

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 BABOUCHEAN - 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 BOUILLOT - 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 MORAIN - 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 004-1613/15/CC

■ Bilan de la troisième année de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole 2012-2018 et perspectives d'évolution pour la prise en compte de la loi du 18 janvier 2013

DHCS 15/14075/CC

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

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation (art. L302-3) le bilan annuel du Programme Local de l'Habitat et son adaptation à l'évolution sociale ou démographique doivent être présentés au Conseil de Communauté.

Avec un nombre de logements livrés de plus de 5 900 logements sur le territoire de la Communauté urbaine, dans une conjoncture nationale pourtant morose, l'année 2014 se caractérise par une production de logements sociaux qui s'élève à 1 423 (dont 66 % de PLUS PLAI) et une intervention sur le parc privé ancien, à 436 logements.

Concernant les parcours résidentiels, 368 ménages marseillais ont bénéficié d'un Chèque Premier Logement. Des résidences sociales ont été financées, pour jeunes actifs (39), pour personnes âgées (75). Un foyer de travailleurs migrant a été réhabilité. Une résidence hôtelière à vocation sociale a été elle aussi agréée (100 chambres).

Enfin, la première action du Fonds d'Innovation pour l'Habitat a été inaugurée : une plateforme de collecte de matériaux et matériels neufs, récupérés auprès d'entreprises ou de grandes surfaces et mis à disposition par l'association des Compagnons Bâisseurs auprès des propriétaires ou des locataires engagés dans une démarche d'auto-réhabilitation.

Les trois orientations stratégiques du PLH :

- « améliorer l'offre de logements en quantité et en qualité » ;
- « améliorer les parcours résidentiels »
- et « mobiliser les acteurs »

ont donc bien guidé la politique de l'habitat conduite par la Communauté Urbaine et ses communes membres en 2014.

Mais le 18 janvier 2013, la loi a substitué à l'objectif de production annuel du PLH choisi et concerté entre Marseille Provence Métropole et ses communes - plus de 1 900 logements locatifs sociaux-, une obligation annuelle de plus de 2 500 logements locatifs sociaux à réaliser entre 2014 et 2016. Elle a aussi modifié le calcul de l'obligation triennale 2011-2013, dix communes se sont vues placées en état de carence, et 15 d'entre elles se sont vues prélever des pénalités pour un montant total de 2.2 Millions d'euros.

Devant cette injonction qui oblige à revoir la compatibilité entre SCOT, PLH et POS/PLU, la communauté urbaine Provence Métropole et les maires des communes membres ont fait valoir leurs critiques : d'abord, la règle des 25% qui s'applique sur l'ensemble du territoire sans exception méconnaît l'approche qualitative de l'aménagement urbain des communes, qui se doit de respecter la protection des espaces, la mixité sociale des programmes, la répartition entre activités économiques et habitat, la desserte en transports ... Cette loi ne tient pas compte des contextes locaux et de l'absence de financements publics pour réaliser les équipements vitaux à l'accueil de population. Enfin, le schéma actuel des attributions de logements ne permet pas de construire une vraie politique de mixité sociale dans les communes.

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

Cette règle pénalise les maires bâtisseurs en reportant sur l'obligation triennale suivante les efforts qu'ils ont pu faire pour le logement social neuf dans la précédente, parce qu'elle augmente le nombre de résidences principales à partir desquelles va se faire le calcul.

En termes de politique de l'habitat, les segments de marché permettant la mise en œuvre des parcours résidentiels : logement locatif intermédiaire, accession sociale, vente des logements sociaux au profit des occupants... sont délaissés au motif qu'il ne faut plus produire que du logement social.

Les caractéristiques d'un territoire protégé à 60%, des contraintes liées aux Plans de Prévention des Risques d'Inondation PPRI, des Plans de Prévention des Risques Technologiques PPRT, des Plans de Prévention des Risques des Incendies de Forêt PPRIF, du Plan d'Exposition au Bruit PEB, Natura 2000, le parc des Calanques, la loi littoral... ne sont pas prises en compte, de même que la faiblesse des réserves foncières et la difficulté à en constituer aujourd'hui du fait de la cherté des prix des terrains.

Enfin, cela oblige les communes qui n'ont pas de transports en commun à produire des PLUS-PLAI, alors que le SCOT préconise de les réaliser en priorité là où existe une bonne desserte.

