

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 24 septembre 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 93 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Marie-Josée BATTISTA - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Patrick BORE - Nicole BOUILLOT - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Monique DAUBET-GRUNDLER - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAIN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGAUDIS - Patrick PAPPALARDO - Catherine PILA - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Mireille BALLETTI représentée par Julien RAVIER - Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick BORE - Valérie BOYER représentée par Frédéric DOURNAYAN - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Bernard MARTY - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Catherine CHAZEAU représentée par Christian AMIRATY - Christophe DE PIETRO représenté par Roland MOUREN - Marie-France DROPY OURET représentée par Michel AZOULAI - Dominique FLEURY VLASTO représentée par Marie-Louise LOTA - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAIN - Marie-Madeleine GEIER-GHIO représentée par Gérard CHENOZ - Vincent GOMEZ représenté par Gérard POLIZZI - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Lionel VALERI - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Louisa HAMMOUCHE - Laurence LUCCIONI représentée par Catherine PILA - Hélène MARCHETTI représentée par Roland GIBERTI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Martine RENAUD - Virginie MONNET-CORTI représentée par Isabelle SAVON - Muriel PRISCO représentée par Marc LOPEZ - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Solange BIAGGI - Nathalie SUCCAMIELE représentée par Martine GOELZER - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Mireille BENEDETTI - Roland BLUM - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Nourati DJAMBAE - Arlette FRUCTUS - Samia GHALI - Bruno GILLES - Dany LAMY - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Antoine MAGGIO - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Marc POGGIALE - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Lionel ROYER-PERREAUT - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 24 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

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

VU 056-465/19/CT

■ CT1 - Modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille-Provence

VU 056-24/09/19 CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'Etat a délégué à la Métropole Aix-Marseille-Provence pour une durée de 6 ans (2017-2022) la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur du logement locatif social (à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)) et de la réhabilitation de l'habitat privé dans le cadre de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

La délégation des aides à la pierre permet notamment à la Métropole Aix-Marseille-Provence d'allouer les financements de l'Etat aux opérations de logements sociaux qu'elle choisit de réaliser sur le territoire de Marseille-Provence.

En complément de la délégation des aides à la pierre, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée le 1^{er} janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence, a souhaité compléter sur le territoire de Marseille Provence les subventions de l'Etat qu'elle alloue aux bailleurs sociaux avec des aides prélevées sur ses fonds propres, de façon à orienter la programmation de logements sociaux en fonction de ses priorités.

Concernant les logements sociaux neufs, elle a défini les critères d'attribution de ces aides au Conseil de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole du 9 novembre 2009, complétés au Conseil de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole du 13 février 2012.

Concernant les logements sociaux réalisés en acquisition-amélioration, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2016 a approuvé une délibération cadre relative à l'intervention de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le parc existant de Marseille-Provence.

Les modalités actuelles d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence doivent cependant être mises en cohérence avec les enjeux prioritaires actuels et adaptées afin d'accélérer la production de logements sociaux :

- **La stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé**, adoptée par le Conseil de Métropole du 13 décembre 2018, prévoit le recours important à la déclaration d'utilité publique « logement social », et donc une production conséquente de logements sociaux en acquisition-amélioration.
- **Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** : le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de 9 quartiers d'intérêt national et de 5 quartiers d'intérêt régional situés sur la commune de Marseille, approuvé par le Conseil de Métropole du 19 octobre 2017, nécessite le financement des opérations conduites par les bailleurs sociaux (production nouvelle en reconstitution de l'offre et réhabilitation).
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**, tel que figurant **au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Territoire Marseille Provence** arrêté le 28 juin 2018 par le Conseil de Métropole, indique qu'« il s'agit donc de mettre en œuvre un modèle d'aménagement durable, respectueux des populations actuelles et futures, préservant les ressources, les milieux naturels et le

Signé le 24 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

patrimoine, respectant les richesses et la diversité des tissus urbains existants, prévenant les risques et limitant les impacts de la croissance, notamment en limitant les consommations énergétiques, tout en affirmant sa dynamique de développement ».

- La charte de prévention des expulsions domiciliaires 2018-2024 du département des Bouches-du-Rhône, validée par le **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées**(PDALHPD), et à laquelle la Métropole a adhéré par délibération du Bureau de la Métropole du 28 mars 2019, stipule que « le logement est au cœur de l'insertion sociale. Avoir un toit, ce n'est pas simplement pouvoir se sentir en sécurité chez soi, c'est aussi bien souvent une porte d'entrée pour l'ensemble des démarches nécessaires à l'accès aux droits les plus fondamentaux tels que la santé, l'emploi, l'éducation... ».
- **La charte régionale d'engagement pour le logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie liée à l'âge**, approuvée par le Bureau de la Métropole du 14 décembre 2017, cherche à développer l'offre de logement adapté aux personnes en situation de handicap et à celles en perte d'autonomie liée à l'âge.

