

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

Séance du jeudi 16 mars 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Didier REAULT représenté par Roland GIBERTI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Olivier FREGEAC - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER.

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

CHL-004-13421/23/BM

■ Approbation de la convention triennale du Programme d'Intérêt Général avec secteurs renforcés sur le Pays d'Aix - 2023-2025

48877

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

La politique de l'habitat privé de la Métropole repose sur le renforcement de la qualité urbaine, avec la remise à niveau du parc existant, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. L'amélioration de l'habitat privé est l'un des principaux enjeux de la politique locale de l'habitat de la Métropole et de l'ancien Territoire du Pays d'Aix, qui a mis en place plusieurs dispositifs : un premier Programme d'Intérêt Général (PIG) en 2007, puis des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), et deux autres PIG en 2010 puis en 2016 qui s'est déroulé sur 5 années.

Un Programme d'Intérêt Général permet 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 préventif à la dégradation du parc privé.

Le PIG « Mieux Habiter, Mieux Louer » 2016-2021 du Pays d'Aix s'est révélé particulièrement positif d'un point de vue des résultats quantitatifs mais aussi qualitatifs. Les objectifs portaient sur 968 logements. Au final 1 145 projets ont été créés, portés par 962 propriétaires occupants (116 % des objectifs atteints) et 183 propriétaires bailleurs (102 % des objectifs). Le coût des travaux générés par ces projets s'élève à 33,2 M€ et 21,09 M€ de crédits ont été engagés par les partenaires institutionnels.

L'évaluation de ce PIG conduite en 2021 a mis en exergue la pertinence du dispositif au regard des enjeux du territoire, ainsi que des besoins d'interventions sur un parc vétuste et dégradé qui subsiste, occupé par des ménages à revenus modestes. Un marché locatif tendu, l'indécence et l'habitat indigne, la précarité énergétique et le manque de loyers modérés et maîtrisés pour des populations modestes sont toujours d'actualité.

Ainsi, au vu de la réussite du précédent PIG et des besoins toujours prégnants, la Métropole souhaite maintenir son action en direction des habitants du secteur du Pays d'Aix pour favoriser un cadre de vie décent. Il est décidé de mettre en place un nouveau Programme d'Intérêt Général, dans la continuité du précédent, de manière à s'inscrire dans la dynamique encore effective, avec une action ciblée sur les besoins des 36 communes de l'ancien territoire du Pays d'Aix sur la période triennale 2023-2025.

Ce nouveau dispositif s'inscrira dans le cadre des orientations du PLH de la Métropole Aix-Marseille Provence et notamment dans les orientations suivantes :

- Agir sur le parc existant pour coupler requalification et diversité de l'offre.
- Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels.

L'évaluation du PIG 2016-2021 a également mis en évidence la nécessité de reconduire les six secteurs renforcés des centres anciens des communes de Lambesc, Peyrolles-en-Provence, Pertuis, Gardanne, Trets, Aix-en-Provence et également celui de Jouques. Ces secteurs renforcés représentent 35% des objectifs globaux en nombre de logements à réaliser et 55% des objectifs concernant les logements indignes et très dégradés.

Le PIG intègre les orientations de l'Anah qui privilégient la dimension solidaire et écologique des projets. Ce dispositif incitatif permet d'aider les propriétaires occupants, locataires et bailleurs afin d'améliorer l'ensemble du parc de logements privés selon six volets d'actions :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.
- L'immobilier avec la production des logements à loyers maîtrisés et la sortie de vacance.
- La lutte contre la précarité énergétique.
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie.
- L'accompagnement des copropriétés fragilisées.
- L'auto réhabilitation accompagnée.

La démarche d'Auto Réhabilitation Accompagnée (ARA), instaurée à titre expérimental dans le PIG 2016/2021 pour accompagner de façon plus personnalisée certains propriétaires occupants très modestes, est reconduite dans le nouveau dispositif. En effet, les 5 années d'expérimentation de ce volet d'action ont conforté la valeur ajoutée apportée par la complémentarité avec les missions classiques d'animation du PIG auprès des propriétaires. L'ARA est un outil mobilisateur au service d'un projet global pour les propriétaires les plus fragiles.

Le traitement des copropriétés en difficulté ou en voie de fragilisation s'avère nécessaire comme nouvel axe d'intervention pour compléter le dispositif. La Métropole souhaite intervenir pour freiner les processus de dégradation de certaines copropriétés fragiles ou avec des propriétaires modestes.

Les objectifs globaux d'intervention de ce nouveau PIG se répartissent ainsi :

- Travaux privatifs : 429 logements de propriétaires occupants et 135 logements locatifs.
- Travaux sur parties communes de copropriété : 101 logements.
- Travaux en Auto-Réhabilitation Accompagnée : 30 logements.

La mise en place de ce nouveau PIG 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, les départements des Bouches-du-Rhône et de Vaucluse, les villes de Pertuis et d'Aix-en-Provence.

La Métropole prend toute la mesure des orientations de l'Anah et attribuera dans le cadre de ce PIG, des aides financières aux propriétaires occupants ainsi qu'aux propriétaires bailleurs privés dans le cadre de leurs travaux de réhabilitation sur le secteur du Pays d'Aix.

Ainsi, les travaux engagés par les propriétaires occupants modestes et très modestes pourront obtenir un financement à hauteur de 10 % du montant de la dépense subventionnée (selon les plafonds de ressources établis annuellement) en fonction des travaux éligibles, à l'exception des travaux énergétiques au vu des participations financières des partenaires qui couvrent pour les propriétaires très modestes la quasi-totalité du coût des travaux.

La Métropole soutient les propriétaires bailleurs, qui acceptent de conventionner les logements, en complétant la prime de réduction de loyer de l'Anah à hauteur de 50 €/m² pour les logements intermédiaires, de 120 €/m² pour les logements conventionnés sociaux et de 150 €/m² pour les logements très sociaux (plafonnement à 80 m²).

La Métropole s'engage également pour aider les copropriétés, à financer les travaux sur parties communes à hauteur de 10 % du montant des travaux, plafonné à 15 000 €.

Dans les secteurs renforcés, des aides spécifiques sont proposées et se définissent ainsi :

- Pour les propriétaires bailleurs, il s'agit de viser à remettre sur le marché immobilier locatif des logements vacants depuis plus d'un an : avec une prime de « sortie de vacance » pour les logements vacants depuis plus d'un an pourra être accordée aux propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements locatifs à raison de 1.500€ pour un logement en loyer intermédiaire, 2.500€ pour un logement conventionné social, 5.000€ pour un logement conventionné très social.

- Pour les propriétaires occupants, seront privilégiés les projets de travaux lourds entrepris dans le cadre de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés avec une majoration du financement à hauteur de 20 % du montant de la dépense subventionnée par l'Anah.

La Métropole financera exclusivement les propriétaires dont les projets de travaux s'inscrivent dans les dispositifs de l'Anah. Les aides de la Métropole s'adosent ainsi aux conditions générales de recevabilité et d'instruction des aides de l'Anah qu'elles complètent. Elles seront versées aux propriétaires, dont les dossiers auront été préalablement validées en Commission Locale de l'Habitat, au vu des attestations de versements de la participation de l'Anah et à l'achèvement des travaux.

Sur la période 2023-2025, la convention prévoit les participations financières prévisionnelles mobilisées par l'ensemble des co-financeurs :

- L'Anah : 9 250 000 €,
- La Métropole : 3 156 000 € dont les aides aux travaux : 1 956 000 € et l'ingénierie 1 200 000 €,
- Le Département des Bouches-du-Rhône : 740 000 €,
- Le Département de Vaucluse : 140 000 €,
- La Ville d'Aix-en-Provence : 300 000 €,
- La Ville de Pertuis : 80 000 €.

Portant le budget prévisionnel total de ce dispositif à 13 666 000 €.

La Métropole Aix-Marseille Provence effectuera les avances des aides départementales auprès des propriétaires concernés. Le Département des Bouches-du-Rhône 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 des Bouches-du-Rhône à la Métropole sont prévues par la convention de programme ci-annexée.

Par ailleurs, afin d'améliorer et de faciliter les possibilités de travaux pour les ménages propriétaires occupants modestes, un dispositif financier permettant le préfinancement des subventions de la Métropole et de ses partenaires sera mis en place via la contractualisation d'une convention avec PROCIVIS visant la mise en place d'un fonds d'avance par la SACICAP.

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 ;
- Le Code de la Commande Publique ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- 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°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° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 approuvant le règlement budgétaire et financier de la Métropole.

Oùï le rapport ci-dessus,

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 préconise la mise en œuvre d'un PIG avec secteurs renforcés sur le secteur du Pays d'Aix ;
- La nécessité de contractualiser les engagements des partenaires du PIG dans une convention de programme triennale.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention de programme triennale du Programme d'Intérêt Général avec secteurs renforcés sur le secteur du Pays d'Aix 2023 – 2025, ci-annexée.

Article 2 :

Les aides financières octroyées aux propriétaires privés éligibles seront versées sur production par la délégation locale de l'Anah de la copie de l'ordre de paiement de l'Anah, celui-ci faisant suite à l'instruction et à la vérification des factures acquittées des travaux.

Article 3 :

La Métropole procédera à l'avance des aides du Département des Bouches-du-Rhône et sollicitera ce dernier pour remboursement de sa participation au financement des travaux suivant les conditions précisées dans le projet de convention de programme ci-annexée.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tout document y afférent, nécessaire à sa mise en œuvre.

Article 5 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole, chapitre 20182735, natures 20421 pour le suivi animation des opérateurs et 20422 pour les subventions versées aux particuliers, opération budgétaire n°DI735AP.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER