

2011_A098

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Programme local de l'habitat - Bilan 2010 - Une année de transition - Vers un deuxième PLH de la CPA (2012 - 2017)

Le 30 juin 2011 à 17 h 00, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à Saint-Cannat sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 23 juin 2011, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

AGOPIAN Jacques - AMAROUCHE Annie - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean Pierre - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOULAN Michel - BOYER Michel - BRAMI Héliot - BRUNET Danièle - BUCCI Dominique - BURLE Christian - CATELIN Mireille - CHARRIN Philippe - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAVENNE Chantal - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DEVAUX Pierre - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DILLINGER Laurent - DRAOUZIA Fatima - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FOUQUET Robert - GACHON Loïc - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAGIER Robert - LARNAUDIE Patricia - LECLERC Jean-François - LEGIER Michel - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MAURICE Jany - MERGER Reine - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-claude - OLLIVIER Arlette - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Marc - PERRIN Jean-Claude - PIERRON Liliane - PIN Jacky - PORTE Henri-Michel - RENAUDIN Michel - RIVET-JOLIN Catherine - ROUARD Alain - ROUSSEL Jacques - ROVARINO Isabelle - SAEZ Jean-Pierre - SANTAMARIA Danielle - SLISSA Monique - SUSINI Jules - TERME Françoise - TRINQUIER Noelle - VALETA Marie José - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :

AGARRAT Henri suppléé par MENGEAUD Julien - CANAL Jean-Louis suppléé par SIMONET Bernard - CHARDON Robert suppléé par CLAVEL Caroline - CIOT Jean-David suppléé par SAIZ-OLIVER Sergine - GOURNES Jean-Pascal suppléé par SANTINI Joseph-Marie - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - PIZOT Roger suppléé par BUCHAUT Romain

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

AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à MANCEL Joël - BRAMOULLÉ Gérard donne pouvoir à SUSINI Jules - CASSAN René donne pouvoir à ROUSSEL Jacques - CHAZEAU Maurice donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à BABULEAUD Jean-Pierre - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à DRAOUZIA Fatima - FERAUD Pierre donne pouvoir à HAMARD-OULMI Nadira - FILIPPI Claude donne pouvoir à VILLEVIEILLE Robert - GALLESE Alexandre donne pouvoir à DELOCHE Gérard - GARCIA Daniel donne pouvoir à PATOT Gérard - GARÇON Jacques donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - GROSDÉMANGE Gérard donne pouvoir à MARTIN Régis - GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - JOISSAINS-MASINI Maryse donne pouvoir à CHORRO Jean - JONES Michèle donne pouvoir à OLLIVIER Arlette - LICCIA Marcel donne pouvoir à DESCLOUX Odette - LONG Danielle donne pouvoir à DEVAUX Pierre - MEDVEDOWSKY Alexandre donne pouvoir à DAVENNE Chantal - MERSALI Malik donne pouvoir à MORBELLI Pascale - MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à BENON Charlotte - NELIAS Mireille donne pouvoir à BUCCI Dominique - POITOU Frédéric donne pouvoir à BARRET Guy - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - SILVESTRE Catherine donne pouvoir à PAOLI Stéphane - TONIN Victor donne pouvoir à GARÇON Jacques

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir :

ALBERT Guy - BAUTZMANN Marcel - BUCKI Jacques - DAGORNE Robert - FERAUD Jean-Claude - GARNIER Eliane - LAFON Henri - LOUIT Christian - MATAS Henri - MAURET Jacques - MOINE Anne - PIZOT Roger - POTIE François - ROUGIER Jacques - SANGLINE Bruno - TAULAN Francis

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

Monsieur Michel BOYER donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 30 JUIN 2011

Rapporteurs : Monsieur Jean Claude Feraud
Monsieur Michel Boyer

Objet : Programme Local de l'Habitat : bilan 2010 - Une année de transition : vers un deuxième PLH de la CPA (2012-2017)
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Ce rapport présente le bilan 2010 du PLH et les perspectives 2011.
En résumé, 2 108 logements ont été autorisés en moyenne, entre 2007 et 2010. La production moyenne de la CPA se situe donc légèrement au-dessus de ces objectifs.
En 2010, la construction de logements collectifs est bien supérieure à la construction de logements individuels, tendance similaire pour 2009.
A l'inverse, le nombre de logements sociaux financés est moins important pour 2010, avec 341 logements contre 603 en 2009.
Pour la dernière année de notre PLH actuel, la production n'atteint pas les objectifs mais au regard de l'ensemble, depuis son approbation, le niveau de production global est néanmoins supérieur aux objectifs prévus, avec une moyenne de 2006 à 2010 de 436 logements sociaux financés.

I - ANNEE 2010 - la CPA poursuit et renforce ses actions en matière d'habitat et de politique de la ville.

✓ **Les logements autorisés en 2010*** :

**(Source DREAL, Sitadel 2 / Année 2010 comptabilisée en date de prise en compte, fournie dans ce document à titre indicatif)*

Afin de maintenir l'attractivité du territoire, le PLH a fixé à 2100 le nombre de logements neufs à réaliser en moyenne par an, soit 12 600 logements environ à réaliser sur la période du PLH (6 ans).

Concernant ces trois dernières années, 2 860 logements ont été enregistrés en 2007, 1 742 logements enregistrés en 2008 et 1 920 logements enregistrés en 2009. L'année 2007 est l'année repère à l'échelle de cette période. En moyenne, 2 108 logements ont été autorisés entre 2007 et 2010. La production moyenne de la CPA se situe au-dessus de ces objectifs au cours de ces quatre dernières années.

La typologie des logements autorisés :

- 731 logements individuels en 2010,
- 1129 logements collectifs en 2010,
- 49 logements en foyers ou résidences universitaires en 2010.

En 2010, la construction de logements individuels est inférieure à la construction de logements collectifs, même tendance observée en 2009.

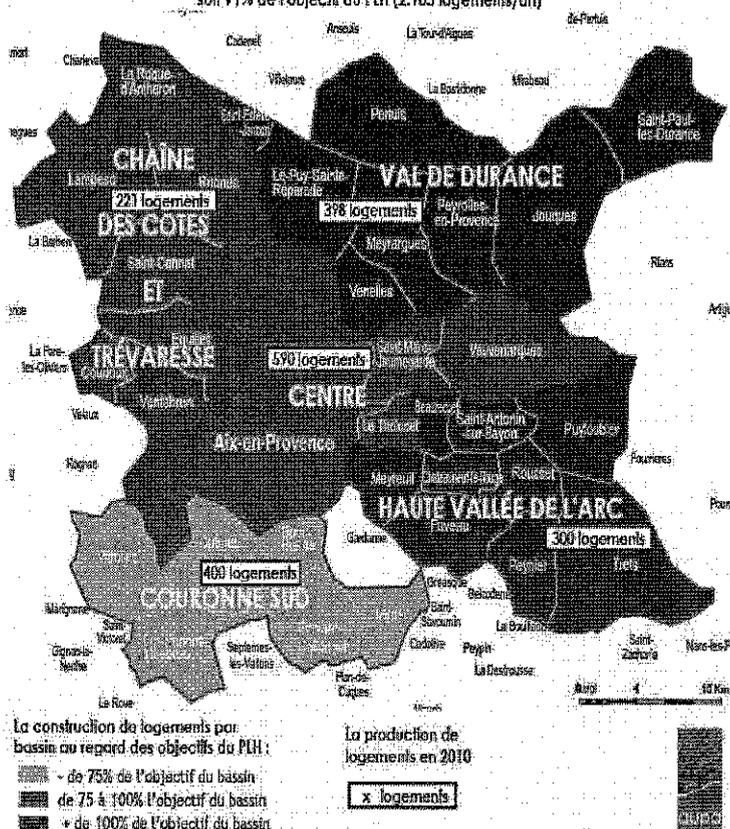
Les efforts de production de chaque bassin :

C'est dans le Secteur Centre que 31% de la production s'est concentrée en 2010, contre 21% dans la Couronne Sud, 21% également dans le Val de Durance, 16% dans la Haute Vallée de l'Arc et 12% dans la Chaîne des Côtes et Trévaresse.

Le total des 5 bassins représente 91% de l'objectif initial de production fixé dans le PLH contre 87% pour la période précédente.

Le Val de Durance et la Haute Vallée de l'Arc sont au delà de leurs objectifs respectifs.

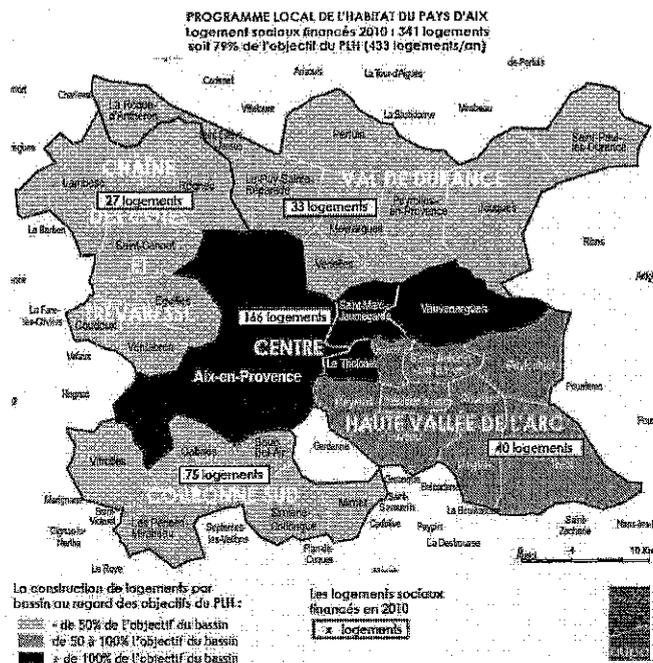
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PAYS D'AIX
 Production totale 2010 : 1.909 logements
 soit 91% de l'objectif du PLH (2.103 logements/an)



✓ **Les logements sociaux financés en 2010 :**

Avec 341 logements financés en 2010, le nombre de construction de logements sociaux n'atteint pas les objectifs pour cette année. C'est le secteur Centre qui représente près de la moitié des objectifs (49%), tout comme en 2009.

Cependant, le nombre de logements sociaux financés en 2008 (476 logements) et en 2009 (603 logements) était bien au dessus de l'objectif ce qui permet de compenser, notamment dans le Val de Durance, le secteur Centre et la couronne Sud et de combler le déficit de logements sociaux hérité du passé.



✓ Adoption de la nouvelle délégation des aides à la pierre pour 2010-2015

Afin de ne pas interrompre la mise en œuvre de son PLH, la CPA et l'ensemble de ses partenaires ont délibéré pour le renouvellement d'une nouvelle convention signée le 17 septembre 2010 pour une durée de 6 ans (du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2015 - Conseil Communautaire du 25 février 2010).

Les objectifs de cette nouvelle convention ont fait l'objet d'une renégociation par l'ensemble des partenaires. Ils s'inscrivent dans la continuité de la précédente convention (objectifs d'intervention sur le parc public et la rénovation de l'habitat privé) et seront sujets à des mises à jour en fonction des éléments qui ressortiront du nouveau PLH 2012-2017.

Ces objectifs devront notamment intégrer :

- le rattrapage relatif à la loi SRU pour les communes concernées ;
- les objectifs SRU des communes nouvellement soumises ;
- l'impact de la loi DALO concernant la proportion de logements locatifs très sociaux.

Le parc public s'est vu accordé une enveloppe globale de 19 M€ correspondant à une production de 4 740 logements sociaux « publics ». Les objectifs étaient de 660 logements PLAI, 1 920 logements PLUS. Les contingents étaient de 2 100 agréments PLS et de 60 agréments PALULOS communales.

Le parc privé s'est vu accordé une enveloppe de 12 840 000 M€ pour la requalification de 2 280 logements.

Par ailleurs, la CPA s'est engagée à maintenir ses aides (notamment le principe d'éco-condition des aides au logement) et à consacrer 50 M€ au titre de sa politique de l'habitat sur la période 2010-2015.

✓ Réhabilitation du parc privé

La CPA a complété son dispositif « opération façades » en adhérant à la Fondation du Patrimoine. Créé en 1996, cet organisme indépendant à but non lucratif vise à promouvoir la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine local non protégé par l'Etat. Les propriétaires privés dont le bien immobilier a été labellisé bénéficient d'aides et de déductions fiscales pour la mise en œuvre de leur projet de restauration. L'adhésion de la CPA permet désormais à l'ensemble des propriétaires des 34 communes de prétendre à ce dispositif. L'année 2010 a constitué une année expérimentale de mise en œuvre.

✓ Les aides accordées en 2010

- *dispositif de prospection foncière et constitution de réserves foncières communautaires* : acquisition de 2 opérations pour un montant de 1 130 000€
- *soutien à la constitution de réserves foncières communales* : adhésion de 3 communes
- *aide complémentaire CPA aux aides de l'ANAH pour le parc privé, notamment dans le cadre de l'OPAH d'Aix en Provence* : 96 logements pour un montant de 2 139 556€
- *garanties d'emprunts* : la CPA a accordé 44 515 318 € aux organismes HLM
- *forfait production d'offre nouvelle* : la CPA a participé à hauteur de 1 954 635€
- *acquisition amélioration* : la CPA a participé à hauteur de 27 060€
- *surcoût foncier* : la CPA a subventionné 55 logements pour un montant de 436 431€
- *réhabilitation* : la CPA a apporté une aide financière de 794 417,04€ pour 1434 logements
- *aide aux façades* : 59 2946,39€ ont été versés aux communes pour la rénovation de 63 façades.
- *accession à la propriété - dispositif « Pass Foncier »* : 102 logements ont bénéficié d'une subvention globale de la CPA de 408 000 €

- études pré-opérationnelles : à Fuveau, Trets, Saint Paul Lez Durance, Fuveau, Le Puy Sainte Réparate, Lambesc et Venelles.

✓ **CUCS (convention publique d'aménagement de Pertuis et autres) :** la CPA a poursuivi le soutien aux communes dans la partie habitat et cadre de vie. Une aide particulière a été mise en place pour les dossiers ANRU d'Aix-en-Provence et de Vitrolles.

✓ **Subventions aux associations et mise en place de dispositifs spécifiques en accompagnement des communes :** le montant total des 54 actions subventionnées par la CPA s'est élevé à 235 374€.

II - PERSPECTIVES 2011 : une modification et une révision du PLH engagées par la CPA...

✓ Un PLH modifié mis à disposition

Suite à l'approbation du « PLH modifié » en conseil communautaire du 1er décembre 2010, le document et la délibération en référence seront mis à la disposition du public début 2011 au siège de la CPA, dans les mairies des communes membres, à la préfecture des départements des Bouches du Rhône et de Vaucluse pendant un mois au vu de l'Article 302-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

✓ Une révision du PLH finalisée aboutissant à la mise en place du deuxième PLH de la CPA

Une révision complète du PLH, est en cours et devrait être finalisée en fin d'année 2011.

Cette démarche intègre les observations régulières des acteurs locaux au premier rang desquels se trouvent l'Etat, la Région et le Département, ainsi que toutes les Personnes Publiques Associées.

En effet, des groupes thématiques et des groupes territoriaux seront organisés. Dans ce cadre, des comités de pilotage et des comités techniques se poursuivront au cours de l'année 2011.

Le futur document permettra de réactualiser les actions existantes, lancées depuis 2005, et d'intégrer les nouveaux chantiers et les partenariats à conduire en matière d'habitat et de politique de la ville. Ils seront déclinés par commune sur le territoire communautaire, mettant l'accent sur les dispositions prévues dans le cadre des lois de Grenelle I et II. Certaines mesures sont en cours de réflexion, comme la mise en place de nouvelles

normes en matière de construction et de réhabilitation, ou la limitation de la consommation d'espace.

Les « ateliers du PLH », dans le cadre des Commissions Habitat et des Commissions Intercommunales de l'Habitat, se poursuivront et seront de véritables supports de communication et de diffusion de l'information.

La deuxième étape consacrée aux orientations stratégiques du PLH est enclenchée. Elle se poursuit jusqu'en mars 2011. Après cela ; le programme d'actions sera débattu dans le cadre de la concertation mise en place et rédigé pour l'été 2011.

✓ Adoption d'un système de forfaitisation des subventions de l'Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre

Les modalités de financement des opérations conduites dans le cadre de la délégation de gestion des Aides à la Pierre 2010-2015 ne seront revues qu'en 2011. La production de logements continue sur les anciennes bases. Une forfaitisation des aides de l'État a été décidée à compter du 1er janvier 2011.

