

2019_CT2_394

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - Attribution de subventions aux propriétaires privés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Mieux Habiter, Mieux Louer » 2016-2019

Le 17 octobre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle Polyvalente à Mimet, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 11 octobre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – BACHI Abbassia – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – 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 – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GUINIERI Frédéric – JOUVE Mireille – LAFON Henri – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TAULAN Francis – 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 MICHEL Marie-Claude – AUGÉY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – DEVESA Brigitte donne pouvoir à BONTHOUX Odile – FILIPPI Claude donne pouvoir à DAGORNE Robert – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CRISTIANI Georges – HOUEIX Roger donne pouvoir à SALOMON Monique – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – LEGIER Michel donne pouvoir à MANCEL Joël – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – LHEN Hélène donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SLISSA Monique donne pouvoir à GERARD Jacky – TALASSINOS Luc donne pouvoir à DELAVET Christian

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BENKACI Moussa – BORELLI Christian – BUCCI Dominique – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – de BUSSCHERE Charlotte – GARELLA Jean-Brice – GOUIRAND Daniel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDÉ Marcel

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

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

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Habitat et aménagement du territoire

Habitat

■ Séance du 17 octobre 2019

04_1_04

■ Attribution de subventions aux propriétaires privés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Mieux Habiter, Mieux Louer » 2016-2019

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

Depuis plusieurs années, le Territoire du Pays d'Aix s'engage dans la mise en œuvre et le soutien des dispositifs programmés axés sur la réhabilitation du parc immobilier privé.

Pour accompagner cette politique d'amélioration du bâti privé, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA) a mis en place un Programme d'Intérêt Général (PIG) « Mieux Habiter - Mieux Louer » avec secteurs renforcés pour la période 2016-2019, destiné à aider financièrement les propriétaires privés, occupants et bailleurs, de logements conventionnés en vue de réduire la vacance, lutter contre l'insalubrité et la précarité énergétique et de contribuer à une offre en logements à loyers maîtrisés.

La convention de programme triennale de ce dispositif déterminant les modalités financières et juridiques relatives aux financements, alloués aux propriétaires privés, en provenance du Territoire du Pays d'Aix et des partenaires financiers institutionnels a été signée le 27 septembre 2016 par l'ensemble des partenaires (Agence Nationale de l'Habitat, Conseil Régional, Conseils Départementaux des Bouches-du-Rhône et du Vaucluse, les Villes d'Aix-en-Provence, Gardanne, Lambesc, Pertuis, Peyrolles-en-Provence et Trets).

Ce PIG « Mieux Habiter - Mieux Louer » vise :

- la production de logements conventionnés et la sortie de vacance,
- le traitement de l'habitat indigne et dégradé,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Son champ d'application porte sur l'ensemble des 36 communes du Pays d'Aix. Un objectif global de 446 logements est défini sur 3 ans, sur l'ensemble du Territoire soit :

- 220 logements relevant de propriétaires occupants,
- 226 logements relevant de propriétaires bailleurs.

Six centres anciens présentant des potentiels d'habitat indigne ou très dégradé ont été identifiés et retenus en vue d'optimiser la démarche de prospection, d'animation et d'information du dispositif auprès des propriétaires. Ce PIG prévoit donc une ingénierie renforcée sur les centres anciens de :

- Gardanne,
- Lambesc,
- Pertuis,
- Peyrolles-en-Provence,
- Trets,
- Aix-en-Provence.

L'objectif de réhabilitation dans ces secteurs renforcés se décline ainsi :

- 122 logements de propriétaires occupants soit 55 % des objectifs « propriétaires occupants »,
- 135 logements de propriétaires bailleurs soit 60 % des objectifs « propriétaires bailleurs ».

Par ailleurs, ce PIG intègre un dispositif expérimental d'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) prévu par l'Anah (instruction du 6 février 2015) visant à inscrire les ménages en difficulté dans une démarche d'insertion sociale en les faisant bénéficier d'une prestation d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux. Il est prévu d'accompagner 30 ménages sur les 3 ans au titre de l'ARA.

Afin de soutenir l'amélioration de l'habitat privé en s'associant aux objectifs prioritaires, pour la réhabilitation des logements du parc privé, fixés par l'Anah, et en complément des aides de l'Anah, le Territoire du Pays d'Aix mobilise les aides suivantes :

- pour les propriétaires occupants (sur conditions de ressources) : une subvention de 10 % du montant subventionnable de l'Anah et une prime de 500 € en complément de l'Allocation de Solidarité Ecologique - ASE (programme « Habiter Mieux »),
- pour les propriétaires bailleurs : une « prime de réduction de loyer » visant à encourager les propriétaires bailleurs privés à produire des logements « conventionnés » avec loyer maîtrisé durant 9 ans. Le montant de cette prime est plafonné à 80 m². Son mode de calcul varie selon si le bailleur opte pour livrer un logement avec un :

- « loyer très social » : prime = 125 €/m²,
- « loyer social » : prime = 100 €/m²,
- « loyer intermédiaire » : prime = 50 €/m².

Le Territoire du Pays d'Aix prévoit également des aides majorées lorsque les travaux interviennent en secteurs renforcés :

- pour les propriétaires occupants (sur conditions de ressources) : une subvention de 20 % du montant subventionnable pour des travaux lourds,
- pour les propriétaires bailleurs : une « prime de sortie de vacance » dont le mode de calcul varie si le bailleur opte pour livrer un logement avec un :
 - « loyer très social » : prime = 5.000 €,
 - « loyer social » : prime = 2.500 €,
 - « loyer intermédiaire » : prime = 1.500 €.

Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par l'Anah après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH), dans la limite des droits à engagement alloués annuellement. Les primes et subventions accordées par le Territoire du Pays d'Aix, pour compléter et majorer une aide Anah, sont versées à l'achèvement des travaux sur la base des attestations de versement de la participation de l'Anah qui vérifie les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable. En cas de dépassement du plafond d'attribution des aides publiques (80 % ou 100 % du montant des travaux), le Territoire du Pays d'Aix se réserve le droit d'écarter son aide.

Pour encourager l'engagement des travaux de réhabilitation, le Territoire du Pays d'Aix a souhaité harmoniser ses aides avec celles de l'Anah et ajuster les modalités de sa participation financière. Les propriétaires ont ainsi la possibilité de déposer une demande d'avance et/ou d'acompte(s) auprès du Territoire du Pays d'Aix.

Suite aux décisions prises au sein des dernières CLAH, la participation du Territoire du Pays d'Aix est sollicitée sur 23 dossiers, détaillée dans le tableau ci-annexé, pour un montant total de 71 805 € ainsi répartis :

- 38 045 € pour 19 dossiers de propriétaires occupants,
- 33 760 € pour 4 dossiers de 2 propriétaires bailleurs.

Les dossiers de propriétaires bailleurs ont donné lieu à la production de 4 logements conventionnés ainsi répartis :

- 0 logement « Conventionné Très Social » (LCTS)
- 4 logements « Conventionné Social » (LCS),
- 0 logement conventionné en « Logement Intermédiaire » (LI)

Les dossiers se répartissent de la façon suivante (certains dossiers donnent lieu à plusieurs subventions) :

- 13 subventions répondant à un objectif de performance énergétique,
- 5 subventions relatives aux travaux liés à l'autonomie,
- 1 subvention répondant à un objectif de performance énergétique et relative aux travaux liés à l'autonomie,
- 1 subvention relative à des travaux de sécurité et de salubrité,
- 3 subventions relatives aux travaux lourds (logements indignes et très dégradés).

5 dossiers ont été instruits en « Secteurs Renforcés » sur les communes de Pertuis, et de Trets.

- 2 dossiers de propriétaires occupants
- 3 dossiers de propriétaires bailleurs

Par ailleurs, le Territoire du Pays d'Aix s'est engagé par une convention de financement avec la Région Provence Alpes Côte d'Azur à faire l'avance de l'aide régionale auprès des bénéficiaires.

Ainsi, le montant total des subventions relatives aux dossiers des propriétaires occupants s'élève à 41 252 €.

Le Territoire du Pays d'Aix procède également à l'avance, aux bénéficiaires, des aides financières accordées par le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, après leur validation technique.

Le montant total des subventions relatives aux dossiers des propriétaires occupants s'élève à 38 000 €.

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

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Règlement Général de l'Anah ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°2014_A273 du Conseil communautaire de la CPA du 11 décembre 2014 relative à l'amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire – Dispositif d'aides à la rénovation énergétique des logements privés ;
- La délibération n°2015_B708 du Bureau communautaire de la CPA du 17 décembre 2015 relative à l'approbation d'une convention de programme triennale liée au Programme d'Intérêt Général « Mieux Habiter – Mieux Louer » avec secteurs renforcés 2016-2019 et d'une convention de financement bi-partite avec le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- Les délibérations n°HN 088-219/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 et n°FAG 002-542/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- La délibération n°2016_CT_170 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 12 octobre 2016 relative aux modalités de paiement des aides en faveur des propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre du PIG « Mieux Habiter – Mieux Louer » avec secteurs renforcés 2016/2019 ;
- L'avis de la Commission de Territoire Habitat, Urbanisme et Aménagement du 30 septembre 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'intervenir auprès des propriétaires occupants et bailleurs du parc privé potentiellement indigne, dégradé, en vue d'améliorer le confort des occupants, de réduire la vacance, de lutter contre l'insalubrité et la précarité énergétique et de contribuer à une offre en logements à loyers maîtrisés.

Délibère

Article 1 :

Sont attribuées des subventions d'un montant total de 71 805 € aux propriétaires privés concernés mentionnés dans le tableau ci-annexé pour la part du Territoire du Pays d'Aix.

Article 2 :

Sont attribuées, pour l'avance des aides régionales et départementales, les subventions d'un montant total de 41 252 € pour la part Région PACA et d'un montant total de 38 000 € pour la part Département des Bouches-du-Rhône, aux propriétaires privés mentionnés dans le tableau ci-annexé.

Article 3 :

Madame le Président du Territoire du Pays d'Aix ou son représentant est autorisé à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Article 4:

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget 06 - Etat Spécial de Territoire du Pays d'Aix, en section d'Investissement : opération budgétaire 4581182735, nature 4581, fonction 552, autorisation de programme DI735AP.

Programme d'Intérêt Général « Mieux Habiter - Mieux Louer » - Attributions de subventions aux propriétaires privés occupants et bailleurs

Subventions proposées à l'approbation du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 17 Octobre 2019

Opérateur	Commune Projet	Nom du propriétaire	Prénom du propriétaire	Adresse du projet	Type dossier	PHD res.	Type foyer	Surf.	Type de travaux	Gain énergétique	Total devis TTC	Depense subventionnable	ANAH Subv.	ANAH AGE	PAYS D'AIK Prime Energie	PAYS D'AIK Prime Vacant	RÉGION	CD13	TOTAL AIDES	% Aides sur Travaux TTC	
CBP	LES PENNES MIRABEAU	CARPENA	Anne	3, place Marius Bétranger	PO	M		70,00	AMELIORATION ENERGETIQUE	39%	29 718,00 €	26 000,00 €	11250 €	1600 €	2 500 €	500 €		1 800 €	20 732 €	70%	
	AIX-EN-PROVENCE	ARDELALI	Abdel-Kader	Le Petit Nice lot 8 - 137 Chemin de Beaufregard	PB		LCS	92,00	AUTRE (sécurité - salubrité - dégradation...)	19%	49 058,90 €	41 449,00 €	26507 €		8 000 €				34 507 €	70%	
Citimérie		CATHALA CAZIN	Jean	Parc Montaigne 235 avenue Jean Dalmass	PO	M		125,00	AUTONOMIE		5 876,20 €	5 342,00 €	2404 €		534 €			1 500 €	4 438 €	76%	
		LARRIERE	Aurélié	11 mas de Fedran, ancienne route des Alpes	PO	M		95,00	AMELIORATION ENERGETIQUE	38%	18 983,05 €	17 893,41 €	8097 €	1600 €	1 799 €	500 €		2 100 €	14 086 €	74%	
CABRIES		MANCHEC	Jean Jacques	12 rue Saint Pierre	PO	M		99,00	AMELIORATION ENERGETIQUE	31%	26 861,77 €	24 701,38 €	11116 €	1600 €	2 470 €	500 €		1 800 €	17 486 €	65%	
EGUILLES		SANCHEZ	Jeanne	240 chemin de l'avocat Seguin	PO	TM		84,00	AUTONOMIE		5 559,40 €	5 054,00 €	2275 €		505 €			1 500 €	7 059 €	127%	
FUVEAU		LOI	Emile	3 rue du Midi	PO	TM		70,00	AUTONOMIE		11 550,00 €	10 500,00 €	6300 €		1 050 €		1 050 €	1 500 €	9 900 €	86%	
GARDANNE		MARCHAND	Brigitte	8 impasse de l'ancienne carrière	PO	TM		110,00	AMELIORATION ENERGETIQUE	26%	39 922,10 €	25 000,00 €	15000 €	2000 €	2 500 €	500 €		2 500 €	25 500 €	64%	
		BERRACHED - CHIKH	Piscilla	469 Chemin Fontaine de Garach	PO	TM		92,00	AMELIORATION ENERGETIQUE	54%	19 978,61 €	18 547,82 €	11128 €	1855 €	1 855 €	500 €		927 €	2 500 €	18 765 €	94%
