

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

Séance du 21 décembre 2015

Monsieur Guy TEISSIER, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 117 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Christian AMIRATY - René AMODRU - Robert ASSANTE - Colette BABOUCHIAN - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Patrick BORE - Nicole BOUILLLOT - Valérie BOYER - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Dominique DELOURS - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Eric DIARD - Nouriati DJAMBAE - Emilie DOURNAYAN - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Josiane FOINKINOS - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - André GLINKA-HECQUET - Vincent GOMEZ - José GONZALES - Marcel GRELY - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Véronique PRADEL - Marlène PREVOST - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Sandra SALOUM-DALBIN - Guy SAUVAYRE - Isabelle SAVON - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - EMMANUELLE SINOPOLI - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre GIORGI représenté par Marlène PREVOST - Martine GOELZER représentée par Véronique PRADEL - Régine GOURDIN représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie GRIGORIAN représentée par Andrée GROS - Nathalie LAINE représentée par Lionel VALERI - Laurent LAVIE représenté par Grégory PANAGOUDIS - Christophe MASSE représenté par Eugène CASELLI - Patrick MENNUCCI représenté par Samia GHALI - Marine PUSTORINO représentée par Laure-Agnès CARADEC - Nathalie SUCCAMIELE représentée par Claudette MOMPRIVE - Maxime TOMMASINI représenté par Daniel HERMANN - Cédric URIOS représenté par Roland MOUREN - Patrick VILORIA représenté par Guy MATTEONI.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Mireille BENEDETTI - Jacques BESNAÏNOU - Laurent COMAS - Yann FARINA - Bruno GILLES - Roland POVINELLI.

Signé le 21 Décembre 2015  
Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2015

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 005-1614/15/CC**

### **■ Programme Local de l'Habitat 2012-2018 - Intervention de Marseille Provence Métropole sur le parc existant DHCS 15/14070/CC**

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

Avec la loi Duflot du 18 janvier 2013, les communes de Marseille Provence Métropole sont désormais tenues d'augmenter très significativement leur production de logements locatifs sociaux. Alors que depuis 2006, cette production s'élève à environ 1 500 logements locatifs sociaux par an auxquels s'ajoutent au mieux 50 à 100 logements privés conventionnés avec l'Anah, il faut désormais accélérer le rythme pour atteindre 2 500 logements locatifs sociaux par an et intégrer cet objectif au Programme Local de l'Habitat 2012-2018.

Pour accroître significativement la production de logements locatifs sociaux conformément aux exigences de la loi, il faut engager une démarche de dynamisation de l'intervention sur le parc existant sans pour autant diminuer la pression sur la production neuve, notamment dans les dix communes carencées de la Communauté Urbaine.

L'objectif est de recycler les logements dégradés et/ou vacants présents dans les centres villes et dans les faubourgs des communes de Marseille Provence Métropole en logements locatifs sociaux ou en logements conventionnés par l'Anah décomptés au titre de la loi SRU, sans augmentation significative du parc de résidences principales.

En effet, le parc de logements existants de la Communauté Urbaine n'offre pas les logements de qualité que d'autres métropoles connaissent : les chiffres montrent que c'est un parc en mauvais état, qui, pour un tiers, date d'avant 1948 et qui, en 2011, comptait plus de 45 000 résidences principales potentiellement indignes (10%), caractérisées par la faiblesse des revenus de leurs occupants et l'état dégradé du logement. Toujours en 2011, 34% des logements pouvaient être qualifiés d'« énergivores » parce que leur performance énergétique se situait au niveau d'une étiquette E, F ou G.

Actuellement, la Communauté Urbaine a engagé une action forte pour la réhabilitation de l'habitat ancien privé : le programme d'intérêt général Habiter Mieux. Pour cela, elle finance avec les aides de l'Anah et ses fonds propres des équipes d'animation-suivi à la disposition des habitants du territoire, elle a mis en place des aides complémentaires à celles de la Région et de l'Anah pour inciter les propriétaires à faire des travaux, elle soutient les baux à réhabilitation qui permettent à des opérateurs de se substituer aux bailleurs privés pour remettre en état leur logement et le louer à un tarif social dans la durée.

L'ensemble de ces mesures, et notamment la prime de réduction de loyer délibérée tout récemment et accordée aux propriétaires bailleurs pour leurs travaux versée par l'Anah, la Région et Marseille Provence Métropole, vise à accroître la production de logements conventionnés dans le parc privé : ceux-ci sont par la suite décomptés pendant neuf ans dans la loi SRU.

Pour engager un dispositif analogue à celui du parc privé concernant la production de logements locatifs sociaux, il est proposé de développer les acquisitions-améliorations réalisées par les bailleurs sociaux.

En effet, les acquisitions-améliorations favorisent le renouvellement urbain, refaire la ville sur la ville, et ne nécessitent pas de nouvelles infrastructures. Elles sont vertueuses en termes de développement durable, non seulement par les travaux d'amélioration énergétique qu'elles génèrent sur des bâtiments existants, mais aussi par rapport à l'étalement urbain, à l'usage des équipements existants.

**Signé le 21 Décembre 2015**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2015**

Elles produisent un effet significatif sur le taux de logement SRU : en effet, les arrondissements 1, 2 et 3 de Marseille ont vu leur taux de logements sociaux augmenter de 4 points depuis 2006, sans influencer sur le dénominateur de la division (elles n'augmentent pas le nombre total de résidences principales et ne génèrent donc pas d'objectifs supplémentaires en logements sociaux).

De plus, lorsque les logements sont occupés, il n'y a pas d'évolution à court terme du peuplement, les contingents n'entrant en œuvre qu'à la relocation.

Elles peuvent permettre de traiter des situations de logements dégradés, indignes ou insalubres, notamment lorsque les propriétaires privés sont défaillants. La gestion des logements et/ou de l'immeuble par un bailleur social donne également des garanties de pérennité que n'offre pas le secteur privé. Elles sont également importantes pour traiter la situation de certaines copropriétés.

Elles apportent de nouveaux droits à des locataires en place, qui, s'ils sont sous les plafonds de ressources HLM, peuvent toucher l'APL et bénéficier éventuellement de baisse de loyers tout en ayant l'assurance d'une gestion et d'une maintenance durable de leur immeuble.

Elles permettent de reloger des ménages en diffus, en traitant les besoins de façon fine et adaptée.

Enfin, elles peuvent, en créant un signal vis-à-vis des propriétaires alentours, favoriser le réinvestissement des propriétaires privés dans l'entretien et l'amélioration de leurs logements.

L'acquisition-amélioration permet donc de transformer un parc social « de fait » (soit en terme de loyers pratiqués, soit en terme de peuplement) en parc social « de droit » et mieux entretenu.

Le dispositif proposé devrait permettre d'augmenter la part des acquisitions-améliorations dans le financement du logement locatif social : de 2006 à 2014, celle-ci a représenté 15% des agréments et financements, soit 225 logements en moyenne. La moitié de ces agréments et financements concerne du rachat de patrimoine d'investisseurs institutionnels ou de collectivité.

Actuellement, selon l'état des lieux réalisé ci-dessus, la Communauté Urbaine est en capacité de produire 1 500 logements locatifs sociaux par an, dont 15 % de cette programmation en acquisition-amélioration, soit 225 logements en acquisition amélioration.

50 logements conventionnés à l'APL environ sont produits par an via les financements Anah (depuis la réforme de 2011) et s'ajoutent à ce total.

Ce sont donc près de 1 000 logements locatifs sociaux supplémentaires qu'il faut pouvoir programmer à partir de 2016 pour être en conformité avec la loi :

- en neuf, comme antérieurement, à raison d'un tiers de l'effort supplémentaire, soit 350 logements par an en mettant l'accent sur les 10 communes carencées de Marseille Provence Métropole,

- dans le parc existant : en réalisant les deux tiers de cet effort supplémentaire en acquisition-amélioration en passant de 225 à 775 logements par an (soit 550 supplémentaires) et en conventionnés à l'APL via l'Anah en passant de 50 à 150 logements par an (soit 100 supplémentaires avec ou sans travaux).

Ce levier pourra être actionné sur toutes les communes, mais quantitativement en priorité sur Marseille, puis Marignane et La Ciotat, principalement en accompagnement du traitement de leur centres anciens (grand centre-ville à Marseille-arrondissements 1 à 6, secteur PNRQAD à Marignane et future opération centre-ville à La Ciotat).

Pour ce faire, les objectifs du PLH 2012-2018 sont portés à 2 500 logements locatifs sociaux par an se décomposant comme suit :

- 1 575 logements locatifs sociaux neufs par an,

- 775 logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration (soit 550 supplémentaires), à décomposer en 520 PLUS-PLAI et 255 PLS (2/3 et 1/3), par un nouvel élan donné aux aides communautaires sur fonds

**Signé le 21 Décembre 2015**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2015**

propres,

- 150 logements conventionnés à l'APL via l'Anah (soit 100 supplémentaires), grâce à la mobilisation des aides sur le bail à réhabilitation (10 000 euros par logements depuis 2012), les primes de réduction de loyers (environ 4 000 euros pour un 50 m<sup>2</sup> qui permettent de majorer les aides de l'Anah depuis 2015), et en exploitant le conventionnement sans travaux, délégué à Marseille Provence Métropole depuis 2015.

Ce qui représente 925 logements à réaliser dans le parc privé (plus de 3 fois ce qui est constaté dans le bilan en moyenne).

Les quatre champs à explorer pour renforcer la politique d'acquisition-amélioration sont :

✓ La prospection

Il convient d'examiner les DIA de façon à capter rapidement les offres d'une part, mais aussi à exploiter les gisements existants. Un marché destiné à retenir un prospecteur foncier pour développer l'offre en petits immeubles à réhabiliter et exploiter tous les gisements (parc des communes, propriétés d'investisseurs institutionnels...) pourrait être lancé dès 2016 sur l'ensemble du territoire.

✓ La faisabilité

De façon à pouvoir analyser rapidement la capacité d'un immeuble à être réhabilité durablement en logements locatifs sociaux, il convient de se doter d'un marché permettant de missionner un bureau d'études en capacité de visiter l'immeuble, de faire un diagnostic et une estimation des travaux, et de proposer un plan de financement aux bailleurs sociaux partenaires de la Communauté Urbaine.

✓ Le montage financier des opérations

Une modification des aides communautaires sur fonds propres nécessitera des moyens supplémentaires (actuellement, Marseille Provence Métropole verse 3 000 euros / logement PLUS ou PLAI pour toutes les opérations en acquisition-amélioration, et 3 000 euros par logement PLUS ou PLAI en neuf dans les communes ou les secteurs de Marseille à – de 20 %).

Le PLS étant plutôt réservé aux rachats de patrimoine, les PLUS-PLAI en acquisition-amélioration concerneront prioritairement des opérations avec travaux importants. Le coût des opérations en acquisition-amélioration étant très différent selon s'il s'agit d'une petite opération de quelques logements dans un immeuble insalubre difficile d'accès ou d'une opération importante au sein d'un patrimoine bien entretenu, le dispositif d'aide à l'acquisition-amélioration doit être modulé, tout en étant incitatif.

Les critères de modulation s'appuient sur le coût des travaux au m<sup>2</sup> de surface utile SU, l'objectif étant de mieux soutenir les opérations nécessitant les travaux les plus importants.

Catégorie 1

Travaux < 500 euros HT au m<sup>2</sup> SU

Aide de 3 000 euros / logement PLUS ou PLAI – cible de 225 logements

Catégorie 2

Travaux de 500 à < 1000 euros HT au m<sup>2</sup> SU

Aide de 7 000 euros / logement PLUS ou PLAI – cible de 165 logements

Catégorie 3

Travaux de 1000 à <1500 euros HT au m<sup>2</sup> SU

Aide de 12 000 euros /logement PLUS ou PLAI – cible de 90 logements

Catégorie 4

Travaux à partir de 1 500 euros HT au m<sup>2</sup> SU

Aide de 18 000 euros / logement PLUS ou PLAI – cible de 40 logements

Exceptionnellement, pour les opérations comportant au moins 1 500 euros HT de travaux au m<sup>2</sup> de surface utile les plus difficiles à équilibrer, la subvention au logement pourra être majorée. Cette décision sera proposée au vu de l'examen technique du dossier et d'un tour de table avec l'ensemble des financeurs.

**Signé le 21 Décembre 2015**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2015**

Les travaux s'entendent « honoraires compris ».

L'enveloppe annuelle prévisionnelle s'élève à 3 700 000 euros.

300 000 de crédits d'ingénierie sont à prévoir pour les études, la prospection et la faisabilité, soit une enveloppe annuelle de 4 millions d'euros en année pleine, avec une montée en charge en 2016 et 2017.

✓ La gestion

Les coûts de gestion sont plus élevés lorsque les logements sont dispersés. La solution réside dans les économies d'échelle. Il est donc nécessaire qu'un bailleur puisse disposer d'un volume de logements suffisant sur une zone géographique donnée.

L'ensemble de ces propositions est donc soumis au Conseil de Communauté de ce jour.

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 ;
- La loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;
- La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;
- Le Programme Local de l'Habitat 2012-2018 ;

**Sur le rapport du Président,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,  
Considérant**

- Qu'il convient, pour la mise en œuvre de la loi, de privilégier une intervention sur le parc existant avec un objectif de 550 logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration dans le parc social et 100 logements conventionnés avec l'Anah dans le parc privé, tout en augmentant l'effort sur la production neuve à hauteur de 350 logements ;
- Que cette intervention doit s'appuyer sur un dispositif permettant de faire de la prospection foncière et des études de faisabilité et de majorer les aides aux logements sociaux ainsi réalisés à hauteur de 4 millions d'euros ;

**Après en avoir délibéré :**

**Décide**

**Article 1 :**

Est approuvé le principe d'accélérer l'intervention sur le parc existant pour la mise en œuvre des objectifs de production de logements locatifs sociaux adoptés ce jour dans l'avenant n°1 du PLH 2012-2018.

**Signé le 21 Décembre 2015  
Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2015**

**Article 2 :**

Est adopté un dispositif d'intervention pour la réalisation de 550 acquisitions-améliorations supplémentaires par an s'appuyant sur une prospection active du foncier, la réalisation d'études de faisabilité, d'aides communautaires sur fonds propres plus incitatives.

**Article 3 :**

La subvention accordée par la Communauté Urbaine pour un logement acquis et amélioré en PLUS ou PLAI s'élève à :

- 3 000 euros quand le coût des travaux (y compris honoraires) est égal ou inférieur à 500 euros HT le m<sup>2</sup> de surface utile,
- 7 000 euros quand le coût des travaux (y compris honoraires) est compris entre 500 et 1 000 euros HT le m<sup>2</sup> de surface utile,
- 12 000 euros quand le coût des travaux (y compris honoraires) est compris entre à 500 et 1 000 euros HT le m<sup>2</sup> de surface utile,
- 18 000 euros quand le coût des travaux (y compris honoraires) est supérieur à 1 500 euros HT le m<sup>2</sup> de surface utile.

Exceptionnellement, pour les opérations comportant au moins 1 500 euros HT de travaux au m<sup>2</sup> de surface utile les plus difficiles à équilibrer, la subvention au logement pourra être majorée. Cette décision sera proposée au vu de l'examen technique du dossier et d'un tour de table avec l'ensemble des financeurs.

**Article 4 :**

Les aides communautaires directes allouées à une opération de logements sociaux feront l'objet d'une convention de financement et de partenariat soumise à l'approbation de l'assemblée délibérante.

**Article 5 :**

L'enveloppe financière prévisionnelle sous réserve du vote des budgets nécessaires à l'exécution de ce rapport s'élève à

- 1 million d'euros en 2016
- 3 millions d'euros en 2017
- 4 millions d'euros en 2018

**Article 6 :**

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine, ou son représentant, est autorisé à signer tout document afférent à la mise en œuvre de ce rapport.

Pour Visa,  
Le Conseiller Délégué  
Habitat – Logement – Politique de la Ville  
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