

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

Séance du 14 décembre 2012

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 116 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 - Gérard BISMUTH - Olivier BLANC - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Sylvia BONIFAY - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Jean BRUNEL - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Suzanne CENTINO - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Patricia COLIN - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Claude DAUMERGUE - Nicole DESMATS - Pierre DJIANE - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - Jean-Pierre FOUQUET - Mireille FOURNERON - France GAMERRE - Magali GARDE - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Bernard GIRAUD - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Gérard GUISSANI - Robert HABRANT - Haouaria HADJ CHICK - Paul HUBAC - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Alain LAURENS - Eric LEOTARD - Michel LO IACONO - Christophe LOPEZ - Antoine LORENZI - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Henri MATTEI - Martine MATTEI - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAIN - Jean-Louis MOULINS - Sylvie NESPOULOUS - Jérôme ORGEAS - Marie-Madeleine PANCHETTI - Pierre PENE - Gerard PEPE - Marie-José PEREZ - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Guy PONTOUS - Jean-Pierre RAVOUX - Jean-Louis RIVIERE - Jacques ROCCA SERRA - Georges ROSSO - Antoine ROUZAUD - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Arlette SALVO - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI-ACHARD - Paul SORGE - Bernard SUSINI - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Lachraf TIMEZOUKHT - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - 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 :

Zaven ALEXANIAN représenté par Marie-Thérèse CARDONA - Alexandre BIZAILLON représenté par Antoine ROUZAUD - Joëlle BOULAY représentée par Pierre SEMERIVA - Vincent BURRONI représenté par Christian AMIRATY - Xavier CACHARD représenté par Bruno GILLES - Jean-François DENIS représenté par Jean BRUNEL - Eric DI MECO représenté par Maxime TOMMASINI - Eric DIARD représenté par Robert HABRANT - Jacqueline DURANDO représentée par Antoine LORENZI - François FRANCESCHI représenté par Jean VIARD - Samia GHALI représentée par Christophe MADROLLE - Mourad KAHOUL représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI - Abdelwaab LAKHDAR représenté par Patrick MAGRO - Laurent LAVIE représenté par Guy PONTOUS - Eric LE DISSES représenté par Jean-Pierre BERTRAND - Corinne LEGAL représentée par Michel LO IACONO - Marie-Louise LOTA représentée par Myriam SALAH-EDDINE - Myriam MALLIA représentée par Michelle GUEYDAN - Christophe MASSE représenté par Eugène CASELLI - Bernard MOREL représenté par Vincent GOMEZ - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX représentée par Haouaria HADJ CHICK - Christine ORTIZ représentée par Frédéric DUTOIT - Frédéric OUNANIAN représenté par Michel ILLAC - Gilles PAGLIUCA représenté par Gérard CHENOZ - Benoît PAYAN représenté par François-Noël BERNARDI - Marc POGGIALE représenté par Joël DUTTO - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Jean-Pierre REPIQUET représenté par Lucien MERLENGHI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sonia ARZANO - Valérie BOYER - Jean-Claude GAUDIN - Pascal GILLET - Martine GOELZER - Laurence JOUANDON - Albert LAPEYRE - Jacqueline MAURIC - Renaud MUSELIER - Tahar RAHMANI - Philippe SAN MARCO - Gérard SBRAGIA - Guy TEISSIER.

Signé le 14 Décembre 2012
Reçu au Contrôle de légalité le 21 Décembre 2012

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.

RNOV 001-770/12/CC

■ Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole - Bilan de la 6ème année (2011)

DHCS 12/9004/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 premier Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole a été adopté par le Conseil de Communauté le 26 juin 2006. Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, il convient d'en faire le bilan pour l'année 2011, dernière année de mise en œuvre, de façon à compléter le bilan partiel 2006-2010 qui avait été présenté au Conseil de Communauté du 21 octobre 2011.

L'année 2011 est une année charnière puisqu'elle a été aussi l'année de construction du deuxième Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole, dont le projet a été arrêté le 13 février 2012.

Il convient de rappeler qu'après son adoption le 26 juin 2006, le premier Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole 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.

Suite au comité de pilotage du Programme Local de l'Habitat réuni le 15 octobre 2012, il est proposé au Conseil de Communauté de prendre acte du bilan de l'année 2011.

1. Quelques éléments d'analyse du marché immobilier :

2011 est une année de production moyenne et de transition.

Le nombre d'autorisations de construire atteint un niveau élevé comparable à celui de 2010 (6 800 en 2011 contre 6 700 en 2010). Il s'inscrit dans la moyenne des six années du Programme Local de l'Habitat (en moyenne 6 800 logements autorisés par an entre 2006 et 2011) (source SITADEL).

La commercialisation des logements neufs amorce un ralentissement qui se traduit par une diminution des mises en ventes et une chute des réservations. Ainsi, les stocks augmentent alors qu'ils étaient faibles en 2009 et 2010. Près de 4 000 mises en vente sont enregistrées en 2011 alors que leur nombre était de plus de 5 000 en 2010. Ces tendances sont comparables à celles constatées dans les Bouches-du-Rhône (source OIP). Le prix moyen d'un appartement neuf à Marseille est de 3 965 euros le m² (source OIP), toujours à la hausse par rapport aux années précédentes.

En ce qui concerne le marché locatif privé, la mobilité résidentielle s'établit à 18% contre 31% en 2004. Après une baisse, les loyers à la relocation se stabilisent à 12 euros/m² fin 2011 (source UNIS).

Le marché des transactions dans l'ancien reste stable : malgré une accélération en fin d'année, cette stabilité masque en fait une baisse en début d'année et une accélération à la fin, liée à l'annonce de la fin des prêts à taux zéro et de l'augmentation de la fiscalité sur les plus-values. Cette tendance s'accompagne d'une augmentation des prix (+ 5% en moyenne) qui s'établissent pour Marseille à 2 500 euros/m² pour les appartements. (source Perval).

En 2011, plusieurs facteurs ont soutenu le marché de l'immobilier et de la construction, limitant ainsi les effets de la crise économique. Toutefois, la conjoncture nationale marquée par la fin des dispositifs de

Signé le 14 Décembre 2012

Reçu au Contrôle de légalité le 21 Décembre 2012

solvabilisation des accédants (PTZ+) et de l'amortissement Scellier augure d'un ralentissement qui fait sentir ses effets en 2012.

2. Le bilan du programme

Le premier Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole proposait trois objectifs : il convient de voir dans quelle mesure ils ont été atteints en 2011.

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

La bonne articulation entre le Programme Local de l'Habitat et les documents d'urbanisme des communes membres est essentielle pour la mise en œuvre des programmes de logements.

En 2011, sont intervenus :

- 6 modifications (5 à Marseille et 1 au Rove),
- 2 révisions complètes du PLU à Plan-de-Cuques et Allauch (après annulation au Tribunal Administratif),
- une mise en compatibilité à Roquefort-la-Bédoule.

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

- La production de logements neufs s'est maintenue en 2011 : 5 017 logements livrés (source : Agam)
 - 300 logements dans le bassin Ouest
 - 4 278 logements dans le bassin Centre
 - 439 logements dans le bassin Est

Soit une moyenne de 5 000 logements livrés par an entre 2006 et 2011.

- En ce qui concerne les logements locatifs sociaux, 1 367 logements sociaux ont été financés et agréés en 2011 en PLUS, PLAI et PLS (y compris Foncière Logement) (source MPM) :
 - 260 dans le bassin Ouest (66% de PLUS et 28% de PLAI)
 - 1 031 dans le bassin Centre (33% de PLUS et 33% de PLAI)
 - 76 dans le bassin Est (41% de PLUS et 10% de PLAI)

Soit une moyenne de 1 702 logements locatifs sociaux financés et agréés par an entre 2006 et 2011.

Les aides communautaires votées en 2011 s'élèvent à 1 619 000 euros avec 286 logements soutenus au titre du rééquilibrage, 133 au titre de l'acquisition-amélioration et 258 aides accordées pour la performance énergétique.

En ce qui concerne les livraisons de logements locatifs sociaux, le bilan année après année a été réalisé par les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (datant d'avant 2006 ou avec les financements de l'ANRU) et par Marseille Provence Métropole au titre des aides à la pierre (depuis 2006).

2006 : 1 470 logements locatifs sociaux livrés
2007 : 463 logements locatifs sociaux livrés
2008 : 1 120 logements locatifs sociaux livrés
2009 : 1 370 logements locatifs sociaux livrés
2010 : 1 817 logements locatifs sociaux livrés
2011 : 2 571 logements locatifs sociaux livrés
TOTAL : 8 811 logements locatifs sociaux livrés

Soit une moyenne de 1 468 logements locatifs sociaux mis en location par an entre 2006 et 2011.

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

Au lancement du Programme Local de l'Habitat, 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,

Signé le 14 Décembre 2012
Reçu au Contrôle de légalité le 21 Décembre 2012

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 : celui-ci est réalisé à partir des logements locatifs sociaux mis en location.

- 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, Ensuès-la-Redonne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe, Marignane, Plan-de-Cuques, Sausset-les-Pins, Septèmes-les-Vallons.

Alors qu'en 2008, on dénombrait 78 600 logements locatifs sociaux, il y en a plus de 82 000 au 1^{er} janvier 2011, soit 17,78% des résidences principales de Marseille Provence Métropole.

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

5 657 prêts à taux zéro PTZ (1 162 dans le neuf, 4 495 dans l'ancien) ont été mobilisés en 2011 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 permis avec le Chèque Premier Logement d'aider 724 ménages à accéder à la propriété dans le neuf ou dans l'ancien (au 31 décembre 2011).