Dans ce cadre, il est proposé d'adapter ces modalités d'attribution des aides directes pour le logement social selon les principes suivants :

Pour les logements sociaux Prêt Locatif à Usage Social – PLUS et Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLAI :

- des forfaits de base PLUS et PLAI, différenciés selon 5 catégories de commune ou d'arrondissement classés selon les prix médians de vente au mètre carré des appartements, allant de 1 000 euros à 5 000 euros pour un logement PLUS et de 3 000 euros à 7 000 euros pour un logement PLAI.
- 4 primes, cumulables avec les forfaits, fondées sur les enjeux prioritaires actuels de la Métropole Aix-Marseille-Provence et du Territoire Marseille Provence :
 - pour performance énergétique et environnementale (1 000 euros par logement),
 - pour l'adaptation au handicap selon les préconisations du cahier des charges élaboré par l'association Handitoit Provence, dont la Métropole Aix-Marseille-Provence est partenaire (2 000 euros par logement),
 - pour la réalisation de logements locatifs sociaux PLAI adaptés ou à loyer minoré (10 000 euros par logement),
 - pour les opérations de logements réalisés en acquisition-amélioration, 4 niveaux de prime de 3 000 euros à 18 000 euros par logement voire au-delà selon le montant des travaux réalisés :

Exceptionnellement, pour les opérations comportant au moins 1 500 euros HT de travaux au m² de surface utile les plus difficiles à équilibrer, la prime au logement pourra être majorée au-delà de 18 000 euros. Cette décision sera proposée au vu de l'examen technique du dossier et des financements mobilisables.

Par ailleurs, lorsque la réhabilitation est rendue impossible et qu'il convient de démolir pour reconstruire, une prime spécifique en fonction de l'équilibre d'opération pourra être accordée dans la limite de 12 000 euros par logement.

Pour les logements sociaux Prêt Locatif Social – PLS :

Un forfait de 3 000 euros pour les logements étudiants réalisés en PLS à loyer et charges maîtrisés et pour les logements familiaux réalisés en PLS dans les communes ou arrondissements où le taux de

Signé le 24 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

logements sociaux est supérieur à 25 % et participant d'une démarche de renouvellement urbain, ce forfait étant conditionné à l'application d'un loyer PLS minoré.

Pour les réhabilitations de logements locatifs sociaux :

- un forfait de 2 000 euros par logement réhabilité si les logements atteignent un bon niveau de performance énergétique et environnementale,
- un forfait de 10 000 euros par logement restructuré, en cas de division de grands logements avec modification substantielle de la typologie et de la surface habitable.

Les aides directes concernent toutes les opérations de production nouvelle et de réhabilitation conduites par les bailleurs sociaux, qu'elles le soient dans le cadre de la délégation des aides à la pierre ou du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, voire d'un simple prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts.

Il s'agit de montants maximaux de subventions. La Métropole Aix-Marseille-Provence se réserve la possibilité de plafonner les subventions, notamment en cas de montant de subvention à l'opération très important (au-delà de 500 000 euros).

Un logement sera réservé par la Métropole par tranche consommée de 50 000 euros de subvention attribuée, calculée hors des 4 primes prévus pour les logements PLUS-PLAI et hors logements-foyers et logements étudiants.

Chaque subvention allouée à une opération de logements sociaux fait l'objet d'une convention de financement et de partenariat entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et le bailleur social, soumise à l'approbation du Conseil de Territoire Marseille Provence.

Les crédits nécessaires sont inscrits à l'Etat Spécial de Territoire : Sous-politique D110 – opération 2010116600 – Chapitre 4581191007.

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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole 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.
- La délibération de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole n° RNOV 001-1611/09/CC du 9 novembre 2009 relative aux modalités d'attribution des aides communautaires directes pour le logement social ;

Signé le 24 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

- La délibération de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole n° RNOV 010-102/12/CC du 13 février 2012 relative à la modification des modalités d'attribution des aides communautaires directes pour le logement social ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 002-673/13/CM du 30 juin 2016 relative à l'intervention de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur le parc existant de Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 001-2799/17/CM du 19 octobre 2017 portant Approbation du Protocole de Préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de 9 quartiers d'intérêt national et de 5 quartiers d'intérêt régional situés sur la commune de Marseille ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° URB 002-4161/18/CM du 28 juin 2018 approuvant l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 portant Approbation d'une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La délibération du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 001-5639/19/BM du 28 mars 2019 approuvant l'Adhésion à la charte de prévention des expulsions domiciliaires 2018-2024 du département des Bouches-du-Rhône, validée par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées ;
- La convention Métropole-Etat de délégation de compétence 2017-2022 signée le 20 juillet 2017 et ses avenants.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Qu'il convient pour mettre en œuvre la politique de l'habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le territoire Marseille Provence d'adapter le régime d'aides sur fonds propres en faveur du logement social afin de le mettre en cohérence avec les enjeux actuels et d'accélérer la production de logements locatifs sociaux.

DELIBERE

Article 1 :

Est approuvé le Règlement des aides directes en faveur du logement social de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le Territoire Marseille Provence, ci-annexé.

Article 2 :

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence est autorisé à prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Signé le 24 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits à l'Etat Spécial de Territoire Marseille Provence 2019 : Sous-politique D110 – opération 2010116600 – Chapitre 4581191007.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC