

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20130718-2013_A124-DE
Date de télétransmission : 25/07/2013
Date de réception préfecture : 25/07/2013



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 18 JUILLET 2013
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS
MASINI

2013_A124

OBJET : Habitat - Equilibre social de l'habitat - Projet de deuxième PLH de la C.P.A. (2013-2018) - Examen des demandes de modifications de l'Etat et avancement du PLH

Le 18 juillet 2013, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle Emilien Ventre à Rousset, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 12 juillet 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - ALBERT Guy - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean-Pierre - BARRET Guy - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOYER Michel - BRAMI Helliot - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - CANAL Jean-Louis - CASSAN René - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CONTE Marie-Ange - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DI CARO Sylvaine - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - GACHON Loïc - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GROSSI Jean-Christophe - GUINDE André - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAFON Henri - LICCIA Marcel - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MATAS Henri - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MERGER Reine - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - PAOLI Stéphane - PIN Jacky - QUARANTA Alain - RENAUDIN Michel - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - TERME Françoise - TRINQUIER Noëlle - VILLEVIELLE Robert

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : GOUIRAND Daniel suppléé par CHALLIER Antoinette - LECLERC Jean-François suppléé par ODERMATH Eric - ORCIER Annie suppléée par LANFRANCO Anne - VALETA Marie-José suppléée par HAMY François

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : BARBAT-BLANC Odile donne pouvoir à GARÇON Jacques - BAUTZMANN Marcel donne pouvoir à MARTIN Régis - BENNOUR Dahbia donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - BERNARD Christine donne pouvoir à PAOLI Stéphane - BOULAN Michel donne pouvoir à ROUARD Alain - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à MANCEL Joël - CATELIN Mireille donne pouvoir à GERARD Jacky - DAVENNE Chantal donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - DELOCHE Gérard donne pouvoir à GERACI Gérard - DILLINGER Laurent donne pouvoir à JOISSAINS Sophie - DUFOUR Jean-Pierre donne pouvoir à MUSSET Alain - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à BRAMI Helliot - FILIPPI Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges - FOUQUET Robert donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric donne pouvoir à CANAL Jean-Louis - HAMARD-OULMI Nadira donne pouvoir à CONTE Marie-Ange - JONES Michèle donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à TAULAN Francis - LONG Danielle donne pouvoir à ALBERT Guy - MICHEL Claude donne pouvoir à MORBELLI Pascale - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - PATOT Gérard donne pouvoir à BUCCI Dominique - PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - PIERRON Liliane donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - PIZOT Roger donne pouvoir à CURINIER Erick - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude - POTIE François donne pouvoir à MAS Jean-Louis - RIVET-JOLIN Catherine donne pouvoir à CHAZEAU Maurice - ROVARINO Isabelle donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - TONIN Victor donne pouvoir à CHEVALIER Eric - TRAN PHUNG CAU Catherine donne pouvoir à AGARRAT Henri

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMAROUCHE Annie - AMIEL Michel - BERENGER Patrice - BRUNET Danièle - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CIOT Jean-David - DAGORNE Robert - DE PERETTI François-Xavier - DEVAUX Pierre - DEVESA Brigitte - GALLESE Alexandre - GARCIA Daniel - GARNIER Eliane - GOURNES Jean-Pascal - GUEZ Daniel - JAUME Emmanuelle - LAGIER Robert - LEGIER Michel - LOUIT Christian - MALLET Raymond - MEDVEDOWSKY Alexandre - MOHAMMEDI Amaria - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - NELIAS Mireille - PERRIN Jean-Claude - RIVORY Olivia - ROUSSEL Jacques - SLISSA Monique - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

Monsieur Jean-Claude FERAUD donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 18 JUILLET 2013

Rapporteur : Jean Claude FERAUD

Thématique : Habitat

Objet : Equilibre Social de l'Habitat - Projet de deuxième PLH de la CPA (2013-2018) - Examen des demandes de modifications de l'Etat et avancement du PLH

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport propose l'examen des demandes de modifications de l'Etat sur le projet de 2ème PLH de la CPA.

Compte tenu de la diversité des corrections à apporter, il est proposé le lancement d'études complémentaires en vue de la production d'un nouveau document en 2014 et de conserver le document actuel comme « feuille de route » de la politique de l'habitat communautaire.

Exposé des motifs :

1 – Rappel de la démarche et des décisions antérieures

L'élaboration, la mise en oeuvre et le suivi du programme local de l'habitat communautaire est une des compétences obligatoires des Communautés d'Agglomération dans le domaine de l'équilibre social de l'habitat.

Le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH), arrêté en conseil communautaire le 14 février 2013 a été transmis au Préfet par courrier en date du 5 mars 2013, après avis des communes membres. Il a été reçu en Préfecture le 11 mars 2013.

En vertu des dispositions des articles L.302-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat, ce projet a été présenté par ailleurs lors de la séance plénière du 27 mars dernier au Comité Régional de l'Habitat (CRH). Il a recueilli à cette occasion un **avis favorable**.

En complément, et indépendamment de cette instance, et suivant le même article, l'Etat nous a fait part de ses remarques et demandes de modifications le 5 avril 2013 pour que la CPA puisse en délibérer en conseil de communauté.

Il est à noter que l'avis de l'Etat, au sens de l'article L302-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, n'est pas attendu sur le projet de PLH dans la phase actuelle mais n'intervient qu'après l'approbation du Programme Local de l'Habitat par le Conseil Communautaire, éventuellement modifié pour intégrer les remarques et demandes de modifications détaillées ci-dessous, et dans un délai de deux mois à compter de la transmission du document finalisé, approuvé par la communauté.

2 – Examen des demandes de modifications de l'Etat sur le projet de deuxième PLH

L'analyse des remarques et demandes de modifications est regroupée sous trois grandes thématiques :

- 1/ l'objectif global de développement de l'habitat sur le territoire ;
- 2/ la programmation en matière de logement locatif social ;
- 3/ l'opérationnalité du programme d'actions.

2-1/ l'objectif global de développement de l'habitat sur le territoire

Même si en préambule, l'Etat souligne la démarche partenariale engagée par la CPA, le partage du diagnostic précis concernant la réalité de notre territoire, notamment sur le constat du ralentissement des créations d'emplois sur la période 2007/2010 (2400 emplois), **l'objectif global de développement de l'habitat sur le territoire est considéré comme insuffisant pour rééquilibrer le ratio emploi/logement**, face aux besoins de la population et au dynamisme économique du territoire. Il souhaite que la CPA affiche un objectif plus ambitieux, nécessaire pour lutter contre la tension de notre marché local et répondre au déficit résidentiel constaté.

2-2/ la programmation en matière de logement locatif social

Il est indiqué que le PLH ne respecte pas l'article L 302-1 du CCH quant à la précision à apporter sur « **la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale** ».

La programmation en matière de logement locatif social est également considérée comme insuffisante, bien que les engagements soient doublés, 40% de logements locatifs sociaux sur la production au lieu de 20% dans le précédent PLH, qui avait néanmoins obtenu, à l'époque, un avis favorable de l'Etat.

La territorialisation des objectifs à la commune est estimée elle aussi, comme insuffisante.

2-3/ L'opérationnalité du programme d'actions

L'Etat regrette l'absence d'une déclinaison détaillée des actions opérationnelles à la commune.

Par ailleurs, malgré un budget annuel d'environ 23 millions d'euros pour mener à bien l'ensemble de ses actions, effort particulièrement souligné par les opérateurs (ARHLM, SEM, ESH) lors du Comité Régional de l'Habitat du 27 mars 2013, **le programme d'actions est analysé comme insuffisamment opérationnel et peu prescriptif à l'égard des communes**, notamment en matière d'urbanisme.

Enfin, en conclusion, le Préfet souhaite que la CPA prenne « **acte des nouvelles obligations législatives résultant de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et précise les engagements qu'elle prend pour y faire face, en particulier en ce qui concerne l'augmentation des obligations de production de logements locatifs sociaux valable sur la durée de validité du PLH arrêté.** »

3 – Les suites susceptibles d'être données aux remarques de l'Etat

Nous sommes en capacité d'apporter des modifications partielles au document sur une partie des remarques sus citées, notamment sur le caractère opérationnel des fiches communes actant de la confirmation précise des engagements de production individuels.

Toutefois, les modifications demandées quant au volume global de production sont de nature à remettre en cause le choix du développement maîtrisé du territoire qui a été confirmé dans les débats relatifs au SCOT.

Par ailleurs, la prise en compte de la récente loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, conduit à des objectifs de production de logements sociaux difficilement atteignables dans l'immédiat et nécessite que le débat soit relancé avec chaque commune.

Tous ces compléments ont été apportés au débat lors du Comité Régional de l'Habitat et des réunions techniques avec les services de l'Etat, mais la lecture restrictive de ce projet perdure.

En conséquence, il vous est **proposé** :

- **de suspendre la procédure en cours, les demandes de modifications étant trop importantes,**
- **d'engager des études complémentaires en vue de proposer un nouveau document en 2014, intégrant d'une part, les communes, de Gardanne et Gréasque, et d'autre part, les modalités de la loi du 18 janvier 2013,**
- **de conserver le document existant comme « feuille de route » pour la politique de l'habitat communautaire,**
- **de poursuivre notre engagement sur nos objectifs prioritaires , en mettant en place les financements nécessaires aux actions consensuelles cofinancées par les acteurs motivés.**

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 302-1 à L 302-9-1 ainsi que les articles L 302-11, R 302-1, R 302-9 et R 302-10 ;

VU la loi 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;
VU la loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;
VU la loi 2009-323 du 23 mars 2009 relative à la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion ;
VU la loi 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement ;
VU la délibération n°2013-A013 du Conseil communautaire du 14 février 2013 arrêtant le projet de 2ème PLH de la CPA après avis des communes ;
VU l'avis favorable du Bureau Communautaire du 18 juillet 2013.

Dispositif :

En fonction de ces éléments, vous voudrez bien mes Chers Collègues,

- **DECIDER** la suspension de la procédure en cours,
- **DECIDER** l'engagement des études complémentaires nécessaires, en vue de proposer un nouveau document en 2014 étendu au territoire des communes de Gardanne et Gréasque,
- **CONFIRMER** que le projet de 2ème PLH arrêté le 14/02/2013 constitue la « feuille de route communautaire » concernant la politique de l'habitat,
- **CONFIRMER** le maintien des engagements financiers en place pour la mise en œuvre de cette politique.

OBJET : Habitat - Equilibre social de l'habitat - Projet de deuxième PLH de la C.P.A. (2013-2018) - Examen des demandes de modifications de l'Etat et avancement du PLH

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	112
Abstentions	1
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	111
Majorité absolue	56
Pour	108
Contre	3
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

AGOPIAN Jacques - HAMY François

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

DAVENNE Chantal

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

GUINDE André

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à la majorité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents
Maryse JOISSAINS MASINI



24 JUIL. 2013