



REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

Envoyé en préfecture le 07/06/2023

Reçu en préfecture le 07/06/2023

Publié le

ID : 013-211300538-20230531-2023_45_SG-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 31 mai 2023

Nombre de conseillers

En exercice : 27

Présents : 21

Votants : 27

A 18 h 30, le Conseil Municipal de la commune de Mallemort, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Hélène GENTE, Maire.

Date de la convocation

22 mai 2023

Présents : Mesdames et Messieurs les membres du Conseil Municipal à l'exception de :

Absents donnant pouvoir :

M. Vincent DAVAL a donné procuration à M. Christian BRONDOLIN
Mme Hélène JANE a donné procuration à Mme Zoulikha LAMALAM
Mme Roxane TIBALDI a donné procuration à M. Julien BONINO
M. Dimitri FARRO a donné procuration à Mme Paula EIDENWEIL
M. Victor RAVAZZA a donné procuration à Mme Armelle ANDREIS
Mme Marie DUCHER a donné procuration à M. Emmanuel SAMBAIN

Absent excusé sans procuration : /

Secrétaire de séance : Ghislaine GUY

Objet de la délibération : Avis favorable de la commune de Mallemort au Projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023/2028 avec des réserves, arrêté par le conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence le 16 mars 2023.

2023_45_SG

Vu l'article L 5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu l'article L 302-1, R 302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des Métropoles ;
Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) ;
Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
Vu la loi 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 ;

Vu la délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence DEVT 001-672/16/CM du 30 juin 2016 ;
Vu la délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence CLH-001-13587/23CM du 16 mars 2023 validant le premier arrêt du PLH ;
Vu l'arrêté n°2023-04-SG en date du 22 mai 2023 portant délégation de signature à Monsieur Christian BRONDOLIN, Premier Adjoint au Maire, durant l'absence de Madame le Maire du 01 au 30 juin 2023 ;
Vu l'avis de la Commission Urbanisme du 17/05/2023 ;

Considérant les 6 orientations retenues dans le cadre du programme d'action ;
Considérant la fiche communale présentant un objectif annuel de production de 65 logements dont 43 en locatifs sociaux sur la période 2023/2028 ;
Considérant que le conseil municipal peut émettre son avis sur le PLH Métropolitain dans un délai de 2 mois ;

L'élaboration de ce document de programmation a fait l'objet de plusieurs temps de concertation en continu avec les communes, l'Etat, les partenaires et acteurs. L'ensemble des communes a été rencontré au moment de la phase de diagnostic et lors de la territorialisation des objectifs de production de logements. De plus, deux réunions avec les Personnes Publiques Associées ont été organisées.

Cela a permis à la Métropole Aix-Marseille-Provence d'arrêter son projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2023-2028.

Conformément à la procédure définie à l'article R 302-9 du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil Municipal peut émettre son avis sur le projet de PLH.
Faute de réponse dans un délai de deux mois après réception du projet de PLH arrêté, l'avis est réputé favorable.

Ce premier PLH Métropolitain vise à relancer les parcours résidentiels et s'inscrit dans les grands enjeux de transformation écologiques et sociétales de la Métropole. Il s'est construit sur la base des remontées des communes et en cohérence avec les autres documents stratégiques de la Métropole Aix-Marseille-Provence dont le SCOT en cours d'élaboration, le Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM), le Plan Mobilité et l'Agenda Economique.

Il s'affirme comme une feuille de route programmatique pour 6 ans qui doit permettre d'accompagner les communes sur les enjeux de développement équilibré, d'attractivité économique, et de rendre possible, à chacun tout au long de sa vie quel que soit son parcours, de trouver une solution de logement adapté.
Il vise également à favoriser la diversification de l'ensemble de la gamme de logements pour fluidifier les parcours résidentiels.
Il se présente comme une boîte à outils dont chaque commune pourra s'emparer pour faire avancer ses projets.

Ce premier PLH métropolitain poursuit plusieurs objectifs et notamment :

- intervenir massivement sur le parc existant et en particulier dans les centres-villes et lutter contre l'habitat indigne,
- permettre des trajectoires résidentielles positives en développant une offre dans une logique globale d'habitat : logement locatif, social, libre, accession, encourager les dispositifs innovants,
- rester un territoire attractif et durable,

Ce document s'est construit en lien avec les communes et repose sur un scénario de développement réaliste avec un objectif de production pour chaque commune qui accompagne son projet.

Sur la base du diagnostic du territoire et l'analyse, des besoins se sont dégagés :

6 grandes orientations pour répondre aux défis :

1- Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique

- Renforcer les actions incitatives et préventives sur le parc fragile et dégradé,
- Renforcer les outils pour des actions coercitives ciblées et efficaces,

- Mettre à disposition des communes une boîte à outils pour l'intervention sur le parc privé existant,
- Soutenir les actions du PCAEM en termes de rénovation énergétique.

2- Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière

- Produire 11 000 logements par an pour répondre aux besoins des habitants et contribuer au projet élaboré dans le SCOT,
- Définir une stratégie foncière au service du PLH,
- Construire le socle contribuant à la régulation des marchés immobiliers.

3- Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser un équilibre territorial

- Soutenir une production de logement locatif social adaptée aux besoins des ménages,
- Mobiliser le parc privé pour produire du logement social,
- Adapter le parc social existant pour améliorer son attractivité,
- Développer une offre abordable en accession et en locatif.

4- Améliorer l'accès aux logements des publics les plus fragiles ou spécifiques

- Consolider les règles et les processus dans l'attribution des Logement Locatif Social pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur,
- Améliorer l'accès au logement des plus fragiles : mise en œuvre du plan quinquennal pour le logement d'abord,
- Accompagner les jeunes à s'installer dans la métropole,
- Accompagner les populations en perte d'autonomie : vieillissement et handicaps.

5- Soutenir l'innovation

- Soutenir l'innovation pour susciter une offre plus diversifiée et répondant aux nouvelles attentes des habitants,
- Développer un fond d'innovation pour l'habitat.

6- Animer et piloter le PLH, Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée

- Observer pour mieux piloter,
- Animer la relation avec les communes,
- Créer un Comité Métropolitain de l'Habitat.

Ce premier PLH métropolitain pose un cadre d'intervention volontariste pragmatique et réaliste en matière d'habitat, afin de permettre au territoire de relever les défis qui se présentent tout en contribuant à son développement, en lien avec les transports et l'économie notamment.

Il propose un programme d'actions, une ingénierie et des outils qui permettra d'accompagner la commune dans ses projets de développement de l'habitat et d'amélioration du cadre de vie. Il constitue aussi un cadre pour renforcer et formaliser les partenariats avec les différents acteurs institutionnels et associatifs qui permettront de mener à bien les actions.

Ainsi, il propose 30 fiches action précisant les objectifs poursuivis et de leurs modalités de mise en œuvre.

Parmi ces dernières, la fiche action N°12 « Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH », rattachée à l'orientation N°2 « Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière » prévoit l'élaboration de fiches communales, à joindre dans le cadre du PLH.

Aussi, le Tome 3 du PLH présente les fiches communales de l'ensemble du territoire métropolitain. Ces fiches présentent en quelques chiffres clés le territoire communal (démographie, économie, urbanisme, situation du logement etc.) avant d'indiquer les objectifs annuels de productions de logements sur 2023-2028.

Pour la commune de Mallemort, il est retenu un objectif annuel de production de 65 logements dont 43 en locatif social sur la période 2023-2028.

Enfin, une fois approuvé, le PLH s'inscrit dans un rapport de prise en compte ou de conformité avec des documents supra-territoriaux (dispositifs départementaux par exemple) ou d'aménagement multithématiques (Schéma de Cohérence Territoriale ou Plans Locaux d'Urbanisme par exemple). La particularité du PLH est qu'il comprend à la fois un volet stratégique et une déclinaison opérationnelle incluant les moyens financiers et en ingénierie nécessaires.

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

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à la **Majorité** de ses membres,

Prononce un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat arrêté par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

Emet les réserves suivantes :

- **Concernant l'orientation N°1** : « *Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique* » :

Sur la commune de Mallemort, on constate un nombre de signalement de plus en plus important de logements en situation d'habitat indigne. Cela signifie que le parc libre est, dans le centre ancien essentiellement, très dégradé. Or les personnes concernées présentent un profil de demandeur de logements locatifs sociaux : s'agit de personnes qui n'ont pas les moyens de payer un loyer dans le parc libre, au prix du marché, et qui sont inscrites sur la liste des demandeurs de logements locatifs sociaux.

Il y a donc pour la commune un véritable enjeu à pouvoir produire des logements locatifs sociaux, permettant de sortir ces résidents d'un habitat indigne.

Sur le fond, se pose la question de la dégradation du parc privé et sa nécessaire réhabilitation.

La commune de Mallemort avait adhéré au Programme d'Intérêt Général renforcé proposé par Agglopolo Provence en date du 25/11/2015, qui a pris fin le 31/12/2018.

Chaque commune adhérente avait défini un périmètre d'action où elle s'engageait à :

- Intervenir financièrement avec des aides propres et complémentaires,
- Mobiliser des actions coercitives en cas de non réalisation des propriétaires,
- Mettre à disposition des permanences d'accueil des administrés volontaires dans la démarche travaux. Dans ce cadre le chargé d'opération a pour mission d'informer les propriétaires du PIG et de les accompagner dans la mobilisation des aides du PIG.

Cela a notamment permis à la commune de :

- Pouvoir participer à la réhabilitation d'un habitat très dégradé (Grand Rue) dans le cadre d'un partenariat élargi (Commune, Anah, Métropole, région etc.)
- Travailler avec les propriétaires privés à la réhabilitation de leur parc.
- Travailler avec les propriétaires privés au conventionnement de leur parc.

Ce type de dispositif est un levier majeur à l'amélioration de l'habitat. Il devra pouvoir être mis en place à court terme, afin d'accompagner les communes dans leur objectif de production.

- **Concernant l'orientation N°2** : « *Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière* » :

La fiche communale jointe en Tome 3, précise l'ensemble des sites identifiés comme pouvant participer à l'effort de production, notamment sur le volet social.

Pour Mallemort, il est ainsi envisagé un objectif de 65 logements/an dont 43 en locatif social.

Ce chiffre se veut ambitieux mais réaliste. Il a été fixé en accord avec la mairie, en fonction des opérations projetées à court et moyen terme. La majorité des sites retenus correspond aux OAP approuvées dans le cadre du PLU en 2017.

Parmi ces OAP, figure celle du ROURE, qui se développera avec un label environnemental. Avec 180 logements environ, dont la moitié en social, ce projet permettra l'émergence d'un nouveau quartier, en harmonie avec le tissu existant et valable sur le volet environnemental.
Ce projet est donc un projet phare au regard de l'objectif de production de la commune sur la période 2023-2028.

Toutefois le site du ROURE est actuellement en zone 2AU (non constructible), il est donc nécessaire de procéder à son ouverture à l'urbanisation pour le rendre constructible.
Son ouverture à l'urbanisation devra impérativement intervenir sur ce PLH et avant le 17 octobre 2026 afin de ne pas perdre le bénéfice de son zonage.
Au-delà de cette échéance, ce secteur redeviendra naturel ou agricole mais non urbanisable.

A cela s'ajoute les projets non fléchés au PLU mais dont la mairie a connaissance.

A noter que le durcissement du marché foncier, en lien avec la loi 3DS, va constituer un enjeu majeur. En développement de l'urbanisation ou en renouvellement urbain, le foncier demeure l'armature de tout projet, sans laquelle il est impossible d'y parvenir.

- **Concernant l'orientation N°3** : « Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser un équilibre territorial » :

La Métropole a pris la délégation des aides à la pierre sur l'ensemble de son territoire en 2017 et accompagne les communes et les projets de logement social. Trois territoires disposaient d'un dispositif global d'aides sur fonds propres : le territoire du Pays d'Aix, Marseille-Provence et, dans une moindre mesure, le Pays Salonais (uniquement pour les T1-T2).

L'objectif est de soutenir la production de logements sociaux à hauteur de 4 700 logements sociaux par an.

Cet effort devra être pensé au regard des réalités locales :

- La plupart des OAP sur Mallemort sont développées sur de petites unités foncières. Cela pose rapidement le problème de l'équilibre d'opération. Avec un zonage peu favorable aux aides, les bailleurs sont difficiles à mobiliser, car le volume reste faible et les coûts importants – hausse de la TVA de 5.5% à 10% depuis 2018, baisse des APL, coûts de la construction en constate hausse etc.
- Ce fait est d'autant plus marquant que la taxe d'aménagement est importante et la participation à l'assainissement collectif (PAC) est l'une des plus importante du territoire de la métropole Aix Marseille Provence.
- Enfin, dans ce contexte financier contraint, les bailleurs ne peuvent guère prétendre à percevoir les aides de la métropole.

En effet, les aides du Pays Salonais sont destinées aux petits logements T1 et T2 alors que les fichiers communaux mettent en avant des demandes de logements majoritairement en T3 et T4.

- Face à ce constat, la commune de Mallemort mobilise des moyens financiers importants :
 - Versement de subventions d'équilibre aux bailleurs sociaux afin d'équilibrer leur bilan d'opération,
 - Réalisation de moins-values foncières (cession gratuite de terrain ou bail emphytéotique à l'€ symbolique),
 - Prise en charge des extensions ENEDIS et de la viabilisation de certains projets,
 - Accord de garanties d'emprunt aux côtés de la métropole.
 - Garantie d'emprunt aux côtés de la métropole.

Toutefois au vu des contraintes financières pesant actuellement sur le budget des communes, on peut se demander si la métropole, au même titre que les garanties d'emprunt, ne pourrait pas abonder pour les opérations de logements locatifs sociaux présentant un bilan déficitaire.

- **Concernant l'orientation N°4 : « Soutenir l'innovation »** :

La commune de Mallemort est porteuse d'un projet d'habitat participatif. Ce dernier se veut à la fois innovant dans sa conception, plaçant le futur habitant au centre du projet mais également dans sa réalisation technique en proposant un projet valeureux en éco et auto construction.

Ce projet, qui débuté en 2015, n'a ouvert le chantier qu'en 2020. Ces principaux atouts, sur ces volets innovants, ont été également ses principales faiblesses.

En effet, un projet qui sort du cadre ordinaire et ne qui n'a pas permis une réalisation fluide, car il ne rentrait pas dans les normes et les divers cahiers des charges.

Un projet qui financièrement a été complexe à mener, ne pouvant pas bénéficier du fond d'innovation. C'est pourquoi, pour l'avenir il est essentiel de penser l'habitat autrement et de permettre à ce type de projet de s'inscrire dans des dispositifs d'accompagnement.

<https://ampmetropole.fr/missions/habitat-logement/politiques-de-l-habitat/programme-local-habitat/programme-local-de-l-habitat-les-documents/>

Autorise Madame le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches utiles et nécessaires à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Vote pour : 19

Vote contre : 7

Abstention : 1

Par délégation, le 1^{er} adjoint
Christian BRONDOLIN