Pour certaines communes, cette obligation dépasse largement leur rythme de production global quand elles ont un développement démographique et urbain limité depuis des années, en les amenant à doubler ou tripler leur urbanisation actuelle tout en ne faisant que du logement social, ce qui ne correspond ni à l'ambition d'un maire, ni à celle de sa population, ni aux objectifs de mixité des programmes. Pour quelques-unes d'entre elles, la production de logements locatifs sociaux rendue obligatoire aurait un impact très fort en remettant en cause leur organisation territoriale, les volumes étant trop importants pour être absorbés le tissu urbain actuel ; pour d'autres, il faudrait consacrer la quasi-totalité de la production à venir au logement social.

Répondre à l'obligation de 25% de logements sociaux de façon réaliste dépendra donc de la mise en cohérence des approches spatiales (foncier, densification, organisation urbaine...), de production de logements (rythme, rattrapage...) et temporelles.

Face à cette sollicitation, la communauté urbaine souhaite continuer à agir aux côtés des communes pour augmenter la production de logements locatifs sociaux du territoire et répondre autant que faire se peut aux exigences de la loi.

Dans cette perspective, elle propose d'engager un travail en commun avec les communes et les services de l'Etat dans les domaines suivants :

En matière d'urbanisme...

Revisiter les documents d'urbanisme de façon à démultiplier les servitudes de mixité sociale et la règle selon laquelle « pour toute opération de x logements, on demandera la réalisation d'un logement locatif social » ;

Intégrer cette démarche dans les travaux en cours d'élaboration du PLUI ;

Mettre en place des Projets Urbains Partenariaux ;

En matière de stratégie foncière...

Généraliser l'adhésion à la convention multisites EPF/MPM et établir des conventions avec l'Etablissement Public Foncier PACA sur les sites à urbaniser ;

Engager un plan d'action foncière permettant la mise en œuvre des projets urbains ;

Réfléchir à l'utilisation du futur fonds d'action foncière doté de 50 Millions d'euros de l'EPF PACA pour la métropole

En matière d'habitat...

Augmenter l'effort de production neuve de logements locatifs sociaux de 350 par an en contribuant sur ses fonds propres à l'équilibre des opérations et en s'engageant plus avant dans les garanties d'emprunt en coordination avec les autres collectivités ;

Accélérer l'intervention sur le parc existant en intervenant sur 750 logements supplémentaires situés dans les centres anciens et les copropriétés :

- mieux informer les propriétaires bailleurs des aides à la réduction de loyer mises en place par l'Anah, la Région et Marseille Provence Métropole, et des avantages du conventionnement sans travaux pour les logements en bon état,

- engager une prospection foncière à partir, entre autres, des DIA de façon à produire des études de faisabilité permettant de solliciter les bailleurs sociaux pour monter des opérations en acquisition-amélioration,
- augmenter de 4 millions d'euros en année pleine l'apport de la Communauté Urbaine à ces opérations d'acquisition-amélioration en subventionnant les travaux de 3 000 à 18 000 euros par logement.

Ainsi, Communauté Urbaine et communes, prenant acte des objectifs de production de logements locatifs sociaux de la loi du 18 janvier 2013, pourront continuer à travailler ensemble avec les services de l'Etat et les autres partenaires pour élaborer les contrats de mixité sociale, offrant ainsi un cadre à la délégation des aides à la pierre prorogée en 2016 et permettant une évolution du PLH 2012-2018 de Marseille Provence Métropole vers le futur PLH métropolitain.

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°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social dite loi Duflot ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole
- Le Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole 2012-2018;

Sur le rapport du Président,

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

- Que le bilan de la troisième année du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole montre que la production de logements continue à culminer à un haut niveau,
- Qu'il convient de réajuster autant que faire se peut la production de logements locatifs sociaux pour rendre conforme le PLH 2012-2018 à la loi du 18 janvier 2013, et préparer le PLH métropolitain.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est pris acte du bilan de la troisième année du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole (2014).

Article 2 :

Est pris acte des objectifs de production de logements locatifs sociaux issus de la loi du 18 janvier 2013 qui modifient ceux du PLH 2012-2018.

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

Article 3 :

Les documents du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole bilan et perspectives et le Bilan 2014 – Mise en œuvre des programmes habitat des communes de Marseille Provence Métropole montrent comment la Communauté Urbaine et ses communes membres peuvent continuer à mettre en œuvre une coopération constructive pour augmenter la production de logements locatifs sociaux et renforcer l'intervention sur le parc existant, de façon à préparer les travaux du futur PLH métropolitain.

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