

2011_A044

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat -Orientations stratégiques et choix du scénario pour le 2ème programme local de l'habitat (2012-2017) de la CPA

Le 14 avril 2011 à 17 heures, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à Saint-Cannat, sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 8 avril 2011, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

JOISSAINS MASINI Maryse - ALBERT Guy - AMAROCHE Annie - AMIEL Michel - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BAUTZMANN Marcel - BELLUCI Angélique - BERNARD Christine - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOULAN Michel - BOYER Michel - BRAMI Héliot - BRAMOULLÉ Gérard - BRUNET Danièle - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CASSAN René - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Erick - CHORRO Jean - CIOT Jean-David - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAGORNE Robert - DAVENNE Chantal - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEVESA Brigitte - DRAOUZIA Dabbhia - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - FOUQUET Robert - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSDÉMANGE Gérard - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD-OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LARNAUDIE Patricia - LECLERC Jean-François - LEGIER Michel - LONG Danièle - MARTIN Richard - MATAS Henri - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MOYA Patrick - MUSSET Alain - OLLIVIER Arlette - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Marc - PIERRON Liliane - PIN Jacky - PIZOT Roger - RENAUDIN Michel - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SAEZ Jean-Pierre - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - VENEL Gérard - VILLEVIELLE Robert

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :

BABULEAUD Jean-Pierre suppléé par GRANIER Michel - BLAIS Jean-Paul suppléé par CHALLIER Antoinette - VALETA Marie-José suppléée par HAMY François

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales :

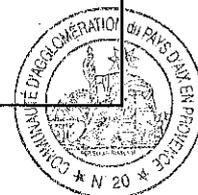
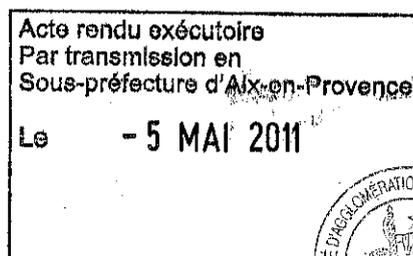
AGOPIAN Jacques donne pouvoir à DAVENNE Chantal - BENON Charlotte donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à GUEZ Daniel - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à FERAUD Pierre - DEMENGE Jean donne pouvoir à JOUVE Mireille - DESCLOUX Odette donne pouvoir à MICHEL Claude - DI CARO Sylvaine donne pouvoir à BARBAT-BLANC Odile - DILLINGER Laurent donne pouvoir à GARÇON Jacques - FILIPPI Claude donne pouvoir à BAUTZMANN Marcel - GARNIER Eliane donne pouvoir à BUCCI Dominique - GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CRISTIANI Georges - LAFON Henri donne pouvoir à SANGLINE Bruno - LOUIT Christian donne pouvoir à CHEVALIER Erick - MANCEL Joël donne pouvoir à LEGIER Michel - MARTIN Régis donne pouvoir à GROSDÉMANGE Gérard - MEDVEDOWSKY Alexandre donne pouvoir à DEVESA Brigitte - MERGER Reine donne pouvoir à GERACI Gérard - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc - MORBELLI Pascale donne pouvoir à RENAUDIN Michel - MOUGIN Jacques donne pouvoir à ORCIER Annie - NELIAS Mireille donne pouvoir à PATOT Gérard - PERRIN Jean-Claude donne pouvoir à BRUNET Danièle - POITOU Frédéric donne pouvoir à BARRET Guy - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude - POTIE François donne pouvoir à DAGORNE Robert - RIVET-JOLIN Catherine donne pouvoir à PIERRON Liliane - SLISSA Monique donne pouvoir à GARCIA Daniel - TERME Françoise donne pouvoir à DECARA Yannick - TONIN Victor donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - VEYRUNES Bernard donne pouvoir à VENEL Gérard

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir :

AGARRAT Henri - DE PERETTI François-Xavier - DEVAUX Pierre - FENESTRAZ Martine - GARDIOL Philippe - GUINDE André - JONES Michèle - LAGIER Robert - LICCIA Marcel - MALLET Raymond - MERSALI Malik - MOHAMMEDI Amaria - NICOLAOU Jean-Claude - TRINQUIER Noëlle

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

Monsieur Jean-Claude FERAUD donne lecture du rapport ci-joint.



CONSEIL DU 14 AVRIL 2011

Rapporteur : Monsieur Jean-Claude Feraud

Objet : Orientations stratégiques et choix du scénario pour le 2ème Programme Local de l'Habitat (2012-2017) de la Communauté du Pays d'Aix.
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre de la démarche de révision du PLH, le prestataire GTC / ORGECO accompagne la CPA dans l'élaboration du document mais également dans la mise en œuvre de la concertation. Cette dernière, déjà mise en place, a été développée avec les comités techniques et de pilotage, les Commissions Intercommunales de l'Habitat, la journée habitat et les groupes thématiques et territoriaux.

Le présent rapport concerne la validation de la deuxième étape du prochain PLH : les orientations stratégiques. Le document finalisé devra être validé par la CPA fin 2011.

1 - Contexte

Dans le cadre de l'élaboration de son deuxième Programme Local de l'Habitat, la CPA a validé son **diagnostic** le 10 décembre 2010 (délibération n° 2010-A192) du 2 décembre 2008), et devra travailler en particulier sur la **précision de ses engagements** (mode de financement, taille, analyses relatives aux besoins, identification des potentiels de construction) **au travers notamment des orientations et règles d'urbanisme de nature à favoriser la construction de logements sociaux dans les PLU.**

A noter que la convention de délégation de gestion des aides à la pierre reste soumise au PLH en vigueur jusqu'au 31 décembre 2011 et sera ajustée par avenants pour les années suivantes en fonction du nouveau PLH qui lui sera valide pour la période 2012-2017.

Au vu des éléments du diagnostic déjà exposé, il s'agit ici de vous présenter du document sur les orientations stratégiques réalisé dans le cadre du deuxième PLH de la CPA.

2 - Présentation des orientations stratégiques du deuxième PLH de la CPA

Un travail partenarial étroit avec l'Etat, les communes membres, l'AUPA - Durance et l'ensemble des partenaires du PLH est engagé depuis 2010 avec la mise en place d'instances de concertation fédératrices.

Des **groupes de travail** sont organisés jusqu'en juin 2011 pour envisager les futures orientations et le plan d'actions du deuxième PLH de la CPA.

En synthèse, le document d'orientations, réalisé avec l'assistance du bureau d'études GTC / ORGECO, met en valeur les enjeux suivants :

1/ Accompagner le développement économique en répondant à l'ampleur des besoins sur la CPA, notamment eu égard au logement des actifs

2/ Améliorer les modes de construction du logement en étant économe en foncier, en améliorant les déplacements et en répondant à la demande des ménages

3/ Répondre aux besoins dans toute leur diversité en mobilisant la production neuve et le parc existant

4/ Développer la gouvernance pour un portage fort du projet des collectivités communales et intercommunales partagé avec l'Etat et l'ensemble des acteurs

A partir de d'hypothèses de développement, deux scénarios de développement ont été bâtis et présentés aux comités techniques et de pilotage du PLH, fondés sur 3 paramètres fondamentaux :

1. L'accroissement de la population, dépendant des dynamiques migratoires et du contexte économique,
2. Le desserrement des ménages, étroitement corrélé à l'évolution des structures démographiques,
3. Les mouvements endogènes au parc de logements.
 - Le renouvellement du parc, qui prend en compte les politiques publiques de démolition-reconstruction du parc public et l'érosion du parc ancien inconfortable
 - La variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires, sensibles aux mouvements de tension ou de détente du marché (pression démographique, relance de la construction neuve, etc...)

Ces hypothèses ont permis de définir le besoin en logement à l'horizon 2017.

Scénario 1 :

Scénario n°1			
SCENARIO n°1	2007	2007-2017	2017
Evolution démographique			
Population totale	357 238	0,58%	378 611
dont solde naturel		0,40%	
dont solde migratoire		0,18%	
Taille moyenne des ménages	2,29	-0,65%	2,14
Evolution du parc			
Résidences principales	151 281	1,24%	171 176
Logements vacants (LV)	8 562	1,45%	9 883
Résidences secondaires (RS)	5 234	0,00%	5 234
Besoin en logements			
Point mort		1 234	
dont desserrement		1 002	
dont variation des RS et LV		752	
dont renouvellement		100	
Effet démographique		966	
Construction neuve		2 200	

A taux d'emploi constant (nombre d'emplois/ nombre d'actifs occupés : 1,14 en 2007) et à taux d'activité constant (68% des 16-64 ans) et avec un taux de chômage de 11%.

→ Le scénario n°1 conduit à 900 emplois supplémentaires par an d'ici 2017.

Un ralentissement de la croissance démographique (Repper 1999-2007 : 0,89%/an) Mais une croissance plus limitée sur la ville centre (+0,50%/an)

Les besoins principaux ne sont pas liés à l'évolution démographique...

mais il faut accompagner celle-ci

Environ 2 200 logements par an dont un peu plus de 800 pour Aix-en-Provence

Scénario 2 :

Scénario n°2

SCENARIO n°2	2007	2007-2017	2017
Evolution démographique		Tx d'évolution/an	
Population totale	357 238	+0,36%	389 311
dont solde naturel		0,45%	
dont solde migratoire		0,11%	
Taille moyenne des ménages	2,29	-0,52%	2,17
Evolution du parc		Tx d'évolution/an	
Résidences principales	151 281	+1,39%	173 712
Logements vacants (LV)	8 562	+1,80%	10 232
Résidences secondaires (RS)	5 234	-0,16%	6 151
Besoin en logements		Nb/an	
Point mort		1 069	
dont desserrement		874	
dont variation des RS et LV		155	
dont renouvellement		100	
Effet démographique		1 431	
Construction neuve		2 500	

Un maintien du rythme de la croissance démographique. (Rappel: 1999-2007: +0,89%/an)
 ... et un meilleur accueil des familles
 Les besoins liés à l'évolution démographique sont plus importants
 Environ 2 500 logements par an dont un peu moins de 900 pour Aix-en-Provence

A taux d'emploi constant (nombre d'emplois/nombre d'actifs occupés: 1,14 en 2007)
 à taux d'activité constant (60% des 15-64 ans)
 et avec un taux de chômage de 11%
 => Le scénario n°2 conduit à 1400 emplois supplémentaires par an d'ici 2017.

Février 2011 GTC - Orgeco 7

Il convient de rappeler les obligations auxquelles sont soumises les communes au titre de l'article 55 de la loi SRU. En effet, d'après les calculs des services de l'Etat au 1^{er} janvier 2010 et la déclinaison communale des objectifs dans le document de « LIVRE 2 : PLH modifié (2005-2011) », la production annuelle de 437 logements sociaux est à prévoir, a minima, eu égard au retard constaté.

Pour les communes concernées, cela constitue le « rattrapage » à poursuivre, **en complément des objectifs** qui sont à fixer dans le cadre de la production nouvelle.

Conscient des limites de cet exercice, c'est à ce titre qu'une part importante de l'action de la CPA devra se porter dans le prochain PLH (2012-2017) sur la reconquête des bâtis existants, dans un objectif de recyclage, et à des fins de production de logements sociaux.

Afin d'accompagner ces orientations, et toujours en lien avec la loi SRU, une attention particulière sera portée à l'utilisation des fonds reversés au titre de son article 57.

En effet, ces fonds doivent être utilisés spécifiquement pour favoriser la production de logements sociaux et de nouvelles modalités de gestion seront analysées dans les orientations de ce nouveau PLH, afin de permettre un réel

effet de levier sur des projets ambitieux qui permettraient d'atteindre les objectifs partagés.

Par ailleurs la CPA souhaite maintenir son action sur la promotion de l'accèsion sociale à la propriété, à la fois pour répondre à une demande qui reste forte, mais aussi pour fluidifier le parc social existant afin qu'il reprenne son rôle initial.

Ainsi, deux scénarios de répartition de la production par typologie ont été proposés lors du bureau du 1 avril 2010 soit :

	Construction neuve	% Igmnts locatifs sociaux	Nb Igmnts locatifs sociaux	% Igmnts accession à coût maîtrisé	Nb Igmnts accession à coût maîtrisé	% Igmnts accession libre ou locatif privé	Nb Igmnts accession libre ou locatif privé
Scénario 1	2200	32%	704	30%	660	38%	836
Scénario 2	2500	30%	750	30%	750	40%	1000

Et la part du logement social par scénario pourrait être :

	Construction neuve Igmnts locatifs sociaux (32% construction totale Igmnts)	Acquisition Amélioration (20% production totale LLS)	Production totale logements locatifs sociaux	% LLS en 2009	% LLS en 2017
Scénario 1	704	176	880	14,60%	16,10%
Scénario 2	750	188	938	14,60%	16,30%

*En fonction des objectifs par commune qui seront retenus, il est possible que les obligations SRU conduisent à des réajustements à la hausse pour certaines communes

** Logements sociaux pris en compte:

- Pour les communes soumises aux obligations SRU : Nb de LLS au 01/01/2010 (source: DDTM13)

- Pour les autres communes : Nb de LLS selon l'Atlas du logement social (source: CPA)

Suite au débat du bureau du 1 avril 2011, l'ensemble des membres propose dans un premier temps, de retenir le scénario 1 pour les 3 premières années du programme (2012-2015).

Dans un second temps, et après un bilan effectué à l'issue de cette période, l'ensemble des membres propose de retenir le scénario 2 sur les 3 ans restants (2015-2017). La validation du futur SCOT devrait permettre d'envisager une plus grande capacité du territoire à accroître sa production de logements par une meilleure maîtrise du foncier dans les communes.

Par ailleurs, les comptes rendus des entretiens effectués en communes intégrant le repérage d'une partie de leur potentiel foncier, sont en cours de validation dans les mairies. Ils seront enrichis et présentés aux prochaines réunions prévues le **20 avril (troisième comité technique)** et le **18 mai (troisième comité de pilotage)** sur le programme d'actions territorial.

Au vu de ce qui précède, je vous propose de valider les orientations stratégiques définies ci-dessus et d'approuver le scénario retenu (scénario 1 de 2012 à 2015 et scénario 2 de 2015 à 2017), afin de permettre à notre prestataire de poursuivre ses missions dans le cadre du deuxième PLH de la CPA.

En effet, à partir de tous ces éléments, le document comprenant les pistes d'actions sera rédigé, compte tenu des délais réglementaires, pour juin 2011 et proposé dans le même temps aux instances communautaires.

VU l'exposé des motifs,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitat, notamment ses articles L 302-2 et L302-4,

VU la loi instituant le droit au logement opposable,

VU la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions,

VU la délibération n°2005-A222 du Conseil Communautaire du 14 octobre 2005 déclarant l'approbation définitive du Programme Local de l'Habitat,

VU la délibération n°2009-A234 du Conseil Communautaire du 11/12/09,

VU la délibération n°2010-A192 du Conseil Communautaire du 10/12/2010, déclarant l'approbation du diagnostic du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat de la CPA,

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

➤ **APPROUVER** les orientations stratégiques définies ci-dessus

➤ **VALIDER** le scénario retenu : scénario 1 de 2012 à 2015 et scénario 2 de 2015 à 2017, en fonction de l'état d'avancement du SCOT.

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Orientations stratégiques et choix du scénario pour le 2ème programme local de l'habitat (2012-2017) de la CPA

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	130
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	130
Majorité absolue	66
Pour	112
Contre	18
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

AMIEL Michel - BORDET André - BUCCI Dominique - CANAL Jean-Louis - CIOT Jean-David - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DEVESA Brigitte - GARCIA Daniel - HAMY François - JOUVE Mireille - PATOT Gérard

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

GARNIER Eliane - GOURNES Jean-Pascal - DEMENGE Jean - MEDVEDOWSKY Alexandre - NELIAS Mireille - SLISSA Monique

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de communauté adopte à la majorité des suffrages exprimés le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents

