

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-007-15957/24/BM

■ Attribution d'aides directes pour le logement social sur le secteur de Marseille-Provence - Approbation de conventions et annulation de conventions

87215

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

L'Etat a délégué à la Métropole Aix-Marseille-Provence pour une durée de 6 ans (2017-2022) prorogée à deux reprises par avenant, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur du logement locatif social (à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)) et de la réhabilitation de l'habitat privé dans le cadre de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

La délégation des aides à la pierre permet notamment à la Métropole Aix-Marseille-Provence d'allouer les financements de l'Etat aux opérations de logements locatifs sociaux qu'elle choisit de réaliser sur son territoire. La Métropole établit également la programmation des logements locatifs sociaux financés par l'ANRU en reconstitution de l'offre, en lien avec les services de l'Etat compétent pour l'attribution des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

En complément de la délégation des aides à la pierre, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée le 1^{er} janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence, a souhaité compléter, sur le secteur de Marseille Provence, les subventions de l'Etat qu'elle alloue aux bailleurs sociaux avec des aides prélevées sur ses fonds propres, de façon à orienter la programmation de logements locatifs sociaux en fonction de ses priorités.

Concernant les logements sociaux neufs, elle a défini les critères d'attribution de ces aides au Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du 9 novembre 2009, complétés au Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du 13 février 2012. Concernant les logements sociaux réalisés en acquisition-amélioration, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2016 a approuvé une délibération cadre relative à l'intervention de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le parc existant de Marseille-Provence.

Par délibération du 24 septembre 2019, le Conseil de Territoire Marseille Provence a approuvé la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence et adopté un nouveau règlement, afin d'accélérer la production de logements sociaux et de mettre en cohérence ce dispositif d'aides avec les enjeux actuels, dont, notamment : la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le renouvellement urbain, l'aménagement durable, l'insertion sociale par le logement, le logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie.

Enfin, par délibération du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 27 juin 2022 ce règlement a été adapté pour prendre en compte l'application de la RE2020 à compter du 1^{er} janvier 2022, préciser et moduler les financements pour la réhabilitation notamment dans le cadre des projets de renouvellement urbain et permettre le cofinancement des maîtrises d'œuvre urbaines et sociales lorsqu'elles bénéficient d'un financement dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre.

Les critères d'attribution des aides métropolitaines directes pour le logement social sur le secteur de Marseille Provence sont les suivants :

Pour les logements sociaux Prêt Locatif à Usage Social – PLUS et Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLAI :

- Des forfaits de base PLUS et PLAI, différenciés selon 5 catégories de commune ou d'arrondissement classés selon les prix médians de vente au mètre carré des appartements, allant de 1 000 € à 5 000 € pour un logement PLUS et de 3 000 € à 7 000 € pour un logement PLAI.
- 4 primes, cumulables avec les forfaits, fondées sur les enjeux prioritaires actuels de la Métropole Aix-Marseille-Provence :
 - Pour performance énergétique et environnementale (1 000 € par logement).
 - Pour l'adaptation au handicap selon les préconisations du cahier des charges élaboré par l'association Handitoit Provence, dont la Métropole Aix-Marseille-Provence est partenaire (2 000 € par logement).
 - Pour la réalisation de logements locatifs sociaux PLAI adaptés ou à loyer minoré (10 000 € par logement).
 - Pour les opérations de logements réalisés en acquisition-amélioration, 4 niveaux de prime de 3 000 € à 18 000 € par logement voire au-delà selon le montant des travaux réalisés.

Exceptionnellement, pour les opérations comportant au moins 1 500 € HT de travaux au m² de surface utile les plus difficiles à équilibrer, la prime au logement pourra être majorée au-delà de 18 000 €. Cette décision sera proposée au vu de l'examen technique du dossier et des financements mobilisables.

Par ailleurs, lorsque la réhabilitation est rendue impossible et qu'il convient de démolir pour reconstruire, une prime spécifique en fonction de l'équilibre d'opération pourra être accordée dans la limite de 12 000 € par logement.

Pour les logements sociaux Prêt Locatif Social – PLS :

Un forfait de 3 000 € pour les logements étudiants réalisés en PLS à loyer et charges maîtrisés et pour les logements familiaux réalisés en PLS dans les communes ou arrondissements où le taux de logements sociaux est supérieur à 25 % et participant d'une démarche de renouvellement urbain, ce forfait étant conditionné à l'application d'un loyer PLS minoré.

Pour les réhabilitations de logements locatifs sociaux :

- Un forfait de 2 000 € par logement réhabilité si les logements atteignent le niveau BBC rénovation certifié par un organisme indépendant ou que le bailleur social est engagé dans une démarche globale.
- Un forfait de 5 000 € par logement en cas de petite restructuration améliorant significativement le confort résidentiel.
- Un forfait de 10 000 € par logement restructuré, en cas de division de grands logements avec modification substantielle de la typologie et de la surface habitable.

Les équipes de MOUS liées à des opérations de réhabilitation ou de démolition (en dehors des Projets de Renouvellement Urbain ANRU) pourront bénéficier d'un financement jusqu'à parité de la subvention Etat instruite dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, prioritairement si l'opération s'inscrit dans un projet d'ensemble.

Les aides directes concernent toutes les opérations de production nouvelle et de réhabilitation conduites par les bailleurs sociaux, qu'elles le soient dans le cadre de la délégation des aides à la pierre ou du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), voire d'un simple prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts.

Il s'agit de montants maximaux de subventions. La Métropole Aix-Marseille-Provence se réserve la possibilité de plafonner les subventions, notamment en cas de montant de subvention à l'opération très important (au-delà de 500 000 €).

Un logement sera réservé par la Métropole par tranche consommée de 50 000 € de subvention attribuée, calculée hors des 4 primes prévus pour les logements PLUS-PLAI et hors logements-foyers et logements étudiants.

Chaque subvention allouée à une opération de logements sociaux fait l'objet d'une convention de financement et de partenariat entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et le bailleur social.

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

Les aides directes, précisées dans le tableau annexé, s'élèvent au montant total de 6 525 500 euros pour 51 opérations représentant 1870 logements dont 1648 logements subventionnés, soit :

- 33 opérations dont 27 en construction neuve et 6 en acquisition-amélioration financées et agréées dans le cadre de la délégation des aides à la pierre représentant 859 logements PLUS-PLAI-PLS dont 660 logements PLUS-PLAI subventionnés :
 - 300 PLUS et 360 PLAI, dont :
 - 8 PLAI adaptés Etat/PLAI à loyer minoré Métropole.
 - 4 logements respectant le cahier des charges Handitoit pour l'adaptation des logements aux personnes handicapées,
 - 150 logements éligibles à la prime pour performance énergétique et environnementale.
- 15 opérations dont 14 en construction neuve et 1 en acquisition-amélioration financées dans le cadre de l'ANRU pour les PLUS et PLAI et dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour les PLS représentant au total 351 logements subventionnés :
 - 197 PLUS et 144 PLAI, dont :
 - 54 logements éligibles à la prime pour performance énergétique et environnementale
 - 5 logements respectant le cahier des charges Handitoit pour l'adaptation des logements aux personnes handicapées.
 - Et 10 PLS à loyer minoré.
- 3 opérations de réhabilitation représentant 637 logements sociaux réhabilités au titre de la performance énergétique et environnementale
 - VILOGIA résidence Jonquilles comprenant 94 située 2 impasse Ravel 13 013 Marseille dans le Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville Frais Vallon.
 - UNICIL résidence La Martine comprenant 259 logements située boulevard Pierre Dramard à Marseille 15^{ème} au sein du nouveau périmètre du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville La Savane Bosphore.
 - LOGIREM résidence La Maurelle comprenant 284 logements située avenue Roumanille à La Ciotat au sein du Quartier de Veille Active Abeille-Maurelle-Matagots.

Il est également proposé d'annuler, suite à l'abandon de 2 opérations représentant 29 logements (20 PLUS et 9 PLAI), les conventions de financement et de partenariat et les subventions afférentes suivantes :

- 3F Sud opération « Traverse des Camoins » 64 avenue de St Menet aux Accates Marseille 11e - Convention n°Z230895COV - Subvention de 36 000 €.
- 3F Sud opération « Septèmes Perrotino » 225 avenue du 8 mai 1945 13240 Septèmes-les-Vallons - Convention n°18/0062 – Subvention de 57 000 €.

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 et notamment l'article L. 5218-7 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

Signé le 18 avril 2024
Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2024

- 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 de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole RNOV 001-1611/09/CC du 9 novembre 2009 relative aux modalités d'attribution des aides communautaires directes pour le logement social ;
- La délibération de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole RNOV 010-102/12/CC du 13 février 2012 relative à la modification des modalités d'attribution des aides communautaires directes pour le logement social ;
- La délibération n° DEVT 002-673/13/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 relative à l'intervention de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le parc existant de Marseille-Provence ;
- La délibération n° VU 030-148/18/CT du 15 mai 2018 relative à l'attribution d'aides directes pour le logement social et l'approbation de conventions de financement et de partenariat ;
- La délibération n° VU 056-465/19/CT du 24 septembre 2019 relative à la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence ;
- La délibération n° HPV 016-239/22/CT du 27 juin 2022 relative à la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence ;
- La délibération n° HPV 017-240/22/CT du 27 juin 2022 relative à l'attribution d'aides directes pour le logement social et l'approbation de conventions de financement et de partenariat ;
- La délibération n° CHL-001-13418/23/BM du Conseil de la Métropole du 16 mars 2023 relative à l'attribution d'aides directes pour le logement social et l'approbation de conventions de financement et de partenariat ;
- La délibération n° FBPA-042-15297/23/CM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 portant approbation du règlement budgétaire et financier de la Métropole modifié.
- La convention Métropole-Etat de délégation de compétence 2017-2022 signée le 20 juillet 2017 et ses avenants ; l'avenant de prorogation de la convention de délégation des aides à la pierre jusqu'au 31 décembre 2024 pour le parc public.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient pour mettre en œuvre la politique de l'habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le secteur de Marseille Provence d'attribuer des aides directes pour le logement social et d'approuver les conventions de financement et de partenariat afférentes ;
- Qu'il convient d'annuler des conventions de financement suite à l'abandon de plusieurs opérations ;
- Que les priorités retenues sont, notamment : la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le renouvellement urbain, l'aménagement durable, l'insertion sociale par le logement, le logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvées les aides directes en faveur du logement social telles que précisées dans le tableau ci-annexé, au nombre de 51 opérations nouvelles représentant 1648 logements subventionnés pour un montant total de 6 525 500 euros.

Article 2 :

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

Article 3 :

Est approuvée l'annulation des conventions de partenariat et de financement n°Z230895COV et 18/0062.

Article 4 :

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

Article 6 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section d'investissement : autorisation de programme n°F110P20D01, opération d'investissement n°100130100D « *204-AIDES DIRECTES LOGEMENTS SOCIAUX* », 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