

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

Séance du 9 octobre 2014

Monsieur Guy TEISSIER, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 114 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - René AMODRU - Robert ASSANTE - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Patrick BORE - Nicole BOUILLLOT - Valérie BOYER - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Eric DIARD - Nouriat DJAMBAE - Emilie DOURNAYAN - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - José GONZALES - Régine GOURDIN - Marcel GRELY - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Nathalie LAINE - Albert LAPEYRE - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Patrick MENNUCCI - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAIN - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Véronique PRADEL - Marlène PREVOST - Marine PUSTORINO - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Lionel ROYER-PERREAUT - Sandra SALOUM-DALBIN - Guy SAUVAYRE - Isabelle SAVON - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - EMMANUELLE SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Guy TEISSIER - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY représenté par Catherine CHAZEAU - Colette BABOUCHEAN représentée par Maxime TOMMASINI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Samia GHALI - Josiane FOINKINOS représentée par Alain CHOPIN - Vincent GOMEZ représenté par Josette FURACE - Albert GUIGUI représenté par Christyane PAUL - Louisa HAMMOUCHE représentée par Bernard MARTY - Bernard JACQUIER représenté par Michèle EMERY - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Garo HOVSEPIAN - Marc LOPEZ représenté par Hélène ABERT - Christophe MASSE représenté par Janine MARY - Martine MATTEI représentée par Michel ILLAC - Virginie MONNET-CORTI représentée par Gérard CHENOZ - Daniel NAVARRO représenté par Emilie DOURNAYAN - Claude PICCIRILLO représenté par Anne DAURES - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Georges ROSSO représenté par André MOLINO - Roger RUZE représenté par Paule JOUVE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ représentée par Roland MOUREN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Jean-Louis BONAN - Dominique DELOURS - Florence MASSE - Guy MATTEONI - Dominique TIAN.

Signé le 9 Octobre 2014
Reçu au Contrôle de légalité le 10 octobre 2014

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.

HPV 005-478/14/CC

■ Attribution de subventions aux baux à réhabilitation et approbation d'une convention

DHCS 14/11991/CC

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

Issue d'une proposition faite dans le cadre des Etats Généraux du Logement pour la préparation du deuxième Programme Local de l'Habitat 2012-2018, le Conseil de Communauté a approuvé, par délibération du 29 juin 2012, la création d'un dispositif de soutien au bail à réhabilitation.

Ce dispositif permet à un opérateur de réhabiliter un logement ou un immeuble d'habitation, d'en assurer la gestion, et de le restituer à son propriétaire à la fin du bail, en bon état.

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,
- 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 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'APL pour des occupants dont les ressources sont plafonnées.

Le bail à réhabilitation peut être conclu par 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,
- 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 Marseille Provence Métropole dans l'amélioration de leur patrimoine.

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.

Signé le 9 Octobre 2014
Reçu au Contrôle de légalité le 10 octobre 2014

La Communauté Urbaine verse 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 fait l'objet d'une convention de financement et de partenariat, soumise au Conseil de Communauté.

Les aides proposées selon ces critères à l'approbation de ce Conseil de Communauté sont décrites dans le tableau ci-annexé.

Elles correspondent à la requalification de logements acquis depuis des années par la commune de Marignane qui a lancé une opération d'envergure pour la remise en valeur de son centre ancien, dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) dont Marseille Provence Métropole est partenaire.

La commune confie ce patrimoine à un organisme agréé, le Pact des Bouches-du-Rhône afin de réaliser les travaux et assurer la gestion locative de ces logements, qui seront loués à loyer très social pendant cinquante ans et viendront augmenter l'offre de logements sociaux de la commune.

Un total de 27 logements a été identifié pour faire l'objet de ce dispositif, réhabilités en plusieurs phases. Etant donnée la vétusté de ce patrimoine, dont les travaux de réhabilitation ont été évalués à 3,68 millions d'euros, la Ville de Marignane et le Conseil Général des Bouches-du-Rhône ont apporté une subvention d'équilibre respectivement de 308 289 euros et 300 000 euros.

La Fondation Abbé Pierre apporte une subvention de 257 643 euros et le Conseil Régional a été sollicité.

Marseille Provence Métropole, par délégation de l'Agence Nationale de l'Habitat, a approuvé lors de sa commission locale d'amélioration de l'habitat du 3 septembre 2014, l'octroi d'une subvention de l'Anah de 1 412 579 euros.

La première phase présentée ici concerne 11 logements vacants pour un montant estimé de travaux de 1 172 500 euros. L'aide de Marseille Provence Métropole s'élève à 110 000 euros.

Il convient d'approuver ces subventions allouées au PACT des Bouches-du-Rhône, telles que précisées dans le tableau annexé et la convention de financement et de partenariat présentée en annexe.

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 délibération RNOV 003-095/12/CC du Conseil de Communauté du 12 février 2012 relative à la création d'une autorisation de programme du dispositif de soutien au bail à réhabilitation ;
- La délibération RNOV 002-431/12/CC du Conseil de Communauté du 29 juin 2012 relative à la création d'un dispositif de soutien au bail à réhabilitation ;
- La délibération du Conseil Municipal de Marignane du 11 décembre 2013, relative à la conclusion de baux à réhabilitation avec le PACT 13 pour la création de logements conventionnés dans divers immeubles communaux ;
- La convention MPM-Etat de délégation de compétence 2009-2014 signée le 6 mai 2009 et ses avenants.

Signé le 9 Octobre 2014
Reçu au Contrôle de légalité le 10 octobre 2014

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que ce dispositif permet de favoriser la réhabilitation de logements dégradés, de contribuer à la requalification du centre ancien de Marignane, et de développer l'offre de logements locatifs conventionnés à loyers très sociaux ;
- Qu'il convient d'apporter un soutien financier pour la mise en œuvre de baux à réhabilitation et d'approuver la convention de financement et de partenariat afférente.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Sont approuvées les subventions accordées aux baux à réhabilitation pour les opérations décrites dans le tableau ci-annexé. Le montant de ces aides s'élève à 110 000 euros.

Article 2 :

Est approuvée la convention de financement et de partenariat conclue avec le Pact des Bouches-du-Rhône, ci-annexée.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine, ou son représentant, est autorisé à signer cette convention.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget de la Communauté urbaine : Projet 1673 – Sous-politique D110 – Nature 20422 – Fonction 824 – Autorisation de programme 2012/00015.

L'échéancier prévisionnel des crédits s'établit comme suit :

Année 2014 : 59 000 euros

Année 2015 : 51 000 euros

Pour Visa,
Le Conseiller Délégué
à l'Habitat, au Logement, à la Politique de la Ville et
à la Cohésion Urbaine

Daniel HERMANN

Pour Présentation,
La Présidente Déléguée de la Commission
Habitat et politique de la Ville

Arlette FRUCTUS

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

Guy TEISSIER

Signé le 9 Octobre 2014
Reçu au Contrôle de légalité le 10 octobre 2014