

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

Séance du 13 décembre 2013

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 121 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Zaven ALEXANIAN - Michel AMBROSINO - Christian AMIRATY - Sylvie ANDRIEUX - Sonia ARZANO - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-luc BENNAHMIA - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Jean-Pierre BERTRAND - Alexandre BIZAILLON - Olivier BLANC - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Claude DAUMERGUE - Jean-François DENIS - Nicole DESMATS - Eric DIARD - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - Víctor Hugo ESPINOSA - Gérard FERREOL - Jean-Pierre FOUQUET - France GAMERRE - Magali GARDE - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Gérard GUISSANI - Robert HABRANT - Haouaria HADJ CHICK - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Eric LE DISSES - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Christophe LOPEZ - Antoine LORENZI - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - René MALLEVILLE - Christophe MASSE - Henri MATTEI - Martine MATTEI - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Lucien MERLENGHI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Yves MORAINÉ - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Jérôme ORGEAS - Christine ORTIZ - Frédéric OUNANIAN - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - 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 - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Philippe SAN MARCO - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI-ACHARD - Paul SORGE - Maurice TALAZAC - Guy TEISSIER - Lachraf TIMEZOUKHT - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Stéphane VENTRE - Jean VIARD - Charles VIGNY - Clément YANA - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Gérard BISMUTH représenté par Alain LAURENS - Sylvia BONIFAY représentée par Pascal GILLET - Joëlle BOULAY représentée par Olivier AGULLO - Vincent BURRONI représenté par Gérard GRAUGNARD - Xavier CACHARD représenté par Robert HABRANT - Suzanne CENTINO représentée par Patrick GHIGONETTO - Patricia COLIN représentée par Corinne LEGAL - Alain CROCE représenté par Marc POGGIALE - Eric DI MECO représenté par Maxime TOMMASINI - Mireille FOURNERON représentée par Jacqueline MAURIC - François FRANCESCHI représenté par Jean VIARD - Jean-Claude GAUDIN représenté par Laure-Agnès CARADEC - Mourad KAHOUK représenté par Stéphane VENTRE - Abdelwaab LAKHDAR représenté par Patrick MAGRO - Laurent LAVIE représenté par Guy PONTOUS - Guillaume MACHERAS DE MONTILLET représenté par Danielle MILON - Robert MALATESTA représenté par Marie-Madeleine PANCHETTI - Myriam MALLIA représentée par Michelle GUEYDAN - Patrick MENNUCCI représenté par Eugène CASELLI - Jean MONTAGNAC représenté par Gérard FERREOL - Bernard MOREL représenté par Alexandre BIZAILLON - Sylvie NESPOULOUS représentée par Jean-Pierre FOUQUET - Gilles PAGLIUCA représenté par Jean-Marc BENZI - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Jean-Pierre REPIQUET représenté par Magali GARDE - Antoine ROUZAUD représenté par Christophe MASSE - Bernard SUSINI représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sabine BERNASCONI - Martine GOELZER - Paul HUBAC - Laurence JOUANDON - Michel LO IACONO - Jean-Louis MOULINS - Renaud MUSELIER - Arlette SALVO - René TAVERA.

Signé le 13 Décembre 2013
Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

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 001-898/13/CC

■ Bilan de la première année de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole 2012-2018 DHCS 13/10572/CC

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

L'année 2012 a été largement monopolisée par l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2012-2018, en vue de son adoption définitive en fin d'année : l'approbation du projet a eu lieu le 13 février 2012, celle du projet modifié avec les avis des communes, des personnes morales et des acteurs de l'habitat le 26 octobre, le Comité Régional de l'Habitat a eu lieu le 27 novembre, et l'adoption définitive le 14 décembre.

Toutefois, les nouvelles orientations, dont on disposait depuis l'arrêt du projet en début d'année, ont guidé les initiatives prises en matière d'habitat à la fois par la Communauté Urbaine, et par les communes membres. C'est ainsi qu'ont été mis en place le Fonds d'Innovation pour l'Habitat et les dispositions du soutien au bail à réhabilitation.

Il est donc proposé au Conseil de Communauté de prendre acte de ce bilan conformément à l'obligation qui en est faite par le Code de la Construction et de l'Habitation.

1. Quelques éléments d'analyse du marché immobilier :

En 2012, on constate un recul de l'activité immobilière, même si les prix continuent à être relativement stables et que le prix moyen du neuf s'établit autour de 4 000 euros le m².

Les ventes dans le neuf accusent un recul de 16 à 30% au niveau national et les mises en vente sont repassées au-dessous des 4 000 logements à Marseille (source : Observatoire Immobilier de Provence), alors que leur nombre était de plus de 5 000 en 2010. Les stocks de logements disponibles augmentent et atteignent 2 800 logements dans l'année.

La primo-acquisition, touchée par le recentrage du prêt à taux zéro, baisse de 32%. L'investissement locatif s'est ressenti du « coup de rabot » donné au dispositif Scellier.

De façon paradoxale, le nombre de logements réalisés sur le territoire de la Communauté Urbaine n'a jamais été aussi important, probablement parce que ceux-ci ont été mis en chantier il y a trois ans et plus, au moment où le marché était beaucoup plus actif. Il atteint plus de 5 500 logements (source : Agam), c'est le score le plus élevé des sept dernières années.

En ce qui concerne le marché locatif privé, celui-ci a fortement augmenté ces dernières années, sans doute dopé par les dispositifs de défiscalisation, pour s'établir à 34% sur Marseille Provence Métropole et 36% sur Marseille alors que la moyenne nationale est de 25% (source INSEE 2009). Les d'experts affirment que le parc locatif neuf a connu une importante progression, alors que le parc locatif ancien est moins investi (baisse des travaux, augmentation de la vacance). La mobilité résidentielle s'établit à 17,8% contre 31% en 2004. Après une baisse, les loyers à la relocation se stabilisent à 12,4 euros/m² début 2013 (source UNIS).

Signé le 13 Décembre 2013
Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

Les transactions dans l'ancien enregistrent un retrait en volume de 20% dans les Bouches-du-Rhône (source : Chambre des Notaires).

Le BTP accuse le coup de ces ralentissements. L'année 2012 est donc une année morose.

2. Le bilan du programme

Le deuxième Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole propose trois orientations stratégiques. Il convient de voir dans quelle mesure elles ont guidé l'action engagée en 2012.

Orientation stratégique n°1 : Améliorer l'offre de logements en quantité et en qualité

2.1 Augmenter l'offre de logements accessibles à tous

La production de logements a atteint un niveau inégalé depuis les sept dernières années : plus de 5 500 logements réalisés sur le territoire de la Communauté urbaine (source : Agam) :

- 286 logements dans le bassin Ouest
- 4 914 logements dans le bassin Centre
- 390 logements dans le bassin Est

Elle est supérieure à la moyenne enregistrée entre 2006 et 2011 de 5 000 logements livrés par an. Et elle est à rapprocher de l'objectif défini dans le Programme Local de l'Habitat 2012-2018 d'une production de plus de 6 300 logements par an.

- En ce qui concerne les logements locatifs sociaux, 804 logements locatifs sociaux ont été financés et agréés en 2012 en PLUS, PLAI et PLS (source MPM) :

- 145 dans le bassin Ouest (65% de PLUS et 28% de PLAI)
- 646 dans le bassin Centre (35% de PLUS et 18% de PLAI)
- 13 dans le bassin Est (des PLS uniquement)

La proportion de PLUS-PLAI sur le total de logements locatifs sociaux financés et agréés est de 59%.

La répartition territoriale des logements locatifs sociaux financés est donnée dans l'annexe ci-jointe pour chacune des communes membres et pour la première fois, pour chaque arrondissement de Marseille.

2012 est donc une année où les résultats en termes de financement de logements locatifs sociaux ne sont pas à la hauteur des objectifs du Programme Local de l'Habitat : 1 900 logements locatifs sociaux par an, et des objectifs de la convention de délégation des aides à la pierre 2009-2014 : 1 600 logements locatifs sociaux par an.

En fait, il y a une baisse régulière de la production dans les bassins Est et Centre, avec, en particulier à Marseille, une diminution du financement de logements locatifs sociaux de 300 chaque année depuis 2009. Les raisons pour cette année 2012 proviennent de la forte mobilisation des bailleurs sur les projets de rénovation urbaine, mais aussi probablement de la baisse d'activité de la promotion immobilière réduisant les opportunités de VEFA, et de l'évolution du modèle économique du logement social.

Les aides communautaires votées en 2012 s'élèvent à 3 375 000 euros avec 635 logements soutenus au titre du rééquilibrage, 222 au titre de l'acquisition-amélioration et 652 aides accordées pour la performance énergétique. Cette dernière aide a été supprimée en cours d'année, la réglementation rendant ce niveau de performance désormais obligatoire.

Des garanties d'emprunt ont été accordées par la Communauté Urbaine pour 18 logements PLS à Carnoux.

En ce qui concerne les livraisons de logements locatifs sociaux, le bilan année après année est 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).

En 2012, 1074 logements locatifs sociaux (données provisoires au 1^{er} octobre 2013) ont été livrés, (à comparer aux 2 571 de 2011 et aux 483 de 2007).

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

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, Ensues-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 85 100 au 1^{er} janvier 2012, soit 18,23% des résidences principales de Marseille Provence Métropole.

2.2 L'intervention sur le parc ancien

243 logements ont été subventionnés avec les aides de l'Anah en 2012 :

- 85 logements de propriétaires bailleurs dont

70 logements privés de conventionnés (dont 40 à l'APL : 3 dans le bassin Ouest, 37 dans le bassin Centre et aucun dans le bassin Est)

37 logements concernés par l'éradication de l'habitat indigne

43 logements très dégradés

5 ont fait l'objet de travaux d'amélioration

- 158 logements de propriétaires occupants

8 logements concernés par l'éradication de l'habitat indigne

11 logements très dégradés

82 logements au titre du maintien à domicile

54 logements au titre de l'amélioration de la performance énergétique (programme Habiter mieux)

3 ayant fait l'objet de travaux d'amélioration

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 27 logements pour le territoire Ouest (objectif : 60)

- dans 102 logements pour le territoire Centre (objectif : 60)

- dans 49 logements pour le territoire Est (objectif : 60).

Avec 178 logements traités, l'objectif de 180 logements a été globalement atteint, avec cependant de grandes disparités territoriales.

2012 a vu la montée en charge du programme « Habiter mieux », partie intégrante du PIG pour l'amélioration de la performance énergétique des propriétaires occupants modestes. Sept communes, dont la Ville de Marseille, ont voté des aides complémentaires à celles de l'Anah.

Enfin, plusieurs projets de bail à réhabilitation sont à l'étude : une Autorisation de Programme a été votée par la Communauté Urbaine d'un montant de 3 millions d'euros pour la durée du PLH.

2.3 Favoriser le renouvellement urbain

En 2012, les partenaires des projets de rénovation urbaine se sont fortement mobilisés pour accélérer leur mise en œuvre :

- pour le relogement des familles dont les immeubles devaient être démolis. C'est ainsi qu'une Charte de mutualisation des contingents réservataires pour le logement a été signée le 11 juillet 2012, dans laquelle les partenaires dont Marseille Provence Métropole s'engageaient à mettre à disposition 400 logements sur leur contingent,
- pour la reconstitution de l'offre de logements en ciblant de nouvelles opérations.

Trois avenants ont été approuvés par les Assemblées délibérantes pour actualiser les projets de rénovation urbaine de La Ciotat (quartier de l'Abeille) et à Marseille, Saint-Mauront et Malpassé.

Orientation stratégique n°2 : Améliorer les parcours résidentiels

- Développer l'accession à la propriété

33 logements ont été agréés en PSLA (accession sociale) à Allauch.

La Ville de Marseille a permis avec le Chèque Premier Logement d'aider 1 034 ménages à accéder à la propriété dans le neuf (518) ou dans l'ancien (516) (au 31 décembre 2012).

L'ADIL a constaté que, pour les candidats qui la consultent, majoritairement des personnes seules, le montant moyen d'une opération est de 196 000 euros, pour un apport personnel de 34 000 euros et un endettement sur 22 ans.

- Améliorer les parcours de vie

En 2012 ont été financés

100 logements pour étudiants (dont 90 dans une résidence intergénérationnelle du projet Vélodrome à Marseille)

42 logements foyers pour personnes handicapées.

Le partenariat engagé avec Handitoit a été reconduit en 2012 :

. 14 bailleurs sociaux ont une convention avec cette association.

. 30 logements adaptés selon le cahier des charges de l'association ont été livrés en 2012.

. 687 ménages sont recensés dans la base de données d'Handitoit comme recherchant un logement adapté sur le territoire de Marseille Provence Métropole : en 2012, 100 dossiers ont été proposés en commission d'attribution pour 34 logements.

- Participer au développement de l'offre en hébergement

47 places dédiées à l'hébergement et à l'offre d'insertion ont été financées en 2012

20 en maisons-relais

27 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, Ensues-la-Redonne et Sausset-les-Pins), l'autre dans le bassin Est (avec La Ciotat, Cassis, Carnoux-en-Provence, Roquefort-la-Bédoule et Ceyreste). Celle du bassin Ouest a changé de localisation, un emplacement réservé a été créé au Programme Local de l'Habitat de Gignac-la-Nerthe.

Allauch, Plan-de-Cuques et Marseille doivent réaliser en commun une aire située à Marseille.

Orientation stratégique 3 : mobiliser les acteurs

- L'articulation des politiques publiques

La coopération s'est engagée essentiellement pour la conception du PLU de Marseille et la remise à jour du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

- Une politique de l'habitat participative et innovante

Si la démarche d'« ateliers urbains » pour produire des projets urbains concertés n'a pas à ce jour été engagée, le Fonds d'Innovation pour l'Habitat a été mis en place, avec la création d'une Autorisation de Programme de 6 millions d'euros sur la durée du PLH et l'adoption d'un appel à projet valant règlement.

- L'animation du Programme Local de l'Habitat

Les Etats Généraux du Logement ont été réunis le 17 septembre 2012, après trois ateliers territoriaux croisant la démarche habitat avec celle des transports et du développement économique. 210 participants ont assisté à ce rendez-vous, clôturé par le Président de la Communauté Urbaine et le Préfet de Région.

L'ADIL a conseillé 15 300 habitants de Marseille Provence Métropole en 2012, 75% par téléphone et le reste à l'occasion de permanences dans 15 lieux d'accueil répartis sur le territoire. Le bassin de vie Centre représente 92% des demandes, le bassin Ouest, 3,5% (essentiellement Marignane) et le bassin Est, 4,4% (essentiellement La Ciotat). Les sujets abordés concernent l'habitat dégradé (habitat indigne, péril, maîtrise des charges), les impayés de loyer et les expulsions, et l'accession à la propriété.

L'ADIL a préparé la mise en place d'un Observatoire des Loyers du parc privé sur le territoire collectant les données auprès d'agences immobilières partenaires et conforme à un cahier des charges national.

Le Comité de Pilotage du Programme Local de l'Habitat, réuni le 28 novembre 2013, 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 du Conseil de Communauté du 14 décembre 2012 relative à l'adoption définitive du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole 2012-2018 ;
- L'avis du Comité de pilotage du Programme Local de l'Habitat.

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le bilan de la première année de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole (2011) montre que les trois orientations stratégiques ont connu un début de mise en œuvre dans le contexte d'un marché immobilier peu porteur.

Après en avoir délibéré :

Décide

Signé le 13 Décembre 2013
Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

Article unique :

Est pris acte du bilan de la première année du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole (2012), 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