

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

Séance du 29 juin 2012

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 - Zaven ALEXANIAN - Christian AMIRATY - Sylvie ANDRIEUX - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Alexandre BIZAILLON - Olivier BLANC - Miloud BOUALEM - Valérie BOYER - Vincent BURRONI - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - 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 - Nicole DESMATS - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - Jean-Pierre FOUQUET - Mireille FOURNERON - François FRANCESCHI - France GAMERRE - Magali GARDE - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Bernard GIRAUD - Vincent GOMEZ - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Gérard GUISSANI - Haouaria HADJ CHICK - Paul HUBAC - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Abdelwaab LAKHDAR - Albert LAPEYRE - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Michel LO IACONO - Christophe LOPEZ - Antoine LORENZI - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Myriam MALLIA - Christophe MASSE - Henri MATTEI - Martine MATTEI - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - Jean MONTAGNAC - Jean-Louis MOULINS - Renaud MUSELIER - Sylvie NESPOULOUS - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Jérôme ORGEAS - Frédéric OUNANIAN - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - Pierre PENE - Gerard PEPE - Marie-José PEREZ - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Tahar RAHMANI - Jean-Pierre RAVOUX - 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 - Bernard SUSINI - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Guy TEISSIER - Lachraf TIMEZOUKHT - Jean-Louis TIXIER - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Jean VIARD - Charles VIGNY - Clément YANA - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMBROSINO représenté par Christian MAYADOUX - Roland BLUM représenté par Marie-Louise LOTA - Jean-Louis BONAN représenté par Marie-Thérèse CARDONA - Sylvia BONIFAY représentée par Marc POGGIALE - Patrick BORE représenté par Jean-Louis TIXIER - Joëlle BOULAY représentée par Pierre SEMERIVA - Jean BRUNEL représenté par Jean-Pierre BERTRAND - Xavier CACHARD représenté par Jean-Paul ULIVIERI - Eric DI MECO représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI - André ESSAYAN représenté par Danielle MILON - Gérard GRAUGNARD représenté par Lucien MERLENGHI - Robert HABRANT représenté par Mireille FOURNERON - Mourad KAHOUK représenté par Myriam SALAH-EDDINE - Alain LAURENS représenté par Marie-Madeleine PANCHETTI - Patrick MAGRO représenté par Abdelwaab LAKHDAR - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Yves MORAINÉ représenté par Laure-Agnès CARADEC - Bernard MOREL représenté par Patrick MENNUCCI - Christine ORTIZ représentée par Frédéric DUTOIT - Gilles PAGLIUCA représenté par Jacqueline MAURIC - Roland POVINELLI représenté par Michelle GUEYDAN - Jean-Pierre REPIQUET représenté par Vincent GOMEZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sonia ARZANO - Jean-luc BENNAHMIA - Gérard BISMUTH - Eric DIARD - Martine GOELZER - Laurence JOUANDON - Gérard SBRAGIA - Maxime TOMMASINI.

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 002-431/12/CC

■ Programme Local de l'Habitat 2012-2018 - Création d'un dispositif de soutien au bail à réhabilitation
DHCS 12/8058/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 l'occasion de la préparation du deuxième Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole, des Etats Généraux du Logement ont été organisés à l'échelle du territoire de la Communauté urbaine, en partenariat avec l'Association Régionale HLM.

Des ateliers mobilisant les acteurs de l'habitat ont préparé entre mai et septembre 2011 une journée de restitution au cours de laquelle a été évoqué, entre autres thèmes, l'intérêt d'encourager un nouvel outil d'intervention en habitat ancien, le bail à réhabilitation.

Cette proposition a été retenue comme l'une des actions à engager dans le Programme Local de l'Habitat 2012-2018, qui devrait contribuer au développement du Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat ancien de Marseille Provence Métropole.

Le bail à réhabilitation peut s'adresser :

- à des propriétaires occupants qui n'arrivent plus à faire face aux travaux à réaliser dans leurs logements. Avec le bail à réhabilitation, ils se retrouvent locataires d'un opérateur qui réhabilite et gère pour leur compte leur logement en les maintenant dans les lieux,
- à des propriétaires bailleurs qui souhaitent faire réhabiliter leur patrimoine sans en assurer la gestion (particuliers, associations, autres établissements...),
- aux communes propriétaires de logements. Le patrimoine communal (correspondant notamment aux logements prévus pour les instituteurs et qui n'ont plus lieu d'être proposés aux professeurs des écoles) peut être confié à un opérateur qui fait les travaux nécessaires, les conventionne avec l'Anah et les gère pour la durée du bail à réhabilitation.

Dans tous les cas, il donne lieu à loyer conventionné à l'Allocation Pour le Logement (APL) pour des occupants dont les ressources sont plafonnées.

Le bail à réhabilitation peut être conclu par un organisme HLM, une Société d'Economie Mixte, une collectivité ou un opérateur agréé par l'Etat pour assurer la maîtrise d'ouvrage de logements.

Celui-ci s'engage à prendre le logement à bail pendant une durée minimale de douze ans, à réaliser des travaux, et à le rendre libre d'occupation et en bon état à la fin du bail, une proposition étant faite au locataire trois mois avant l'expiration du bail pour la location d'un logement équivalent (à moins que le propriétaire ne souhaite poursuivre la location).

L'opérateur devient titulaire d'un droit réel immobilier et acquitte donc la taxe foncière pendant la durée du bail.

Le soutien financier apporté par Marseille Provence Métropole à la mise en œuvre de baux à réhabilitation répond à quatre objectifs :

- améliorer les logements vétustes ou insalubres,
- réhabiliter les logements dégradés de propriétaires occupants en assurant leur maintien à domicile,

Signé le 29 Juin 2012
Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2012

- développer l'offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé et ainsi améliorer l'insertion de ces logements par la réalisation de petites opérations,
- soutenir les communes de MPM dans l'amélioration de leur patrimoine.

C'est la raison pour laquelle il a été proposé au Conseil de Communauté le 13 février dernier de créer pour la durée du nouveau Programme Local de l'Habitat 2012-2018 une Autorisation de Programme d'un montant total de 3 millions d'euros pour la mise en place d'un dispositif de soutien au bail à réhabilitation.

La nature et le montant de l'aide apportée par la Communauté urbaine au bail à réhabilitation s'appuient sur la réglementation de l'Anah, qui précise les conditions de recevabilité des demandes et la qualité des travaux éligibles à ses subventions.

La Communauté urbaine versera à l'opérateur par logement pris en bail à réhabilitation une subvention de 20% du coût des travaux subventionnables par l'Anah plafonnée à 10 000 euros.

Chaque subvention allouée à une opération fera l'objet d'une convention de financement et de partenariat qui sera soumise au Conseil de Communauté.

Par ailleurs, le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur, dans sa délibération n°10-1550 du 10 décembre 2010, a souhaité inciter les collectivités et EPCI à s'engager dans une politique de soutien à la réhabilitation du parc privé par la prise en charge de 50% de l'aide apportée par ces organismes aux propriétaires dans le cadre d'opérations d'ensemble (OPAH et PIG).

Il est donc proposé de solliciter la contribution du Conseil Régional pour le fonctionnement de ce dispositif de soutien au bail à réhabilitation.

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 ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La délibération RNOV 003-095/12/CC du Conseil de Communauté du 13 février 2012 approuvant la création et l'affectation d'une autorisation de programme pluriannuelle relative à la préfiguration d'un dispositif de soutien au bail à réhabilitation ;
- La délibération n°10-1550 du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur du 10 décembre 2010 sur le soutien régional aux politiques locales de l'habitat ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de compléter le dispositif d'intervention en habitat ancien du Programme d'Intérêt Général de Marseille Provence Métropole par un nouvel outil, le bail à réhabilitation ;
- Que ce nouvel outil permettra de favoriser le maintien à domicile de propriétaires occupants, de développer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés et de contribuer à la création d'un patrimoine de logements communaux conventionnés ;

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est approuvé le dispositif de soutien de la Communauté urbaine au bail à réhabilitation tel que décrit dans l'annexe ci-jointe.

Article 2 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2012 de la Communauté urbaine – Projet 1673 - Sous-Politique D 110 - Nature 20422 - Fonction 824. Autorisation de programme 2012/00015.

Article 3 :

L'aide communautaire allouée pour un bail à réhabilitation fera l'objet d'une convention de financement et de partenariat soumise au Conseil de Communauté

Article 4 :

Monsieur le Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole est autorisé à solliciter des aides financières auprès de l'Union Européenne, l'Etat et du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur, ainsi qu'auprès de tout autre organisme susceptible d'apporter sa contribution, et à signer tout document y afférent pour la réalisation de cette opération.

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