

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 17 décembre 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 94 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Christophe DE PIETRO - 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 - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Marcel MAUNIER - Xavier MERY - Danielle MILON - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Yves BEAUVAL représenté par Gisèle LELOUIS - Mireille BENEDETTI représentée par Georges GOMEZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Isabelle SAVON - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Garo HOVSEPIAN - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par René BACCINO - Jean-Claude GAUDIN représenté par Gérard CHENOZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Lionel VALERI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Hélène MARCHETTI représentée par Roland GIBERTI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Claudette MOMPRIVE représentée par Martine GOELZER - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Muriel PRISCO représentée par Marc LOPEZ - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Michèle EMERY - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Jean-Pierre BERTRAND - Jean-Louis BONAN - Nicole BOUILLOT - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Catherine CHAZEAU - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Nouriaty DJAMBAE - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Samia GHALI - Bruno GILLES - Vincent GOMEZ - Albert GUIGUI - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Dany LAMY - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Janine MARY - Guy MATTEONI - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Eric SCOTTO - Nathalie SUCCAMIELE - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

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

VU 070-729/19/CT

■ CT1 - Attribution d'aides directes pour le logement social - Approbation de conventions de financement et de partenariat

DUFSV 19/17953/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 locatifs 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 locatifs 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.

Enfin, par délibération du 24 septembre 2019, le Conseil de Territoire Marseille Provence a approuvé la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence et adopté un nouveau règlement, afin d'accélérer la production de logements sociaux et de mettre en cohérence ce dispositif d'aides avec les enjeux actuels, dont, notamment : la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le renouvellement urbain, l'aménagement durable, l'insertion sociale par le logement, le logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie.

Les critères d'attribution des aides métropolitaines directes pour le logement social sur le territoire de Marseille-Provence sont les suivants :

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

- des forfaits de base PLUS et PLAII, 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 à 7 000 euros pour un logement PLAII.
- 4 primes, cumulables avec les forfaits, fondées sur les enjeux prioritaires actuels de la Métropole Aix-Marseille-Provence et du Territoire Marseille Provence :

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

- 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 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 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.

Selon ces critères, il est proposé dans ce rapport d'allouer des aides directes pour les opérations éligibles et d'approuver les conventions afférentes :

Opération Panier Abadie – Tranche 2 - Marseille 2^{ème}, bailleur social CDC HABITAT SOCIAL

L'opération compte 22 logements sociaux en acquisition-amélioration (4 PLUS, 8 PLAI, 10 PLS), sur 5 bâtiments, Marseille 2^{ème} : 20-22 Montée des Accoules, 21 et 29-31 rue du Poirier, 6-8 rue de l'Hôtel-Dieu, 7-9 montée Saint Esprit. Les 12 logements PLUS et PLAI bénéficient d'un financement de l'ANRU et de subventions des collectivités locales. Le coût des travaux étant très élevé du fait d'une intervention sur plusieurs bâtiments étroits et très dégradés disséminés dans le quartier du Panier, la subvention de la Métropole Aix-Marseille-Provence est proposée à hauteur de 360 000 euros (majoration exceptionnelle de la prime travaux jusqu'à un financement de 30 000 euros par logement PLUS ou PLAI).

Opération Zoccola, Marseille 15^{ème}, bailleur social ADOMA

L'opération compte 170 logements sociaux PLAI neufs en résidence sociale, acquis en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Elle bénéficie d'un financement de l'Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et d'une subvention de la Ville de Marseille. Elle est située 56, traverse du Liban, Marseille 15^e, au sein du périmètre d'extension de l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée et permettra notamment de reconstituer l'offre de logements démolis de la résidence sociale ADOMA située 54 avenue Félix Zoccola. La subvention de la Métropole Aix-Marseille-Provence est proposée à hauteur de 500 000 euros (3 000 euros par logement PLAI, subvention plafonnée à 500 000 euros).

Opération de réhabilitation La Blancarde, Marseille 12^{ème}, bailleur social Habita t Marseille Provence

Il s'agit d'une opération de réhabilitation de logements sociaux de 241 logements située 19 traverse de la Trévasses, Marseille 12^{ème}. L'amélioration de la performance énergétique permettra l'atteinte du niveau Bâtiment Basse Consommation - Rénovation hors panneaux photovoltaïque. La subvention de la Métropole Aix-Marseille-Provence est proposée à hauteur de 482 000 euros (2 000 euros par logement).

Les aides directes s'élèvent au montant total de 1 342 000 euros pour 3 opérations représentant 423 logements.

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 de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole RNOV 001-1611/09/CC du 9 novembre 2009 relative aux modalités d'attribution des aides communautaires directes pour le logement social ;

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

- La délibération de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole 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° 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 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 VU 056-465/19/CT du 24 septembre 2019 relative à la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence ;
- La convention Métropole-Etat de délégation de compétence 2017-2022 signée le 20 juillet 2017.

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'attribuer des aides directes pour le logement social et d'approuver les conventions de financement et de partenariat afférentes ;
- Que les priorités retenues sont, notamment : la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le renouvellement urbain, l'aménagement durable, l'insertion sociale par le logement, le logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie.

DELIBERE

Article 1 :

Sont approuvées les aides directes en faveur du logement social pour les 3 opérations suivantes :

CDC HABITAT SOCIAL	
Opération Panier Abadie – Tranche 2, Marseille 2 ^e	360 000 euros
ADOMA	
Opération Zoccola, Marseille 15 ^e	500 000 euros
HABITAT MARSEILLE PROVENCE	
Opération de réhabilitation La Blancarde, Marseille 12 ^e	482 000 euros

Le montant total de ces aides s'élève à 1 342 000 euros.

Article 2 :

Sont approuvées les conventions de financement et de partenariat afférentes entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et les bailleurs sociaux concernés.

Article 3 :

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

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

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits à l'Etat Spécial du Territoire Marseille Provence 2019 : Sous-politique D110, opération d'investissement n°2010116600, chapitre 4581191007.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC