

Convocation transmise par voie
électronique le 6 décembre 2024
Conseillers Municipaux en exercice
au jour de la séance : 41

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12 décembre 2024

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le DOUZE du mois de DECEMBRE à 17 h 45, le CONSEIL MUNICIPAL, dûment convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Gaby CHARROUX, Maire.

N° 24-298
URBANISME
MODIFICATION DU DISPOSITIF "RÉHABILITATION DES LOGEMENTS"
DE L'OPÉRATION MARTIGUES EN COULEURS
A COMPTER DU 1^{er} JANVIER 2025

PRÉSENTS :

M. Gaby CHARROUX, Maire, M. Henri CAMBESSEDES, Mme Camille DI FOLCO, M. Gérard FRAU, Mmes Nathalie LEFEBVRE, Sophie DEGIOANNI, M. Florian SALAZAR-MARTIN, Mme Linda BOUCHICHA, M. Pierre CASTE, Mmes Annie KINAS, Charlette BENARD, MM. Roger CAMOIN, Mathieu RAISSIGUIER, Adjoints au Maire, Mmes Odile TEYSSIER-VAISSE, Saoussen BOUSSAHEL, M. Jean-Marc VILLANUEVA, Adjoints de Quartier, Mmes Eliane ISIDORE, Chantal HABASTIDA, MM. Christian DEPREZ, Jean-Pascal BADJI, Mme Marceline ZEPHIR, M. Jean-Francois MAUFFREY, Mme Sigolène VINSON, MM. Frédéric GRIMAUD, Thierry BOISSIN, Mme Joëlle COULOMB, MM. Jean-Luc DI MARIA, Charles LINARES, Gilles PICARD, André BOYÉ, Conseillers Municipaux.

EXCUSÉS AVEC POUVOIR :

M. Mehdi KHOUANI, Adjoint de Quartier - Pouvoir donné à Mme Camille DI FOLCO
Mme Anne-Marie SUDRY, Conseillère Municipale - Pouvoir donné à Mme Charlette BENARD
Mme Valérie BAQUÉ, Conseillère Municipale - Pouvoir donné à Mme Marceline ZEPHIR
M. Pierre DHARREVILLE, Conseiller Municipal - Pouvoir donné à M. Jean-Pascal BADJI
Mme Emmanuelle TAVAN, Conseillère Municipale - Pouvoir donné à Mme Sigolène VINSON
Mme Laëtitia SABATIER, Conseillère Municipale - Pouvoir donné à M. Jean-Marc VILLANUEVA
Mme Sylvie WOJTOWICZ, Conseillère Municipale - Pouvoir donné à M. Jean-Luc DI MARIA
Mme Camille BERJAUD, Conseillère Municipale - Pouvoir donné à M. Henri CAMBESSEDES

ABSENTS/EXCUSÉS SANS POUVOIR :

M. Franck FERRARO, Mmes Carole CAHAGNE, Christiane VILLECOURT, Conseillers Municipaux

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, **M. Roger CAMOIN, Adjoint au Maire**, a été désigné à l'unanimité pour remplir les fonctions de **secrétaire de séance**.

Accusé de réception en préfecture
013-211300561-20241212-CM24_34686-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Chaîne d'intégrité du document : 3D AB C2 69 58 BD 55 E5 DD 7C 25 14 BE 56 E7 A5
Publié le : 19/12/2024
Par : Gaby CHARROUX, Maire
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/495607>

Le 1^{er} juillet 1988, la Commune de Martigues a mis en place des subventions municipales en centre ancien, pour le ravalement des façades et la réhabilitation des logements. Cette aide a été, en Mars 1996, étendue à la mise en valeur des devantures.

En matière de réhabilitation des logements, le périmètre opérationnel comprend le "Cœur de Ville", à savoir les quartiers de Ferrières, l'Île et Jonquières.

Ce volet du dispositif "Martigues en Couleurs" a permis, depuis sa mise en place, la réhabilitation de 1518 logements, dont 530 étaient vacants depuis au moins un an et a généré, sur cette seule thématique, près de 35 millions d'euros de travaux, subventionnés à hauteur de 6.2 millions d'euros, par la Commune.

Suite aux résultats enregistrés en 2022 avec 64 logements réhabilités dont 54 destinés à la location et seulement 10 occupés par les propriétaires eux-mêmes, et au niveau d'implication financière de la Commune que cela a généré (333 303 €), il a été décidé, par souci d'économie, de reconsidérer les critères d'attribution des subventions avec, entre autres, un recentrage des aides sur le parc privé, une simplification de leur mise en œuvre et l'instauration de plafonds de ressources pour les propriétaires bailleurs, ces derniers n'étant éligibles qu'en déposant en nom propre ou dans le cadre d'une SCI Familiale (les autres SCI étant exclues).

Après deux années de test, il est apparu que cette refonte du volet "réhabilitation des logements" a partiellement détourné le dispositif "Martigues en Couleurs" de sa vocation première qui était d'inciter les propriétaires privés, occupants ou bailleurs, à maintenir aux normes le parc de logements du centre ancien par un soutien affirmé de la Commune sur les plans administratif, technique et financier, sous réserve que lesdits logements soient occupés ou loués vides à titre de résidence principale.

Si la réponse des propriétaires occupants reste satisfaisante (16 logements en 2023 - 19 logements au 31 octobre 2024) les chiffres sont sans appel concernant les propriétaires bailleurs, face aux 54 logements réhabilités en 2002, on en dénombre 14 en 2023 et 10 au 31 octobre 2024.

Par ailleurs, aucun dossier n'a été subventionné dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, ce qui constitue la perte radicale d'un intéressant levier de négociation lors de la phase de médiation menée par le Service de la Règlementation Administrative et son prestataire.

La force de cette opération réside dans la faculté de la Commune à remettre en question les critères d'attribution pour rester en phase avec la réalité du terrain.

A ce titre, la quasi-totalité des sept propositions émises lors de la dernière modification paraissent toujours aussi pertinentes pour la Commune, telles que :

- Recentrer les aides sur le parc privé et simplifier leur mise en œuvre,*
- Attirer les propriétaires occupants,*
- Confirmer notre implication en direction des travaux d'adaptation du logement au handicap et au vieillissement,*
- Ne plus subventionner les très petits logements,*
- Renforcer nos exigences en matière de performances énergétiques des logements,*
- Faciliter le recours à un maître d'œuvre.*

En revanche, Il y a lieu de reconsidérer le règlement d'attribution des aides, en reprenant principalement la clause relative au désengagement de la Commune en direction des propriétaires bailleurs afin de se donner les moyens de renouer le lien avec ces derniers et par là-même reprendre la main sur l'évolution de l'habitat privé dans ce secteur.

Le critère relatif aux conditions de ressources s'est avéré éminemment bloquant et a détourné un certain nombre de propriétaires-bailleurs vers la location meublée ou de type "Airbnb". Cette tendance a appauvri l'offre en logements locatifs "vides" et a, de ce fait, généré un effet inflationniste sur le montant des loyers.

Pour enrayer un tel dérapage et impacter positivement les niveaux de loyers pratiqués dans le périmètre d'intervention de l'opération "Martigues en Couleurs - Réhabilitation des logement", la Commune peut subordonner l'accord d'une subvention à l'engagement, pour le propriétaire bailleur de respecter un plafond de loyer/type de logement/m² (déterminer à la lumière des statistiques réalisées par l'ADIL) ; Cet engagement portant sur une durée de 60 mois (5 ans) à compter de la date d'émission du mandat administratif déclencheur du paiement de la subvention (possibilité d'appliquer l'augmentation annuelle basée sur l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE).

Le budget de cette opération devant être maîtrisé, il est proposé de limiter la prise en compte d'une seule opération/propriétaire bailleur/an (en nom propre comme en tant que membre d'une SCI, une même personne ne pouvant être membre de plusieurs SCI).

Les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs ci-dessus exposés mais aussi celui de contrecarrer les divisions de logements par une incitation au remembrement pour attirer les propriétaires occupants, conduisent à réviser certains des critères en vigueur.

Aujourd'hui, il est donc proposé :

- Concernant tous les demandeurs : Propriétaires Occupants - Propriétaires Bailleurs - Locataires (avec accord du propriétaire) :

. Ajuster le montant maximal de subvention/logt à 15 000 €.

- Concernant les Propriétaires Occupants et les Propriétaires Bailleurs :

. Favoriser le remembrement de plusieurs logements en un seul par l'instauration d'une prime d'un montant de 5 000 € applicable au logement obtenu après travaux.

- Concernant les seuls Propriétaires Bailleurs :

. Subventionner les réhabilitations de logements loués vides à titre de résidence principale, sans critère de ressources des propriétaires, qu'ils déposent leur demande en nom propre ou dans le cadre d'une SCI,

. Limiter la subvention de la Commune à une seule opération de réhabilitation par an (un logement ou un immeuble comprenant plusieurs logements) dans la limite du plafond de subvention,

. Instaurer un plafond des loyers (prix maximal/m²) variable selon le type du logement (barème ci-dessous). Le propriétaire signe un engagement sur 5 ans, soit 60 mois (remboursement intégral de la subvention en cas de non-respect de l'engagement).

Barème de plafonnement des loyers

Type de logement	Loyer max/m ²
TYPE 1	18,00 €/m ²
TYPE 2	14,50 €/m ²
TYPE 3	12,40 €/m ²
TYPE 4 ET PLUS	11,40 €/m ²

Ceci exposé,

Vu les délibérations n° 1203 et n° 1204 du Conseil Municipal en date du 24 juin 1988 portant approbation de l'opération initiale "Martigues en Couleurs" et toutes les délibérations ultérieures portant sur le même objet,

Vu les périmètres d'intervention de l'opération "Martigues en Couleurs",

Vu la délibération n° 19-332 du Conseil Municipal du 13 Décembre 2019 portant adhésion de la Commune au dispositif départemental d'aide aux communes pour la mise en valeur des centres anciens et des paysages de Provence,

Vu la délibération n°22-322 du Conseil Municipal en date du 9 décembre 2022 portant approbation de l'ensemble des ajustements, permettant d'actualiser les deux dispositifs "Réhabilitation des logements" et "Mise en valeur des devantures commerciales" dans le cadre de l'opération "Martigues en Couleurs" à compter de l'année 2023,

Vu le nouveau règlement d'attribution de la subvention "Martigues en Couleurs - dispositif" Réhabilitation des logements",

Vu l'examen du dossier et l'avis de la Commission " Ville du Vivre Ensemble" en date du 3 décembre 2024,

Vu l'examen du dossier et l'avis de la Commission "Administration Générale et Finances" en date du 4 décembre 2024,

Le Conseil Municipal est donc invité :

- ***A approuver l'ensemble des ajustements ci-dessus exposés, permettant d'actualiser le dispositif " Réhabilitation des logements" dans le cadre de l'opération "Martigues en Couleurs" à compter de l'année 2025,***

Le règlement d'attribution de ces aides sera annexé à la présente délibération et la date de prise d'effet de cette modification pourra être effective au 1^{er} Janvier 2025.

- ***A autoriser le Maire ou l'Adjoint(e) Délégué(e) à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.***

La présente délibération abroge la délibération n°22-322 du Conseil Municipal en date du 9 décembre 2022.

La dépense sera imputée au Budget de la Commune, Fonction 519102, Nature 20422.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE A L'UNANIMITÉ DES ÉLUS PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS LE RAPPORT QUI PRÉCÈDE.

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille sis au 31, rue Jean-François LECA - 13235 MARSEILLE Cedex 02 dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou notification.

Le Tribunal peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

Un recours administratif est également possible auprès de l'autorité signataire de la présente décision dans le délai de deux mois à compter de sa date de publication ou notification.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la notification de la décision de rejet exprès du recours administratif ou à compter de la date d'expiration du délai de réponse de deux mois dont disposait l'autorité signataire, en cas de rejet implicite dudit recours.

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Signature électronique
Le Maire
Gaby CHARROUX

Le Secrétaire de séance

Roger CAMOIN

Accusé de réception en préfecture
013-211300561-20241212-CM24_34686-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Chaîne d'intégrité du document : 3D AB C2 69 58 BD 55 E5 DD 7C 25 14 BE 56 E7 A5
Publié le : 19/12/2024
Par : Gaby CHARROUX, Maire
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/495607>