		DUPRE	Youn	Loisirs Ancienne carrière des troupeaux d'Ades	PO	M		110,00	AMELIORATION ENERGETIQUE	25%	28 275,80 €	25 000,00 €	11250 €	1600 €	2 500 €	500 €		2 100 €	20 950 €	74%	
LES PENNES-MIRABEAU		BENSADOUN	Monique	266 chemin de la Sinière	PO	TM		138,00	AMELIORATION ENERGETIQUE	50%	29 336,07 €	25 000,00 €	15000 €	2000 €	2 500 €	500 €		4 017 €	2 800 €	30 317 €	103%
		VARTOUKIAN	Joseph	14 rue Joseph d'Aubaud	PO	M		110,00	AUTONOMIE + ENERGETIQUE	40%	16 418,53 €	15 962,59 €	7003 €	1556 €	1 556 €	500 €		3 600 €	16 715 €	102%	
MIMET		CAULLOL	Clément	5 rue des minosas	PO	TM		125,00	AMELIORATION ENERGETIQUE	55%	14 835,24 €	14 000,85 €	8401 €	1400 €	1 400 €	500 €		700 €	2 500 €	14 901 €	100%
PERTUIS		ARNI	Katy	191 rue Elie Ricard	PO	TM		102,00	AMELIORATION ENERGETIQUE	43%	28 941,61 €	25 000,00 €	15000 €	2000 €	2 500 €	500 €		1 250 €	21 250 €	73%	
PERTUIS TR		BAUDOIN	Serge	3 rue Vaillante(R+1)	PB		LCS	79,00	HABITAT TRES DEGRADE	76%	94 417,72 €	72 639,29 €	44538 €	1500 €	7 900 €			7 950 €	65 520 €	69%	
				3 rue Vaillante(R+2)	PB		LCS	78,50	HABITAT TRES DEGRADE	81%	115 878,89 €	91 313,14 €	52886 €	1500 €	7 850 €		2500	12 481 €	81 773 €	71%	
				3 rue Vaillante(R+3)	PB		LCS	50,00	HABITAT TRES DEGRADE	89%	85 190,32 €	65 956,05 €	37195 €	1500 €	5 010 €		2500	9 803 €	59 306 €	70%	
PEYROLLES-EN-PROVENCE		BOISSIERE	Emmanuel	170 chemin du Bès	PO	M		119,00	AMELIORATION ENERGETIQUE	47%	11 980,00 €	10 434,12 €	4696 €	1043 €	1 043 €	500 €		2 100 €	9 382 €	78%	
		GHOZELAM	Yvette	Residence Maurice Rue Saint Anne	PO	TM		58,00	AMELIORATION ENERGETIQUE	50%	22 334,70 €	19 493,34 €	11696 €	1949 €	1 949 €	500 €		975 €	2 800 €	19 869 €	89%
TRETS TR		JIMENEZ	José	3 place du 14 juillet	PO	M		5,00	AMELIORATION ENERGETIQUE	45%	16 330,10 €	15 070,52 €	6782 €	1507 €	1 507 €	500 €		2 100 €	12 396 €	76%	
		LORANG	Marc	398 avenue Marx Dormoy	PO	M		97,00	AMELIORATION ENERGETIQUE	39%	14 763,50 €	7 878,86 €	3545 €	788 €	788 €	500 €		1 800 €	7 421 €	50%	
VITROLLES		BLANC	Christiane	6 chemin des costes	PO	TM		50,00	AUTONOMIE		9 518,37 €	9 518,37 €	4614 €		952 €			1 500 €	11 018 €	116%	
		DEFURNE	Lucienne	12 la cour d'amour	PO	TM		85,00	AUTONOMIE		12 000,00 €	11 374,41 €	6825 €		1 137 €			1 137 €	1 500 €	10 599 €	88%
Total Résultats											707 729 €	582 920 €	323 488 €	26 988 €	59 805 €	7 000 €	5 000 €	41 252 €	38 000 €	533 900 €	
											71 805 €										

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_394-DE
Date de télétransmission : 29/10/2019
Date de réception préfecture : 29/10/2019

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - Attribution de subventions aux propriétaires privés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Mieux Habiter, Mieux Louer » 2016-2019

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	69
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	69
Majorité absolue	35
Pour	69
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 Territoire adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le **23 OCT. 2019**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_394-
DE
Date de télétransmission : 29/10/2019
Date de réception préfecture : 29/10/2019