

2016_CT2_079

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Bilan 2015 des actions communautaires au titre de l'habitat

Le 23 juin 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle de la Reine Jeanne à Ventabren, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 17 juin 2016, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(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 – AUGEY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – BERNARD Christine donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – CORNO Jean-François donne pouvoir à DELAVET Christian – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – DEVESA Brigitte donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – FERAUD Jean-Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges – GALLESE Alexandre donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – JOUVE Mireille donne pouvoir à FREGEAC Olivier – de SAINTDO Philippe donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MEÏ Roger donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à SUSINI Jules – PIZOT Roger donne pouvoir à MANCEL Joël – ROLANDO Christian donne pouvoir à BOUDON Jacques – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMIEL Michel – BONTHOUX Odile – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CHARRIN Philippe – DAGORNE Robert – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MALAUZAT Irène – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – SLISSA Monique

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

Habitat et Politique de la Ville / Habitat

■ Séance du 23 juin 2016

04_1_02

■ Bilan 2015 des actions communautaires au titre de l'Habitat

Madame le Président soumet pour information au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Au titre de sa compétence « Équilibre Social de l'Habitat », la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix - CPA - a souhaité soutenir plusieurs projets en 2015 afin de favoriser le développement d'une offre locative sociale et la réhabilitation de logements dans le parc de logements sociaux publics et privés.

Les actions ayant bénéficié d'un soutien de la Communauté visent essentiellement des aides financières à destination de :

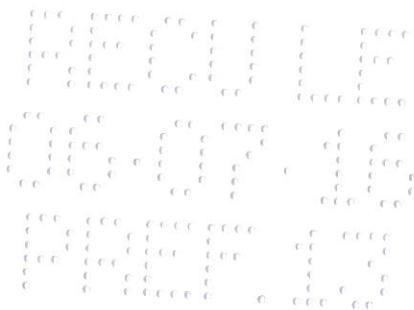
1. Production et Réhabilitation de logements sociaux

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

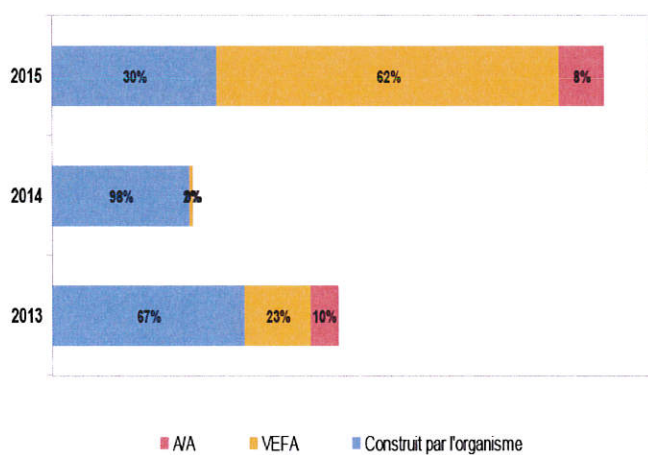
En 2015, la CPA a octroyé près de 11 millions d'euros pour la production de 1 285 logements sociaux, soit en moyenne 8 469 euros par logement.

1 182 de ces logements seront produits en construction neuve, dont 798 en VEFA, soit 62 % de la production.

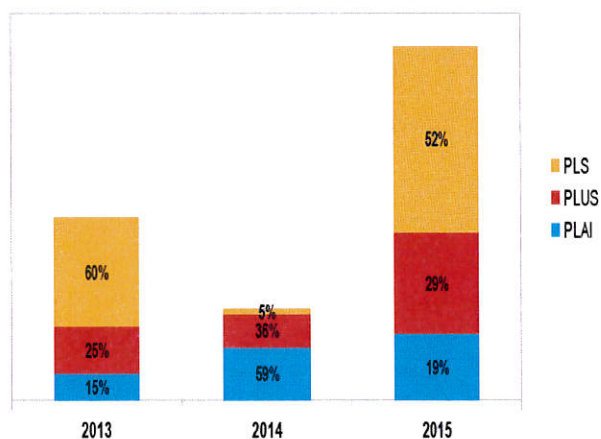
La majorité des logements financés sont de type PLS, 52 %. Les PLUS représentant 29 % et les PLAI 19 %.



Origine des logements



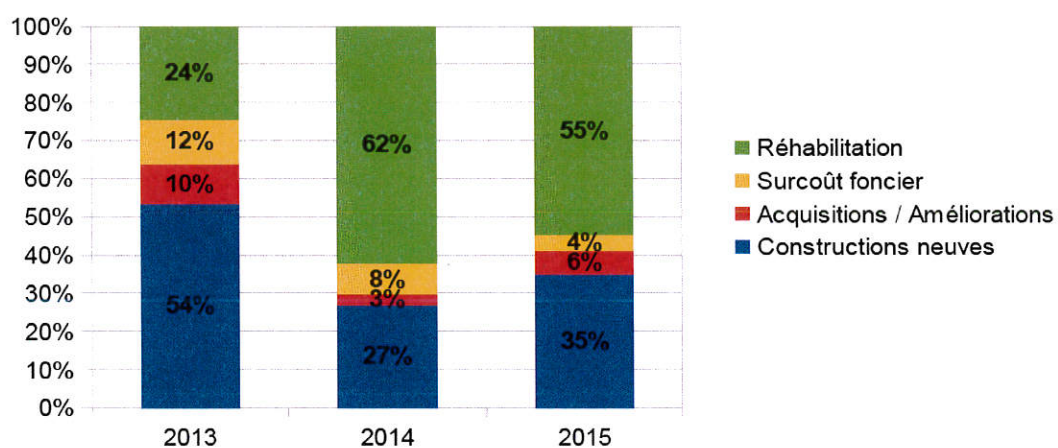
Type de financement



Plus de 13 millions d'euros ont été accordés pour la réhabilitation de 2 515 logements, soit en moyenne une subvention de 5 242 euros par logement.

PRODUCTION ET RÉHABILITATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Répartition des aides





2. Rénovation de l'habitat privé

■ Aide aux travaux de réhabilitation

Le Territoire du Pays d'Aix apporte un soutien financier, en complément des aides de l'ANAH, aux propriétaires occupants ou bailleurs dans la réalisation de leurs travaux. Au côté de l'État, le Territoire du Pays d'Aix 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.

En 2015, 106 logements ont été rénovés avec l'aide de la CPA pour un montant de près de 237 934 euros, soit en moyenne 2 245 euros par logement.

Durant l'année 2015, la CPA a élaboré un projet pour lancer un nouveau Programme d'Intérêt Général (PIG) « Mieux Habiter, Mieux Louer » sur l'ensemble de son territoire. Ce nouveau programme associe notamment comme partenaires, l'Anah, la Région PACA, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, le Conseil Départemental de Vaucluse et 6 communes présentant des potentiels d'habitat indigne ou très dégradé, inscrites comme secteurs renforcés : les centres anciens d'Aix-en-Provence, Gardanne, Lambesc, Pertuis, Peyrolles-en-Provence et Trets.

Ainsi, par délibération n°2015_B708 du Bureau communautaire du 17 décembre 2015, la CPA a validé une convention de programme triennale pour le lancement du PIG « Mieux Habiter, Mieux Louer » avec secteurs renforcés s'inscrivant dans le prolongement de son précédent PIG et intégrant les orientations de l'Anah.

Cette procédure nécessitant la mise en place d'équipes opérationnelles, un marché de suivi / animation a été attribué au cabinet CitéMétairie et aux Compagnons Bâisseurs pour une durée de 42 mois.

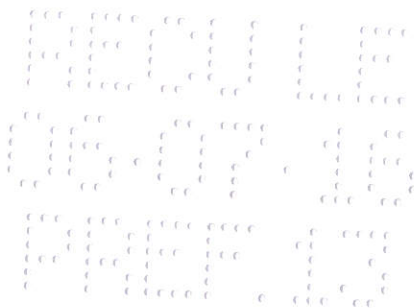
Par ailleurs, depuis 2014 (délibération n° 2014_A114), le Pays d'Aix intervient également en faveur des propriétaires occupants modestes ou très modestes qui réalisent des travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif et donnant lieu à un financement de l'Agence de l'eau.

En 2015, 7 propriétaires ont obtenu une aide pour un montant de 7 972 euros.

■ Dispositif de mobilisation du parc privé : gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages

L'Opération Propriétaires Pays d'Aix Solidaires - PAS, conduite par l'ALPA, qui vise à sécuriser et inciter les propriétaires de logements vacants à réhabiliter si besoin leur logements et à les louer dans des conditions de loyer maîtrisé, est déployée sur le territoire du Pays d'Aix depuis 2013. Une convention d'objectifs a été signée pour cinq ans, l'action porte sur 20 ménages par an.

Le montant de la subvention 2015 s'élève à 186 481€.



■ Opérations façades

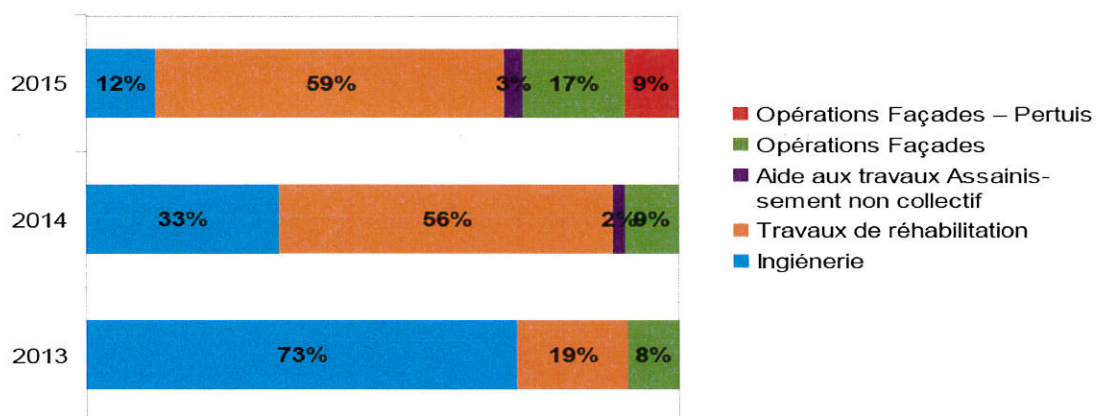
Depuis 2002, la CPA vient en appui des opérations façades mise en œuvre par les communes en vue de préserver et mettre en valeur leurs centres anciens. La commune fait l'avance aux particuliers et la CPA rembourse le quart de la subvention communale à la commune.

En 2015, 90 façades sur 13 communes ont été rénovées avec une participation financière de la CPA de plus de 90 641 €.

Dans le cadre des opérations façades de la Ville de Pertuis (transférée à la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix au titre de sa compétence Politique de la Ville - délibération du Conseil communautaire N°2003_A156 du 25 juillet 2003), 10 façades ont été rénovées en 2015 avec l'aide de la CPA pour un montant total de 65 427€.

RÉNOVATION DE L'HABITAT PRIVE

Répartition des aides de la CPA

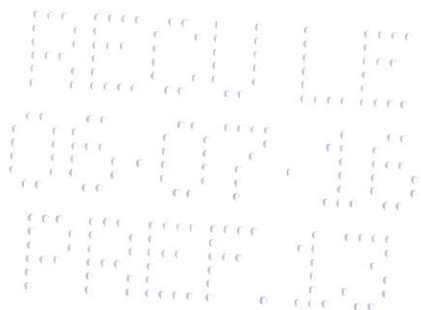


3. Accession sociale

■ Aide à la personne

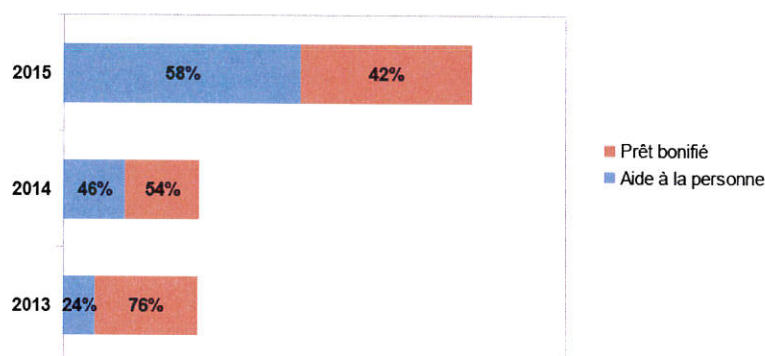
Le Territoire du Pays d'Aix a fait de l'accèsion à coût maîtrisé un enjeu majeur dans le souci de permettre au plus grand nombre, notamment des jeunes actifs, d'acheter un logement à un prix abordable.

Suite à la campagne de communication (presse, internet..) lancée en 2015, le nombre des demandes a considérablement augmenté.



203 accédants ont ainsi pu bénéficier d'une aide à l'accession sociale, contre 66 bénéficiaires en 2014, soit 208 % d'augmentation.

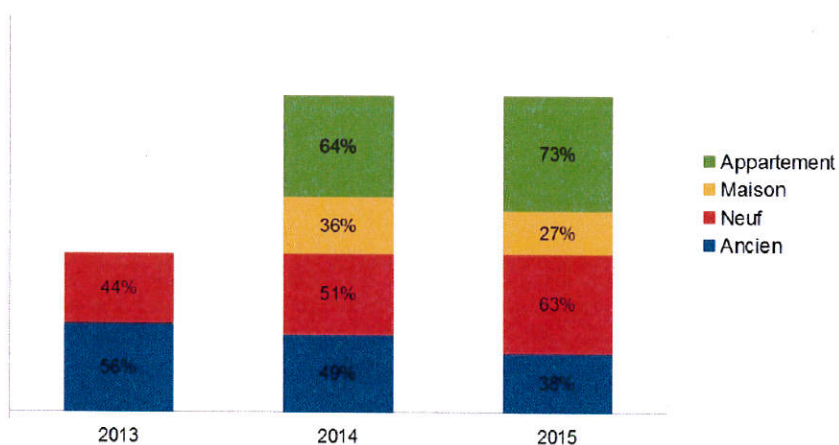
Type d'aides accordées



Dans 58 % des cas, le dispositif sollicité est une aide directe.

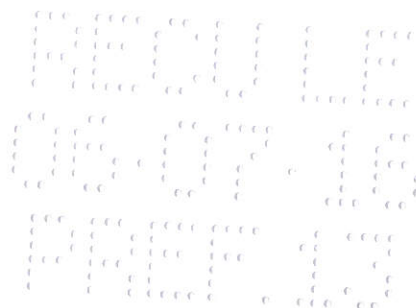
Plus de la moitié des logements sont acquis dans le neuf (70%) et concerne principalement des appartements (73%). L'aide touche majoritairement des jeunes actifs : 68 % des ménages ont entre 25 et 35 ans.

Les logements acquis



■ Aide à la production de logements en accession sociale maîtrisée

Afin de générer une offre de logements à l'accession adaptée aux ménages ciblés, le Pays d'Aix 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 (de 8 000€ à 10 000€ par logement).



En 2015, 12 logements, réalisés et financés en PSLA, ont bénéficié d'une aide de la CPA pour un montant d'aide de 120 000€

Ainsi, en 2015 l'engagement financier de la CPA en faveur des actions Habitat s'est élevé à 25 634 893 euros (correspondant aux délibérations prises durant l'année 2015).

Montants votés par la CPA En 2015			
1. PRODUCTION & REHABILITATION LOGEMENTS SOCIAUX	Montant	%	% / Total Général
Production	9 941 381 €	41%	39%
Surcoût foncier	941 763 €	4%	4%
Réhabilitation	13 182 705 €	55%	51%
TOTAL	24 065 849 €	100%	94%
2. RENOVATION DE L'HABITAT PRIVE			
Aide aux travaux	237 934 €	55%	1%
Aide aux travaux – Assainissement non collectif	7 972 €	2%	0%
Opérations Façades	90 641 €	21%	0%
Opérations Façades Pertuis	65 427 €	15%	0%
Ingénierie	31 090 €	7%	0%
TOTAL	433 064 €	100%	2%
3. ACCESSION SOCIALE			
Aide à la personne	812 000 €	87%	3%
Aide à la production de logement	120 000 €	13%	0%
TOTAL	932 000 €	100%	4%
4. SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS			
Subventions	203 981 €	100%	1%
TOTAL	203 981 €	100%	1%
TOTAL GENERAL	25 634 893 €	100%	100%



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

Le Conseil de Territoire,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales.

Où le rapport ci-dessus,

Délibère

Article unique :

Le Conseil de Territoire prend acte du bilan 2015 des actions mises en œuvre par la CPA au titre de sa compétence d'« Équilibre Social de l'Habitat ».

METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU
CONSEIL DE TERRITOIRE

N°

Bilan 2015 des actions communautaires au titre de l'Habitat

Au titre de sa compétence « Équilibre Social de l'Habitat », la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix - CPA – a souhaité soutenir plusieurs projets en 2015 afin de favoriser le développement d'une offre locative sociale et la réhabilitation de logements dans le parc de logements sociaux publics et privés.

Les actions ayant bénéficié d'un soutien de la Communauté visent essentiellement des aides financières à destination de :

1. Production et Réhabilitation de logements sociaux

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

En 2015, la CPA a octroyé près de 11 millions d'euros pour la production de 1 285 logements sociaux, soit en moyenne 8 315 euros par logement.

1 182 de ces logements seront produits en construction neuve, dont 798 en VEFA, soit 62 % de la production.

La majorité des logements financés sont de type PLS, 52 %. Les PLUS représentant 29 % et les PLAI 19 %.

Plus de 13 millions d'euros ont été accordés pour la réhabilitation de 2 515 logements, soit en moyenne une subvention de 5 242 euros par logement.

2. Rénovation de l'habitat privé**■ Aide aux travaux de réhabilitation**

Le Territoire du Pays d'Aix apporte un soutien financier, en complément des aides de l'ANAH, aux propriétaires occupants ou bailleurs dans la réalisation de leurs travaux. Au côté de l'État, le Territoire du Pays d'Aix 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.

En 2015, 106 logements rénovés avec l'aide de la CPA pour un montant de près de 237 934 euros, soit en moyenne 2 245 euros par logement.

Durant l'année 2015, la CPA a élaboré un projet pour lancer un nouveau Programme d'Intérêt Général (PIG) « Mieux Habiter Mieux Louer » sur l'ensemble de son territoire. Ce nouveau programme associe notamment comme partenaires, l'Anah, la Région PACA, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, le Conseil Départemental de Vaucluse et 6 communes présentant des potentiels d'habitat indigne ou très dégradé, inscrites comme secteurs renforcés : centres anciens d'Aix-en-Provence, de Gardanne, de Lambesc, de Pertuis, Peyrolles-en-Provence et de Trets.

Ainsi, par délibération n°2015_B708 du Bureau communautaire du 17 décembre 2015, la CPA a validé une convention de programme triennale pour le lancement du PIG « Mieux Habiter, Mieux Louer » avec secteurs renforcés s'inscrivant dans le prolongement du précédent et intégrant les orientations de l'Anah.

Cette procédure nécessitant la mise en place d'équipes opérationnelles, un marché de suivi animation a été attribué au cabinet CitéMétrie et aux Compagnons Bâisseurs pour une durée de 42 mois.

Par ailleurs, depuis 2014 (délibération n° 2014-A114), le Pays d'Aix intervient également en faveur des propriétaires occupants modestes ou très modestes qui réalisent des travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif et donnant lieu à un financement de l'Agence de l'eau.

En 2015, 7 propriétaires ont obtenu une aide pour un montant de 7 972 euros.

■ Dispositif de mobilisation du parc privé : gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages

L'Opération Propriétaires Pays d'Aix Solidaires - PAS, conduite par l'ALPA, qui vise à sécuriser et inciter les propriétaires de logements vacants à réhabiliter si besoin leur logements et à les louer dans des conditions de loyer maîtrisé, est déployée sur le territoire du Pays d'Aix depuis 2013. Une convention d'objectifs a été signée pour cinq ans et l'action portera sur 20 ménages par an.

Le montant de la subvention 2015 s'élève à 186 481€.

■ 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. La commune fait l'avance aux particuliers et la CPA rembourse le quart de la subvention communale à la commune.

En 2015, 90 façades sur 13 communes ont été rénovées avec une participation financière de la CPA de plus de 90 641 €.

Dans le cadre des opérations façades de la Ville de Pertuis (transférée à la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix au titre de sa compétence Politique de la Ville - délibération du Conseil communautaire N°2003_A156 du 25 juillet 2003), 10 façades ont été rénovées en 2015 avec l'aide de la CPA pour un montant total de 65 427€.

3. L'accession sociale

■ Aide à la personne

Le Territoire du Pays d'Aix 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.

Suite à la campagne de communication (presse, internet..) lancée en 2015, le nombre des demandes a considérablement augmenté.
203 accédants ont ainsi pu bénéficier d'une aide à l'accession sociale, contre 66 bénéficiaires en 2014, soit 208 % d'augmentation.

Dans 58 % des cas, le dispositif sollicité est une aide directe.

Plus de la moitié des logements sont acquis dans le neuf (70%) et concerne principalement des appartements (73%). L'aide touche principalement des jeunes actifs : 68 % des ménages ont entre 25 et 35 ans.

■ Aide à la production de logements en accession sociale maîtrisée

Afin de générer une offre de logements à l'accession adaptée aux ménages ciblés, le Pays d'Aix 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 (de 8 000€ à 10 000€ par logement).

En 2015, 12 logements, réalisés et financés en PSLA, ont bénéficié d'une aide de la CPA pour un montant d'aide de 120 000€

Ainsi, en 2015 l'engagement financier de la CPA en faveur des actions Habitat s'est élevé à 25 634 893 euros (délibérations prises durant l'année 2015).

2016_CT2_079

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Bilan 2015 des actions communautaires au titre de l'habitat

Après avoir pris connaissance du rapport, le Conseil de Territoire en prend acte et le transforme en délibération.

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

30 JUIN 2016