



TERRITOIRE  
PAYS  
SALONNAIS  
—

## DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE

### BILAN 2016

#### Introduction

La Communauté d'Agglomération AgglopoLe Provence qui regroupait 17 Communes était signataire avec l'Etat d'une convention de délégation des aides à la pierre prévue par la loi relative aux libertés et aux responsabilités locales du 13 août 2004 pour la période 2014-2019.

Suite à la loi MAPTAM n°2014-58 du 27 janvier 2014, complétée par la loi Notre n°2015-991 du 7 août 2015, la Communauté d'Agglomération AgglopoLe Provence a intégré le 1er janvier 2016, au même titre que 5 autres intercommunalités (Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, le Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence et la Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues) la **Métropole Aix-Marseille-Provence** qui regroupe au total 92 communes.

Conformément aux dispositions de l'article L5217-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), depuis le 1er janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence est substituée de plein droit à AgglopoLe Provence dans l'ensemble de ses conventions.

Pour l'année 2016, les délégations préexistantes sont maintenues dans les différents territoires de la Métropole Aix Marseille Provence.

Les 17 Communes qui composaient AgglopoLe Provence constituent désormais le Territoire du Pays Salonais.

Les aides publiques déléguées concernent :

- la construction, l'acquisition, la réhabilitation, du territoire communautaire,
- l'agrément des opérations de Prêts Locatifs à Usage Social PLUS, Prêts Locatifs Sociaux PLS,
- l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat - Anah,

Le Territoire du Pays Salonais, en tant que délégataire de type 3, assure le pilotage, l'instruction et les décisions en matière d'aides publiques à l'habitat. L'Etat met à sa disposition les crédits correspondant.

2016 est la troisième année de mise en œuvre de la convention de délégation des aides à la pierre dont les conventions de délégation ont été signées le 23 juillet 2014.

Ce bilan se présentera en deux parties :

1. Une sur le logement social,
2. Une sur l'amélioration de l'habitat privé

## 1. La programmation du logement social

### 1. Les Objectifs

Les objectifs 2016 assignés par la Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement et par le Comité Régional de l'Habitat du 20 avril 2016 étaient les suivants :

- La réalisation par construction neuve ou acquisition-amélioration de :

	PLUS	PLAI	PLS logements ordinaires	Enveloppe allouée au territoire	Logement bénéficiant de la prime « petits logements »	Enveloppe allouée au territoire pour les petites typologies
Tranche ferme répondant à un objectif de 12600 LLS pour la région PACA	198	140	85	1 372 000€	141	129 720 €
Tranche conditionnelle répondant à un objectif de 19500 LLS pour la région PACA	326	230	140	2 254 000€	232	213 440 €

Soit un total de 423 logements sociaux en tranche ferme et 696 logements sociaux en tranche conditionnelle.

### 2. La mise en œuvre

Le Territoire du Pays Salonais a modifié, pour l'exercice 2016, les modalités utilisées antérieurement pour 2015 soit :

Éléments de cadrage financier :

Subvention PLAI : 9800 euros

Subvention T1-T2 pour les PLAI-PLUS : 920 euros

#### **La programmation a été mise en œuvre de la manière suivante :**

- Février à avril : Rencontres avec les bailleurs sociaux de notre territoire
- 20 avril 2016: Comité Régional de l'Habitat – fixation des objectifs et enveloppes
- 26 avril 2016 : Ouverture de l'enveloppe pour un montant de 295 600 euros
- 5 août 2016 : Ouverture de l'enveloppe pour un montant de 597 232 euros
- 10 novembre 2016 : Ouverture de l'enveloppe pour un montant de 600 688 euros
- décembre 2016 : Ouverture de l'enveloppe pour un montant de 408 000 euros

**Remarque :**

Un programme sur Velaux était programmé « le clos des Félibres ». Nous avons demandé les fonds afin de pouvoir agréer le dossier. Toutefois suite à une étude hydrologique demandée par la DDTM Pôle Risque, le projet n'a pu aboutir en 2016.

### 3. Les résultats globaux

Les financements et agréments 2016 représentent 564 LLS :

	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLS</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Agréments et financements</b>	299	153	112	564
<b>% par rapport aux objectifs fermes</b>	151.01%	109.29%	131.76%	133.33%
<b>% par rapport aux objectifs conditionnel</b>	91.72%	66.52%	80%	81.06

21 opérations sur 10 communes pour un total de 564 logements ont été financées en 2016.

Les principaux éléments du bilan sont :

- **Les résultats 2016, avec 564 agréments et financements sont les meilleurs depuis 2010.**
- **La programmation en logement PLUS et PLAI**

	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>	<b>Total</b>	<b>% PLAI</b>
2010	278	91	369	24,7%
2011	66	32	98	32,7%
2012	47	20	67	29,9%
2013	336	118	454	26,0%
2014	118	56	174	32,2%
2015	177	110	287	38,33%
2016	299	153	422	33.85%

- **La programmation en logement PLS**

	PLS
2010	110
2011	12
2012	84
2013	54
2014	0
2015	27
2015	112

Le nombre de PLS est supérieur aux années précédentes. L'opération de 97 logements sur la commune de Salon de Provence cofinancé par le Ministère de l'Intérieur, a demandé une augmentation de production de PLS et une diminution des PLAI en vu des réservations de l'Armée.

D'autre part une opération d'Acquisition Amélioration a été programmée en QPV. Il était improbable qu'une dérogation ministérielle puisse être obtenue. Le bailleur a choisi de faire une opération entièrement PLS.

- **L'acquisition-amélioration**

En 2016, comme précisé ci-dessus une opération d'Acquisition Amélioration a été programmée en QPV. 27 logements ont donc été réhabilités.

- **La VEFA, un outil de production de logement social important**

	Agréments en VEFA	% de l'ensemble des agréments et financements
2012	67	44,4%
2013	273	53,7%
2014	90	51,7%
2015	145	46,18%
2016	351	62.23%

Le VEFA est en pleine progression. Seules 5 opérations sont en Maitrise d'ouvrage directe.

#### 4. Les engagements financiers

Le Comité Régional de l'Habitat a validé l'enveloppe prévisionnelle de droits à l'engagement allouée au Territoire du Pays Salonais pour réaliser les objectifs 2016.

1 670 760 € ont été engagés : 1 502 400 € au titre de l'offre nouvelle PLAI et 168 360 € au titre de la subvention petits logements.

Le montant moyen des subventions allouées s'élève à 10 920 €/ logement.

#### 5. Les aides communautaires

Depuis 2010, le Territoire du Pays Salonais a décidé d'instituer des modalités d'affectation des pénalités SRU afin de favoriser la construction ou l'acquisition amélioration des logements sociaux.

Ainsi, elle participe à la surcharge foncière des opérations de logements sociaux et a créé une subvention forfaitaire de 4 000 €/logement PLUS-PLAI de type 2 maximum.

En 2016, 134 logements PLUS-PLAI ont été financés avec les aides propres du Territoire du Pays Salonais pour un montant total de 536 000 €.

#### **Conclusion LLS :**

Les objectifs quantitatifs de l'objectif ferme en logements ont été dépassés pour diverses raisons :

\*L'enveloppe attribuée en 2016 nous a permis d'agrèer les logements restés en attentes en 2015

\*La troisième année des bilans SRU a vu aboutir sous l'impulsion des communes, des projets qui étaient en étude depuis un certain temps.

## 2. La programmation de l'habitat privé

### 2.1 Les objectifs

Les objectifs 2016 assignés par l'ANAH et confirmés par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 avril 2016 étaient les suivants :

PB	PO LHI/TD	PO Energie	PO Autonomie	Dotation ANAH Travaux	Dotation ANAH Ingénierie	Dotation ANAH	Dotation FART
16	9	40	15	708 148 €	186 430 €	894 578 €	127 210 €

Propriétaire Bailleur : PB  
Logement Habitat Indigne : LHI

Propriétaire occupant : PO  
Très Dégradé : TD

Soit un total de 80 logements dont 16 logements PB et 64 logements PO.

### 2.2 La mise en œuvre

La mise en œuvre de cette deuxième année a été marquée par un reliquat de dossier de l'année 2015.

Au vu de l'augmentation des objectifs « Habiter Mieux » à l'échelle nationale, les objectifs « Habiter Mieux » fixés par le CRHH pour notre Territoire étaient bien supérieurs à ceux de notre Programme d'Intérêt Général.

Le Programme d'Action a été modifié afin de réintégrer les PO Modestes dans les dossiers éligibles « économie d'énergie ».

#### **La programmation a été mise en œuvre de la manière suivante :**

1<sup>er</sup> janvier : Création de la Métropole

20 avril : Comité Régional de l'Habitat – fixation des objectifs et enveloppes

30 juin : Délibération de création de la CLAH Métropolitaine et arrêté de nomination de ses membres

12 juillet : première CLAH de 2016

Juillet-décembre : Instruction et agrément des dossiers ANAH

### 2.3 Les résultats globaux

119 logements ont bénéficié des aides de l'ANAH en 2016 dont 28 logements PB conventionnés social et 91 logements PO.

	PB	PO LHI/TD	PO Energie	PO Autonomie	Dotation ANAH Travaux	Dotation FART	Dotation ANAH Ingénierie	Dotation ingénierie FART	Dotation Globale
Agréments 2016	28	3	47	41	1 000 548 €	117 270 €	49 496€	15 846 €	1 183 160€
Objectifs 2016	16	9	40	15	708 148 €	127 210 €	186 430 €		1 021 788€
Pourcentage	175	33.33	117.50	273.33	141.29	92.19	35.05		115.79

Les résultats obtenus ne sont pas en adéquation avec les objectifs fixés. Le nombre de logements traités est de 121 pour un objectif de 80 soit 148.75% des objectifs.

L'enveloppe de l'ANAH a été augmentée et redistribuée pour répondre aux besoins du territoire.

En effet, il était prévu un montant d'ingénierie très important afin de financer le Plan de Sauvegarde de la résidence « la Mariélie » située à Berre l'Etang. Ce projet n'ayant pas abouti en 2016, nous avons utilisé, en accord avec l'ANAH, les fonds attribués en ingénierie pour financer des travaux.

Les montants moyens de subventions :

Année	Nb de logements subventionnés	Montant moyen des subventions engagées par l'ANAH	Subventions FART
2015	124	2 497,60 €	1 070,16 €
2016	119	8 407.97€	1503.46€

Le montant moyen des subventions a augmenté. En effet, cette année, il n'y a pratiquement eu aucun écrêtement sur l'enveloppe ANAH. En revanche le calcul du montant de la prime FART a diminué le montant global de l'enveloppe utilisée dans cet objectif.

### 2.4 L'ingénierie

En 2016 un dossier d'ingénierie a été agréé pour un montant total d'ANAH de 49 496 € et de 15 846 € de Fart ingénierie. Il s'agit du PIG du territoire du Pays Salonais.

### 2.5 Programme d'Intérêt Général d'Agglopoie Provence

Le Territoire a bénéficié d'un nouveau Programme d'Intérêt Général (PIG) signé par les partenaires en 2016 pour une durée de 3 ans. A travers la convention, le PIG traite des dossiers déposés sur le territoire, dans la limite des objectifs contractualisés. Une ingénierie renforcée sur 6 centres anciens situés sur les communes de Berre l'Etang, Pélissanne, Mallemort, Salon-de-Provence, Saint-Chamas et Sénas, est associée à ce dispositif.

L'idée de l'ingénierie renforcée était de conforter l'intervention du PIG en optimisant la démarche de prospection, d'animation et d'information du dispositif auprès des propriétaires. Elle permet notamment aux propriétaires de bénéficier d'une subvention communale complémentaire. Des permanences spécifiques à la commune seront assurées.

Le périmètre de l'opération concerne l'ensemble du territoire, à savoir ses dix-sept communes.

Le PIG est un outil financier mis à disposition des propriétaires désireux d'engager des travaux. Il permet à ces derniers d'avoir une assistance gratuite complète : volets administratifs, financiers, sociaux, juridiques, techniques, depuis le montage du dossier jusqu'au paiement du solde de la subvention.

## 2.6 Programme d'Actions 2016

Le Programme d'Actions 2016 a été validé lors de sa première CLAH métropolitaine. Au vu des spécificités des territoires et des types de délégations, il fixe les actions et les priorités ont été définies par territoires.

Les Propriétaires occupants Modeste ont été réintégrés pour les dossiers économie d'énergie.

En cas d'enveloppe insuffisante, les dossiers retenus prioritairement ont été ceux qui cumulaient le plus de priorités :

1. propriétaires occupants réalisant des travaux pour l'autonomie de la personne,
2. propriétaires occupants réalisant un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ou des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat en secteurs renforcés,
3. propriétaires occupants réalisant un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ou des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat hors secteurs d'ingénierie renforcée,
4. propriétaires bailleurs réalisant un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé en secteurs renforcés ou projet de travaux d'amélioration (hors travaux pour l'autonomie de la personne et travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires),
5. propriétaires bailleurs réalisant un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé hors secteurs d'ingénierie renforcée ou projet de travaux d'amélioration (hors travaux pour l'autonomie de la personne et travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires),
6. propriétaires occupants aux revenus très modestes réalisant des travaux de rénovation thermique dans le cadre du programme Habiter Mieux,
7. propriétaires bailleurs réalisant un projet de travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires ou un projet de travaux pour l'autonomie de la personne.

Cette priorisation n'a pas été utilisé en 2016 car l'ANAH a ouvert des crédits suffisant.

### **Conclusion :**

Le Territoire du Pays Salonais a pu agréer tous les dossiers en stock en raison du manque d'enveloppe financière de 2015 et ceux déposés en 2016. L'augmentation des fonds alloués par l'ANAH et les nouvelles dispositions du PA ont permis d'atteindre 148.75 % des objectifs.

L'année 2016 débute avec peu de dossiers en stocks et une augmentation conséquente des objectifs « Habiter Mieux » de l'ANAH qui n'est pas en cohérence avec les objectifs de notre PIG. Ce constat révèle la nécessité d'une forte mobilisation des partenaires, de la collectivité et de l'opérateur pour atteindre les objectifs fixés en 2017.