

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 14 Décembre 2017

5415

■ **Approbation de la convention cadre habitat à caractère multi-sites métropolitaine conclue avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et de la convention Habitat subséquente à destination des communes de la Métropole**

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La Métropole Aix-Marseille-Provence créée le 1^{er} janvier 2016 regroupe 92 communes pour une population d'un million huit cent cinquante mille habitants, sur un territoire de plus de 315 000 Hectares, dont 50% d'espaces naturels.

L'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain et en matière de politique locale de l'habitat.

Mais la mise en œuvre de ces compétences nécessite d'engager un travail partenarial de niveau métropolitain afin de créer les conditions pour définir un projet de développement territorial métropolitain.

A ce titre, la Métropole Aix-Marseille-Provence doit accompagner la dynamique des Territoires et des Communes, en articulation avec les documents stratégiques et l'aménagement opérationnel. Pour cela il est important de définir une stratégie foncière anticipatrice et transversale à même de traduire en actions foncières les objectifs de développement qui sont inscrits dans les documents de planification et le projet métropolitain.

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) métropolitain, dont l'approbation est programmée en 2022, poursuit comme objectifs principaux la limitation de la consommation d'espaces et la qualité et le cadre de vie tout en préservant les spécificités et les identités des territoires

Le Programme local de l'habitat (PLH) métropolitain, dont l'engagement du processus d'élaboration a été délibéré par le Conseil de la Métropole du 30 juin 2016, fixera les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement pour une durée de six ans en favorisant le renouvellement urbain et la mixité sociale

Aussi, au vu de la dynamique et des enjeux de développement, la Métropole Aix-Marseille-Provence a sollicité auprès de Monsieur le Préfet, l'opportunité d'une délégation des aides à la pierre. Celle-ci fait donc l'objet d'une convention qui couvre la période 2017-2022.

Enfin, le principe de l'élaboration du plan d'action foncière métropolitain, ayant pour objectif de décliner les axes prioritaires et les outils d'une stratégie foncière métropolitaine, a été délibéré par le Conseil de la Métropole du 15 décembre 2016.

En pratique, le territoire métropolitain en construction doit faire face à des difficultés marquées en matière d'habitat et de logements, renforcées par une forte pression foncière, qui se caractérisent notamment par :

- Des valeurs foncières et immobilières soutenues qui augmentent régulièrement
- Un fort déficit du parc privé et de l'offre de logements sociaux
- Une production de logements très consommatrice de ressources
- Un rythme de production de logements modéré alors même que la consommation foncière augmente davantage.

De nombreuses démarches ont précédé la création de la Métropole et doivent désormais être poursuivies et élargies à l'ensemble du territoire métropolitain. C'est le cas du partenariat conclu avec l'Etablissement public Foncier Provence-Alpes Côte d'Azur (PACA) pour accompagner les politiques thématiques menées par la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre des compétences qui lui sont confiées, notamment en matière de politique de l'habitat.

Des dispositifs conventionnels multi-sites habitat conclus antérieurement à l'échelle de certains territoires arrivent à échéance en décembre 2017.

La présente convention viendra donc prendre le relais de l'ensemble des conventions multi-sites habitat préexistantes, celles venant à échéance ainsi que celles dont l'échéance était programmée ultérieurement. Par voie de conséquence, les dépenses réalisées au titre des précédentes conventions seront reprises dans la présente convention.

La convention habitat à caractère multi-sites a pour objectif de :

- poursuivre les actions foncières engagées avec les Communes de la Métropole.
- avoir une action coordonnée et homogène sur l'ensemble du territoire Métropolitain en vue de participer à l'élaboration du futur PLH Métropolitain
- répondre au plan d'urgence engagé par l'Etat pour la production de logements sociaux, avec notamment la participation et la mise en œuvre du volet foncier « production à court terme » des contrats de mixité sociale.

Pour participer à la réalisation de ces objectifs, la présente convention organise le rôle de chaque partenaire et définit la démarche et les moyens de l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur .

Les missions d'acquisitions foncières et de portage foncier des biens attachés à cette convention doivent permettre de réaliser des programmes d'habitat prioritairement sur le court terme, avec un document d'urbanisme compatible, sur des sites identifiés devant répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace.

Pour permettre les acquisitions foncières et les études préalables nécessaires liées à cette production, l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur réserve sur ses fonds propres un montant de 85 000 000 € (quatre vingt cinq millions d'euros), jusqu'au 31 décembre 2023.

La Métropole Aix-Marseille-Provence est partenaire de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes Côte d'Azur au titre de cette convention bilatérale. Elle valide l'identification des sites, les acquisitions foncières stratégiques et participe à la démarche de cession des biens. Par ailleurs, la Métropole supporte la charge des obligations de garantie de rachat incluant le remboursement des débours. Sur la question de la gestion des biens acquis par l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, elle est positionnée comme délégataire et peut toutefois subdéléguer ou rétrocéder aux Communes ou à une tierce personne la gestion des biens.

Cette convention compte parmi les dispositifs d'ingénierie foncière et de moyens de portage foncier que la Métropole souhaite mettre à la disposition des Communes pour assurer la continuité et renforcer la politique en matière d'habitat.

A cet effet, il y a lieu d'approuver également en cascade une convention Habitat qui sera conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et les Communes souhaitant bénéficier du dispositif. Cette convention, jointe en annexe, matérialise les modalités d'organisation fonctionnelle entre la Métropole et les Communes et définit les modalités de collaboration de la Commune au processus décisionnel de validation des sites et des acquisitions stratégiques.

En outre, elle pose comme principe la remise en gestion des biens acquis par l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur à la Commune par délégation de la Métropole, sous réserve d'exceptions.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) ;
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE);
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)
- 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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

- La délibération n° HN 01-003/16/CM du 16 mars 2016 portant élection du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° URB 002-617/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 portant délégations du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour les missions foncières ;
- La délibération DEVT 001-672/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le lancement du Programme local de l'Habitat métropolitain (PLH) ;
- La délibération URB 003-1407/16/CM du 15 décembre 2016 prescrivant l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur son périmètre ;
- La délibération URB 003-1407/16/CM du 15 décembre 2016 approuvant le principe du Plan d'Actions Foncières métropolitain ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 13 décembre 2017.

Ouï le rapport ci-dessus,

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

- Que la Métropole souhaite mettre à disposition des communes un dispositif d'ingénierie foncière et de portage foncier pour assurer la continuité et renforcer la politique en matière d'habitat ;
- Que la convention cadre Habitat à caractère multi-sites métropolitaine conclue entre l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Métropole Aix-Marseille-Provence permettra sur l'ensemble du territoire métropolitain de mettre en place une stratégie foncière en lien avec les objectifs de production de logements découlant des documents de planification ;
- Que la convention Habitat, annexée à la convention cadre Habitat à caractère multi-sites, proposée par la Métropole Aix-Marseille-Provence aux Communes souhaitant bénéficier du dispositif, permet de matérialiser les modalités d'organisation fonctionnelle entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et les Communes partenaires.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention cadre Habitat à caractère multi-sites conclue avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 2 :

Est approuvée la convention Habitat subséquente qui organise les modalités d'organisation fonctionnelle avec les communes souhaitant bénéficier du dispositif multi-sites.

Article 3 :

Monsieur le président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer la convention cadre Habitat à caractère multi-sites.

Article 4 :

Monsieur le président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer la convention Habitat subséquente avec les communes souhaitant bénéficier du dispositif.

Pour enrôlement,
La Vice-Présidente Déléguée
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS