

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Objet : Approbation d'un contrat de relance de la construction du logement avec l'Etat

Dans le cadre de la crise sanitaire, le Gouvernement a mis en place un plan de relance économique qui intègre une aide à la relance de la construction durable. Il s'agit d'un accompagnement spécifique des collectivités territoriales, octroyant aux communes une aide pour participer au financement de leurs investissements et de leurs projets structurants pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Ce dispositif existait selon une configuration différente en 2021, avec une aide automatique pour les permis délivrés de septembre 2020 à août 2021. Dans ce cadre, 2 612 520 euros avaient été versés directement à 17 communes métropolitaines en 2021.

En 2022, L'Etat a décidé de mettre en place un dispositif de contractualisation centré sur les territoires tendus, pour soutenir davantage les territoires où les besoins en logements sont accrus.

Cette contractualisation prend la forme d'un contrat de relance du logement signé par la Métropole avec l'Etat.

Le calcul de l'aide sera réalisé par les services de l'Etat :

- sur la base des autorisations de construire délivrées entre septembre 2021 et août 2022, pour les opérations d'au moins 2 logements présentant une densité minimale de 0,8 :

1 500€ par logement ;

- avec un bonus de 500€ par logement pour les logements provenant de la transformation de surfaces de bureau ou d'activités en surface d'habitation.

20 communes ont souhaité participer au dispositif et ont transmis leur objectif de construction de logements. Ces objectifs correspondent aux objectifs de production de logements neufs, toutes catégories confondues (libres, sociaux, collectifs, individuels ...).

Aucune incidence financière.

Il est demandé d'autoriser la signature du contrat de relance du logement avec l'Etat permettant de faire bénéficier aux communes volontaires d'un financement de l'Etat.

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Commission Cohésion sociale, Habitat, Logement

■ Séance du 10 mars 2022

■ **Objet : Approbation d'un contrat de relance de la construction du logement avec l'Etat**

Madame la Présidente de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Dans le cadre de la crise sanitaire, le Gouvernement a mis en place un plan de relance économique qui intègre une aide à la relance de la construction durable. Il s'agit d'un accompagnement spécifique des collectivités territoriales, octroyant aux communes une aide pour participer au financement de leurs investissements et de leurs projets structurants pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Ce dispositif existait selon une configuration différente en 2021, avec une aide automatique pour les permis délivrés de septembre 2020 à août 2021. Dans ce cadre, 2 612 520 euros avaient été versés directement à 17 communes métropolitaines en 2021.

En 2022, L'Etat a décidé de mettre en place un dispositif de contractualisation centré sur les territoires tendus, pour soutenir davantage les territoires où les besoins en logements sont accrus.

Cette contractualisation prend la forme d'un contrat de relance du logement signé par la Métropole avec l'Etat.

Cette délibération n'implique pas d'engagement financier de la part de la Métropole.

Conformément au décret fixant les modalités d'octroi de l'aide à la relance de la construction durable du 11 août 2021, le contrat concerne les communes éligibles (communes non carencées au titre de la loi SRU et situées en zones A, Abis et B1) et parmi ces dernières, celles ayant souhaité participer au dispositif.

Sur les 45 communes éligibles, 20 communes ont souhaité participer au dispositif et ont transmis leur objectif de construction de logements. Ces objectifs correspondent aux objectifs de production de logements neufs, toutes catégories confondues (libres, sociaux, collectifs, individuels ...).

Ils ont été estimés en cohérence avec les objectifs en cours de consolidation dans le futur programme local de l'habitat (PLH).

Le calcul de l'aide sera réalisé par les services de l'Etat :

- sur la base des autorisations de construire délivrées entre septembre 2021 et août 2022, pour les opérations d'au moins 2 logements présentant une densité minimale de 0,8 :
1 500€ par logement ;
- avec un bonus de 500€ par logement pour les logements provenant de la transformation de surfaces de bureau ou d'activités en surface d'habitation.

Les logements individuels (issus de permis de construire créant moins de 2 logements) et les opérations dont la densité est inférieure à 0,8 comptent pour l'atteinte de l'objectif, même s'ils ne donnent pas lieu à une aide.

L'aide ne sera pas versée si l'objectif de production de logements fixé n'a pas été atteint.

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 ;
- 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 la nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération de délégation HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021
- Le décret n°2021-1070 du 11 août 2021 fixant les modalités d'octroi de l'aide à la relance de la construction durable
- Le courrier en date du 10 janvier 2022 du Préfet des Bouches-du-Rhône à Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'intérêt pour les communes identifiées dans le contrat de bénéficier de l'aide à la relance de la construction durable
- Le besoin de soutien des communes métropolitaines dans leur effort de construction afin de construire plus de logements et de répondre à la demande existante importante
- L'articulation de ce dispositif avec les travaux en cours pour l'élaboration du programme local de l'habitat

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le contrat de relance du logement annexé.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer le contrat de relance du logement prévu dans le cadre du dispositif national de relance de la construction durable.

Pour enrôlement,

Le Vice-Président

Délégué au Logement et à la lutte
contre l'Habitat Indigne

David YTIER



Contrat de relance du logement dans le cadre du plan France relance

ENTRE

L'État,

Représenté par Christophe MIRMAND, Ci-après désigné par « l'État » ;

D'une part,

ET

La Métropole Aix-Marseille-Provence

Désignée ci-après « la Métropole »

Représentée par Martine VASSAL, autorisée à l'effet des présentes suivant délibération en date du 10 mars 2022, Ci-après désigné par la délibération,

D'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Dans le cadre du plan France relance, et pour répondre au besoin de logement des Français, l'Etat accompagne la relance de la construction durable à travers un dispositif de contractualisation sur les territoires caractérisés par une tension du marché immobilier.

Ce contrat marque l'engagement des signataires dans l'atteinte d'objectifs ambitieux de production de logements neufs au regard des besoins identifiés dans leur territoire.

Il s'inscrit dans la continuité du pacte pour la relance de la construction durable signé en novembre 2020 par le Ministère du logement et les associations de collectivités, et de l'aide à la relance de la construction durable qui accompagnait les communes dans leur effort de construction sur la période septembre 2020 - août 2021.

Article 1 – Objet du contrat

Le présent contrat fixe, pour chacune des communes identifiées, les objectifs de production de logements ouvrant droit au bénéfice d'une aide à la relance de la construction durable inscrite au Plan France Relance.

Toutefois, les communes de la Métropole non identifiées dans le présent contrat pourront signer leur propre contrat de relance du logement avec l'Etat jusqu'au 31 avril 2022. Dans cette hypothèse, ces communes délibéreront pour adopter et signer leur contrat de relance du logement avec l'Etat.

Article 2 – Définition de l'objectif de production

Les besoins en logement sont estimés entre les parties, à partir d'un taux d'autorisation de 1% du parc existant. Ils sont fixés en cohérence avec les objectifs inscrits au programme local de l'habitat en cours d'élaboration.

Les objectifs de production par commune tiennent compte de l'ensemble des logements à produire (logements individuels ou collectifs¹), objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée entre le 1^{er} septembre 2021 et le 31 août 2022.

Tableau des objectifs globaux par commune

Ville	Objectif logements	Objectif logements sociaux
Aix-en-Provence	900	-
Auriol	52	-
Beaurecueil	3	1
Cassis	38	27
Châteauneuf-les-Martigues	73	18
Fos-sur-Mer	67	8
Gardanne	150	57
Gréasque	40	10
Istres	188	15
La Ciotat	210	55
La Fare-les-Oliviers	84	60
La Roque d'Anthéron	48	-
Meyreuil	150	50
Miramas	160	-
Port-Saint-Louis-du-Rhône	40	-
Roquevaire	103	67
Rousset	80	32
Salon-de-Provence	201	-
Septèmes-les-Vallons	47	16
Vitrolles	144	-

¹ Incluant les logements en résidence (pour étudiants, personnes âgées ou autres)

Les objectifs de production de logements sociaux sont mentionnés à titre indicatif et feront l'objet d'une évaluation dans le cadre du suivi de la réalisation des objectifs triennaux. Toutefois, seule l'atteinte des objectifs annuels de production de logements collectifs, tous types confondus, conditionne le versement de l'aide

Article 3 – Montant de l'aide

Le montant prévisionnel de l'aide est établi au regard de l'objectif de production de logements, sur la base des autorisations de construire portant sur des opérations d'au moins 2 logements, d'une densité minimale de 0,8 et d'un montant de 1500€ par logement. Les logements provenant de la transformation de surfaces de bureau ou d'activités en surfaces d'habitation font l'objet d'une subvention complémentaire de 500€ par nouveau logement.

La densité d'une opération est calculée comme la surface de plancher de logement divisée par la surface du terrain.

Les logements individuels (issus de permis de construire créant moins de 2 logements) et les opérations dont la densité est inférieure à 0,8, ne donnent pas droit à une aide, mais participent à l'atteinte de l'objectif.

Les logements ouvrant droit à l'aide majorée, issus de la transformation de bureaux ou d'activité en logements sont identifiés précisément lors du calcul du montant définitif.

Le montant définitif de l'aide, calculé à échéance du contrat, est déterminé sur la base des autorisations d'urbanisme effectivement délivrées entre le 1^{er} septembre 2021 et le 31 août 2022, dans la limite d'un dépassement de 10% de l'objectif fixé.

L'aide n'est pas versée si la commune n'a pas atteint son objectif de production de logements.

Article 4 – Modalités de versement de l'aide

L'aide est versée aux communes après constatation de l'objectif atteint sur la période comprise entre le 1^{er} septembre 2021 et le 31 août 2022 et calcul du montant d'aide définitif.

Article 5 – Justification de la création de logements

L'atteinte de l'objectif de production de logement est vérifiée sur la base d'un état des autorisations d'urbanisme transmis par l'établissement public de coopération intercommunale [par la commune *dans le cas où elle est seule signataire du contrat avec l'Etat*] au préfet. Le préfet le vérifie en se fondant notamment sur les données relatives aux autorisations d'urbanisme enregistrées dans Sit@del.

Les éventuels différends font l'objet d'un échange contradictoire entre le préfet, l'établissement public de coopération intercommunale et les communes concernées.

Le versement de l'aide par le préfet vaut constat de l'atteinte de l'objectif et détermination du montant définitif de l'aide.

Article 6 – Modalités de remboursement

L'aide perçue fait l'objet d'un remboursement en tout ou partie en cas d'absence de mise en chantier des logements prévus par les autorisations d'urbanisme mentionnées à l'article 5 durant leur durée de

validité.

Article 7 – Publicité et communication

Après versement de l'aide, la commune devra veiller auprès des maitres d'ouvrage des opérations de logements ayant contribué à l'atteinte de l'objectif à l'apposition du logo « France Relance » et du logo « Financé par l'Union européenne – NextGenerationEU » sur le panneau de chantier.

Article 8 – Bilan des aides versées

A l'issue, le préfet de département élabore un bilan des logements autorisés et des aides versées par commune.

Fait à Marseille, le

Pour l'Etat,
Le Préfet des Bouches-du-
Rhône

Pour la Métropole