

2020_CT2_049

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - Amélioration du parc immobilier privé - Principes d'intervention financière du Pays d'Aix en faveur de copropriétés

Le 23 juillet 2020, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Musiques Actuelles du Pays d'Aix (6MIC) à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 17 juillet 2020, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – AMAR Daniel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BENKACI Moussa – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – CANAL Jean-Louis – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CONTÉ Marie-Ange – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GOMEZ André – GOURNES Jean-Pascal – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PENA Marc – PETEL Anne-Laurence – POUSSARDIN Fabrice – RAMOND Bernard – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BURLE Christian donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – CORNO Jean-François donne pouvoir à CRISTIANI Georges – DESVIGNES Vincent donne pouvoir à MARTIN Régis – MALLIÉ Richard donne pouvoir à VENTRON Amapola – PELLENC Roger donne pouvoir à CONTÉ Marie-Ange – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – VINCENT Jean-Louis donne pouvoir à TAULAN Francis – ZERKANI RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : JOISSAINS Sophie – PAOLI Stéphane

Secrétaire de séance : BIANCO Kayané

Monsieur Loïc GACHON donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20200723-2020_CT2_049- DE Date de télétransmission : 03/08/2020 Date de réception préfecture : 03/08/2020

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Habitat et aménagement du territoire

Habitat

■ Séance du 23 juillet 2020

04_1_04

■ Amélioration du parc immobilier privé – Principes d'intervention financière du Pays d'Aix en faveur de copropriétés

Le Président soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Le Territoire du Pays d'Aix s'engage depuis plusieurs années dans la mise en œuvre et le soutien d'actions en matière de rénovation de l'habitat privé. Dès 2007, la CPA a souhaité accompagner et mettre en place des dispositifs opérationnels de type Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et Programme d'Intérêt Général destinés à aider financièrement les propriétaires privés, occupants et bailleurs, en vue de réduire la vacance, lutter contre l'insalubrité et la précarité énergétique et de contribuer à une offre de logements à loyers maîtrisés.

Aujourd'hui, le Territoire souhaite élargir son champ d'intervention en apportant son soutien financier aux copropriétés.

En effet, depuis plus de 40 ans, la dégradation des copropriétés fait l'objet de nombreuses interventions publiques locales et nationales. Le but n'étant pas uniquement de restaurer un bâti détérioré, mais surtout d'améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants de ces immeubles, ensembles ou quartiers.

L'Anah peut accorder des subventions au syndicat de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs de la copropriété conformément à l'art. R. 321-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, en 2017, l'Anah a mis en place l'aide « Habiter Mieux » destinée à financer les travaux de rénovation énergétique des copropriétés présentant des premiers signes de fragilité :

- copropriétés construites depuis plus de 15 ans,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20200723-2020_CT2_049
DE
Date de télétransmission : 03/08/2020
Date de réception préfecture : 03/08/2020

- comportant au minimum 75% de lots d'habitation occupés,
- ayant une étiquette énergétique située entre D et G
- et un taux d'impayés de charges situé entre 8 % et 25% selon la taille.

L'aide Habiter Mieux Copropriété est attribuée au syndicat de copropriétaires pour un programme de travaux permettant un gain énergétique de 35 % minimum. Cette aide comprend notamment une aide financière pour travaux, pouvant atteindre jusqu'à 25% de leur montant total HT. L'aide s'élève à 5 250 € maximum par logement incluant une prime de 1 500 € pour le gain énergétique.

L'aide Habiter Mieux peut également concerner les copropriétaires occupant ou bailleur, à titre individuel, sans nécessairement que la copropriété soit fragile ou en difficulté. Dans ce cas, les copropriétaires occupants de ressources modestes, ainsi que, sous réserve du conventionnement du logement, les copropriétaires bailleurs, peuvent bénéficier d'une subvention pour les aider à financer la quote-part de travaux en partie communes dont ils sont redevables.

En vue de contribuer à la rénovation énergétique des logements et à l'amélioration la performance énergétique des immeubles d'habitation, le Pays d'Aix souhaite compléter les aides de l'Anah, sur les mêmes principes de son intervention financière en vigueur en direction des propriétaires privés, mises en œuvre actuellement dans le cadre du PIG « Mieux Habiter, Mieux Louer ».

Il s'agit, par conséquent, d'encourager, d'une part, les travaux engagés par les copropriétaires occupants, sur conditions de ressources, à hauteur de 10 % de la dépense subventionnée par l'Anah.

Et d'autre part, de soutenir les copropriétaires bailleurs qui signent une convention avec l'État et s'engagent à proposer un loyer maîtrisé durant 9 ans. L'aide 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).

L'aide sera versée directement au syndicat de copropriétaires pour le cas des copropriétés fragiles ou en difficulté. En revanche, si la demande est adressée à titre individuel, l'aide sera versée directement au copropriétaire demandeur.

Les financements attribués aux propriétaires par le Territoire du Pays d'Aix seront accordés à condition que les travaux s'inscrivent dans le cadre du dispositif d'aide Anah et aux vues des attestations de versement de la participation de l'Anah. Ils seront versés à l'achèvement des travaux.

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 ;
- Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 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 loi n°2005-102 du 11 février 2005 modifiée pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

- La délibération N° 2015_A253 du 12 novembre 2015 du Conseil Communautaire de la CPA approuvant des principes d'intervention financière en faveur de propriétaires privés ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- Le Règlement Général de l'Anah.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'encourager les copropriétaires privés à engager des travaux de réhabilitation en vue de soutenir l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire du Pays d'Aix.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la mise en place d'aides financières en faveur de copropriétaires selon les conditions et les modalités décrites dans le présent rapport.

Article 2 :

Le Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix, ou son représentant, est autorisé à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits sur l'Etat Spécial de Territoire, en section d'Investissement : Opération budgétaire 4581182735, nature 4581, fonction 552, Autorisation de Programme DI735AP.

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - Amélioration du parc immobilier privé - Principes d'intervention financière du Pays d'Aix en faveur de copropriétés

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	56
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour	56
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 **30 JUIL. 2020**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20200723-2020_CT2_049-
DE
Date de télétransmission : 03/08/2020
Date de réception préfecture : 03/08/2020