

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20140115-2014_A063-DE
Date de télétransmission : 17/01/2014
Date de réception préfecture : 17/01/2014



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 15 JANVIER 2014
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2014_A063

OBJET : Habitat - Actions et aides financières - Equilibre social de l'Habitat - Bilan 2013 des actions communautaires au titre de l' « Habitat »

Le 15 janvier 2014, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 9 janvier 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - ALBERT Guy - AMIEL Michel - AREZKI Alain - ARNAL Jocelyne - ARNAUD Christian - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BASTIDE Bernard - BAUTZMANN Marcel - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BERENGER Patrice - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOUTILLOT Guy - BOYER Michel - BRAMOULLÉ Gérard - BRUNET Danièle - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CASSAN René - CATELIN Mireille - CHARRIN Philippe - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAVENNE Chantal - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DILLINGER Laurent - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - EL MIRI Mustapha - FERAUD Pierre - FERAUD Jean-Claude - GACHON Loïc - GALLESSE Alexandre - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUINDE André - GUINIERI Frédéric - HAMARD OULMI Nadira - JOUVE Mireille - LAGIER Robert - LEGIER Michel - LHEN Hélène - LICCIA Marcel - LONG Danielle - LUVÉRA Georges - MANCEL Joël - MARTIN Richard - MARTIN Régis - MAUREL-CHORDI Suzanne - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MEI Roger - MERGER Reine - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - OLLIVIER Arlette - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PAPA Chantal - PATOT Gérard - PERRIN Jean-Marc - PERRIN Jean-Claude - PIERRON Liliane - PIN Jacky - PONTET Anthony - PRIMO Yveline - RIVORY Olivia - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SILVESTRE Catherine - SLISSA Monique - SUSINI Jules - TAULAN Francis - TERME Françoise - VALETA Marie-José - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : CANAL Jean-Louis suppléé par PIGNON Philippe - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - MOINE Anne suppléée par LUIGI Robert - MOUGIN Jacques suppléé par LANFRANCO Anne - PIZOT Roger suppléé par BUCHAUT Romain

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à FERAUD Pierre - BOULAN Michel donne pouvoir à ROUARD Alain - CHARDON Robert donne pouvoir à BARRET Guy - CHAZEAU Maurice donne pouvoir à CHEVALIER Eric - CIOT Jean-David donne pouvoir à MARTIN Richard - CLAVEL Caroline donne pouvoir à PAOLI Stéphane - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à CURINIER Erick - DAGORNE Robert donne pouvoir à PIN Jacky - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à GERACI Gérard - FILIPPI Claude donne pouvoir à BAUTZMANN Marcel - FOUQUET Robert donne pouvoir à CHORRO Jean - GARNIER Eliane donne pouvoir à SLISSA Monique - JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - LOUIT Christian donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - MICHEL Claude donne pouvoir à MORBELLI Pascale - NERINI Nathalie donne pouvoir à MEI Roger - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude - POTIE François donne pouvoir à BORDET André - RENAUDIN Michel donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - RIVET-JOLIN Catherine donne pouvoir à SUSINI Jules - ROVARINO Isabelle donne pouvoir à DESCLOUX Odette - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à DELOCHE Gérard - TRAN PHUNG CAU Catherine donne pouvoir à AGARRAT Henri - TRINQUIER Noëlle donne pouvoir à VENEL Gérard

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir :

BENNOUR Dahbia - BRAMI Helliot - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DEVAUX Pierre - GOURNES Jean-Pascal - GRANIER Michel - GUEZ Daniel - JONES Michèle - LAFON Henri - LARNAUDIE Patricia - LECLERC Jean-François - MATAS Henri - MEDVEDOWSKY Alexandre - MOHAMMEDI Amaria - NELIAS Mireille - PELLENC Roger - TONIN Victor

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Madame le Président donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 15 JANVIER 2014

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Thématique : Habitat

Objet : Actions et aides financières - Équilibre Social de l'Habitat - Bilan 2013 des actions communautaires au titre de l'« Habitat »
Information du Conseil

Mes Chers Collègues,

Ce bilan a pour objet de présenter les actions « HABITAT » menées en 2013 par la Direction Stratégie et Cohérence Territoriale et ayant bénéficié d'un soutien de la Communauté du Pays d'Aix.

Exposé des motifs :

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix est dotée de la compétence « **Équilibre Social de l'Habitat** » afin de favoriser le développement d'une offre locative sociale et la réhabilitation des logements dans le parc de logements sociaux publics et privés.

Les déclarations d'intérêt communautaire relatives à la compétence «**Equilibre social de l'Habitat** » visent essentiellement des aides financières à destination :

- D'**organismes de logement sociaux** pour des opérations de production et de réhabilitation ;
- De **particuliers** pour encourager des propriétaires privés à s'inscrire dans une démarche locative à loyer maîtrisés notamment après vacance du logement et/ou sortie d'insalubrité; ou pour favoriser l'accèsion de primo accédants répondants aux critères d'éligibilité du Prêt à taux zéro « PTZ + » ;
- Des **communes** pour contribuer au développement urbain ou à la production d'une offre nouvelle.

La mise en œuvre des compétences en matière d'habitat de la CPA initiées depuis 2002, s'est poursuivie avec, notamment, la mise en œuvre du **Programme Local de l'Habitat**, qui fixe le cadre général de la politique de l'Habitat de la communauté.

Les actions engagées sont mises en œuvre par la **Direction Stratégie et Cohérence Territoriale**.

LES OBJECTIFS	LES DOMAINES D'ACTION	LES BENEFICIAIRES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer et diversifier l'offre de logements ▪ Adapter et requalifier le parc existant ▪ Favoriser l'accèsion à la propriété ▪ Soutenir les grandes opérations d'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La construction ▪ L'acquisition / amélioration ▪ La réhabilitation ▪ L'accèsion sociale ▪ L'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les organismes HLM ▪ Les communes ▪ Les particuliers

➤ **LES CHIFFRES CLES DE L'ANNEE 2013**

- **2 381 logements sociaux financés par la CPA:**
 - **663 logements produits** (constructions neuves et acquisition / amélioration)
 - **1 718 logements réhabilités**
- **68 propriétaires occupants et bailleurs aidés dans la rénovation de leur logement**

Soit 71 logements rénovés

- 66 ménages ayant accédé à la propriété avec l'aide de la CPA
- 16 Fonds de concours accordés pour un montant de près de 6 millions d'euros
- 13 192 548 euros de budget (60 % consommé)
 - Fonctionnement (BP + BS) : 430 000 € (73 % consommé)
 - Investissement (BP + BS) : 12 762 548 € (60 % consommé)
 - dont Habitat Public : 5 250 886 € (97 % consommé)
 - dont Habitat Privé : 1 043 770 € (27 % consommé)
 - dont Fonds de Concours : 6 467 892 € (35 % consommé)

➤ BILAN DES ACTIONS CONDUITES

1. PRODUCTION ET REHABILITATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

▪ Aide à la production de logements locatifs sociaux

Dès 2002, la CPA s'est engagée en faveur de l'habitat social en apportant un soutien financier aux opérations de production de logements locatifs sociaux.

A partir de 2009, ce soutien s'est centré sur la production de logements de qualité en conditionnant l'attribution des aides à des labels de performance énergétique supérieurs à la réglementation, confirmant ainsi l'engagement de la CPA en matière de développement durable.

○ Opérations de Constructions neuves et d'Acquisitions / Améliorations

Afin de favoriser la production de logements sociaux dans toute leur diversité (logements familiaux, logements étudiants, résidences pour personnes âgées..), la CPA soutient les opérations de constructions et d'acquisition / amélioration des organismes HLM en leur octroyant une participation forfaitaire. Celle-ci est modulable selon la surface, le type de financement (PLUS, PLAI & PLS) et les performances énergétiques des logements.

○ Participation au Surcoût foncier

Compte tenu des prix du foncier dans le Pays d'Aix, la CPA a souhaité intervenir dans le cadre de la surcharge foncière lors des opérations de logements sociaux, aussi bien pour les constructions neuves que pour les acquisitions / améliorations. Le taux de subvention dépend du niveau de contrainte des opérations.

