

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

Séance du jeudi 18 avril 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Vincent LANGUILLE représenté par Georges CRISTIANI - Georges ROSSO représenté par Gaby CHARROUX - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE - Jean-Pascal GOURNES - Éric LE DISSES.

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

CHL-010-15960/24/BM

**■ Attribution d'aides pour la production de logements locatifs sociaux sur le secteur du Pays d'Aix - Approbation de conventions
87219**

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

Production neuve et acquisition-amélioration :

Afin de soutenir la production de logement social sur son territoire, le Conseil de Communauté de la CPA a déclaré d'intérêt communautaire des modalités de soutien à la production de logements sociaux (délibération n°2013_A031 du 28 mars 2013). Ainsi, la Métropole Aix-Marseille-Provence intervient sur le secteur du Pays d'Aix sous forme de forfaits selon le type de financement de l'opération et sa surface utile. Ces forfaits sont majorés en fonction des niveaux de performance énergétique atteints.

En complément de ces aides forfaitaires, le Conseil communautaire du Pays d'Aix s'est prononcé en faveur de la prise en charge de l'aide pour surcharge foncière pour les logements PLAI et PLUS, selon les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (délibération n°2014_A217 du 14 octobre 2014).

Ainsi, les aides se déclinent de la façon suivante :

- En construction et VEFA :

Subvention forfaitaire de 70 à 180 € par m² de surface utile selon le type de financement (PLUS - PLAI - PLS) et les labels de performances énergétiques (majoration de 5 à 10 %). La subvention est plafonnée à 12 % du prix de revient de l'opération (y compris surcharge foncière).

- En acquisition-amélioration :

Subvention forfaitaire de 160 à 250 € par m² de surface utile selon le type de financement (PLUS - PLAI - PLS) et les performances énergétiques (majoration jusqu'à 10 %). La subvention est plafonnée à 15 % du prix de revient de l'opération (y compris surcharge foncière). Chaque subvention allouée à une opération de logement social fait l'objet d'une convention de financement entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et le bailleur social, soumise à l'approbation du Bureau de Métropole.

Par ailleurs, depuis le 28 novembre 2019 (délibération N°2019_CT2_491), les financements accordés par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le secteur du Pays d'Aix sont soumis à une contrepartie réservataire de logements sociaux. Ainsi, la Métropole demandera la réservation d'un logement par tranche de 50 000 € de subvention accordée à l'exclusion des subventions accordées au titre des résidences sociales et des opérations consacrées à l'hébergement et au logement temporaire.

Ainsi, en production neuve, 24 opérations sont financées, représentant 541 LLS, dont 164 PLAI, 26 PLAI A, 237 PLUS et 114 PLS.

Au total, ces opérations bénéficieront de 6 824 718 € de subvention de la part de la Métropole.

Par ailleurs 2 opérations ont été réalisées en Acquisition Amélioration, ce qui représente 148 logements dont 6 PLAI, 7 PLUS et 135 PLS, situées sur les communes d'Aix-en-Provence et de Peyrolles-en-Provence.

Le nombre important de logements locatifs sociaux s'explique par l'opération de la SACOGIVA « Résidence les Facultés », située sur la commune d'Aix-en-Provence et représentant 130 PLS. Cette opération intervient dans le cadre de l'exécution du Plan de Sauvegarde de la copropriété des Facultés.

Au total, ces opérations bénéficieront de 645 497 € de subvention de la part de la Métropole. En ce qui concerne les subventions attribuées au titre de la surcharge foncière, 5 opérations présentées dans ce rapport sont concernées, ce qui représente au total 1 561 902 € de subventions pour 173 logements locatifs sociaux.

Accession sociale PSLA :

Afin de soutenir la production de logements en accession sociale sur son territoire, le Conseil de Communauté de la Communauté du Pays d'Aix a déclaré d'intérêt communautaire (délibération n° 2011-A043 du 14 avril 2011) les modalités de soutien à la production de logements financés en Prêt Social Location-Accession (PSLA) et ventes HLM sous forme de forfaits à répercuter sur le prix de vente aux accédants.

Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur pour financer la construction de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession.

La location-accession comporte deux phases :

- Une phase locative pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative et d'une part acquisitive.
- Une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement.

L'aide du Territoire se décline de la façon suivante : subvention forfaitaire de 10 000 € par logement créé en PSLA.

Deux opérations sont concernées :

- Les Moulins à Pertuis, représentant 19 PSLA.
- Les Limberts à Pertuis, représentant 4 PSLA.

Au total, ces opérations bénéficieront de 230 000 € de subventions de la part de la Métropole.

Acquisition-amélioration sous maîtrise d'ouvrage communale :

La Métropole Aix-Marseille-Provence soutient sur le secteur du Pays d'Aix les communes pour les acquisitions foncières, immobilières, ainsi que les travaux de réhabilitation favorisant la production de logements sociaux, en particulier sur des petites opérations, inférieures à 10 logements, participant à la revitalisation des centres anciens (délibération 2012_A081).

Ainsi, le territoire soutient l'acquisition-amélioration en maîtrise d'ouvrage communale à hauteur de 50 % du reste à charge de la commune, déduction faite des autres subventions et de la valorisation du revenu locatif.

La ville de Mimet sollicite la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre de ce dispositif afin de réaliser deux opérations de logements sociaux : une opération d'un logement PLUS situé 23 rue Saint Sébastien, une opération de deux logements PLUS située 26 rue du Mistral.

La réalisation de ces logements permettra de répondre d'une part aux difficultés des demandeurs de se loger sur le territoire communal, et d'autre part, de leur assurer une meilleure intégration à travers la mixité des différentes formes d'habitat.

Les travaux sont, notamment, de nature à réaliser des opérations de renouvellement urbain, et à revitaliser le centre ancien de la commune de Mimet.

Les subventions sollicitées s'élèvent à un montant total de 323 964 €, représentant 50% de la part restant à charge de la commune, déduction faite des autres subventions et de la valorisation du revenu locatif.

Plan de financement prévisionnel : Opération Rue Saint Sébastien :

Valorisation des revenus locatifs (15ans)	38 647 €
Métropole Aix-Marseille-Provence	65 594 €
Commune	65 594 €
Total	169 634 €

Plan de financement prévisionnel : Opération Rue du Mistral :

Valorisation des revenus locatifs (15 ans)	50 067 €
Métropole Aix-Marseille-Provence	258 370 €
Commune	258 370 €
Total	575 807 €

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

L'ensemble de la programmation 2023 des logements locatifs sociaux financés sur le secteur du Pays d'Aix est ici présentée. 13 communes sont concernées par des opérations.

Les aides sollicitées auprès de la Métropole pour la production de logements locatifs sociaux, déclinées dans le tableau ci-annexé, s'élèvent ainsi à un montant total de 8 024 089 € pour 30 opérations représentant 715 logements locatifs sociaux :

- 170 logements PLAI.
- 26 logements PLAI A.
- 247 logements PLUS.
- 249 logements PLS.
- 23 logements PSLA.

Le montant moyen de subvention accordé par logement est de 11 223 €.

Au total, 139 logements locatifs sociaux seront réservés à la Métropole en contrepartie de ses subventions.

Il est à noter, pour cette programmation 2023, qu'une part des logements locatifs sociaux pour lesquels des subventions de la Métropole sont sollicitées, a été instruite dans le cadre de l'ANRU.

Il s'agit des opérations mixtes (droit commun/ reconstitution de l'offre) :

- BELLEPEIRE, Chemin de Bellepeire, située sur la commune des Pennes-Mirabeau, représentant 27 LLS, dont 13 PLAI, 9 PLUS (ROLLS), et 5 PLS (Aide à la Pierre).
- GENERAL DE GAULLE, Avenue du Général de Gaulle, située sur la commune de Trets, représentant 27 LLS, dont 8 PLAI et PLUS (ROLLS), et 4 PLS (Aide à la Pierre).
- LA CHEVALIERE, Impasse des Dapalis, située sur la commune d'Aix-en-Provence, représentant 87 LLS, dont 26 PLAI (ROLLS), 52 PLUS (ROLLS), 2 PLAI A (Aide à la pierre) et 7 PLS (Aide à la Pierre).

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de 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 nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ;
- La délibération n° 2011-A043 du 14 avril 2011 approuvant les modalités de soutien à la production de logements financés en Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- La délibération n° 2012_A081 du Conseil communautaire de la CPA du 31 mai 2012 définissant les dispositifs d'intervention en faveur des communes afin de les accompagner dans la production de logements sociaux ;
- La délibération n° 2013_A031 du Conseil communautaire de la CPA du 28 mars 2013 déclarant d'intérêt communautaire les principes d'intervention en faveur des opérations de construction de logements sociaux ;
- La délibération n° 2014_A217 du Conseil communautaire de la CPA du 14 octobre 2014 confirmant la prise en charge des subventions pour surcharge foncière pour les logements PLAI et PLUS ;
- La délibération n°2019_CT2-011 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 27 février 2019, attribuant des aides pour la production de logements locatifs sociaux et approuvant les conventions de financement ;
- La délibération n° 2019_CT2_491 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 28 novembre 2019 modifiant les principes d'intervention du Territoire du Pays d'Aix pour la construction et l'acquisition-amélioration des logements locatifs sociaux ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° FBPA 023-12563/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant le règlement budgétaire et financier modifié.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de soutenir la production de logements locatifs sociaux en production neuve et en acquisition-amélioration ;
- Qu'il convient de soutenir l'accession sociale ;
- Qu'il convient de soutenir les communes dans la production de logements sociaux communaux.

Délibère

Article 1 :

Sont attribuées des subventions d'un montant total de 8 024 089 euros en faveur de la production de logements sociaux pour les 30 opérations décrites dans le tableau annexé.

Article 2 :

Est approuvé le modèle de convention de financement entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et les bailleurs sociaux concernés ci-annexé.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer les conventions à venir.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section d'investissement : autorisation de programme n°F110G20D01, opération d'investissement n°190134500D, « *Logement Public* », chapitre 204, nature 20422, fonction 552.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et Inclusion, de la sous-politique « Habitat et Logement » et du programme « Habitat et Dynamique Urbaine » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DHPR ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER