

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 27 juin 2022

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 79 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Solange BIAGGI - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - David GALTIER - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Roger GUICHARD - Michel ILLAC - Cédric JOUVE - Vincent KORNPORST - Anthony KREHMEIER - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Guy TEISSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Sophie ARRIGHI représentée par René-Francis CARPENTIER - Marion BAREILLE représentée par Valérie BOYER - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Corinne BIRGIN représentée par Solange BIAGGI - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON représentée par Emilie CANNONE - Joël CANICAVE représenté par Marie BATOUX - Jean-Marc COPPOLA représenté par Agnès FRESCHER - Bernard DEFLESSELLES représenté par Patrick GHIGONETTO - Marc DEL GRAZIA représenté par Roland MOUREN - Alexandre DORIOL représenté par Lionel DE CALA - Sophie GRECH représentée par Cédric DUDIEUZERE - Sophie GUERARD représentée par Gilbert SPINELLI - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Mathilde CHABOCHE - Sébastien JIBRAYEL représenté par Roland CAZZOLA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Laurence SEMERDJIAN - Pierre LAGET représenté par Frédéric GUELLE - Sandrine MAUREL représentée par Mireille BALLETTI - Caroline MAURIN représentée par Laurent SIMON - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pauline ROSSELL - Danielle MILON représentée par Jean-Pierre GIORGI - Lisette NARDUCCI représentée par Samia GHALI - Yannick OHANESSIAN représenté par Marie MICHAUD - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Perrine PRIGENT représentée par Christian PELLICANI - Didier REAULT représenté par Patrick PAPPALARDO - Anne VIAL représentée par Jean-Marc SIGNES - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Gérard AZIBI - Eléonore BEZ - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Audrey GARINO - Christine JUSTE - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Dona RICHARD - Michèle RUBIROLA - Nathalie TESSIER - Catherine VESTIEU.

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

HPV 004-227/22/CT

■ CT1 - Réhabilitation de l'Habitat ancien - Approbation d'une convention du Programme d'Intérêt Général à secteurs renforcés - 2022-2027 - entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération, et ses partenaires l'Etat, l'Anah et le Département des Bouches du Rhône

Avis du Conseil de territoire

DOH 22/20570/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par la Présidente du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Bureau de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Réhabilitation de l'Habitat ancien - Approbation d'une convention du Programme d'Intérêt Général à secteurs renforcés - 2022-2027 - entre la Métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage de l'opération, et ses partenaires l'État, l'Anah et le Département des Bouches du Rhône » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

Les Programmes d'Intérêt Général (PIG) permettent de contractualiser avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et les collectivités locales des objectifs de réhabilitations et des enveloppes financières pour inciter à l'amélioration de l'habitat privé. Ils permettent d'apporter une assistance gratuite pour les propriétaires désireux d'engager des travaux de réhabilitation de leur logement. Ces dispositifs constituent un socle d'interventions préventives à la dégradation du parc privé.

C'est dans ce cadre que dès 2011 un premier Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat privé ancien a été mis en place sur les 18 communes de Marseille Provence, afin de mieux piloter et cibler les aides de l'Anah. Ce programme a été suivi en 2015 par un PIG « Habiter Mieux » qui présentait un volet d'amélioration de la performance énergétique des logements et introduisait des aides sur fonds propres de l'EPCI en complément des aides de l'Anah. Les résultats globaux de ces opérations sont les suivants :

- PIG 2011-2014 : 659 Propriétaires occupants aidés et 260 Propriétaires bailleurs.
- PIG 2015-2020 prolongé 2021 : 2500 Propriétaires occupants et 307 Propriétaires bailleurs.

Ce dernier PIG visait la réhabilitation de 400 logements par an, soit sur les cinq ans, 2 000 logements, avec pour cible 1 100 propriétaires occupants (220 par an) et 900 propriétaires bailleurs (180 par an) ; la

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

réhabilitation de 1 375 logements indignes ou très dégradés, l'adaptation de 575 logements à la perte d'autonomie ou au handicap, la convention à loyer social de 500 logements locatifs privés entrant dans le décompte SRU, la remise sur le marché de 250 logements vacants.

La mission d'évaluation de ce programme a permis de montrer l'attractivité du dispositif proposé au regard des résultats obtenus.

Les taux de réalisation s'élèvent pour les propriétaires occupants très au-dessus des objectifs de la convention du PIG (157 %) à l'inverse des résultats pour des propriétaires bailleurs (30%).

On note aussi des écarts de réalisation dans la nature des travaux financés par rapport aux objectifs :

- Faible réalisation pour logements dits « indignes ou très dégradés », taux de réalisation de 22%.
- Atteinte des résultats des dossiers relatifs à la précarité énergétiques, taux de réalisation de 101%.
- Fort dépassement des objectifs travaux d'adaptation « handicap-autonomie », 147% réalisé.

Loyers et vacance : Réalisation de 41% pour les loyers maîtrisés et de 53% pour la vacance.

Mais l'évaluation pointe également des sujets d'amélioration :

- Des équipes compétentes mais avec des temps d'animation sous-estimés, qui ne permettent pas de traiter les situations les plus complexes ou les plus lourdes.
- Des réponses quantitatives au détriment de certains objectifs (repérer et accompagner les plus fragiles, coordination, relance des bailleurs, copropriétés...)
- Une gouvernance et un pilotage à renforcer : comités de pilotage et de comités techniques ; partenariat avec les communes ; articulation avec les dispositifs sociaux (FSL, DALO, PDLHI).

Compte tenu de l'intérêt de poursuivre cet accompagnement à la réhabilitation du parc privé sur les 18 communes de Marseille Provence, un nouveau dispositif a été élaboré en suivant les préconisations de l'évaluation, partagées avec l'Anah, les collectivités locales, les agences et opérateurs privés. Il s'agit de pouvoir renforcer l'accompagnement effectué par les équipes quand la complexité de la situation du propriétaire l'impose.

La couverture des 18 communes est assurée par trois lots géographiques organisés pour préserver un accueil et un conseil de proximité, un lot thématique « Auto Réhabilitation Accompagnée » est mis en place, pour favoriser la participation active d'un propriétaire occupant aux travaux de son logement avec l'aide d'un professionnel attentif à la sécurité et à la qualité des travaux. Cette formule éprouvée est promue par des associations agréées d'aides aux personnes en grande difficulté. Depuis 2015 et grâce à la loi Alur, l'Anah participe au financement de ces chantiers accompagnés.

Le dispositif prévoit un accompagnement socle, à prix forfaitaires et un accompagnement renforcé à bons de commandes. Ce dispositif permet la possibilité pour chaque commune de définir un secteur renforcé, sur son territoire pour répondre à un besoin de proximité (permanences supplémentaires sur la commune, un quartier) ou viser des thématiques propres (aides façades, accompagnement au permis de louer, mobilisation de la vacance...) donnant lieu à des conventions bipartites entre la Métropole et la Commune concernée.

Ainsi le nouveau Programme d'Intérêt Général à secteurs renforcés vise :

- La production de logements conventionnés privés (enjeux PLH et SRU)
 - o Partenariat « gagnant gagnant » avec les bailleurs privés conventionnant leur logement à loyer modéré pendant 6 ans, sécurisant la location avec l'intermédiation locative,
 - o Reconquête du parc vacant ; reconversion de locaux vides ou du patrimoine public,
 - o Traitement du parc locatif indigne via polices de l'habitat, permis de louer, médiation,
 - o Visite « état des lieux » systématique pour le conventionnement sans travaux,
 - o Aides fiscales, subventions pour travaux et primes cumulables,
- La lutte contre l'habitat Indigne, dégradé, très dégradé
 - o Partenariat avec les communes et le PDLHI (polices de l'habitat, protocoles LHI)
 - o Partenariats avec l'Etat (DALO) Département (PDALHPD), FSL, CAF, ...
- L'adaptation des logements pour personnes âgées et/ou handicapées

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

- Partenariat CARSAT, MDPH, ...
- L'amélioration énergétique des logements, des immeubles d'habitation
 - Filtrage vers les plateformes des dossiers « faciles » via EAH-ALEC-ADIL,
 - Orientation vers le PIG des projets à enjeux complexes ou à caractère social.

La mission socle prévoit la mise en place des permanences de proximité, la communication du dispositif et l'animation du réseau partenaire ; l'accueil, l'information, l'accompagnement des propriétaires jusqu'à l'obtention des subventions de l'Anah, des collectivités et des organismes apportant leur concours.

La mission « renforcée » pourra être mobilisée pour l'accompagnement de personnes (propriétaires occupants, bailleurs, ou copropriétés), occupants très modestes, moins autonomes, bailleurs souhaitant être accompagnés dans la mise et la sécurisation de la location, ou copropriété devant faire face à une urgence, nécessitant une réhabilitation parfois complexe, mais toujours durable et pérenne.

Pour l'accueil, l'information et la Communication, le dispositif prend appui notamment sur l'Espace Accompagnement Habitat et des espaces de permanences de proximité ; Cela participe à mobiliser et animer le réseau des acteurs de l'habitat (avec notamment l'ADIL, l'ALEC, et les Communes, ...).

Les objectifs de la convention pour les 5 ans du dispositif sont estimés à :

- 1350 logements occupés par leur propriétaire, soit 270 par an.
 - dont 100 logements bénéficiant de l'Auto réhabilitation Accompagnée soit 20 par an
- 700 logements appartenant à des bailleurs privés soit 120 par an.
 - dont 340 bénéficiant d'Intermédiation locative soit 68 par an.

La mise en place de ce dispositif nécessite l'approbation d'une convention qui précise le contenu du projet, les objectifs quantitatifs et qualitatifs, les moyens et engagements réciproques de chacun des partenaires financiers que sont l'Etat, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah), le Conseil Départemental, et, par voie d'avenants, la Région Sud et les Communes qui souhaitent contribuer.

D'une durée de 5 ans, la convention précise notamment la participation financière prévisionnelle allouée par chaque partenaire, calculée sur la base des montants des travaux subventionnables hors taxes. Elle prévoit :

Pour l'animation du programme, 4 équipes d'ingénierie sont mobilisées via un marché public lancé par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Coût prévisionnel : 3 Millions d'euros sur les cinq ans de la convention, soit 600 000 euros par an financés respectivement par la métropole 65 % et l'Anah 35 %.

Pour les travaux l'enveloppe prévisionnelle prévoit la participation de :

- L'Anah : 20,625 M d'euros soit 4 125 000 euros par an,
- Le Conseil Départemental : 1 M d'euros soit 200 000 euros par an,
- La Métropole Aix-Marseille-Provence : 1,1 M d'euros soit 220 000 euros par an,

D'autres partenaires (en particulier la Région et les Communes concernées) sont invités à participer et ces aides « renforcées » pouvant faire l'objet d'avenant à la convention initiale.

Par ailleurs, il est précisé que la Métropole effectuera les avances des aides départementales auprès des propriétaires concernés. Le Département s'acquittera de sa participation sur présentation d'un dossier de demande de remboursement transmis par le Métropole. Les conditions de remboursement par le Département à la Métropole sont prévues par la convention de mise en œuvre du PIG ci-annexée.

Le Conseil de la Métropole a approuvé le 16 décembre 2021, la création et l'affectation de l'opération d'investissement n°2022100500 "Programme d'Intérêt Général 2 (PIG) - Territoire Marseille Provence" pour un montant de 6 000 000 euros TTC, rattachée au programme 09, code AP 221092BP.

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

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- 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° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 004-8076/20/CM du 17 Juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur « Réhabilitation de l'Habitat ancien - Approbation d'une convention du Programme d'Intérêt Général à secteurs renforcés - 2022-2027 - entre la Métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage de l'opération, et ses partenaires l'État, l'Anah et le Département des Bouches du Rhône ».

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à « Réhabilitation de l'Habitat ancien - Approbation d'une convention du Programme d'Intérêt Général à secteurs renforcés - 2022-2027 - entre la Métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage de l'opération, et ses partenaires l'État, l'Anah et le Département des Bouches du Rhône »,
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur « Réhabilitation de l'Habitat ancien - Approbation d'une convention du Programme d'Intérêt Général à secteurs renforcés - 2022-2027 - entre la Métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage de l'opération, et ses partenaires l'État, l'Anah et le Département des Bouches du Rhône ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI