

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 30 juin 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Georges ROSSO.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

CHL-001-11963/22/BM

■ **Réhabilitation de l'Habitat ancien - Approbation d'une convention du Programme d'Intérêt Général à secteurs renforcés 2022-2027 avec l'Etat, l'Anah et le Département des Bouches du Rhône**
24157

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Les Programmes d'Intérêt Général (PIG) permettent de contractualiser avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et les collectivités locales des objectifs de réhabilitations et des enveloppes financières pour inciter à l'amélioration de l'habitat privé. Ils permettent d'apporter une assistance gratuite pour les propriétaires désireux d'engager des travaux de réhabilitation de leur logement. Ces dispositifs constituent un socle d'interventions préventives à la dégradation du parc privé.

C'est dans ce cadre que dès 2011 un premier Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat privé ancien a été mis en place sur les 18 communes de Marseille Provence, afin de mieux piloter et cibler les aides de l'Anah. Ce programme a été suivi en 2015 par un PIG « Habiter Mieux » qui présentait un volet d'amélioration de la performance énergétique des logements et introduisait des aides sur fonds propres de l'EPCI en complément des aides de l'Anah. Les résultats globaux de ces opérations sont les suivants :

- PIG 2011-2014 : 659 Propriétaires occupants aidés et 260 Propriétaires bailleurs.
- PIG 2015-2020 prolongé 2021 : 2500 Propriétaires occupants et 307 Propriétaires bailleurs.

Ce dernier PIG visait la réhabilitation de 400 logements par an, soit sur les cinq ans, 2 000 logements, avec pour cible 1 100 propriétaires occupants (220 par an) et 900 propriétaires bailleurs (180 par an) ; la réhabilitation de 1 375 logements indignes ou très dégradés, l'adaptation de 575 logements à la perte d'autonomie ou au handicap, la convention à loyer social de 500 logements locatifs privés entrant dans le décompte SRU, la remise sur le marché de 250 logements vacants.

La mission d'évaluation de ce programme a permis de montrer l'attractivité du dispositif proposé au regard des résultats obtenus.

Les taux de réalisation s'élèvent pour les propriétaires occupants très au-dessus des objectifs de la convention du PIG (157 %) à l'inverse des résultats pour des propriétaires bailleurs (30%).

On note aussi des écarts de réalisation dans la nature des travaux financés par rapport aux objectifs :

- Faible réalisation pour logements dits « indignes ou très dégradés », taux de réalisation de 22%.
- Atteinte des résultats des dossiers relatifs à la précarité énergétiques, taux de réalisation de 101%.
- Fort dépassement des objectifs travaux d'adaptation « handicap-autonomie », 147% réalisé.

Loyers et vacance : Réalisation de 41% pour les loyers maîtrisés et de 53% pour la vacance.

Mais l'évaluation pointe également des sujets d'amélioration :

- Des équipes compétentes mais avec des temps d'animation sous-estimés, qui ne permettent pas de traiter les situations les plus complexes ou les plus lourdes.
- Des réponses quantitatives au détriment de certains objectifs (repérer et accompagner les plus fragiles, coordination, relance des bailleurs, copropriétés...)
- Une gouvernance et un pilotage à renforcer : comités de pilotage et de comités techniques ; partenariat avec les communes ; articulation avec les dispositifs sociaux (FSL, DALO, PDLHI).

Compte tenu de l'intérêt de poursuivre cet accompagnement à la réhabilitation du parc privé sur les 18 communes de Marseille Provence, un nouveau dispositif a été élaboré en suivant les préconisations de l'évaluation, partagées avec l'Anah, les collectivités locales, les agences et opérateurs privés. Il s'agit de pouvoir renforcer l'accompagnement effectué par les équipes quand la complexité de la situation du propriétaire l'impose.

La couverture des 18 communes est assurée par trois lots géographiques organisés pour préserver un accueil et un conseil de proximité, un lot thématique « Auto Réhabilitation Accompagnée » est mis en place, pour favoriser la participation active d'un propriétaire occupant aux travaux de son logement avec l'aide d'un professionnel attentif à la sécurité et à la qualité des travaux. Cette formule éprouvée est promue par des associations agréées d'aides aux personnes en grande difficulté. Depuis 2015 et grâce à la loi Alur, l'Anah participe au financement de ces chantiers accompagnés.

Le dispositif prévoit un accompagnement socle, à prix forfaitaires et un accompagnement renforcé à bons de commandes. Ce dispositif permet la possibilité pour chaque commune de définir un secteur renforcé, sur son territoire pour répondre à un besoin de proximité (permanences supplémentaires sur la commune, un quartier) ou viser des thématiques propres (aides façades, accompagnement au permis de louer, mobilisation de la vacance...) donnant lieu à des conventions bipartites entre la Métropole et la Commune concernée.

Ainsi le nouveau Programme d'Intérêt Général à secteurs renforcés vise :

- La production de logements conventionnés privés (enjeux PLH et SRU)
 - o Partenariat « gagnant gagnant » avec les bailleurs privés conventionnant leur logement à loyer modéré pendant 6 ans, sécurisant la location avec l'intermédiation locative,
 - o Reconquête du parc vacant ; reconversion de locaux vides ou du patrimoine public,

- Traitement du parc locatif indigne via polices de l'habitat, permis de louer, médiation,
- Visite « état des lieux » systématique pour le conventionnement sans travaux,
- Aides fiscales, subventions pour travaux et primes cumulables,
- La lutte contre l'habitat Indigne, dégradé, très dégradé
 - Partenariat avec les communes et le PDLHI (polices de l'habitat, protocoles LHI)
 - Partenariats avec l'Etat (DALO) Département (PDALHPD), FSL, CAF, ...
- L'adaptation des logements pour personnes âgées et/ou handicapées
 - Partenariat CARSAT, MDPH, ...
- L'amélioration énergétique des logements, des immeubles d'habitation
 - Filtrage vers les plateformes des dossiers « faciles » via EAH-ALEC-ADIL,
 - Orientation vers le PIG des projets à enjeux complexes ou à caractère social.

La mission socle prévoit la mise en place des permanences de proximité, la communication du dispositif et l'animation du réseau partenaire ; l'accueil, l'information, l'accompagnement des propriétaires jusqu'à l'obtention des subventions de l'Anah, des collectivités et des organismes apportant leur concours.

La mission « renforcée » pourra être mobilisée pour l'accompagnement de personnes (propriétaires occupants, bailleurs, ou copropriétés), occupants très modestes, moins autonomes, bailleurs souhaitant être accompagnés dans la mise et la sécurisation de la location, ou copropriété devant faire face à une urgence, nécessitant une réhabilitation parfois complexe, mais toujours durable et pérenne.

Pour l'accueil, l'information et la Communication, le dispositif prend appui notamment sur l'Espace Accompagnement Habitat et des espaces de permanences de proximité ; Cela participe à mobiliser et animer le réseau des acteurs de l'habitat (avec notamment l'ADIL, l'ALEC, et les Communes, ...).

Les objectifs de la convention pour les 5 ans du dispositif sont estimés à :

- 1350 logements occupés par leur propriétaire, soit 270 par an
 - dont 100 logements bénéficiant de l'Auto réhabilitation Accompagnée soit 20 par an.
- 700 logements appartenant à des bailleurs privés soit 120 par an
 - dont 340 bénéficiant d'Intermédiation locative soit 68 par an.

La mise en place de ce dispositif nécessite l'approbation d'une convention qui précise le contenu du projet, les objectifs quantitatifs et qualitatifs, les moyens et engagements réciproques de chacun des partenaires financiers que sont l'Etat, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah), le Conseil Départemental, et, par voie d'avenants, la Région Sud et les Communes qui souhaitent contribuer.

D'une durée de 5 ans, la convention précise notamment la participation financière prévisionnelle allouée par chaque partenaire, calculée sur la base des montants des travaux subventionnables hors taxes. Elle prévoit :

Pour l'animation du programme, 4 équipes d'ingénierie sont mobilisées via un marché public lancé par la Métropole Aix Marseille Provence. Coût prévisionnel : 3 Millions d'euros sur les cinq ans de la convention, soit 600 000 euros par an financés respectivement par la métropole 65 % et l'Anah 35 %.

Pour les travaux l'enveloppe prévisionnelle prévoit la participation de :

- L'Anah : 20,625 M d'euros soit 4 125 000 euros par an,
- Le Conseil Départemental : 1 M d'euros soit 200 000 euros par an,
- La Métropole Aix Marseille Provence : 1,1 M d'euros soit 220 000 euros par an,

D'autres partenaires (en particulier la Région et les Communes concernées) sont invités à participer et ces aides « renforcées » pouvant faire l'objet d'avenant à la convention initiale.

Par ailleurs, il est précisé que la Métropole Aix-Marseille-Provence effectuera les avances des aides départementales auprès des propriétaires concernés. Le Département s'acquittera de sa participation sur présentation d'un dossier de demande de remboursement transmis par la Métropole. Les conditions de remboursement par le Département à la Métropole sont prévues par la convention de mise en œuvre du PIG ci-annexée.

Le Conseil de la Métropole a approuvé le 16 décembre 2021, la création et l'affectation de l'opération d'investissement n°2022100500 "Programme d'Intérêt Général 2 (PIG) - Territoire Marseille Provence" pour un montant de 6 000 000 euros TTC, rattachée au programme 09, code AP 221092BP.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 ;
- Les dispositions du règlement général de l'Agence nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et la délibération de son conseil d'administration déterminant les règles de financement ;
- La délibération n°2015-43 du Conseil d'Administration de l'ANAH du 25 novembre 2015 – Généralisation du financement d'une Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) ;
- La délibération n° VU 05-015/19/CT du Conseil de Territoire Marseille Provence du 26 février 2019 ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° CHL-003-11133/21/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 16 décembre 2021 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 27 juin 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière d'habitat et bénéficie de la délégation des aides à la pierre ;
- Que l'évaluation du PIG réalisée en 2021 préconisait la mise en œuvre d'un PIG Renforcé ;
- La nécessité de contractualiser les engagements des partenaires du PIG dans une convention ;
- Que l'approbation de cette convention est inscrite à l'ordre du jour du prochain Conseil Départemental des Bouches du Rhône.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention ci-annexée du « Programme d'Intérêt Général à secteurs renforcés – 2022-2027 » entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération, et ses partenaires l'État, l'Anah et le Département des Bouches du Rhône », établissant les conditions du partenariat financier.

Article 2 :

Afin de simplifier les procédures d'octroi et de versement des subventions, la Métropole fera également l'avance pour le Département suivant les conditions précisées dans le projet de convention Programme d'Intérêt Général à secteurs renforcés – 2022-2027 - entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération, et ses partenaires l'Etat, l'Anah et le Département des Bouches du Rhône

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à solliciter toute demande de subvention auprès de l'Anah, du Département ou de tout autre financeur.

Article 5 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2022 de l'Etat Spécial du Territoire Marseille Provence – Sous-Politique D110 – Opération n°2022100500 – Chapitre 4581191007.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER