

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20151112-2015_A253-DE
Date de télétransmission : 16/11/2015
Date de réception préfecture : 16/11/2015



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 12 NOVEMBRE 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_A253

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire - Principes d'intervention financière dans le cadre du Programme d'Intérêt Général "Mieux Habiter, Mieux Louer" avec secteurs renforcés 2016-2019

Le 12 novembre 2015, 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 6 novembre 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BASTIDE Bernard – BERNARD Christine – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESA Brigitte – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – LAGIER Robert – LEGIER Michel – LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – NERINI Nathalie – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROUVIER Catherine – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TRAINAR Nadia – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : PIZOT Roger suppléé par BUCHAUT Romain

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – AUGEY Dominique donne pouvoir à BURLE Christian – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – BOYER Raoul donne pouvoir à ROUVIER Catherine – CALAFAT Roxane donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – GALLESE Alexandre donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – JOUVE Mireille donne pouvoir à ALBERT Guy – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à BALDO Edouard – MARTIN Régis donne pouvoir à MANCEL Joël – MERGER Reine donne pouvoir à MALAUZAT Irène – MORBELLI Pascale donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – PRIMO Yveline donne pouvoir à NERINI Nathalie – ROLANDO Christian donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – TAULAN Francis donne pouvoir à SUSINI Jules – TERME Françoise donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BORELLI Christian – GARELLA Jean-Brice – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

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

CONSEIL DU 12 NOVEMBRE 2015

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Politique publique : Habitat et politique de la ville

Thématique : Habitat

Objet : Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire – Principes d'intervention financière dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Mieux Habiter, Mieux Louer » avec secteurs renforcés 2016-2019
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne la mise en place d'aides majorées en faveur des propriétaires privés occupants et bailleurs du parc privé, dont les logements réhabilités se situent au sein des périmètres renforcés du Programme d'Intérêt Général « Mieux Habiter Mieux Louer » 2016-2019.

Les aides prévues dans ce dispositif sont complémentaires aux actions prioritaires de l'Anah et visent à encourager le nombre de rénovations en Pays d'Aix. Elles répondent aux objectifs affichés dans le cadre du programme Local de l'Habitat.

Exposé des motifs :

La Communauté du Pays d'Aix marque sa volonté de poursuivre son action de rénovation du parc d'habitat privé. A ce titre, elle maintient ses interventions financières en direction des propriétaires privés, déjà initiées dans le cadre de deux PIG réalisés sur son territoire sur les périodes 2007-2009 et 2011-2014 et dont les objectifs visaient :

- La réhabilitation durable des logements indignes (résorption de l'insalubrité, traitement des situations de péril, diagnostic de présence de plomb...)
- La production de logements locatifs à loyers maîtrisés,
- La résorption de la vacance.

Les rencontres avec les communes du territoire menées courant 2014 dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat ont confirmé un volume encore important de logements énergivores, non décents et non adaptés, soit vacants, soit occupés, pour lesquels il convient de poursuivre le repérage et de programmer les travaux adéquats.

Par ailleurs, le public constitué de « propriétaires occupants et propriétaires bailleurs » nécessite la poursuite d'actions de sensibilisation et de conseils quant à la nécessité d'améliorer son confort d'habitat et de réduire ses charges liées au logement.

L'actuelle politique de soutien financier au parc immobilier bâti d'intérêt communautaire prend en compte les axes prioritaires de l'Anah. Par délibération n°2014_A273, le Conseil de Communauté a décidé d'actualiser, à compter du 1^{er} janvier 2015, son dispositif d'aides destiné à la rénovation des logements des propriétaires occupants et bailleurs.

Les aides de la CPA complètent les aides de l'Anah apportées aux projets lourds et aux projets d'amélioration de l'habitat. La CPA finance exclusivement les propriétaires dont les projets de travaux s'inscrivent dans le dispositif d'aide Anah.

Elle encourage les travaux engagés par les propriétaires occupants, sur conditions de ressources, à hauteur de 10 % de la dépense subventionnée par l'Anah.

Elle soutient les propriétaires bailleurs qui signent une convention avec l'État et s'engagent à proposer un loyer maîtrisé durant 9 ans. Elle complète la prime de réduction de loyers de l'Anah à raison de 50€/m² pour les loyers intermédiaires, 100€/m² pour les loyers conventionnés sociaux et 125€/m² pour les loyers conventionnés très sociaux (plafond évalué à 80 € m²).

La CPA prend toute la mesure des réorientations de l'Anah et renforce ses aides financières sur l'éradication de l'habitat indigne et très dégradé, les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes et les propriétaires bailleurs privés acceptant de produire du logement conventionné.

Au regard des bilans d'actions réalisés, il s'avère qu'il faut continuer à intervenir sur le parc privé potentiellement indigne et dégradé, exposé à la précarité énergétique afin d'améliorer le confort des occupants, propriétaires ou locataires.

Le Programme d'Intérêt Général communautaire constitue le dispositif le plus adapté pour encourager et accompagner les propriétaires bailleurs et occupants dans le cadre de leurs démarches de rénovation.

A ce titre, la CPA souhaite mettre en place un nouveau Programme d'Intérêt Général à compter de janvier 2016 et s'engage sur des objectifs quantitatifs de réhabilitation de logements, de production de logements à loyers maîtrisés, de remise sur le marché locatif de logements vacants, d'éradication d'habitat indigne, lesquels objectifs s'inscrivent dans les priorités du futur Programme Local de l'Habitat.

L'effort financier de la CPA, pour la période 2016-2019, va s'orienter vers les propriétaires privés des 36 communes et plus particulièrement vers ceux dont les logements se situent dans les centres anciens et centres villes, désignés « secteurs renforcés », des villes d'Aix-en-Provence, Gardanne, Pertuis, Lambesc, Peyrolles-en-Provence et Trets.

De plus, afin de contribuer à la production de logements à loyers maîtrisés sur le territoire communautaire, la CPA encourage la sortie de vacance en octroyant une subvention destinée aux propriétaires bailleurs privés.

Ces aides financières spécifiques aux « secteurs renforcés » se définissent ainsi :

Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes. Il s'agit de privilégier les réhabilitations des logements indignes et très dégradés en y encourageant des travaux lourds à la condition qu'ils soient subventionnables par l'Anah.

La CPA propose, en faveur des propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes de ces secteurs renforcés, une aide aux travaux lourds, exclusivement, atteignant les 20 % du montant subventionné par l'Anah.

Pour les propriétaires bailleurs. Il s'agit de remettre sur le marché immobilier locatif des logements vacants depuis plus d'un an. La CPA encourage cette démarche visant à augmenter l'offre en logements à loyers maîtrisés sur le territoire communautaire et propose de verser une prime de « sortie de vacance » aux propriétaires bailleurs privés à raison de :

- 1.500 € (loyer intermédiaire)
- 2.500 € (loyer conventionné social)
- 5.000 € (loyer conventionné très social)

Ces aides sont attribuées aux propriétaires aux vues des attestations de versement de la participation de l'Anah.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2014_A273 du Conseil communautaire du 11 décembre 2014, relative aux dispositifs d'aides à la rénovation énergétique des logements privés ;

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville en date du 14 octobre 2015 ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 29 octobre 2015 ;

Dispositif :

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

- **APPROUVER** la mise en place d'aides financières majorées en faveur des propriétaires occupants et bailleurs des secteurs renforcés du PIG « Mieux Habiter, Mieux Louer » selon les conditions et les modalités décrites dans le présent rapport ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier ;
- **DIRE** que la dépense sera imputée sur l'AP N°2010/3 de la Direction Habitat.

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire - Principes d'intervention financière dans le cadre du Programme d'Intérêt Général "Mieux Habiter, Mieux Louer" avec secteurs renforcés 2016-2019

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	88
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	88
Majorité absolue	45
Pour	88
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

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

Néant

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

Néant

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 l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents
Maryse JOISSAINS MASINI



13 NOV. 2015