✓ Une substitution de la CPA pour la réhabilitation du parc public

Compte tenu de l'abandon de la participation de l'État aux opérations de réhabilitation et du besoin de réhabiliter le patrimoine du Pays d'Aix, la CPA souhaite se substituer à l'État et prendre en charge le financement de la réhabilitation du parc social sur son budget propre à compter de 2011

✓ Une réhabilitation du parc privé qui se poursuit

La mission de suivi et d'animation mise en place dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) "Mieux habiter, Mieux louer" visant à l'éradication de l'habitat indigne, la lutte contre la vacance et la production de logements à loyers maîtrisés est renouvelée pour 2011. La nouvelle mission intègre un volet destiné à la lutte contre la précarité énergétique et s'inscrit dans le cadre des nouvelles orientations de l'Anah qui privilégient la dimension solidaire et écologique des projets.

✓ Un nouveau régime de l'ANAH à compter du 1er janvier 2011

En 2010, le conseil d'administration de l'Anah a adopté le 22 septembre 2010 un nouveau régime des aides applicable au 1er janvier 2011, qui traduit une

réorientation profonde des missions et des modalités d'intervention de l'agence.

L'objectif est de recentrer les interventions de l'Anah sur les enjeux sociaux qui caractérisent aujourd'hui le parc privé : la persistance de logements dégradés et les situations de mal-logement vécues par de nombreux propriétaires occupants modestes.

Celui-ci est désormais concentré autour de trois grands axes :

- Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- Le rééquilibrage de l'action de l'agence en faveur des propriétaires occupants de ressources modestes;
- Le recentrage des aides accordées aux propriétaires bailleurs vers les travaux importants tout en renforçant les exigences en matière de maîtrise des loyers et de l'énergie.

Ce dispositif doit concerner l'ensemble des dossiers déposés à compter du 1er janvier 2011.

✓ Vers de nouvelles modalités d'intervention en matière d'accession à la propriété

Le "Pass Foncier" a pris fin au 31 décembre 2010 et sera remplacé en 2011 par le Prêt à Taux Zéro + dit PTZ+. À l'inverse du précédent dispositif, le PTZ+ s'ouvre à tous les primo-accédants sans conditions de ressources et prend en compte de nouvelles données telles que : la composition familiale, ou encore la performance énergétique.

Le PTZ+ sera aussi bien valable, dans le neuf que dans l'ancien, dans le collectif et l'individuel. Les coûts de construction ne seront plus plafonnés mais la performance énergétique sera, elle, valorisée.

Pour l'année 2011, la CPA souhaite poursuivre son intervention en matière d'accession à la propriété, afin d'aider les ménages du Pays d'Aix à acquérir un logement. Ainsi, des réflexions seront conduites pour définir l'outil le plus efficace et le plus pertinent à mettre en place dans ce cadre.

✓ Une évolution de la compétence communautaire de la prévention de la délinquance

Aujourd'hui, certaines communes de la CPA expriment des besoins nouveaux en la matière notamment en terme d'ingénierie, de partage d'expériences, et de mutualisation d'actions. Aussi, afin de répondre au mieux à cette demande, l'intervention de la CPA doit évoluer.

Dans cet objectif, il est prévu pour l'année 2011 de répartir l'enveloppe financière dédiée en deux parties distinctes :

- une première partie permettant de financer des actions d'ingénierie telles que la réalisation de diagnostics ou d'études.
- une deuxième partie consacrée, au financement d'actions qui entrent dans le cadre des thématiques déclarées d'intérêt communautaire.

Enfin, dans un objectif de mutualisation, il est également prévu de réunir régulièrement les communes par bassins de vie autour d'une des thématiques déclarées d'intérêt communautaire. Ces rencontres permettront de débattre, d'échanger et de faire connaître à tous, les actions engagées par la CPA sur son territoire dans la thématique concernée.

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 n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale,

VU la Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

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

VU les délibérations n°2009-A233 et 2009-A234 du Conseil Communautaire du 11/12/09 relatives à la modification du PLH 2005-2011 et à la révision du PLH 2011-2017 de la CPA ;

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

- **APPROUVER** ce bilan.

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Programme local de l'habitat - Bilan 2010 - Une année de transition - Vers un deuxième PLH de la CPA (2012 - 2017)

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	128
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	128
Majorité absolue	65
Pour	128
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents



Acte rendu exécutoire par transmission

En Sous-préfecture d'Aix-en-Provence

Le 08 JUIL 2011