

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

Séance du 18 décembre 2009

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 128 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Francis ALLOUCH - 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 - Jean-Louis BONAN - Patrick BORE - Joëlle BOULAY - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Vincent BURRONI - Xavier CACHARD - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - René CANEZI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Patricia COLIN - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Claude DAUMERGUE - Didier DAVITIAN - Jean-François DENIS - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - André ESSAYAN - Jean-Pierre FOUQUET - Mireille FOURNERON - François FRANCESCHI - France GAMERRE - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Robert HABRANT - Haouaria HADJ CHICK - Paul HUBAC - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Fabrice JULLIEN - FIORI - Mourad KAHOU - Evelyn KARBOVIAC - Abdelwaab LAKHDAR - Laurent LAVIE - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Michel LO IACONO - Christophe LOPEZ - Antoine LORENZI - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - 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 - Frédéric OUNANIAN - Gilles PAGLIUCA - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - Gérard PEPE - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Tahar RAHMANI - Jean-Louis RIVIERE - Jacques ROCCA SERRA - Georges ROSSO - Antoine ROUZAUD - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Arlette SALVO - Philippe SAN MARCO - Gérard SBAGIA - Pierre SEMERIVA - Daniel SIMONPIERI - Paul SORGE - René TAVERA - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - André VARESE - Martine VASSAL - Jean VIARD - Charles VIGNY - Clément YANA - Jocelyn ZEITOUN - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMBROSINO représenté par Christian MAYADOUX - Gérard BISMUTH représenté par Vincent COULOMB - Alexandre BIZAILLON représenté par Marie-Thérèse MINASSIAN - Roland BLUM représenté par Gilles PAGLIUCA - Sylvia BONIFAY représentée par Pascal GILLET - Miloud BOUALEM représenté par Clément YANA - Nicole DESMATS représentée par Roger MERONI - Eric DI MECO représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI - Eric DIARD représenté par Bruno GILLES - Bernard GIRAUD représenté par Danielle MILON - Martine GOELZER représentée par Michel LO IACONO - Catherine JALINOT représentée par Mireille FOURNERON - Laurence JOUANDON représentée par Jean-François DENIS - Alain LAURENS représenté par Antoine LORENZI - Eric LE DISSES représenté par Patricia COLIN - Myriam MALLIA représentée par Michelle GUEYDAN - Jean-Paul MARIA-FABRI représenté par Marie-Thérèse CARDONA - Christophe MASSE représenté par Francis ALLOUCH - Martine MATTEI représentée par Frédéric OUNANIAN - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX représentée par Marc POGGIALE - Christine ORTIZ représentée par Frédéric DUTOIT - Pierre PENE représenté par René TAVERA - Roland POVINELLI représenté par Jean VIARD - Jean-Pierre REPIQUET représenté par Gabriel PERNIN - Christel SIMONETTI-ACHARD représentée par Jean-Paul ULIVIERI - Maurice TALAZAC représenté par Maxime TOMMASINI - Guy TEISSIER représenté par Lionel ROYER PERREAUT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Olivier BLANC - Albert LAPEYRE.

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 001-1706/09/CC

■ Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole - Bilan de la troisième année (2008) et lancement de la démarche de mise en conformité DHCS 09/4050/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 le 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 plusieurs objectifs :

- 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 communautaire. 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-les-Vallons), dont 1 000 sociaux,
- 500 pour le bassin est (Carnoux-en-Provence, 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.

En parallèle, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a sollicité auprès de l'Etat 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 Programme Local de l'Habitat et la mise en œuvre des moyens délégués par l'Etat.

Aujourd'hui, il s'agit de faire le bilan du PLH pour l'année 2008 - troisième année de mise en œuvre -, mais aussi d'approuver la démarche de mise en conformité de ce document. En effet, la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion impose que les PLH adoptés depuis mois de 5 ans soient mis en conformité dans un délai d'un an suivant leur publication, soit avant fin mars 2010.

Suite au comité de pilotage du PLH réuni le 17 septembre 2009 , il est donc proposé au Conseil de Communauté de prendre acte du bilan suivant et d'approuver la démarche de mise en conformité du PLH.

1. Le bilan 2008

L'actualisation du diagnostic

Le marché du logement a subi de plein fouet au deuxième semestre 2008 les conséquences de la crise mondiale, même si la région semble avoir mieux résisté que d'autres.

Le nombre de transactions tel que collecté par l'observatoire Perval est passé de 8 075 à 7 619, soit une diminution de 5,7%. Si le prix de vente du neuf est resté stable et continue à se situer autour de 3 700 euros le m², celui de l'ancien a chuté et le niveau des loyers s'est stabilisé à 11,5 euros du m² à Marseille. Au vu des hausses constatées ces dernières années, cette évolution a eu pour effet d'assagir un marché dont les prix et les loyers étaient en progression continue depuis dix ans. En fin d'année 2008, la promotion immobilière avait liquidé ses stocks de logements neufs et gelé le lancement de nouveaux programmes.

Début 2009, avec le lancement des différents plans de relance, le marché s'est redynamisé. Le dispositif Scellier pour l'investissement locatif, le doublement du prêt à taux zéro, le desserrement des crédits et la baisse des taux, ainsi que le lancement du programme exceptionnel d'acquisition en VEFA de 30 000 logements, ont favorisé une reprise qui, selon les professionnels de l'immobilier, reste pourtant encore fragile.

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 2008 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 2008, deux élaborations de PLU ont été approuvées (Châteauneuf-les-Martigues et Sausset-les-Pins), six se sont poursuivies (Gémenos, Roquefort-la-Bédoule, Carry-le-Rouet, Le Rove, Allauch et Plan-de-Cuques).

Sept modifications ont été engagées afin de permettre la réalisation de projets d'aménagement et cinq procédures initiées avant 2008 ont été approuvées.

Enfin, trois procédures de révisions simplifiées ont été engagées, dont une relative à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire Nord Ouest de MPM.

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

Sur le bassin Centre, en 2008, près de 2 200 **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 – Source OIP).

En 2007, on en avait plus de 2 800.

En 2006, on en avait près de 3 000.

En 2008, 1 387 agréments et financements de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS et Foncière Logement) ont été délivrés. Si on y rajoute 137 logements privés conventionnés avec l'Anah, on a un total de 1 524 logements sociaux pour le bassin centre.

En 2007, on en avait 1 773 (1 632 agréments et financements, 141 logements privés conventionnés avec l'Anah).

En 2006, on en avait 1 615 (1 463 agréments et financements, 152 logements privés conventionnés avec l'Anah).

Sur le bassin Est, en 2008, près de 450 **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 - – Source OIP).

En 2007, on en avait plus de 250.

En 2006, on en avait plus de 230.

En 2008, 276 agréments et financements de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS et Foncière Logement) ont été délivrés. Si on y rajoute 1 logement privé conventionné avec l'Anah, on a un total de 277 logements sociaux pour le bassin est.

En 2007, on en avait 174 (156 agréments et financements, 11 logements d'urgence, 7 logements privés conventionnés avec l'Anah).

En 2006, on en avait 121 (118 agréments et financements et 3 logements privés conventionnés avec l'Anah).

Sur le bassin Ouest, en 2008, 190 **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 – Source OIP).

En 2007, on en avait plus de 70.

En 2006, on en avait plus de 50.

En 2008, 78 agréments et financements de **logements sociaux** (PLUS, PLAI et PLS) ont été délivrés. Si on y rajoute 3 **logements privés conventionnés** avec l'Anah, on a un total de 81 logements sociaux dans le bassin ouest.

En 2007, on avait 171 agréments et financements de logements sociaux.

En 2006, on en avait 37 (36 agréments et financements, 1 logement privé conventionné avec l'Anah).

Globalement, en 2008, la production de 1 741 logements sociaux (hors Anah) a pu être engagée sur le territoire de la Communauté urbaine :

- 1 139 financements PLUS et PLAI ont été délivrés,

- 466 agréments PLS ont été délivrés, auxquels s'ajoutent 136 agréments Foncière Logement non contingentés au niveau local.

En 2007, il y en avait 1 970 (dont 11 logements d'urgence) ; en 2006, 1 617.

Bien entendu, l'agrément ou le financement d'un logement social n'intervient en moyenne que trois à quatre ans avant sa livraison. Une enquête réalisée en octobre 2009 auprès des bailleurs sociaux portant sur 90% des décisions prises par la Communauté urbaine depuis 2006 (hors production de la des associations, reconstitution de l'offre ANRU, Foncière Logement et décisions prises par l'Etat jusqu'en 2005) donne les résultats suivants :

- 20 logements locatifs sociaux livrés en 2006

- 50 logements locatifs sociaux livrés en 2007

- 587 logements locatifs sociaux livrés en 2008

- 977 logements locatifs sociaux livrés en 2009 (prévisions)

- 1 648 logements locatifs sociaux livrés en 2010 (prévisions)

- 2 288 logements locatifs sociaux livrés en 2011 (prévisions).

En ce qui concerne la demande, l'Observatoire de la Demande en Logement Locatif Social des Bouches-du-Rhône a recensé le nombre de ménages ayant souhaité accéder à un logement social sur le territoire de la Communauté urbaine au 1^{er} avril 2008, 37 400 ménages étaient candidats à un logement social (contre 34 300 en 2004). Pour Marseille uniquement, il y en a 32 800 (31 000 en 2004).

Les objectifs de production de logements sociaux de MPM sont atteints et dépassés pour 2008. Dans le détail, ils sont dépassés pour les bassins centre et est, mais ne sont pas tout à fait atteints pour le bassin ouest. La proportion des PLUS et PLAI sur l'ensemble de la programmation de la Communauté urbaine augmente pour la troisième année consécutive : 1 139 PLUS et PLAI pour 2008 (71% du total des financements et agréments hors Foncière), 999 en 2007 (58%) et 771 en 2006 (52%).

Plus de 50% de la production de logements sociaux a été réalisée en VEFA, chiffre en constante progression depuis 3 ans.

En ce qui concerne la réhabilitation du parc privé, plus de 900 logements privés ont fait l'objet d'une décision de financement de l'Anah (1 200 en 2007, 1 400 en 2006).

Parmi ceux-ci,

- 117 logements vacants ont été remis sur le marché (92 en 2007, 99 en 2006)

- et 167 sont réhabilités avec un loyer maîtrisé (195 en 2007, 244 sont réhabilités avec un loyer maîtrisé (195 en 2007, 244 en 2006).

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 agréés et financés 108 logements étudiants, 160 chambres pour personnes âgées, 36 logements pour personnes handicapées, 39 logements en résidence sociale et 11 places d'hébergement d'urgence.

2. La démarche de mise en conformité du PLH de Marseille Provence Métropole

Le 19 décembre 2008, le Conseil de Communauté a décidé d'engager une 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.

Avec la publication de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions, de nouvelles exigences apparaissent :

- renforcer la portée opérationnelle du PLH : ainsi, le programme d'actions détaillé par commune doit décliner :

- le nombre et le type de logements à construire,
- les moyens mobilisés pour atteindre ces objectifs,
- l'échéancier prévisionnel de leurs réalisations.

- prendre en compte

- le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) des Bouches-du-Rhône dont la révision a été engagée en 2008,
- le Schéma Départemental des Gens du Voyage (SDGV) dont la révision a été engagée début 2009.

Il convient donc d'envisager avant fin mars 2010 la production des éléments permettant d'enrichir le document d'origine pour satisfaire à la fois aux nouvelles orientations adoptées par la Communauté Urbaine et aux exigences réglementaires.

Le comité de pilotage du PLH réuni le 17 septembre 2009 a pris connaissance de ce bilan et de la démarche de mise en conformité.

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 ;
- 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 ;
- 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 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 1/933/07 CC du Conseil de Communauté en date du 8 octobre 2007 faisant le bilan de la première année (2006) du PLH ;
- La délibération RNOV 001-917/08/CC du Conseil de Communauté en date du 19 décembre 2008 faisant le bilan de la deuxième année du PLH (2007) et adoptant de nouvelles orientations ;
- La délibération RNOV 003-919/08CC du Conseil de Communauté en date du 19 décembre 2008 approuvant les conventions 2009-2014 et la création de la Commission Locale de l'Habitat ;
- Le comité de pilotage du PLH du 17 septembre 2009 ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

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

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est pris acte du bilan de la troisième année 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 de mise en conformité du PLH permettant de satisfaire à la fois 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, et à celles de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion.

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

Eugène CASELLI