- L'intervention sur le parc ancien

763 logements ont été subventionnés avec les aides de l'Anah en 2011 et il y a eu 214 logements privés de conventionnés (165 en moyenne sur la durée du Programme Local de l'Habitat)

. Bassin Ouest : 20 logements (3 conventionnés)

. Bassin Centre : 702 logements (201 conventionnés)

. Bassin Est : 41 logements (10 conventionnés)

Le Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat ancien dégradé lancé sur la totalité du territoire communautaire a permis de financer des travaux

- dans 61 logements pour le bassin Ouest (objectif : 60)

- dans 188 logements pour le bassin Centre (objectif : 60)

- dans 73 logements pour le bassin Est (objectif : 60)

110 logements relevant de l'habitat insalubre

75 logements relevant de la performance énergétique

41 logements relevant de l'adaptation de logements au grand âge ou au handicap

56 logements pour la sortie de vacance

14 logements ont bénéficié du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique signé le 29 novembre 2011.

- Le programme de rénovation urbaine : trois nouvelles conventions ont été signées le 10 octobre 2011 (Kallisté, Soude-Hauts de Mazargues et Picon-Busserine).

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

- Accompagner les jeunes vers un logement autonome

133 logements pour étudiants ont été financés, ainsi que 103 places en foyer de jeunes travailleurs.

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

12 places ont été financées en EHPAD, 44 logements ont été financés pour des personnes handicapées.

Signé le 14 Décembre 2012
Reçu au Contrôle de légalité le 21 Décembre 2012

Le partenariat engagé avec Handitoit a été reconduit en 2011 :

- . 11 bailleurs sociaux ont une convention avec cette association.
- . 49 logements adaptés selon le cahier des charges de l'association ont été livrés en 2011.
- . 624 ménages sont recensés dans la base de données d'Handitoit comme recherchant un logement adapté sur le territoire de Marseille Provence Métropole : en 2011, 140 dossiers ont été proposés en commission d'attribution, 33 ménages ont été relogés avec le concours direct de l'association et 18 via le 1% ou les contingents communaux.

- Participer au développement de l'offre en hébergement

119 places dédiées à l'hébergement et à l'offre d'insertion ont été financées en 2011.

+ 34 en maisons-relais

+ 9 en hébergement d'urgence

+ 76 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 Châteauneuf-les-Martigues, Gignac-la-Nerthe, Carry-le-Rouet, Ensuès-la-Redonne et Sausset-les-Pins), l'autre dans le bassin Est (avec La Ciotat, Cassis, Carnoux-en-Provence, Roquefort-la-Bédoule et Ceyreste).

Objectif n°4 : Faire vivre le Programme Local de l'Habitat

L'année 2011 a été consacrée à la construction du Programme Local de l'Habitat 2012-2018 : engagée en décembre 2010, la démarche de révision du Programme Local de l'Habitat s'est traduite par le lancement d' « Etats Généraux du Logement » en partenariat avec l'Association Régionale HLM le 9 mai 2011. Ceux-ci ont impliqué plus d'une trentaine d'organisations – organismes HLM, opérateurs privés, associations d'élus, associations d'insertion par le logement, associations d'habitants...- qui se sont réparties en trois groupes de travail :

- la mobilisation des acteurs du logement,
- le développement de l'offre de logements,
- et l'amélioration des parcours résidentiels,

pour élaborer un diagnostic et des propositions qui ont été présentés au élus de la Communauté Urbaine et à l'Etat le 8 octobre 2011.

La dynamique engagée a mobilisé plus de 140 acteurs de l'habitat qui représentaient toutes les composantes du milieu du logement et qui ont réfléchi au cours de 25 heures de débat à la situation du logement dans notre territoire.

De ce processus de travail, de réflexion et de construction de propositions est né le projet du deuxième Programme Local de l'Habitat de la Communauté urbaine qui a été présenté à un comité de pilotage le 5 décembre 2011.

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 ;

Signé le 14 Décembre 2012

Reçu au Contrôle de légalité le 21 Décembre 2012

- La délibération HAP 1/933/07 CC du Conseil de Communauté du 8 octobre 2007 faisant le bilan de la première année (2006) du Programme Local de l'Habitat ;
- La délibération RNOV 001-917/08/CC du Conseil de Communauté du 19 décembre 2008 faisant le bilan de la deuxième année du Programme Local de l'Habitat (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 Programme Local de l'Habitat (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 Programme Local de l'Habitat ;
- La délibération RNOV 001-2496/10/CC du Conseil de Communauté du 10 décembre 2010 approuvant le bilan de la quatrième année du Programme Local de l'Habitat (2009) et lançant la démarche de révision ;
- La délibération RNOV 001-664/11/CC du Conseil de Communauté du 21 octobre 2011 approuvant le bilan 2006-2010 du Programme Local de l'Habitat ;
- Le comité de pilotage du Programme Local de l'Habitat du 15 octobre 2012.

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le bilan de la dernière année de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole (2011) montre que les objectifs ont été globalement respectés.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article Unique :

Est pris acte du bilan de la dernière année du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole (2011), ainsi que de l'évolution des programmes habitat de ses communes membres dans l'annexe ci-jointe.

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

Signé le 14 Décembre 2012
Reçu au Contrôle de légalité le 21 Décembre 2012