

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 22 février 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 184 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Marc PENA - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Martial ALVAREZ - Mireille BALLETTI représentée par Sarah BOUALEM - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Marc DEL GRAZIA - Moussa BENKACI

représenté par Jean-Christophe GRUVEL - François BERNARDINI représenté par Nicole JOULIA - Julien BERTEI représenté par Pierre LAGET - Eléonore BEZ représentée par Gisèle LELOUIS - Kayané BIANCO représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Linda BOUCHICHA représentée par Magali GIOVANNANGELI - Doudja BOUKRINE représentée par Dona RICHARD - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Romain BRUMENT représenté par Frédéric GUELLE - Jean-Louis CANAL représenté par Jean-Pascal GOURNES - Eric CASADO représenté par Patrick GRIMALDI - Mathilde CHABOCHE représentée par Prune HELFTER-NOAH - Jean-Jacques COULOMB représenté par Michel RUIZ - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Gérard FRAU représenté par Nathalie LEFEBVRE - Samia GHALI représentée par Lisette NARDUCCI - Philippe GINOUX représenté par David YTIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Pierre HUGUET - Sophie JOISSAINS représentée par Marc FERAUD - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Caroline MAURIN représentée par Alexandre DORIOL - Eric MERY représenté par Olivia FORTIN - Férouz MOKHTARI représenté par Audrey GARINO - Yves MORAINÉ représenté par Solange BIAGGI - Roland MOUREN représenté par Laurent SIMON - Stéphane PAOLI représenté par Jean-Louis VINCENT - Didier PARAKIAN représenté par Catherine PILA - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Serge PEROTTINO représenté par Roland GIBERTI - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Véronique PRADEL représentée par Jocelyne POMMIER - René RAIMONDI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Pauline ROSSELL représentée par Lourdes MOUNIEN - Michèle RUBIROLA représentée par Sophie CAMARD - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Laurence SEMERDJIAN représentée par Corinne BIRGIN - Jean-Pierre SERRUS représenté par Christian AMIRATY - Jean-Marc SIGNES représenté par Eric SEMERDJIAN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Agnès FRESCHÉL - Michel LAN - Éric LE DISSES - Stéphane LE RUDULIER - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Patrick PIN - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Monique SLISSA - Etienne TABBAGH.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Nassera BENMARNIA représentée à 14h30 par Patrick AMICO – Gérard AZIBI représenté à 15h15 par Christine JUSTE – Catherine VESTIEU représentée à 15h30 par Yannick OHANESSIAN – Lisette NARDUCCI représentée à 15h40 par Christian PELLICANI – Pierre HUGUET représenté à 15h45 par Jessie LINTON – Jean-Marc COPPOLA représenté à 15h50 par Joël CANICAVE – Hervé MENCHON représenté à 15h55 par Pierre LEMERY – Françoise TERME représentée à 16h06 par Anne REYBAUD – Jean-David CIOT représenté à 16h23 par Jacky GERARD – Cédric JOUVE représenté à 16h34 par Lydia FRENTZEL – Martine CESARI représentée à 16h37 par Olivier FREGEAC.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Nicolas ISNARD à 14h30 – Georges ROSSO à 15h40 – Audrey GARINO à 15h50 – Sophie GRECH à 15h50 – Sébastien JIBRAYEL à 15h56 – Lyece CHOULAK à 15h56 – Gilbert SPINELLI à 15h57 – Sophie AMARANTINIS à 16h02 – Claude FERCHAT à 16h07 – Richard MALLIE à 16h07 – Stéphane RAVIER à 16h10 – Jean-Louis VINCENT à 16h24 – Karima ZERKANI RAYNAL à 16h25 – Marie-Pierre SICARD DESNUELLE à 16h25 – Eric SEMERDJIAN à 16h30 – Amapola VENTRON à 16h31 – Philippe ARDHUIN à 16h33 – Anne VIAL à 16h33 – Martin CARLVALHO à 16h39 – Eric GARCIN à 16h39 – Henri PONS à 16h40 – Emmanuelle CHARAFE à 16h46 – Remi MARCENGO à 16h47 – Hervé GRANIER à 16h51 – Ulrike WIRMINGHAUS à 16h51 – Philippe GRANGE à 16h53 - Bernard DESTROST à 16h57 – Aicha SIF à 17h00.

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

CHL-008-15811/24/CM

■ Approbation du Programme Local de l'Habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence

84230

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue l'outil de définition et de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle du territoire Métropolitain pour six ans. Il a pour objectif de répondre aux besoins en logement et hébergement de la population actuelle et future du territoire et d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement.

L'élaboration de ce premier PLH à l'échelle de la Métropole a été voulue au plus près du territoire, en co-construction avec les communes et les acteurs locaux de l'habitat pour porter un véritable projet de territoire partagé.

Réglementairement, la procédure d'approbation du PLH 2023-2028 de la Métropole Aix-Marseille-Provence fait l'objet de trois délibérations successives :

- Une première délibération, CHL 001-13587/23/CM du 16 mars 2023, relative au premier arrêt du projet de PLH ; adoptée à l'unanimité et une abstention. Cette délibération et le projet de PLH ont été transmis aux communes pour avis
- Une seconde délibération, CHL 001-14848/23/CM du 13 octobre 2023, par laquelle le Conseil Métropolitain a arrêté le projet de PLH modifié après avis des communes. Ce document a été transmis aux services de l'Etat qui disposaient d'un délai de 2 mois pour se prononcer et saisir le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).
- Une troisième délibération, soumise dans le cadre du présent Conseil Métropolitain, à la suite des avis de l'Etat et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), afin d'adopter le PLH.

Une fois publiée, cette dernière délibération, approuvant le PLH, deviendra exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Si, dans ce délai, l'Etat notifie à la Métropole des demandes de modifications, le PLH ne deviendra exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission à l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées conformément à l'article L302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par courrier du 23 novembre 2023, Monsieur le Préfet de Région a rappelé la nécessité de disposer d'un PLH ambitieux, premier document cadre qui définit pour 6 ans la politique locale de l'habitat pour répondre aux enjeux majeurs du territoire. Il a salué la qualité et l'importance du travail réalisé pour ce premier PLH Métropolitain, notamment en matière de diagnostic partagé, de mobilisation des élus et de partenariat avec tous les acteurs de l'habitat et du logement. Il a aussi noté l'engagement budgétaire conséquent. Toutefois ce document devra être consolidé afin de garantir son opérationnalité.

Le Préfet a donc émis un avis favorable sur ce projet, assorti des réserves synthétisées ci-dessous :

- Les objectifs ambitieux de production de 11 000 logements qui répondent aux enjeux démographiques du SCOT dont 5 200 logements sociaux ne permettront pas d'atteindre les objectifs de la loi SRU, certaines communes carencées devront être accompagnées pour répondre aux besoins de leur commune. Il est rappelé qu'en application de l'article L 302-8 du CCH modifié par la loi 3DS toute commune soumise à la loi SRU doit répondre à ses obligations tant quantitativement que qualitativement.

- A ce titre les contrats de mixité sociale représentent un cadre partenarial structurant pour mobiliser tous les outils et partenariats pour accompagner les communes dans une démarche de relance de la production.
- La mobilisation du parc existant, axe fort du PLH accompagné de dispositifs incitatifs et coercitifs s'inscrit pleinement dans un objectif de développement durable. Afin de mieux appréhender l'ambition des actions 2 et 4 un calendrier de la mise en œuvre et les volumétries des dispositifs devront être proposés.
- La mise en œuvre du projet nécessite de préciser la stratégie foncière partenariale, ambitieuse au service de la production de logements.
- La mise en adéquation rapide des documents d'urbanisme avec les objectifs du PLH.
- La nécessité de rééquilibrer la production de LLS entre les arrondissements de Marseille.
- La structuration d'une gouvernance et d'un pilotage efficace. A ce titre il convient d'ores et déjà de préciser le rôle du Comité Métropolitain de l'habitat, sa composition, son fonctionnement, de décliner les différentes instances d'échanges techniques et thématiques, leur temporalité ainsi que leur cohérence avec les différentes instances de pilotage existantes.
- Les outils d'observation, bilans annuels et évaluation à mi-parcours, devront permettre de réinterroger les actions mises en œuvre.

Quant au CRHH qui s'est tenu le 8 décembre 2023, il a accueilli favorablement ce premier PLH Métropolitain, offrant une stratégie claire, permettant de relancer les parcours résidentiels de lutter contre l'habitat indigne et de répondre aux besoins des publics spécifiques. Le CRHH a émis un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- Un effort de production et de rééquilibrage sur les communes carencées ainsi que sur la typologie des financements.
- Une vigilance sur les publics fragiles et spécifiques notamment « les jeunes »
- Une gouvernance permettant d'associer tous les acteurs de l'écosystème de l'habitat.

Considérant ces observations et de manière à préciser les actions définies dans le PLH pour répondre aux enjeux d'une Métropole attractive et inclusive, la Métropole s'engage sur les points suivants :

- Concernant l'effort de production sur tout le territoire et, notamment les communes n'atteignant pas leurs objectifs SRU, la Métropole s'engage à conclure des contrats de mixité sociale (CMS) lorsqu'ils seront possibles et d'accompagner les communes déficitaires dans la mise en œuvre de leurs opérations de production de logements.
- Concernant la mise en adéquation des documents d'urbanisme avec le PLH, d'ores et déjà des modifications de PLUi sont en cours. L'adoption du PLUi du Pays d'Aix permettra de répondre aux besoins en logement dans toutes leurs diversités.
- D'autre part, l'orientation n°2 du PLH, notamment l'action 12, qui définit une stratégie foncière au service des objectifs du PLH permettra de mieux mobiliser l'EPF Paca à travers la nouvelle convention multi site habitat en cours d'élaboration.
- Concernant la mobilisation du parc existant, il est au cœur de la stratégie, territoriale durable de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, déployée depuis 2018. Cette stratégie est confortée par la mise en œuvre d'une boîte à outils opérationnelle, 17 programmes sont en cours et plusieurs dispositifs sont à l'étude en concertation avec les élus et les différents acteurs de l'habitat. La liste des programmes sera annexée au PLH. D'autre part la mise en œuvre du programme Zéro Logement Vacant et Envie de ville sont autant de stratégies partenariales permettant de mettre en œuvre une veille foncière renforcée afin de relancer, l'acquisition amélioration et le conventionnement.
- Concernant les publics fragiles l'engagement de la Métropole dans le plan quinquennal du logement d'abord a permis de construire de nouveaux partenariats, de mobiliser des fonds et d'élaborer un programme d'actions ambitieux afin de mieux accompagner les publics les plus fragiles.

L'élaboration du Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) et la grille de cotation seront approuvés courant 2024. La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) répondra aussi à une meilleure prise en compte de ces publics. La convention de gestion en flux a fait l'objet d'une délibération au Conseil de Métropole du 12 octobre 2023. La prise en compte des besoins en relogement a été au cœur des négociations. Les conventions avec les 19 bailleurs concernés ont été signées le 24 novembre 2023.

- Concernant l'ambition de la mise œuvre du PLH et ses conditions de réussite par la mise en place d'une gouvernance partenariale et renforcée, la Métropole souscrit aux observations de l'Etat.

A cette fin, elle précise dans le PLH, le rôle du Comité Métropolitain de l'Habitat et les différentes instances de gouvernance, le pilotage d'ensemble et les modalités de mise en œuvre des actions. Il est nécessaire de distinguer le pilotage du PLH dans son ensemble, à la fois politique et technique, du pilotage spécifique de chaque action.

Pour éclairer ces deux aspects, sont déclinées :

- Les modalités de gouvernance politique du PLH en identifiant les différentes instances, leur objet, leur rôle, leur composition, leur périodicité.
- Le pilotage technique du PLH et ses modalités de déploiement.

Une mission d'appui à l'animation et au pilotage du PLH sera confié à un prestataire qualifié pour l'assister dans l'animation, le pilotage et le suivi du PLH ainsi que dans l'élaboration de l'évaluation à mi-parcours.

Dès son adoption un Comité Métropolitain de l'Habitat se réunira afin de préciser la feuille de route, ses actions prioritaires et le calendrier de la Métropole en matière d'habitat.

Aux vus de ces éléments, il est proposé d'adopter le premier Programme Local de l'Habitat de la Métropole

Pour mémoire, il définit 6 grandes orientations :

- Agir sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique.
- Développer les conditions foncières et financières nécessaires à la réalisation des objectifs de production de logements.
- Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser un équilibre territorial.
- Améliorer l'accès aux logements des publics les plus fragiles ou spécifiques ;
- Soutenir l'innovation.
- Animer et piloter le Programme Local de l'Habitat, faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée.

Conformément à l'article L 302- 2 du Code de la Construction et de l'Habitat, le PLH sera exécutoire dans un délai de 2 mois après sa transmission au représentant de l'Etat.

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 Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriale ;
- Le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 302-1 et suivants et R 302-1 et suivants ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) ;

- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) ;
- Le décret n° 2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement ;
- La délibération DEVT 001-672/16/CM du 30 juin 2016 relative à l'élaboration du PLH ;
- La délibération CLH-001-13587/23/CM du 16 mars 2023 du Conseil Métropolitain relative au premier arrêt du PLH ;
- La délibération CLH-001-14848/23/CM du 13 octobre 2023 du Conseil Métropolitain relative au deuxième arrêt du PLH ;
- L'avis du Préfet de la Région du 23 novembre 2023 ;
- L'avis du CRHH du 8 décembre 2023.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le projet de Programme Local de l'Habitat, après avis des communes arrêté par délibération du 13 octobre 2023, a été transmis aux services de l'Etat et présenté au CRHH du 8 décembre 2023.
- Que l'Etat et le CRHH ont émis des avis favorables avec recommandations sur le projet de PLH arrêté.
- Que le Métropole s'est engagée à prendre en compte ces recommandations.

Délibère

Article 1 :

Est adopté le Programme Local de l'Habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 2 :

La présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence - 58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille ainsi que dans chaque commune du territoire de la Métropole ; mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans les départements intéressés.
- D'une publication sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : www.ampmetropole.fr .

Article 3 :

Le dossier de PLH sera tenu à disposition du public dans les lieux indiqués ci-dessous à leurs jours et heures habituels d'ouverture au public :

- Au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence – 58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille.
- Dans chaque commune membre du territoire de la Métropole.
- Dans les mairies d'arrondissements de Marseille.
- En Préfecture des départements des Bouches du Rhône, du Vaucluse et du Var.

Il est en outre consultable sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : www.ampmetropole.fr .

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER