

EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS N° 09-138 7S

DU

CONSEIL DU GROUPE DES 13^e et 14^e ARRONDISSEMENTS

Séance du **MERCREDI 9 DECEMBRE 2009**

PRÉSIDENTE DE MONSIEUR GEORGES HOVSEPIAN, MAIRE D'ARRONDISSEMENTS

L'assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 37 membres.

RAPPORT N° 09-138 7S

Position de la Mairie des 13^e et 14^e arrondissements sur les avis du Maire de Secteur quant aux autorisations du sol (permis de construire - permis d'aménager) et du Conseil d'arrondissements sur les attributions de subventions et garanties d'emprunt accordées aux organismes sociaux.

==--==--==

Monsieur le Maire soumet au Conseil d'Arrondissements le rapport suivant :

Le territoire des 13^e et 14^e arrondissements de Marseille possède plus de 20 000 logements sociaux, issus pour la plupart, de l'urbanisation massive des années 1960. Ce patrimoine vieillissant représente 40% du parc total existant sur Marseille et est le reflet d'un déséquilibre profond de la répartition de l'offre locative sociale à l'échelle de la ville.

Dans le même temps, on enregistre à Marseille pas moins de 22 000 demandes de logement social non satisfaites alors que 75% de la population marseillaise est éligible aux plafonds PLUS et 86% au PLS. La Mairie d'arrondissements a pris la mesure de cette crise sans précédent qui doit conduire les pouvoirs publics à produire davantage de logements accessibles à tous.

Elle a, en outre, élaboré de 2002 à 2007 dans le cadre d'un vaste processus de réflexion participative dénommée "les Assises de l'Habitat" de nombreuses propositions collectives portées par le CICA Habitat, sur le thème du logement social.

Le territoire des 13^e et 14^e arrondissements de Marseille participe d'ailleurs largement à cette ambition en accueillant chaque année, hors recomposition du parc social des centaines de logements sociaux neufs compris dans des opérations portées par des organismes HLM comme dans des opérations mixtes portées par des promoteurs privés.

Lors des discussions engagées début 2009 avec la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sur l'élaboration du nouveau Plan Local de l'Habitat, le Maire de secteur s'est prononcé en faveur de la poursuite de cet effort, eu égard aux besoins de nos populations, et a approuvé le maintien d'un rythme de production de logements sociaux de 20%. Néanmoins, la mairie des 13^e et 14^e arrondissements a précisé que la production de ce volume global ne saurait s'entendre de façon déséquilibrée à l'échelle municipale, des secteurs et des quartiers.

RAPPORT N° 09-138 7S

En outre, le Conseil des 13^e et 14^e arrondissements constate qu'il est saisi de façon soutenue, depuis 24 mois, pour se prononcer sur des rapports visant à approuver la garantie d'emprunts, ou octroyer des subventions d'équilibre, à des organismes sociaux qui interviennent dans l'acquisition en VEFA d'opérations immobilières privées qui ne déclaraient pas, lors du dépôt de permis de construire, la construction de logements sociaux.

La Mairie de secteur redoute que ce phénomène ne soit que le signe d'un marché immobilier privé en souffrance et que cette production de logements sociaux non réfléchie n'aggrave la situation de déséquilibre.

Eu égard à l'ensemble de ces observations, le Conseil d'arrondissements souhaite fixer des règles claires sur l'avis du Maire de secteur pour tous les permis de construire relatifs à des opérations comprenant une part de logements dits "sociaux". Étant donné qu'il est impératif de préserver la vocation propre du logement social en maîtrisant sa production, que la règle de rééquilibrage de ce parc est un objectif prioritaire pour notre secteur et considérant les besoins des populations du 7^e secteur, il est décidé que :

- Les opérations sociales portées par les bailleurs sociaux seront approuvées lorsqu'elles se situent dans des quartiers dont le taux du parc locatif social est inférieur à la moyenne du secteur (soit 40% en 2009)
- Les opérations immobilières privées, isolées ou lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, seront approuvées sous réserve qu'elles contiennent une proportion de 20% de logements sociaux.

Les principes retenus tendent ainsi à conjuguer le double objectif visé dans le Plan Local de l'Habitat communautaire de rattrapage du niveau global du parc locatif social et de son ré-équilibrage à l'échelle communale.

Néanmoins, la règle adoptée ne saurait s'appliquer aux opérations de reconstruction du parc démoli dans le cadre des conventions de rénovation urbaine qui doivent impérativement reconstituer l'offre dans son intégralité, conformément au règlement général de l'Agence National pour la Rénovation Urbaine et afin de ne pas creuser le déficit déjà criant.

Enfin, ces décisions s'apprécieront de façon systématique au regard des critères généraux d'urbanisme, liés notamment aux conditions de desserte, au niveau d'équipements publics d'accompagnement et aux éléments de développement durable.

Nous proposons au Conseil d'Arrondissements de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil d'Arrondissements (13^e, 14^e arrondissements) de la Ville de Marseille,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Où le rapport ci-dessus,

D É L I B È R E

ARTICLE 1

Le Conseil des 13^e et 14^e arrondissements de la Ville de MARSEILLE approuve les dispositions ci-dessus énoncées.

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.2511-12 et son deuxième alinéa, Le Conseil des 13^e et 14^e arrondissements de la Ville de Marseille demande l'inscription de la présente délibération à une prochaine séance du Conseil Municipal

Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil d'Arrondissements

LE MAIRE D'ARRONDISSEMENTS


GEORGES HOVSEPIAN

Le Maire demande au Conseil d'Arrondissements d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

CERTIFIE CONFORME.

LE MAIRE D'ARRONDISSEMENTS


GEORGES HOVSEPIAN