

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

Séance du 21 octobre 2011

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 110 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - 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 - Alexandre BIZAILLON - Olivier BLANC - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Joëlle BOULAY - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Vincent BURRONI - Philippe CAMILLIERI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Didier DAVITIAN - Jean-François DENIS - Nicole DESMATS - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - André ÉSSAYAN - Jean-Pierre FOUQUET - Mireille FOURNERON - François FRANCESCHI - France GAMERRE - Didier GARNIER - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Gérard GUISSANI - Robert HABRANT - Haouaria HADJ CHICK - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Abdelwaab LAKHDAR - Eric LE DISSES - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Christophe LOPEZ - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Christophe MASSE - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Yves MORAIN - Bernard MOREL - Sylvie NESPOULOUS - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Jérôme ORGEAS - Frédéric OUNANIAN - Gilles PAGLIUCA - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - Gerard PEPE - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Tahar RAHMANI - Jean-Pierre RAVOUX - Jean-Louis RIVIERE - Georges ROSSO - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Arlette SALVO - Philippe SAN MARCO - Gérard SBAGLIA - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI-ACHARD - Paul SORGE - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Charles VIGNY - Clément YANA - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Francis ALLOUCH représenté par Eugène CASELLI - Gérard BISMUTH représenté par Michelle GUEYDAN - Roland BLUM représenté par Mireille FOURNERON - Sylvia BONIFAY représentée par Alain CROCE - Xavier CACHARD représenté par Maxime TOMMASINI - Patricia COLIN représentée par Eric LE DISSES - Jean-Marc CORTEGGIANI représenté par Myriam SALAH-EDDINE - Claude DAUMERGUE représenté par Gilles PAGLIUCA - Eric DI MECO représenté par Jean-Marc BENZI - Eric DIARD représenté par Robert HABRANT - Frédéric DUTOIT représenté par Joël DUTTO - Bernard GIRAUD représenté par Fabrice JULLIEN-FIORI - Martine GOELZER représentée par Jean BRUNEL - Vincent GOMEZ représenté par Marie-Thérèse MINASSIAN - Gérard GRAUGNARD représenté par Lucien MERLENGHI - Paul HUBAC représenté par Jean-Paul ULIVIERI - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Laurence JOUANDON représentée par Guy PONTOUS - Mourad KAHOUK représenté par Jacqueline MAURIC - Albert LAPEYRE représenté par Gerard PEPE - Alain LAURENS représenté par Clément YANA - Antoine LORENZI représenté par Jean-Pierre RAVOUX - Marie-Louise LOTA représentée par Sabine BERNASCONI - Myriam MALLIA représentée par Gabriel PERNIN - Jean-Paul MARIA-FABRI représenté par Marie-Thérèse CARDONA - Henri MATTEI représenté par Patrick BORE - Martine MATTEI représentée par Frédéric OUNANIAN - Jean MONTAGNAC représenté par Henri RUGGERI - Jean-Louis MOULINS représenté par Maurice TALAZAC - Renaud MUSELIER représenté par Jérôme ORGEAS - Christine ORTIZ représentée par Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Pierre PENE représenté par René TAVERA - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Jean-Pierre REPIQUET représenté par Charles VIGNY - Antoine ROUZAUD représenté par François-Noël BERNARDI - Guy TEISSIER représenté par Lionel ROYER PERREAUT - André VARESE représenté par Marie-Madeleine PANCHETTI - Jean VIARD représenté par Sylvie ANDRIEUX.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sonia ARZANO - Jean-Louis BONAN - René CAMPIONI - René CANEZZI - Jean-Claude GAUDIN - Laurent LAVIE - Michel LO IACONO - Jacques ROCCA SERRA - Daniel SIMONPIERI.

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 001-664/11/CC

■ Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole - Bilan 2006-2010 DHCS 11/7019/CC

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

De par l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Communauté urbaine est tenue de dresser un bilan de son Programme Local de l'Habitat à l'issue de la durée de vie de ce document, c'est-à-dire six ans après son adoption le 26 juin 2006.

Aujourd'hui, il apparaît que même si la durée des six ans n'est pas complètement achevée, il est opportun de présenter un bilan de la mise en œuvre de ce programme avant d'engager les travaux du nouveau PLH mis en révision en décembre dernier.

Il convient de rappeler qu'après son adoption le 26 juin 2006, le PLH a fait l'objet

- d'un bilan présenté en 2007, 2008, 2009, 2010 à la fois en comité de pilotage, puis en Conseil de Communauté,
- d'une réorientation le 19 décembre 2008 liée à l'accord de gouvernance adopté par le Conseil de Communauté élu au printemps 2008,
- d'une mise en conformité le 25 mars 2010 tenant compte des exigences réglementaires apparues entre temps, de l'évolution des politiques publiques locales et de l'actualisation de la production de logements.

Les grandes lignes du bilan ci-annexé sont les suivantes :

Objectif n°1 : Accompagner la croissance de MPM dans un souci de gestion économe de l'espace

- Définir des priorités d'accueil de l'habitat pour garantir une gestion économe de l'espace.

L'articulation entre le PLH et les documents d'urbanisme des communes membres a permis de renforcer les liens entre les différentes politiques sectorielles et de garantir la définition de territoires prioritaires d'accueil de l'habitat.

Entre 2006 et 2010,

9 PLU ont été approuvés : Allauch, Châteauneuf-les-Martigues, Ensues-la-Redonne, Gignac-la-Nerthe, La Ciotat, le Rove, Roquefort-la-Bédoule, Sausset-les-Pins, Septèmes-les-Vallons,

Des servitudes et des secteurs de mixité sociale ont été introduits dans tous les nouveaux documents d'urbanisme.

25 modifications et 6 révisions simplifiées ont été conduites afin de permettre la réalisation de projets d'aménagement.

L'appel à des procédures d'aménagement a été fréquent, surtout à Marseille où, au 1^{er} février 2011, 14 ZAC sont en cours et 4 Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

- Mettre en place une politique foncière conciliant habitat et développement économique.

Marseille Provence Métropole n'a pas mis en place de politique foncière en matière d'habitat, comme cela avait pu être envisagé à l'approbation du PLH. En fait, ce sont les communes, et elles seules, qui ont mis en place des stratégies foncières pour favoriser la production de logements sur leur territoire.

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

- Les objectifs quantitatifs et territorialisés

Rappel : produire 6 000 logements par an en moyenne sur la durée du PLH :

Bassin de vie Ouest : 500 logements par an dont 100 sociaux,

Bassin de vie Centre : 5 000 logements par an dont 1 000 sociaux,

Bassin de vie Est: 500 logements par an dont 100 sociaux.

Les résultats sont les suivants :

• en logements autorisés (source Sitadel) :

Plus de 7 700 logements autorisés par an entre 2006 et 2010, contre 3 800 en moyenne entre 1990 et 2005

• en logements réalisés (source Agam) :

Près de 4 900 logements livrés par an entre 2006 et 2010

Bassin de vie Ouest : 300 logements livrés par an,

Bassin de vie Centre : 4 200 logements livrés par an,

Bassin de vie Est : 400 logements livrés par an.

• en logements locatifs sociaux financés (source MPM) :

Plus de 1 600 agréments et financements de logements locatifs sociaux par an en PLUS, PLAI et PLS (hors Anah et Foncière Logement)

Bassin de vie Ouest : 128 agréments et financements de logements locatifs sociaux par an

Bassin de vie Centre : 1 327 agréments et financements de logements locatifs sociaux par an

Bassin de vie Est : 156 agréments et financements de logements locatifs sociaux par an

Si on ajoute aux PLUS, PLAI et PLS les logements de la Foncière Logement et ceux qui sont conventionnés avec l'Anah, le nombre de logements sociaux programmés chaque année au sens de la loi SRU atteint 2 088.

C'est grâce à l'exercice de la délégation de compétence en matière d'aides publiques à l'habitat que ces résultats ont pu être obtenus par la Communauté urbaine.

Si l'on fait le rapport des logements locatifs sociaux financés sur le total des logements réalisés (calcul du flux), on est à plus de 30% de logements sociaux.

L'engagement pris à l'occasion de la préparation du premier PLH (20% de logements sociaux sur le total de logements produits) est donc largement dépassé.

- La réponse aux objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU

Au lancement du PLH, 10 communes sur 18 étaient soumises à l'obligation de réaliser 20% de logements locatifs sociaux sur le total des résidences principales. A partir de 2007, l'obligation a concerné 17 communes sur 18, Saint Victoret y échappant du fait du Plan d'Exposition au Bruit.

En juillet 2011, l'Etat a conduit le bilan de l'application de la loi SRU sur le territoire communautaire :

- une commune dépasse les 20%, La Ciotat.

- Marseille est à 19,22%.

- 6 communes ont rempli leurs obligations : Carnoux-en-Provence, Cassis, Châteauneuf-les-Martigues, Marseille, Roquefort-la-Bédoule, Le Rove

- 10 communes ont fait l'objet d'un constat de carence – Allauch, Carry-le-Rouet, Ceyreste, Ensues-la-Redonne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe, Marignane, Plan-de-Cuques, Sausset-les-Pins, Septèmes-les-Vallons.

- Le développement d'une offre en accession à coûts maîtrisés

2 900 prêts à taux zéro PTZ ont été mobilisés annuellement pour de la primo-accession sociale.

En parallèle, plusieurs opérations ont bénéficié du pass foncier, c'est-à-dire d'un portage financier de la charge foncière.

Enfin, la Ville de Marseille a mis en place le Chèque Premier Logement qui a pu aider 1 889 ménages à accéder à la propriété dans le neuf ou dans l'ancien (au 31/12/2010).

- L'intervention sur le parc ancien

Environ 1 100 logements par an ont bénéficié d'une aide de l'Anah, 43% pour des propriétaires occupants et 57% pour des propriétaires bailleurs.

155 logements par an ont été conventionnés, essentiellement à Marseille.

En ce qui concerne l'éradication de l'habitat indigne, des interventions ont permis d'engager des actions de fond à Marseille et à Roquefort-la-Bédoule. Mais ce n'est qu'au début 2011 que MPM a lancé un Programme d'Intérêt Général dont l'un des objectifs est justement la lutte contre l'habitat insalubre et très dégradé.

14 conventions pour des projets de rénovation urbaine ont été signés (ou vont l'être) avec l'ANRU.

Elles prévoient :

. la démolition de 2 200 logements locatifs sociaux (516 l'ont été à ce jour),

. la reconstitution d'une offre de logements locatifs sociaux de près de 1 700 logements sur site et 1 200 hors site.

. La recomposition du schéma viaire pour désenclaver et mieux desservir les quartiers concernés.

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

- Accompagner les jeunes vers un logement autonome. Le nombre d'étudiants à Marseille s'élève à 49 000, 2 800 étudiants supplémentaires ont été accueillis depuis 2006.

Une moyenne de 270 logements étudiants par an a été financée, 5 Foyers de Jeunes Travailleurs ont été programmés ou sont en cours de réalisation pour un total de 230 places.

- Répondre aux besoins en logements et en structure d'accueil pour la population vieillissante, pour les personnes handicapées.

490 places ont été financées pour les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (446) et en logements foyers (42).

Une convention a été adoptée avec Handitoit Provence pour développer une offre publique et privée de logements pour les personnes handicapées.

- Participer au développement de l'offre en hébergement

375 places dédiées à l'hébergement et aux parcours d'insertion ont été financés depuis le début du PLH, soit 75 par an :

+ 145 en maisons-relais,

+ 120 en hébergement d'urgence,

+ 110 en résidences sociales.

- Participer à l'accueil des gens du voyage

Deux projets de création d'une aire d'accueil sont en cours, l'un dans le bassin Ouest (avec a minima Châteauneuf-les-Martigues et Gignac-la-Nerthe), l'autre dans le bassin Est (La Ciotat, Cassis, Carnoux-en-Provence, Roquefort-la-Bédoule et Ceyreste).

L'aire de Saint Menet à Marseille a été réhabilitée.

Objectif n°4 : Faire vivre le PLH

- Suivi et évaluation du PLH, dispositif d'observation

Le comité de pilotage du PLH s'est réuni très régulièrement pour faire le bilan de la mise en œuvre du PLH année après année, mais aussi pour travailler à ses réorientations et à sa mise en conformité.

Un partenariat avec des référents habitat désignés pour chacune des communes s'est aussi institué.

La Commission Habitat et Solidarité du Conseil de Développement a été fortement sollicitée.

Le fonctionnement de l'observatoire du PLH confié à l'AGAM s'est appuyé sur les nombreuses sources de données disponibles (enquête de l'Atlas du parc locatif social, PERVAL, OIP, ODELOS, ADIL...).

- L'engagement financier de la Communauté urbaine

En ce qui concerne les recettes, la Communauté urbaine a perçu à partir de l'exercice budgétaire 2008 le montant des pénalités SRU.

Celles-ci se sont élevées à

631 295 euros en 2007

502 042 euros en 2008

1 001 889 euros en 2009

1 009 763 euros en 2010

Mais une proportion de cette pénalité est reversée aux communes, conformément à la loi :

306 249 € en 2007

241 986 € en 2008

580 745 euros en 2009

454 309 euros en 2010.

- Bien qu'une Autorisation de Programme d'un million d'euros ait été mise en place en 2006 pour de l'action foncière, celle-ci n'a pas été sollicitée. En effet, ce sont finalement les communes qui ont mené à bien la politique d'acquisitions foncières pour du logement avec d'ailleurs des moyens financiers nettement supérieurs.

- En ce qui concerne les études, il n'y a pas eu de dépense spécifique.

Par contre, l'AGAM a assuré une assistance à maîtrise d'ouvrage sur le sujet du PLH, a suivi la conjoncture, et a produit les analyses nécessaires au bilan annuel du PLH et aux réorientations engagées.

- Marseille Provence Métropole a créé en novembre 2009 un dispositif d'aides communautaires au logement locatif social avec 2 millions d'euros annuels pour

- le rééquilibrage,
- le soutien aux acquisitions-améliorations et à la performance énergétique.

- Marseille Provence Métropole s'est engagée dans un Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat ancien dégradée avec 150 000 euros par an pour mettre en place des équipes d'animation-suivi à la disposition des propriétaires.

- Marseille Provence Métropole a aussi financé des associations

- l'ADIL, depuis juillet 2009, pour la mise en œuvre de permanences d'accueil du public,
- Handitoit Provence, depuis mars 2011, pour sa contribution au logement des handicapés.

Enfin, une Direction de l'Habitat et de la Cohésion Sociale a été créée au printemps 2009, et de deux chargées de mission en 2006, l'équipe Habitat ANRU est passée à cinq (hors secrétariat).

Le Comité de pilotage du PLH, réuni le 17 octobre, a pris connaissance de ce bilan.

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 ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;
- 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 du 26 juin 2006 relative à l'adoption définitive du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole ;
- La délibération HAP 1/933/07 CC du Conseil de Communauté 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 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 du 19 décembre 2008 approuvant les conventions 2009-2014 et la création de la Commission Locale de l'Habitat ;
- La délibération RNOV 001-1706/09/CC du Conseil de Communauté du 18 décembre 2009 faisant le bilan de la troisième année du PLH (2008) et lançant la démarche de mise en conformité ;
- La délibération RNOV 006-1873/10/CC du Conseil de Communauté du 25 mars 2010 approuvant la mise en conformité du PLH ;
- La délibération RNOV 001-2496/10/CC du Conseil de Communauté du 10 décembre 2010 approuvant le bilan de la quatrième année du PLH (2009) et lançant la démarche de révision ;
- Le comité de pilotage du PLH du 17 octobre 2011 ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le bilan du premier Programme Local de l'Habitat de la Communauté urbaine montre son engagement progressif continu pour répondre aux besoins en logement des habitants de son territoire, en articulation avec l'Etat, les communes membres et les autres acteurs de l'habitat dans une conjoncture où, si le prix du logement n'a cessé d'augmenter, la production a connu une forte accélération ;
- Que l'engagement pris de réaliser 20% de logements locatifs sociaux sur la production totale a été largement dépassé et a atteint plus de 30% ;

Après en avoir délibéré :

Décide

Article unique :

Est pris acte du bilan du premier Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole.

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