

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

Séance du 28 juin 2010

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 125 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Francis ALLOUCH - Christian AMIRATY - Sonia ARZANO - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Gérard BISMUTH - Olivier BLANC - Roland BLUM - Patrick BORE - Joëlle BOULAY - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - René CANEZI - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Patricia COLIN - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Claude DAUMERGUE - Didier DAVITIAN - Nicole DESMATS - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - André ESSAYAN - Mireille FOURNERON - François FRANCESCHI - France GAMERRE - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Bernard GIRAUD - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - 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 - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Christophe LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Jean-Paul MARIA-FABRI - Christophe MASSE - Henri MATTEI - Martine MATTEI - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Roger MERONI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAIN - Renaud MUSELIER - Sylvie NESPOULOUS - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Jérôme ORGEAS - Frédéric OUNANIAN - Gilles PAGLIUCA - Benoît PAYAN - Pierre PENE - Gérard PEPE - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Guy PONTOUS - Tahar RAHMANI - Jean-Louis RIVIERE - Jacques ROCCA SERRA - Georges ROSSO - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Arlette SALVO - Philippe SAN MARCO - Gérard SBAGIA - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI-ACHARD - Daniel SIMONPIERI - Paul SORGE - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Guy TEISSIER - Jean-Louis TIXIER - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - André VARESE - Jean VIARD - Charles VIGNY - Clément YANA - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMBROSINO représenté par Christian MAYADOUX - Sylvie ANDRIEUX représentée par Benoît PAYAN - Jean-luc BENNAHMIAIS représenté par Christophe MADROLLE - Alexandre BIZAILLON représenté par Christophe LOPEZ - Jean-Louis BONAN représenté par Jean-Marc BENZI - Sylvia BONIFAY représentée par Pascal GILLET - Miloud BOUALEM représenté par André VARESE - Vincent BURRONI représenté par Christian AMIRATY - Xavier CACHARD représenté par Albert LAPEYRE - Marie-Thérèse CARDONA représentée par Jean-Paul MARIA-FABRI - Jean-François DENIS représenté par Guy PONTOUS - Eric DI MECO représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI - Eric DIARD représenté par Robert HABRANT - Jean-Pierre FOUQUET représenté par Olivier AGULLO - Martine GOELZER représentée par Laurent LAVIE - Albert GUIGUI représenté par Sabine BERNASCONI - Michel ILLAC représenté par Frédéric OUNANIAN - Mourad KAHOUl représenté par Gérard SBAGIA - Michel LO IACONO représenté par Patricia COLIN - Antoine LORENZI représenté par Marie-Thérèse MINASSIAN - Myriam MALLIA représentée par Michelle GUEYDAN - Bernard MOREL représenté par Francis ALLOUCH - Jean-Louis MOULINS représenté par Tahar RAHMANI - Christine ORTIZ représentée par Frédéric DUTOIT - Marie-Madeleine PANCHETTI représentée par Jacqueline DURANDO - Marc POGGIALE représenté par Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Jean-Pierre REPIQUET représenté par Lucien MERLENGHI - Antoine ROUZAUD représenté par Pierre SEMERIVA - Maxime TOMMASINI représenté par Gilles PAGLIUCA - Martine VASSAL représentée par Jérôme ORGEAS - Jocelyn ZEITOUN représenté par René MALLEVILLE.

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 005-2114/10/CC

■ Equilibre social de l'habitat - Contribution de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole à l'élaboration des conventions d'utilité sociale **DHCS 10/4874/CC**

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

A travers la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat, de la délégation des aides à la pierre et de ses aides sur fonds propres, la Communauté urbaine a développé un partenariat étroit avec les bailleurs sociaux et l'Association Régionale des Organismes HLM PACA – Corse.

Le logement accessible à tous constitue une priorité de la politique de l'habitat de la Communauté urbaine.

Sont actuellement en lien avec la Communauté urbaine 25 bailleurs sociaux de taille variable, qui doivent signer avec l'Etat d'ici le 31 décembre 2010 des conventions d'utilité sociale rendue obligatoires par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.

La convention d'utilité sociale, établie sur la base du plan stratégique de patrimoine, est fondée sur un projet d'entreprise énonçant la stratégie patrimoniale et sociale de l'organisme pour les 6 années à venir. Le service rendu aux locataires en constitue l'enjeu principal. Elle permet notamment de confirmer la mission d'opérateur du service d'intérêt général du logement social confiée à ces organismes.

Cette convention comporte :

- le classement des immeubles ou ensembles immobiliers,
- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme,
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires,
- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme.

La Communauté urbaine a été associée, comme le prévoient les textes, à l'élaboration des conventions d'utilité sociale, c'est donc l'occasion pour celle-ci d'apporter sa contribution à l'élaboration de ces conventions et de préciser les orientations de sa politique en direction des bailleurs sociaux :

1. En matière de programmation

- Les objectifs cumulés de programmation de logements sociaux proposés par les bailleurs sociaux doivent être compatibles avec ceux inscrits dans le Programme Local de l'Habitat et la convention de délégation des aides à la pierre, y compris en matière de répartition PLUS-PLAI-PLS, de logements familiaux et de logements-foyers. Il est demandé aux organismes de développer le volume de production nouvelle et de reconstitution de l'offre, ainsi que de s'impliquer dans la production de logements d'insertion en partenariat avec le monde associatif.

- La programmation de chaque bailleur doit s'inscrire dans les priorités définies par délibération du Conseil de Communauté du 9 novembre 2009 pour les aides directes en faveur du logement social :
 - . rééquilibrage du logement locatif social entre les communes de Marseille Provence Métropole et entre les arrondissements sur Marseille,
 - . développement de l'acquisition-amélioration,
 - . amélioration de la performance énergétique et environnementale des logements.Au titre du développement durable, la localisation des opérations de logements sociaux devra tenir compte de la proximité des transports, équipements et services. Sur les territoires comportant moins de 20 % de logements sociaux, la Communauté urbaine sera attentive aux modalités d'accès au foncier pour les bailleurs sociaux, l'acquisition de logements locatifs sociaux auprès des promoteurs par l'intermédiaire de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement – VEFA - étant l'un des moyens pour les acteurs de l'habitat de contribuer à ce rééquilibrage.
- La Communauté urbaine souhaite développer la démarche d'adaptation des logements à différents types de handicap et l'accompagner par la mise en œuvre du schéma d'accessibilité de la voirie et des espaces publics, en particulier là où les programmes sont les plus accessibles aux personnes handicapées (espace public, transports collectifs, commerces et services). Les adaptations des logements tiendront compte de demandes recensées, et des spécificités de chaque handicap.
- Sur la base des budgets prévisionnels des opérations financées, les aides à la pierre déléguées à la Communauté urbaine ont généré de 2006 à 2009 un chiffre d'affaires supérieur au milliard d'euros. Les sommes injectées dans l'activité économique, essentiellement au sein de la filière du bâtiment et des travaux publics, bénéficient à l'emploi local. La Communauté urbaine, en charge par ailleurs des Plans Locaux pour l'Insertion et l'Emploi, souhaite mieux mesurer l'impact en terme d'emplois de l'activité des bailleurs sociaux et développer, à l'occasion de ces chantiers et de la gestion qui en résulte, les offres de formation et d'insertion pour les publics les plus éloignés de l'emploi.

2. En matière de gestion et d'amélioration du patrimoine existant

- L'amélioration du patrimoine existant doit porter en priorité sur les bâtiments les plus dégradés tels que l'indique les plans stratégiques de patrimoine. La Communauté urbaine est particulièrement attentive à la prise en compte de la performance énergétique des bâtiments, à la suppression des « passoires thermiques » (à partir de la classe E) et aux économies de charge qui en résulteront pour les locataires.
- Les opérations de rénovation urbaine conduites avec l'ANRU permettent de traiter un certain nombre de situations très difficiles. Cependant, les bailleurs sociaux recensent au sein de leur patrimoine des programmes en très mauvais état et/ou qui connaissent des difficultés importantes de vie sociale qui ne sont pas intégrés à une convention ANRU. La Communauté urbaine sera attentive aux efforts déployés par les bailleurs sociaux pour traiter ces ensembles immobiliers, qui peuvent nécessiter une intervention très lourde, et pourra accompagner certaines opérations dans le cadre de ses compétences légales en terme de transports urbains, de valorisation des déchets, d'eau et d'assainissement et de voirie.
- La demande en logement social est en croissance et concerne en partie les mutations, qui sont aujourd'hui devenues trop difficiles. Le vieillissement des locataires, les différents accidents de la vie, demandent des efforts croissants en matière d'accompagnement spécifique, de services à domicile, d'adaptation des logements, que les bailleurs sociaux doivent savoir intégrer dans leur politique de gestion. Il convient notamment de favoriser le traitement des demandes de mutation des personnes âgées, ce qui peut permettre de favoriser leur maintien à domicile et le rapprochement des familles tout en libérant des grands logements. A l'inverse, il faut pouvoir

répondre aux familles qui, avec l'arrivée d'un nouvel enfant, se trouvent trop à l'étroit dans leur logement. Le logement des familles nombreuses peut aussi trouver des réponses par des acquisitions-améliorations ciblées dans le diffus.

Le parcours résidentiel existe aussi à l'intérieur du parc de logement social et il convient de le faciliter. L'accès à la propriété des locataires des logements locatifs sociaux est un des moyens à la disposition des bailleurs sociaux, soit par la vente des logements à leurs occupants quand ils le souhaitent, soit par le développement de programmes d'accession sociale tels que la location-accession PSLA.

- La Communauté urbaine veillera à l'engagement de chaque bailleur en matière de prévention des expulsions, pour éviter notamment les situations paradoxales d'expulsion de ménages prioritaires selon les critères retenus par la loi Droit Au Logement Opposable du 5 mars 2007.
- D'une manière générale, la Communauté urbaine est attentive aux efforts conduits par les bailleurs sociaux pour améliorer la qualité du service rendu aux locataires, et compte accompagner les efforts entrepris en matière de gestion urbaine de proximité, en particulier quand ils impliquent ses propres services (voirie et réseaux, nettoyage, ordures ménagères, tri sélectif ...), mais aussi lorsqu'ils génèrent de nouveaux emplois.

En tant que chef de file de la politique de l'habitat sur son territoire et en coordination avec les collectivités territoriales, la Communauté urbaine souhaite avoir sur ces thèmes des échanges réguliers avec les bailleurs sociaux, construire avec eux des outils de connaissance commune et favoriser le traitement des problématiques relevées.

Il convient de prendre acte de la contribution de la Communauté urbaine en matière d'élaboration des conventions d'utilité sociale et des orientations du partenariat que la Communauté urbaine compte proposer aux bailleurs sociaux et aux organisations qui les représentent.

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° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Le décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré ;
- 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 du 26 juin 2006 relative à l'adoption définitive du Programme Local de l'Habitat ;
- La délibération RNOV 001-1611/09/CC du Conseil de Communauté du 9 novembre 2009 relative aux modalités d'attribution des aides communautaires directes pour le logement social ;

Signé le 28 Juin 2010
Eugène CASELLI

Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2010

- La délibération RNOV 006-1873/10/CC du Conseil de Communauté du 25 mars 2010 relative à la mise en conformité du Programme Local de l'Habitat ;
- La convention MPM-Etat de délégation de compétence 2009-2014 signée le 6 mai 2009 et ses avenants ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, depuis l'adoption définitive de son Programme Local de l'Habitat en 2006, a structuré un partenariat étroit avec les bailleurs sociaux intervenant sur son territoire ;
- Que l'Etat et les bailleurs sociaux élaborent actuellement les conventions d'utilité sociale prévues par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 ;
- Que la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole est associée aux travaux et qu'il est opportun, à cette occasion, de contribuer à l'élaboration des conventions d'utilité sociale et de faire connaître les orientations du partenariat que la Communauté urbaine compte proposer aux bailleurs sociaux ;

Après en avoir délibéré :

Décide

Article unique :

Est pris acte de la contribution de la Communauté urbaine en matière d'élaboration des conventions d'utilité sociale et des orientations du partenariat que la Communauté urbaine compte proposer aux bailleurs sociaux et aux organisations qui les représentent.

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué

Samia GHALI

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Rénover et construire une ville solidaire

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

Eugène CASELLI