

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 24 juin 2016

Monsieur Guy TEISSIER, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 119 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Monique DAUBET-GRUNDLER - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Dominique DELOURS - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Vincent GOMEZ - Régine GOURDIN - Marcel GRELY - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAIN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Colette BABOUCHEAN représentée par Catherine PILA - Mireille BALLETTI représentée par Richard FINDYKIAN - Jean-Pierre BAUMANN représenté par Loïc BARAT - Mireille BENEDETTI représentée par Andrée GROS - Sabine BERNASCONI représentée par Dominique TIAN - Jacques BESNAÏNOU représenté par Marcel MAUNIER - Jean-Louis BONAN représenté par André GLINKA-HECQUET - Patrick BORE représenté par Jérôme ORGEAS - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Sandrine D'ANGIO représentée par Stéphane RAVIER - Jean-Claude DELAGE représenté par Gérard CHENOZ - Nouriat DJAMBAE représentée par Samia GHALI - Roland GIBERTI représenté par Hélène MARCHETTI - José GONZALEZ représenté par Yves BEAUVAL - Annie GRIGORIAN représentée par Lionel VALERI - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Nathalie LAINE représentée par Mireille BALOCCO - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Marc LOPEZ - Bernard MARANDAT représenté par Jocelyne TRANI - Janine MARY représentée par Hélène ABERT - Xavier MERY représenté par Jean MONTAGNAC - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Solange BIAGGI - Marie MUSTACHIA représentée par Jeanne MARTI - Elisabeth PHILIPPE représentée par Dany LAMY - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Véronique PRADEL représenté par Eric LE DISSES - Julien RAVIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Martine RENAUD représentée par Marie-France DROPY OURET - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Guy TEISSIER - Sandra SALOUM-DALBIN représentée par Daniel HERMANN - Isabelle SAVON représentée par Kheïra ZENAFI - Jean-Louis TIXIER représenté par Régine GOURDIN - Martine VASSAL représentée par Laure-Agnès CARADEC - Josette VENTRE représentée par Michèle EMERY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Roland BLUM - Frédéric BOUSQUET - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Michel DARY - Eric DIARD - Arlette FRUCTUS - Bruno GILLES - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - Laurent LAVIE - Virginie MONNET-CORTI - Christyane PAUL - Marine PUSTORINO-DURAND - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Maxime TOMMASINI - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 24 Juin 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 28 Juillet 2016

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

HN 051-094/16/CT

**■ Avis sur le rapport du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence :
Intervention de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur le parc existant de
Marseille Provence dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de Marseille
Provence Métropole 2012-2018**

DHCS 16/14582/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Le Conseil de Territoire est saisi pour avis du rapport présenté ci-après :

Avec la loi Duflot du 18 janvier 2013, les communes de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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 pour le territoire de Marseille Provence 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 PLH de Marseille Provence Métropole 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 du territoire de Marseille Provence.

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 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 ce territoire 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, est engagée une action forte pour la réhabilitation de l'habitat ancien privé : le programme d'intérêt général Habiter Mieux. Ce programme finance avec les aides de l'Anah et des fonds propres communautaires des équipes d'animation-suivi à la disposition des habitants du territoire, il a mis en place des aides complémentaires à celles de la Région et de l'Anah pour inciter les propriétaires à faire des travaux, et il 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 accordée aux propriétaires bailleurs pour leurs travaux versée par l'Anah, la Région et l'EPCI, 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,

Signé le 24 Juin 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 28 Juillet 2016

mais aussi par rapport à l'étalement urbain, à l'usage des équipements existants.

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 pour Marseille Provence 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 capacité de production est de 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 Marseille Provence,

- 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 de Marseille Provence Métropole 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 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 m² qui permettent de majorer les aides de l'Anah depuis 2015), et en exploitant le conventionnement sans travaux.

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

Signé le 24 Juin 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 28 Juillet 2016

✓ 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.

✓ Le montage financier des opérations

Une modification des aides communautaires sur fonds propres nécessitera des moyens supplémentaires (actuellement, sont versés 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 m² 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 m² SU

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

Catégorie 2

Travaux de 500 à < 1000 euros HT au m² SU

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

Catégorie 3

Travaux de 1000 à <1500 euros HT au m² 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 m² 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 m² de surface utile SU 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.

Les travaux s'entendent « honoraires compris ».

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

300 000 euros 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 progressive.

✓ 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 pour avis au Conseil de Territoire.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille- Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- La délibération n° HN 01-001/16/CT du 23 mars 2016 du Conseil du Territoire portant élection de Monsieur Guy Teissier en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- 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 de Marseille Provence Métropole 2012-2018.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

CONSIDERANT

- 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.

DELIBERE

Article 1 :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable sur le projet de délibération portant sur l'intervention de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur le parc existant de Marseille Provence dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole 2012-2018.

Signé le 24 Juin 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 28 Juillet 2016

Article 2 :

Monsieur le Président du Conseil de Territoire est autorisé à prendre toutes dispositions concourant à l'exécution de la présente délibération.

Présents	119
Représentés	35
Voix Pour	133
Voix Contre	0
Abstentions	21

Adoptée

Se sont abstenus :

René AMODRU - Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Jacques BESNAÏNOU Michel CATANEO - Sandrine D'ANGIO - Sandra DUGUET - José GONZALEZ - Dany LAMY - Gisèle LELOUIS - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Jeanne MARTI - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Marie MUSTACHIA - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Jocelyne TRANI

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence
Député des Bouches du Rhône

Guy TEISSIER