habitat privé dans le cadre de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). La délégation des aides à la pierre permet notamment à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole d'allouer les financements de l'Etat aux opérations de logements sociaux qu'elle choisit de réaliser sur son territoire.

Cette délégation contribue à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par délibération du conseil communautaire du 26 juin 2006. L'adaptation du PLH aux nouveaux objectifs de la Communauté urbaine inscrite dans l'accord de coopération du 31 mai 2008 et aux évolutions du contexte législatif (loi sur le droit au logement opposable du 6 mars 2007 et loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009) a été engagée par délibération du Conseil de Communauté du 19 décembre 2008.

Cet accord de gouvernance précise que Marseille Provence Métropole veut conduire « une politique de 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 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 ».

En complément de la délégation des aides à la pierre, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, de façon analogue à d'autres partenaires (Région, Département, Ville de Marseille, 1% logement etc) a souhaité compléter les subventions de l'Etat qu'elle alloue aux bailleurs sociaux avec des aides prélevées sur ses fonds propres de façon à orienter la programmation de logements sociaux en fonction de ses priorités. Elle a donc créé une autorisation de programme d'un montant de 2 millions d'euros au Conseil de Communauté du 11 mai 2009.

Le taux de logements sociaux au sens de la loi SRU variant très fortement selon les communes de Marseille Provence Métropole et les secteurs de Marseille, il est proposé de favoriser le rééquilibrage de la production de logements sociaux à partir du dispositif d'aides communautaires détaillé ci-dessous :

- développer et mieux répartir l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire communautaire en favorisant la production de logements sociaux sur les communes et les secteurs de Marseille qui sont en dessous du seuil des 20% fixés par la loi.

- soutenir les acquisitions-améliorations de logements sociaux dans l'habitat existant, afin de maintenir sur place une population fragile dans des conditions d'habitat améliorées et d'élargir les possibilités de relogement en intervenant sur le diffus.
- rechercher la performance énergétique et environnementale des logements dans une perspective de maîtrise des charges et de développement durable.

Il convient donc aujourd'hui de préciser les critères d'attribution de ces aides communautaires directes pour le logement social.

Les aides communautaires concernent les logements PLUS et PLAI (hors ANRU) et se déclinent de la façon suivante :

- Pour les logements neufs :

Subvention au titre du rééquilibrage de l'offre de logements sociaux : 3 000 euros par logement pour les communes et les secteurs de Marseille qui sont en dessous du seuil des 20% fixés par la loi.

- Pour les logements en acquisition-amélioration :

Subvention pour soutenir les opérations d'acquisition-amélioration : 3 000 euros par logement

Il s'agit de favoriser les opérations d'acquisition-amélioration :

- dans les centres anciens et les noyaux villageois,
- qui permettent de maintenir en place ou de reloger des ménages modestes dans de bonnes conditions.
- Aides pour la performance énergétique et environnementale des logements :

La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement fixe les grands objectifs de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2012 devront présenter une consommation d'énergie primaire inférieure à un seuil de 50 Kwh/m²/an (bâtiment basse consommation dit BBC), seuil modulable en fonction de certains critères, notamment la localisation : ainsi, en région PACA, le seuil est fixé à 40 Kwh/m²/an.

Différents labels délivrés par l'organisme de certification indépendant CERQUAL, émanation de l'association QUALITEL qui regroupe usagers, professionnels du bâtiment et pouvoirs publics, permettent de qualifier la performance énergétique des logements mais aussi, plus largement, la qualité environnementale globale des programmes de logements. Il est proposé que la Communauté urbaine s'appuie sur ces labels existants afin de définir les critères d'attribution de ses aides pour la performance énergétique et environnementale des logements.

La Communauté urbaine souhaite :

- accompagner les évolutions techniques dans le domaine de la conception et de l'isolation des bâtiments nécessaire au renforcement en cours de la réglementation thermique,
- favoriser une meilleure maîtrise des charges pour les locataires,
- inscrire les opérations de logement social dans une démarche de développement durable, de la conception des opérations jusqu'à leur gestion.

Les aides proposées sont les suivantes :

Logements neufs :

- 1 000 euros par logement en cas de label THPE (Très Haute Performance Energétique) couplé avec un label Habitat & Environnement
- 2 000 euros par logement en cas de label THPE Enr (Très Haute Performance Energétique – Energie Renouvelable) ou BBC Effinergie (Bâtiment Basse Consommation)

Logements en acquisition-amélioration :

- 1 000 euros par logement pour un label Patrimoine Habitat & Environnement avec option Performance
- 2 000 euros par logement pour un label Patrimoine Habitat & Environnement avec option Effinergie Rénovation

En cas de cumul d'une aide pour la performance énergétique et environnementale des logements avec une aide au logement neuf ou en acquisition-amélioration, la subvention globale est plafonnée à 4 000 euros par logement.

En contrepartie de la subvention versée, à l'exclusion des résidences sociales et des opérations consacrées à l'hébergement et au logement temporaire, la Communauté urbaine demandera la réservation d'un logement par tranche de 50 000 euros de subvention. Le logement sera identifié en accord avec la Communauté urbaine au sein du programme financé, ou, à défaut, au sein du parc de l'organisme. Cette réservation interviendra une seule fois, soit à la mise en location du programme, soit, lorsque le programme est destiné prioritairement au maintien sur place ou au relogement de ménages, lorsque le logement identifié se libère.

Chaque subvention allouée à une opération de logements sociaux fera l'objet d'une convention de financement et de partenariat qui sera soumise au Conseil de Communauté. Le dispositif prend effet le 1^{er} décembre 2009, date à laquelle ce rapport aura été rendu exécutoire, pour la durée du PLH. Les crédits sont positionnés sur la Sous-politique D210 (délégation de compétence en matière d'aides à la pierre) – Nature 2031 et 2042 – Fonction 824.

Il convient donc d'approuver les critères d'attribution de ces aides communautaires directes pour le logement social.

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° 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 ;
- La loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement public et privé ;
- La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La délibération RNOV 004-920/08/CC du Conseil de Communauté du 19 décembre 2008 relative à l'approbation des conventions 2009-2014 avec l'Etat et l'ANAH dans le cadre de la délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat ;

- La délibération RNOV 004-1335/09/CC du Conseil de Communauté du 11 mai 2009 relative à la mise en place d'aides propres de la Communauté urbaine en faveur de la production de logements locatifs sociaux et la création d'une autorisation de programme pour l'année 2009 ;
- La convention MPM-Etat de délégation de compétence 2009-2014 signée le 6 mai 2009 et son avenant ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de préciser les modalités d'attribution des aides communautaires directes pour le logement social ;
- Que les priorités retenues pour attribuer ces aides sont le développement et la meilleure répartition de l'offre de logements sociaux, le soutien aux acquisitions-améliorations et la performance énergétique et environnementale des logements ;

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Sont approuvés les critères d'attribution des aides communautaires directes pour le logement social :

- développer et mieux répartir l'offre de logements sociaux, en accélérant le rattrapage pour atteindre 20 % de logements sociaux par rapport à l'ensemble des résidences principales sur chaque commune hors Marseille et chaque secteur de Marseille,
- soutenir les acquisitions-améliorations de logements sociaux dans l'habitat existant, afin de maintenir sur place une population fragile dans des conditions d'habitat améliorées et d'élargir les possibilités de relogement en intervenant sur le diffus,
- rechercher la performance énergétique et environnementale des logements dans une perspective de maîtrise des charges et de développement durable.

Article 2 :

Les montants et les modalités de ces aides sont définis dans le tableau ci-annexé.

Article 3 :

Les aides communautaires directes allouées à une opération de logements sociaux feront l'objet d'une convention de financement et de partenariat soumise à l'approbation du Conseil de Communauté.

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

Pour Présentation,
La Présidente Déléguée de la Commission
Rénover et construire une ville solidaire

Samia GHALI

Myriam SALAH-EDDINE

Certifié Conforme,
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Eugène CASELLI