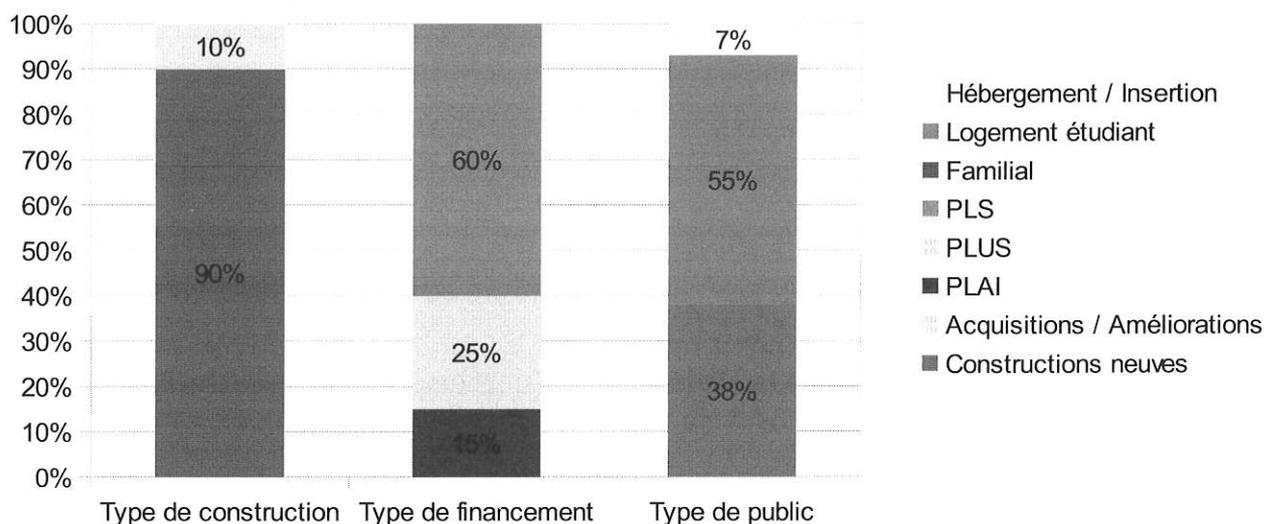
En 2013, la CPA a octroyé près de 5,5 millions d'euros en faveur de la production de 663 logements sociaux.

À titre exceptionnel, les aides octroyées en 2013 ont fortement contribué à la construction de logements étudiants de type PLS.

11 projets ont obtenu une aide au titre du surcoût foncier, soit un montant accordé de 851 517€.

	Subvention CPA	Nombre de logements aidés	Type de financement du logement	Type de logement	Public visé
Constructions neuves	4 511 698 €	600	66% de PLS 19% de PLUS 15 % de PLAI	99% de logements collectifs	60% logements étudiants 32 % de logements familiaux
Acquisitions / Améliorations	945 486 €	63	87% de PLUS 11 % de PLAI	98% de logements collectifs	100 % familiaux
TOTAL	5 457 184 €	663	60% de PLS 25% de PLUS 15% de PLAI	99% de logements collectifs	55 % de logements étudiants 38 % de logements familiaux

Les aides de la CPA en faveur de la production de logements



▪ Aide à la Réhabilitation de logements locatifs sociaux

Afin de lutter contre le vieillissement du parc locatif, la CPA soutient fortement les opérations de réhabilitation et de requalification d'habitat social dans le but d'améliorer la qualité des logements et ainsi le confort de leurs habitants, tout en limitant les hausses de loyer.

Lors de l'abandon de la PALULOS, la CPA s'est substituée à l'Etat pour prendre en charge le financement de ces opérations de réhabilitation.

○ Mise en accessibilité

Depuis 2002, la Communauté du Pays d'Aix s'est engagée dans la prise en compte globale de l'intégration des Personnes à Mobilité Réduite, notamment sur les questions relatives au logement dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. A ce titre, elle a notamment mis en place, en 2012, deux modalités d'intervention : une aide destinée aux bailleurs sociaux pour la mise en accessibilité des entrées d'immeubles, et un fonds de concours soutenant les communes dans le financement de leurs travaux d'accessibilité.

**En 2013, 1 718 logements sociaux ont été réhabilités pour un montant de subvention de 181 105 euros.
Dont 40 000 euros attribués spécifiquement pour la mise en accessibilité de 4 entrées d'immeubles.**

▪ Garantie d'emprunt

La Communauté du Pays d'Aix a souhaité affirmer son soutien aux opérations de logements sociaux en octroyant une garantie d'emprunt aux organismes HLM. L'intervention de la communauté permet ainsi aux bénéficiaires d'accéder à des conditions financières moins onéreuses.

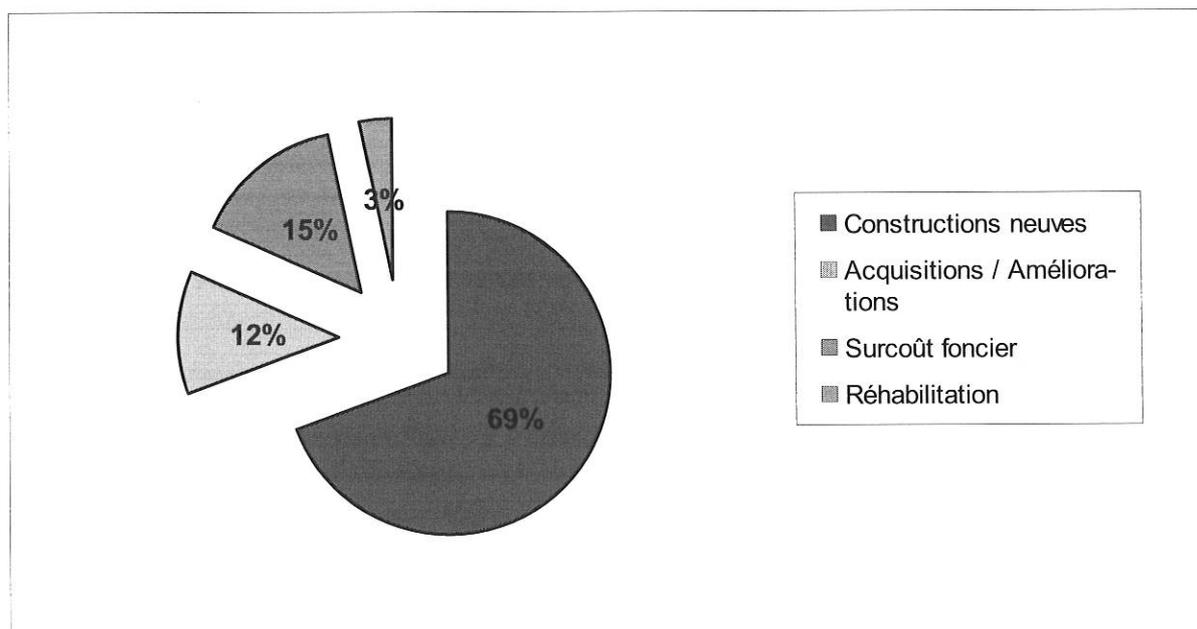
En contre partie de l'octroi de sa garantie, la Communauté bénéficie d'un droit de réservation de logements locatifs auprès de l'organisme HLM (11% pour les opérations de constructions neuves ou d'acquisitions / améliorations).

En 2013, le montant des emprunts garantis par la CPA s'élève à 4 299 220 euros, soit logements 532 concernés.

Le nombre de logements réservés dans le cadre de ces opérations est de : 14.

PRODUCTION ET REHABILITATION DE LOGEMENTS SOCIAUX :

Répartition des aides de la CPA



2. RENOVATION DE L'HABITAT PRIVE

La CPA a engagé un certain nombre d'actions afin de contribuer à la production d'une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés dans le parc privé ainsi qu'à la rénovation des centres anciens : réduction de la vacance, la lutte contre l'insalubrité et la réhabilitation de logements.

▪ Ingénierie

La mise en œuvre des différentes actions de mobilisation et de rénovation du parc privé (PIG « Mieux Habiter Mieux Louer », OPAH de Pertuis et dispositif « PAS ») s'accompagne de missions d'animation et de suivi confiées à des prestataires chargés d'atteindre les objectifs fixés par la Communauté et/ou dans le cadre des conventions avec l'Etat.

▪ Aide aux travaux de réhabilitation

En complément des aides de l'ANAH, la CPA apporte un soutien financier aux propriétaires occupants ou bailleurs dans la réalisation de leurs travaux. Au côté de l'Etat, la CPA intervient ainsi dans l'objectif de compléter l'offre sociale du parc public mais aussi de lutter contre l'habitat indigne ou très dégradé, la précarité énergétique des logements et les situations d'insalubrité.

▪ Opérations façades

Depuis 2002, la CPA vient en appui des opérations façades mise en œuvre par les communes en vue de préserver et mettre en valeur leurs centres anciens.

En 2013 :

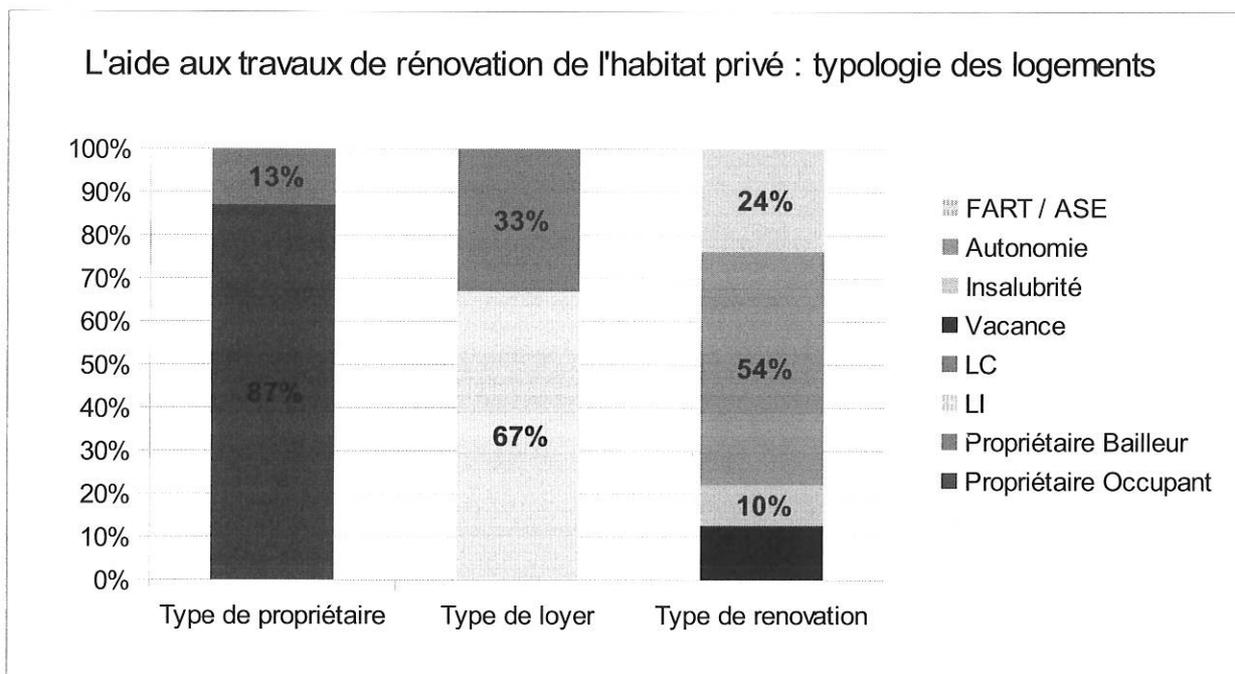
▪ 68 propriétaires bailleurs et occupants ont été aidés pour un montant d'aide attribué de 92 267 € (sur un montant total de travaux de 1 267 447 €).

Soit au total, 71 logements rénovés dont :

- 4 logements sortis de l'insalubrité,
- 6 logements vacants remis sur le marché,
- 24 adaptés en « autonomie »,
- 11 avec un gain énergétique.

▪ 59 façades ont été rénovées avec une participation financière de la communauté de 164 790 € (sur un montant total de travaux de 473 545 €).

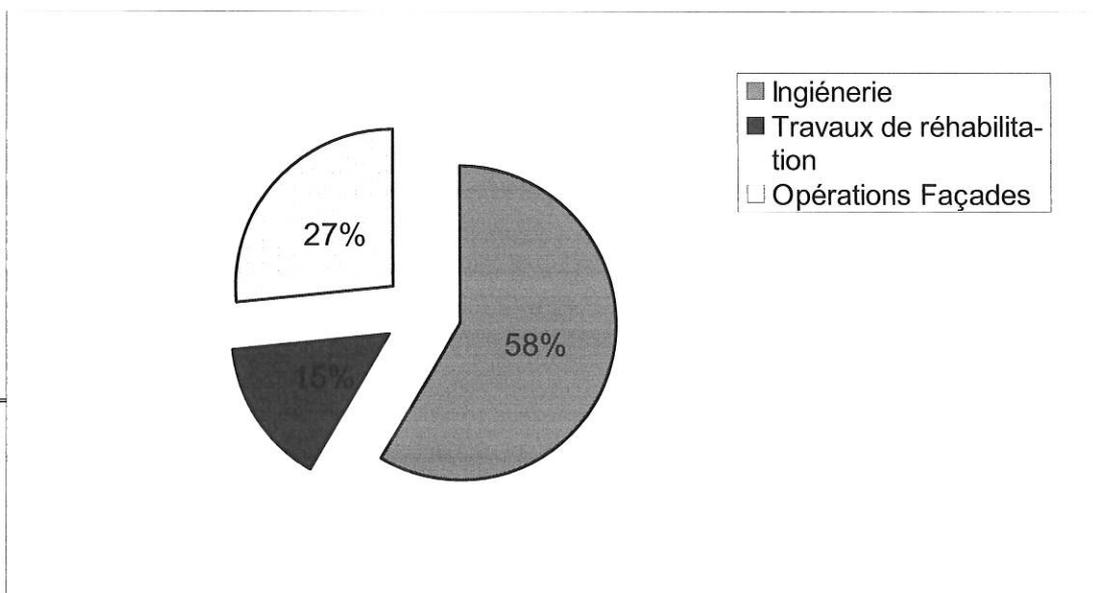
▪ 361 730 euros ont été attribués pour le soutien à l'ingénierie des opérations programmées



Les aides de la CPA en faveur de la rénovation de l'habitat privé

3. L'ACCESSION A COUT MAITRISE

La Communauté



Le Pays d'Aix s'est fortement engagée afin de favoriser les parcours résidentiels,

à savoir le passage de la location vers l'accession à coût maîtrisé. Dans un contexte où le marché du logement connaît de fortes tensions, il devient ainsi possible pour des populations souhaitant sortir du parc locatif social de devenir propriétaire.

▪ Aide à la personne

La CPA a fait de l'accession à coût maîtrisé un enjeu majeur, dans le souci de permettre au plus grand nombre, notamment des jeunes actifs, d'acheter un logement à un prix abordable. Ainsi, depuis 2009, la CPA a mis en place une aide à la personne permettant de déclencher le dispositif Prêt à Taux Zéro + (PTZ +) (anciennement « Pass Foncier »). Les ménages primo-accédants peuvent bénéficier d'une aide de 4 000 €, pour toute acquisition de résidence principale dans le neuf ou l'ancien. Cette aide peut être directement versée à un organisme bancaire conventionné ayant à charge de la valoriser sous la forme d'un prêt bonifié pouvant atteindre 15 000 € sur 15 ans. À ce jour, la Communauté compte comme partenaire le Crédit Foncier.

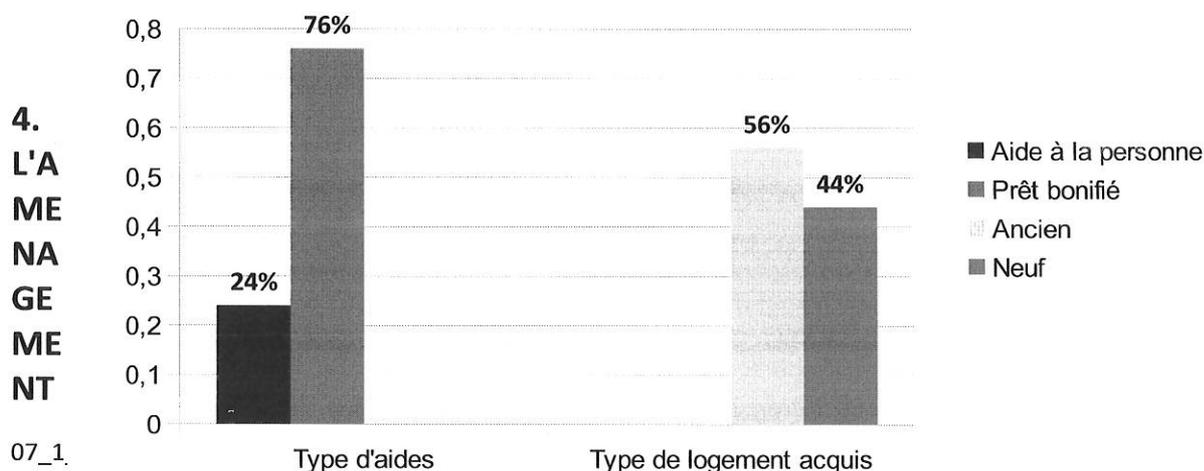
▪ Aide à la production de logements

Afin de générer une offre de logements à l'accession adaptée aux ménages ciblés, la Communauté attribue, en soutien des dispositifs nationaux, une aide forfaitaire par logement dont le montant dépend du type de produit réalisé : PSLA (Prêt Social Location Accession) ou Accession Sociale.

En 2013, 66 accédants ont pu bénéficier d'une aide à l'accession sociale, soit un montant d'aide de 264 000 euros.

Dans 56% des cas, l'acquisition concerne un bien dans l'ancien.

L'aide à l'accession



LIE A L'HABITAT

La Communauté du Pays d'Aix appuie les communes dans leurs projets de développement urbain liés à des opérations de logements locatifs sociaux. Des fonds de concours peuvent donc être attribués pour des travaux sous maîtrise communale directement induit par les projets d'aménagement ou des équipements publics devant répondre aux besoins des futurs habitants.

La Communauté peut, aussi, attribuer des fonds de concours aux communes pour leur opération d'acquisition / amélioration destinée à la production d'une offre nouvelle dans le bâti restauré.

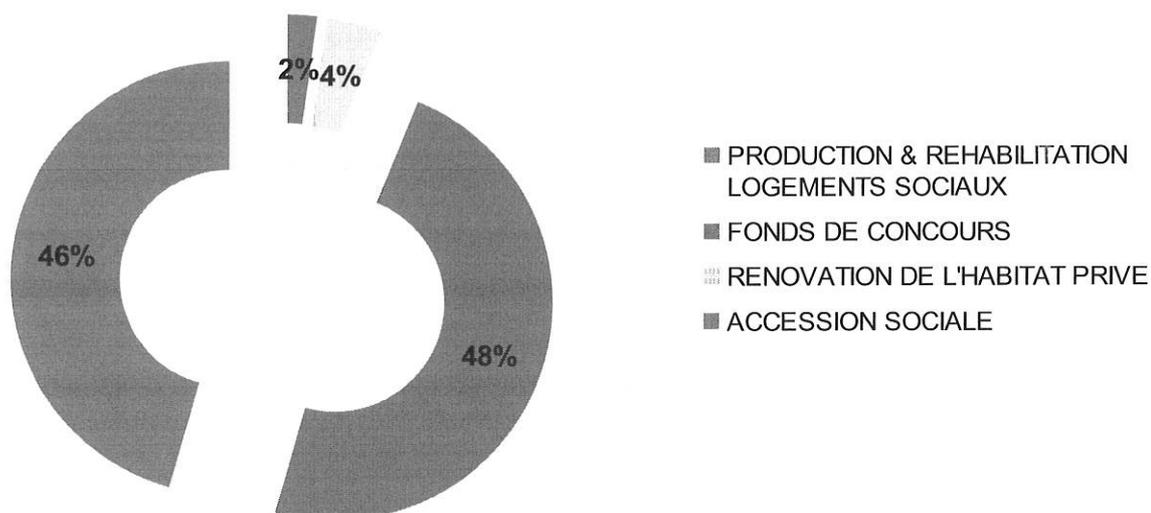
En 2013, 16 fonds de concours ont été attribués pour un montant de 5 896 524 euros.

2 fonds de concours ont été attribués dans le cadre d'opérations communales pour la réalisation de 2 logements, soit 65 920€ octroyés.

SYNTHESE GENERALE

En 2013, le budget des actions « Habitat » s'est réparti comme suit :

Répartition du budget HABITAT



Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU l'information du Bureau communautaire du 15 janvier 2014 ;

Dispositif :

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

- **PRENDRE ACTE** du bilan 2013 des actions communautaires mises en œuvre au titre de « l'Habitat ».

OBJET : Habitat - Actions et aides financières - Equilibre social de l'Habitat - Bilan 2013 des actions communautaires au titre de l' « Habitat »

Après avoir pris connaissance du rapport, le Conseil de la Communauté du Pays d'Aix en prend acte et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents

Maryse JOISSAINS MASINI



17 JAN. 2014

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the stamp and extending across the page.