

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE D'AIX- MARSEILLE-PROVENCE-METROPOLE

Séance du 30 juin 2016

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 205 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Odile BONTHOUX - Patrick BORE - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Roland DARROUZES - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Sylvaine DI CARO - Nadia DJERROUD BOULAINSEUR - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Claude FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Jean-Christophe GROSSI - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSES - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIE - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Roger MEI - Catherine MEMOLI PILA - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAIN - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Maryse RODDE - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAU - Roger RUZE - Albert SALE - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Colette BABOUCHEAN représentée par Catherine MEMOLI PILA - Frédéric BOUSQUET représenté par Laure-Agnès CARADEC - Martine CESARI représentée par Joël MANCEL - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Bruno GILLES - Pierre COULOMB représenté par Danièle GARCIA - Robert DAGORNE représenté par Roger PELLENC - Christian DELAVET représenté par Olivier FREGEAC - Bernard DESTROST représenté par Roland GIBERTI - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Nouriati DJAMBAE représentée par Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO représenté par Christian BURLE - Jean-Pierre GIORGI représenté par Philippe CHARRIN - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Robert LAGIER représenté par Michel LEGIER - Nathalie LAINE représentée par Patrick BORE - Michel LAN représenté par Serge PEROTTINO - Stéphane LE RUDULIER représenté par Claude FILIPPI - Danielle MENET représentée par Gérard GAZAY - Patrick MENNUCCI représenté par Nathalie PIGAMO - Jérôme ORGEAS représenté par Danielle MILON - Claude PICCIRILLO représenté par Georges CRISTIANI - Stéphane PICHON représenté par Gérard CHENOZ - Patrick PIN représenté par André JULLIEN - Roger PIZOT représenté par Régis MARTIN - Bernard RAMOND représenté par Arnaud MERCIER - Julien RAVIER représenté par Valérie BOYER - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Sandra SALOUM-DALBIN représentée par Xavier MERY - Eric SCOTTO représenté par Roland CAZZOLA - Josette VENTRE représentée par Solange BIAGGI - Patrick VILORIA représenté par Monique CORDIER - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jean-Claude FERAUD.

Signé le 30 Juin 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 11 Juillet 2016

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

DEVT 002-673/16/CM

■ Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole 2012-2018 - Intervention de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur le parc existant de Marseille Provence

DEVT 16/545/CM

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

Avec la loi Duflot du 18 janvier 2013, les communes de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sont désormais tenues d'augmenter très significativement leur production de logements locatifs sociaux. Alors que depuis 2006, cette production s'élève à environ 1 500 logements locatifs sociaux par an pour le territoire de Marseille Provence auxquels s'ajoutent au mieux 50 à 100 logements privés conventionnés avec l'Anah, il faut désormais accélérer le rythme pour atteindre 2 500 logements locatifs sociaux par an et intégrer cet objectif au PLH de Marseille Provence Métropole 2012-2018.

Pour accroître significativement la production de logements locatifs sociaux conformément aux exigences de la loi, il faut engager une démarche de dynamisation de l'intervention sur le parc existant sans pour autant diminuer la pression sur la production neuve, notamment dans les dix communes carencées du territoire de Marseille Provence.

L'objectif est de recycler les logements dégradés et/ou vacants présents dans les centres villes et dans les faubourgs des communes de Marseille Provence en logements locatifs sociaux ou en logements conventionnés par l'Anah décomptés au titre de la loi SRU, sans augmentation significative du parc de résidences principales.

En effet, le parc de logements existants de ce territoire est un parc en mauvais état, qui, pour un tiers, date d'avant 1948 et qui, en 2011, comptait plus de 45 000 résidences principales potentiellement indignes (10%), caractérisées par la faiblesse des revenus de leurs occupants et l'état dégradé du logement. Toujours en 2011, 34% des logements pouvaient être qualifiés d' « énergivores » parce que leur performance énergétique se situait au niveau d'une étiquette E, F ou G.

Actuellement, est engagée une action forte pour la réhabilitation de l'habitat ancien privé : le programme d'intérêt général Habiter Mieux. Ce programme finance avec les aides de l'Anah et des fonds propres communautaires des équipes d'animation-suivi à la disposition des habitants du territoire, il a mis en place des aides complémentaires à celles de la Région et de l'Anah pour inciter les propriétaires à faire des travaux, et il soutient les baux à réhabilitation qui permettent à des opérateurs de se substituer aux bailleurs privés pour remettre en état leur logement et le louer à un tarif social dans la durée.

L'ensemble de ces mesures, et notamment la prime de réduction de loyer accordée aux propriétaires bailleurs pour leurs travaux versée par l'Anah, la Région et l'EPCI, vise à accroître la production de logements conventionnés dans le parc privé : ceux-ci sont par la suite décomptés pendant neuf ans dans la loi SRU.

Pour engager un dispositif analogue à celui du parc privé concernant la production de logements locatifs sociaux, il est proposé de développer les acquisitions-améliorations réalisées par les bailleurs sociaux.

En effet, les acquisitions-améliorations favorisent le renouvellement urbain, refaire la ville sur la ville, et ne nécessitent pas de nouvelles infrastructures. Elles sont vertueuses en termes de développement durable, non seulement par les travaux d'amélioration énergétique qu'elles génèrent sur des bâtiments

Signé le 30 Juin 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 11 Juillet 2016

existants, mais aussi par rapport à l'étalement urbain, à l'usage des équipements existants.

Elles produisent un effet significatif sur le taux de logement SRU : en effet, les arrondissements 1, 2 et 3 de Marseille ont vu leur taux de logements sociaux augmenter de 4 points depuis 2006, sans influencer sur le dénominateur de la division (elles n'augmentent pas le nombre total de résidences principales et ne génèrent donc pas d'objectifs supplémentaires en logements sociaux).

De plus, lorsque les logements sont occupés, il n'y a pas d'évolution à court terme du peuplement, les contingents n'entrant en œuvre qu'à la relocation.

Elles peuvent permettre de traiter des situations de logements dégradés, indignes ou insalubres, notamment lorsque les propriétaires privés sont défaillants. La gestion des logements et/ou de l'immeuble par un bailleur social donne également des garanties de pérennité que n'offre pas le secteur privé. Elles sont également importantes pour traiter la situation de certaines copropriétés.

Elles apportent de nouveaux droits à des locataires en place, qui, s'ils sont sous les plafonds de ressources HLM, peuvent toucher l'APL et bénéficier éventuellement de baisse de loyers tout en ayant l'assurance d'une gestion et d'une maintenance durable de leur immeuble.

Elles permettent de reloger des ménages en diffus, en traitant les besoins de façon fine et adaptée.

Enfin, elles peuvent, en créant un signal vis-à-vis des propriétaires alentours, favoriser le réinvestissement des propriétaires privés dans l'entretien et l'amélioration de leurs logements.

L'acquisition-amélioration permet donc de transformer un parc social « de fait » (soit en terme de loyers pratiqués, soit en terme de peuplement) en parc social « de droit » et mieux entretenu.

Le dispositif proposé pour Marseille Provence devrait permettre d'augmenter la part des acquisitions-améliorations dans le financement du logement locatif social : de 2006 à 2014, celle-ci a représenté 15% des agréments et financements, soit 225 logements en moyenne. La moitié de ces agréments et financements concerne du rachat de patrimoine d'investisseurs institutionnels ou de collectivité.

Actuellement, selon l'état des lieux réalisé ci-dessus, la capacité de production est de 1 500 logements locatifs sociaux par an, dont 15 % de cette programmation en acquisition-amélioration, soit 225 logements en acquisition amélioration.

50 logements conventionnés à l'APL environ sont produits par an via les financements Anah (depuis la réforme de 2011) et s'ajoutent à ce total.

Ce sont donc près de 1 000 logements locatifs sociaux supplémentaires qu'il faut pouvoir programmer à partir de 2016 pour être en conformité avec la loi :

- en neuf, comme antérieurement, à raison d'un tiers de l'effort supplémentaire, soit 350 logements par an en mettant l'accent sur les 10 communes carencées Marseille Provence,

- dans le parc existant : en réalisant les deux tiers de cet effort supplémentaire en acquisition-amélioration en passant de 225 à 775 logements par an (soit 550 supplémentaires) et en conventionnés à l'APL via l'Anah en passant de 50 à 150 logements par an (soit 100 supplémentaires avec ou sans travaux).

Ce levier pourra être actionné sur toutes les communes, mais quantitativement en priorité sur Marseille, puis Marignane et La Ciotat, principalement en accompagnement du traitement de leur centres anciens (grand centre-ville à Marseille-arrondissements 1 à 6, secteur PNRQAD à Marignane et future opération centre-ville à La Ciotat).

Pour ce faire, les objectifs du PLH de Marseille Provence Métropole 2012-2018 sont portés à 2 500 logements locatifs sociaux par an se décomposant comme suit :

- 1 575 logements locatifs sociaux neufs par an,
- 775 logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration (soit 550 supplémentaires), à décomposer en 520 PLUS-PLAI et 255 PLS (2/3 et 1/3), par un nouvel élan donné aux aides communautaires sur fonds

Signé le 30 Juin 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 11 Juillet 2016

Métropole d'Aix-Marseille-Provence
DEVT 002-673/16/CM
propres,

Signé le 30 Juin 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Juillet 2016

- 150 logements conventionnés à l'APL via l'Anah (soit 100 supplémentaires), grâce à la mobilisation des aides sur le bail à réhabilitation (10 000 euros par logements depuis 2012), les primes de réduction de loyers (environ 4 000 euros pour un 50 m² qui permettent de majorer les aides de l'Anah depuis 2015), et en exploitant le conventionnement sans travaux.

Ce qui représente 925 logements à réaliser dans le parc privé (plus de trois fois ce qui est constaté dans le bilan en moyenne).

Les quatre champs à explorer pour renforcer la politique d'acquisition-amélioration sont :

✓ La prospection

Il convient d'examiner les DIA de façon à capter rapidement les offres d'une part, mais aussi à exploiter les gisements existants. Un marché destiné à retenir un prospecteur foncier pour développer l'offre en petits immeubles à réhabiliter et exploiter tous les gisements (parc des communes, propriétés d'investisseurs institutionnels...) pourrait être lancé dès 2016 sur l'ensemble du territoire.

✓ La faisabilité

De façon à pouvoir analyser rapidement la capacité d'un immeuble à être réhabilité durablement en logements locatifs sociaux, il convient de se doter d'un marché permettant de missionner un bureau d'études en capacité de visiter l'immeuble, de faire un diagnostic et une estimation des travaux, et de proposer un plan de financement aux bailleurs sociaux partenaires.

✓ Le montage financier des opérations

Une modification des aides communautaires sur fonds propres nécessitera des moyens supplémentaires (actuellement, sont versés 3 000 euros / logement PLUS ou PLAI pour toutes les opérations en acquisition-amélioration, et 3 000 euros par logement PLUS ou PLAI en neuf dans les communes ou les secteurs de Marseille à – de 20 %).

Le PLS étant plutôt réservé aux rachats de patrimoine, les PLUS-PLAI en acquisition-amélioration concerneront prioritairement des opérations avec travaux importants. Le coût des opérations en acquisition-amélioration étant très différent selon s'il s'agit d'une petite opération de quelques logements dans un immeuble insalubre difficile d'accès ou d'une opération importante au sein d'un patrimoine bien entretenu, le dispositif d'aide à l'acquisition-amélioration doit être modulé, tout en étant incitatif.

Les critères de modulation s'appuient sur le coût des travaux au m² de surface utile SU, l'objectif étant de mieux soutenir les opérations nécessitant les travaux les plus importants.

Catégorie 1

Travaux < 500 euros HT au m² SU

Aide de 3 000 euros / logement PLUS ou PLAI – cible de 225 logements

Catégorie 2

Travaux de 500 à < 1000 euros HT au m² SU

Aide de 7 000 euros / logement PLUS ou PLAI – cible de 165 logements

Catégorie 3

Travaux de 1000 à <1500 euros HT au m² SU

Aide de 12 000 euros /logement PLUS ou PLAI – cible de 90 logements

Catégorie 4

Travaux à partir de 1 500 euros HT au m² SU

Aide de 18 000 euros / logement PLUS ou PLAI – cible de 40 logements

Exceptionnellement, pour les opérations comportant au moins 1 500 € HT de travaux au m² de surface utile SU les plus difficiles à équilibrer, la subvention au logement pourra être majorée. Cette décision sera proposée au vu de l'examen technique du dossier et d'un tour de table avec l'ensemble des financeurs.

Les travaux s'entendent « honoraires compris ».

Signé le 30 Juin 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Juillet 2016

L'enveloppe annuelle prévisionnelle s'élève à 3 700 000 euros.
300 000 de crédits d'ingénierie sont à prévoir pour les études, la prospection et la faisabilité, soit une enveloppe annuelle de 4 millions d'€ en année pleine, avec une montée en charge progressive.

✓ La gestion

Les coûts de gestion sont plus élevés lorsque les logements sont dispersés. La solution réside dans les économies d'échelle. Il est donc nécessaire qu'un bailleur puisse disposer d'un volume de logements suffisant sur une zone géographique donnée.

L'ensemble de ces propositions est donc soumis au Conseil de la Métropole de ce jour.

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

Le Conseil de la Métropole d'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 nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- La loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;
- La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- Le Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole 2012-2018 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 24 juin 2016 ;

Où le rapport ci-dessus,

Considérant

- Qu'il convient, pour la mise en œuvre de la loi, de privilégier une intervention sur le parc existant avec un objectif de 550 logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration dans le parc social et 100 logements conventionnés avec l'Anah dans le parc privé, tout en augmentant l'effort sur la production neuve à hauteur de 350 logements ;
- Que cette intervention doit s'appuyer sur un dispositif permettant de faire de la prospection foncière et des études de faisabilité et de majorer les aides aux logements sociaux ainsi réalisés à hauteur de 4 millions d'euros ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le principe d'accélérer l'intervention sur le parc existant pour la mise en œuvre des objectifs de production de logements locatifs sociaux adoptés ce jour dans l'avenant n°1 du PLH de Marseille Provence Métropole 2012-2018.

Signé le 30 Juin 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Juillet 2016

Article 2 :

Est adopté un dispositif d'intervention pour la réalisation de 550 acquisitions-améliorations supplémentaires par an sur le territoire de Marseille Provence s'appuyant sur une prospection active du foncier, la réalisation d'études de faisabilité, d'aides communautaires sur fonds propres plus incitatives.

Article 3 :

La subvention accordée par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence pour un logement acquis et amélioré en PLUS ou PLAI sur le territoire de Marseille Provence s'élève à :

- 3 000 euros quand le coût des travaux (y compris honoraires) est égal ou inférieur à 500 euros HT le m² de surface utile,
- 7 000 euros quand le coût des travaux (y compris honoraires) est compris entre 500 et 1 000 euros HT le m² de surface utile,
- 12 000 euros quand le coût des travaux (y compris honoraires) est compris entre à 1000 et 1 500 euros HT le m² de surface utile,
- 18 000 euros quand le coût des travaux (y compris honoraires) est supérieur à 1 500 euros HT le m² de surface utile.

Exceptionnellement, pour les opérations comportant au moins 1 500 € HT de travaux au m² de surface utile SU les plus difficiles à équilibrer, la subvention au logement pourra être majorée. Cette décision sera proposée au vu de l'examen technique du dossier et d'un tour de table avec l'ensemble des financeurs.

Article 4 :

Les aides métropolitaines directes allouées à une opération de logements sociaux feront l'objet d'une convention de financement et de partenariat soumise à l'approbation du Conseil de la Métropole.

Article 5 :

Les crédits nécessaires, soit 1 million d'euros, sont inscrits au budget 2016 de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence – Opération 2010/00166 – Chapitre 204 – Fonction 552 – Sous-politique D 110.

Abstention du groupe Front National Rassemblement Bleu Marine.

Cette proposition mise aux voix est adoptée à la l'unanimité des suffrages exprimés.

Certifié Conforme,
La Vice-Présidente Déléguée
Habitat, Logement et
Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS

Signé le 30 Juin 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Juillet 2016