

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 33

**CONSEIL DEPARTEMENTAL
DES BOUCHES-DU-RHONE**

REUNION DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU 31 Mars 2017

SEANCE PUBLIQUE DU 31 Mars 2017

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

PRESERVATION DES TERRITOIRES

RAPPORTEUR(S) : MME SYLVIE CARREGA

OBJET

La politique départementale du logement

**Direction de la Vie Locale
Service de la Politique de la Ville et de l'Habitat
13931**

LE CONTEXTE ECONOMIQUE ET LES OBJECTIFS LOCAUX

Au plan national, l'année 2016 a été particulièrement favorable pour le secteur de la construction de logements, avec une progression de plus de 12 % des autorisations de permis de construire et de près de 4 % des mises en chantiers de logements neufs.

Les taux de crédit immobilier très bas (moins de 2 %) et les aides publiques plus favorables, à l'exemple de l'extension du prêt à taux zéro (PTZ), ont largement contribué à cette évolution positive.

Les autorisations de permis de construire et les mises en chantier dans les Bouches-du-Rhône ont quant à elles respectivement progressé de 27,6 % et de 13,6 %.

Ainsi, en 2016, 8 652 autorisations de permis de construire et 11 177 mises en chantier ont été enregistrées dans les Bouches-du-Rhône, représentant en moyenne 4 % des données nationales et plus de 40 % des données en PACA (*sources : chiffres et statistiques de la DREAL décembre 2016*).

Ce dynamisme du secteur de la construction s'est également manifesté dans la production de logements locatifs sociaux (LLS) qui a progressé en PACA de 23 % en 2016, avec 12 602 logements agréés, contre 10 262 en 2015.

Dans les **Bouches-du-Rhône, 5 185 LLS ont été agréés** (soit 41 % de la production régionale) dont 46 % (2 385 logements) sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP). Ces 5 185 LLS se décomposent en :

- | | |
|---|------|
| - 2 050 logements conventionnés en PLUS (prêt locatif à usage social) | 40 % |
| - 1 944 logements conventionnés en PLS (prêt locatif social) | 37 % |
| - 1 191 logements conventionnés en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) | 23 % |

La moitié de ces logements sera produite en VEFA (vente en l'état de futur achèvement).

Les objectifs fixés en ce domaine par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) pour l'année 2016 ont été atteints voire dépassés sur les territoires concernés, à l'exception de ceux fixés sur le Pays Salonais (93,2 % d'agrément) et le Pays d'Aubagne et de l'Etoile (86,2 %).

Il convient toutefois de rappeler le déficit de logements locatifs sociaux auquel est confronté le département des Bouches-du-Rhône, qui porte sur 51 641 logements au 1^{er} janvier 2017, dont 5 681 (soit 11 % du déficit global) à programmer pour 2017 au titre des objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

La mobilisation des élus des communes SRU déficitaires notamment dans le cadre des contrats de mixité sociale, l'action de l'Etablissement Public Foncier PACA, les analyses de la Caisse des Dépôts et Consignations, le volontarisme des bailleurs sociaux, la sensibilisation des promoteurs privés, ainsi que le maintien des aides financières et fiscales avantageuses, permettent au CRHH de fixer pour 2017 un objectif de progression de 15 % des résultats atteints en 2016 en matière d'agrément de LLS.

Afin de répondre aux besoins des ménages, une vigilance toute particulière sera apportée en faveur de la production de petits logements (studio, TI, TII) qui devra représenter environ 45 % des logements agréés en PLUS/PLAI.

Dans le parc privé, l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) maintiendra en 2017 ses priorités d'intervention en faveur de la lutte contre la précarité énergétique, l'habitat indigne notamment au sein des copropriétés dégradées, tout en oeuvrant pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou à mobilité réduite (aides à l'autonomie), ainsi que pour le développement d'un parc privé à vocation sociale pour répondre aux besoins des ménages locataires.

Les crédits mobilisés dans cette perspective seront ajustés sur les résultats obtenus en 2016 qui, pour les Bouches-du-Rhône, ont très largement dépassé les objectifs respectivement fixés en matière d'autonomie des propriétaires occupants (+ 156%) et de conventionnement de logements de propriétaires bailleurs (+ 120 %).

Par contre, les objectifs fixés en matière de lutte contre la précarité énergétique n'ont été atteints qu'à hauteur de 77 % et de 40 % pour ceux fixés en faveur de la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé.

La faiblesse de ce dernier résultat incite l'ANAH à engager une action spécifique intéressant les copropriétés fragiles ou en difficulté, dont la connaissance devrait être facilitée par la mise en place progressive du registre d'immatriculation des copropriétés.

Dans l'attente de ce registre, de nombreux programmes dédiés aux copropriétés ont fait leur apparition : veille et observation des copropriétés (VOC), programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), études sur les copropriétés situées dans les périmètres de nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), opérations programmées d'amélioration de l'habitat pour les copropriétés dégradées (OPAH-CD).

Au plan local et compte tenu de la complexité du domaine concerné, la ville de Marseille et la Métropole AMP ont finalisé avec l'aide de l'Etat, un projet d'accord partenarial visant à définir une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées implantées sur le territoire de la ville de Marseille.

Réparties en trois cercles, les copropriétés repérées devraient, sur la durée de cinq ans de l'accord partenarial, faire l'objet d'études-actions pré-opérationnelles à la mise en place de diverses mesures adaptées à leurs difficultés.

La Métropole AMP prévoit d'associer à cet accord le Département des Bouches-du-Rhône, aux côtés de la ville de Marseille, du Conseil régional, de l'ANAH, de l'ANRU, de la Caisse des Dépôts et Consignations, de l'Etablissement Public Foncier régional et de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée.

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE DU LOGEMENT

En 2017, le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône reconduira son intervention en faveur du logement, autour des axes rappelés ci-après.

1. La production de logements locatifs sociaux

Une priorité est donnée à la production de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires, ou dans les zones à marché tendu, en étant attentif à la diversification et l'adaptation des réponses apportées aux besoins en logements (mixité des programmes et des modes de conventionnement, typologies, nombre de logements, habitat intergénérationnel, innovation urbaine et sociale, nombre de logements vacants remis sur le marché locatif après travaux d'acquisition-amélioration...).

L'examen des dossiers de demandes de subvention s'effectuera en privilégiant une répartition territoriale équilibrée des opérations financées par commune, dans la limite des crédits inscrits au budget départemental.

2. La réhabilitation du parc de logements existant

Les travaux (hors ANRU) visant à une amélioration significative des performances énergétiques des logements (associés à un gain minimal d'une classe énergétique sur audit), **ainsi que ceux favorisant l'adaptation et/ou une meilleure accessibilité des logements et immeubles**, pour les personnes confrontées au vieillissement ou à des problèmes de handicap, sont éligibles à l'aide départementale susceptible d'être octroyée à des organismes HLM ou des personnes privées en accompagnement des dispositifs de financement de l'ANAH.

Le Département des Bouches-du-Rhône n'accompagne pas le financement des travaux d'entretien ou de remise aux normes d'équipements existants.

3. La rénovation urbaine

Le Département est actuellement associé à dix-huit projets de rénovation urbaine (PRU) qui s'achèveront le 31 décembre 2018. Ses engagements financiers s'élèvent à un montant global de **58,88 millions d'euros**, dont 27,28 millions d'euros dans le cadre de la délégation à l'habitat, et 26,60 millions d'euros dans le cadre de la délégation à la politique de la ville.

Fin 2016, le **Département avait délibéré sur un volume global de 36,54 millions d'euros (M€)**, couvrant 10 ans d'engagements en tant que partenaire des PRU, dont :

- 13,86 M€ au titre de la délégation au logement (dont 8 448 977 € en 2016)
- 22,68 M€ au titre de la délégation à la politique de la ville (dont 8 554 868 € en 2016).

soit 68 % des engagements globaux.

Compte tenu des échéances, l'année 2017 devrait être consacrée aux derniers engagements à prendre, et à la poursuite du règlement des aides déjà octroyées.

Pour mémoire, je vous rappelle que le Département a décidé en 2016 de contribuer à la plateforme de mutualisation des contingents réservataires en faveur du relogement des ménages locataires des immeubles à démolir dans le cadre des PRU sur Marseille. Il s'est engagé à mettre à disposition 50 logements réservés en sa faveur dans le parc HLM par an.

En ce qui concerne le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) intéressant dans le département des Bouches-du-Rhône 11 opérations d'intérêt national (OIN) et 12 opérations d'intérêt régional (OIR) négociées pour ces dernières dans le cadre du contrat de plan Etat-Région, le Département des Bouches-du-Rhône a décidé en 2016 de ne pas accompagner le financement des études d'ingénierie préparatoires aux futures conventions ANRU, s'agissant de dépenses en fonctionnement.

Ces études constituent pour l'essentiel le contenu des protocoles de préfiguration des NPNRU élaborés sous la responsabilité des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), dans le cadre des contrats de ville.

En 2016, le Département a autorisé la signature des protocoles de préfiguration des NPNRU suivants :

- « Barriol » à Arles et « Centre historique Ferrages » à Tarascon,
- « La Maille I/Le Mercure » à Miramas,
- « Pays de Martigues » intéressant les quartiers des « Aigues-Douces/La Lèque » et des « Comtes/Tassy » à Port-de-Bouc, ainsi que « Le Mas de Pouane » à Martigues,
- « Encagnane » à Aix-en-Provence.

Le Département devrait être appelé en cours d'année 2017 à signer l'avenant au protocole de préfiguration du NPNRU 'Les Canourgues » de Salon-de-Provence.

Le protocole de préfiguration du NPNRU de la Métropole « Aix-Marseille-Provence » a quant à lui fait l'objet d'une présentation conjointe par les représentants de la Métropole et ceux de l'Etat, au comité national d'engagement de l'ANRU le 12 décembre dernier.

4. L'aide « Provence Eco-Renov »

Par délibération n° 4 du 30 juin 2016, le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône a décidé de lancer ce nouveau dispositif d'intervention, en y associant l'inscription, au chapitre 204 du budget départemental, d'un crédit de un million d'euros, dans l'objectif de financer a minima 1000 dossiers.

792 dossiers ont été réceptionnés dans ce cadre au 1^{er} février 2017.

Les premières aides octroyées en commissions permanentes des 21 octobre 2016, 16 décembre 2016 et 10 février 2017, concernent 194 ménages pour un montant global de 340 362 € représentant une aide moyenne par dossier de 1 754 €

Vous trouverez en annexe le rappel des critères d'éligibilité des dossiers à l'aide « Provence Eco-Renov ».

Il vous est proposé de préciser certains de ces critères selon le détail suivant :

- Dès lors que l'intervention sur les menuiseries extérieures est associée à une autre intervention éligible à « Provence Eco-Renov », elle peut être prise en compte. Les menuiseries extérieures concernent les travaux sur les parois vitrées et les volets.
- L'aide « Provence Eco-Renov » est cumulable avec toutes autres aides existantes pour la réalisation des travaux éligibles. Néanmoins, lorsque le cumul des aides publiques octroyées sous forme de subventions dépasse 100 % du coût des dépenses TTC, notamment pour les ménages âgés et les plus modestes, l'aide « Provence Eco-Renov » fait l'objet d'un écrêtement, à concurrence du coût des dépenses TTC financées.
- La prise en compte du dernier revenu fiscal de référence pour l'octroi de l'aide « Provence Eco-Renov » tient compte du nombre de parts fiscales pour établir la composition du ménage.
- L'endettement d'une copropriété (25 % du budget annuel) est apprécié au moment du dépôt des premiers dossiers de demandes d'aide « Provence Eco-Renov » pour la copropriété concernée, et vaut pour l'ensemble des dossiers déposés par la suite, sous réserve que les travaux éligibles à l'aide départementale n'aient pas été effectivement engagés.

Pour la mise en œuvre de ce dispositif d'intervention, le Département des Bouches-du-Rhône a souhaité associer l'ADIL 13 pour l'accueil des copropriétaires, afin de vérifier l'éligibilité de leurs dossiers au regard des règles fixées en matière d'endettement de la copropriété et des copropriétaires.

En cours d'année 2017, il pourrait être proposé une expérimentation renforcée avec l'Agence locale de l'Energie et du Climat (ALEC) créée en juillet 2012 par l'ex. Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, la ville de Marseille, l'ADEME et la Région, avec pour mission de contribuer au développement des conditions favorables à la transition énergétique et à la réduction des gaz à effet de serre, sur le territoire de Marseille Provence.

L'ALEC assure une mission de service public, neutre et impartiale, auprès des particuliers, des professionnels et des collectivités, utilisateurs de l'énergie, afin de leur apporter des informations, des conseils et une assistance technique, dans le cadre de leurs projets de rénovation de l'habitat ou de divers locaux.

Cette expérimentation renforcée pourra être organisée autour de trois axes :

- le relais de communication sur le dispositif « Provence Eco-Renov »,
- le conseil en amont à la définition des projets de rénovation de logements individuels,
- l'appui en amont aux démarches de rénovation globale des copropriétés.

Ce projet fera l'objet d'une proposition spécifique soumise à la décision d'une prochaine commission permanente.

5. L'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien

Initié par le Département des Bouches-du-Rhône en 1987, ce dispositif qui a évolué dans le temps, a pour but d'accompagner les projets des ménages qui souhaitent acquérir leur résidence principale dans des immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 et situés dans les périmètres d'intervention fixés qui, en cours d'année 2015, ont fait l'objet d'une extension à l'ensemble des arrondissements de Marseille.

Il vous sera proposé de modifier ce dispositif d'intervention en cours d'année 2017.

6. L'aide au fonctionnement général des associations

En 2017, le crédit global inscrit à cet effet au budget primitif s'élève à 599 500 € dont 519 500 € pour l'ADIL 13, et est destiné à accompagner le financement des associations œuvrant en faveur de l'information, de la défense et de la représentation des usagers de l'habitat.

7. Le financement d'études et recherches

Pour accompagner le financement d'études sous maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale, associées à la mise en œuvre de programmes locaux de l'habitat (PLH) ou de dispositifs d'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) et de PIG (programme d'intérêt général), la délégation au logement dispose en 2017 d'un crédit de 38 000 €

8. Le financement du GIP « Marseille Rénovation Urbaine »

Un crédit de 70 000 € est prévu en 2017 au titre de la participation annuelle du Département des Bouches-du-Rhône au fonctionnement du Groupement d'Intérêt Public « Marseille Rénovation Urbaine » (GIP MRU).

Pour mémoire, le montant de cette participation annuelle qui fait l'objet d'une convention spécifique avec le GIP MRU, est stabilisé depuis 2010.

9. Le financement des équipes de suivi-animation d'OPAH et de PIG

En 2016, le Département avait inscrit à son budget primitif un crédit de 180 000 € pour répondre aux engagements souscrits en matière de financement des équipes de suivi-animation des OPAH et PIG dont il est partenaire.

Pour 2017, le besoin en crédit s'établit à un montant arrondi de 126 500 € selon le détail suivant :

N° et date de la délibération	Bénéficiaire	Dispositif	Subvention 2017
158 du 27/09/2013	Communauté d'Agglomération « Arles Crau Camargue Montagnette »	OPAH ACCM 2013-2018	10 500 €
258 du 02/10/2015	Ville de Marseille	OPAH du Grand Centre Ville 2015-2020	17 000 €
104 du 27/05/2016	Métropole « AMP »	PIG du Conseil de territoire du Pays Salonnais	14 642 €
104 du 27/05/2016	Métropole AMP	OPAH RU et OPAH des centres anciens du Conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile 2011-2017	84 000 €
TOTAL			126 142 €

LE BUDGET PRIMITIF 2017 DE LA DELEGATION AU LOGEMENT

Pour accompagner la politique départementale du logement, les inscriptions de crédits suivantes ont été prévues au projet de budget primitif 2017 :

•**834 000 € en fonctionnement,**

•**22 760 000 € de crédits de paiement,** pour procéder au règlement des subventions octroyées dans le cadre des engagements antérieurs à 2017 et accompagner ceux qui seront pris en cours d'année 2017.

•**les nouvelles autorisations de programmes (AP)** sont les suivantes :

- Programme 16019 : 6 500 000 € (travaux engagés par l'OPH « 13 Habitat »)
- Programme 18008 : 6 000 000 € (travaux engagés par les autres organismes HLM)
- Programme 10395 : 1 080 000 € (subventions travaux en OPAH/PIG)
- Programme 26010 : 2 000 000 € (subventions Provence Eco-Renov)
- Programme 10288 : 500 000 € (aide à l'accession à la propriété)

Vous trouverez en annexe au présent rapport :

- une synthèse de l'activité menée en 2016 dans le cadre de la délégation au logement,
- le détail des critères de l'intervention départementale en faveur du logement.

CONCLUSIONS

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, je vous propose d'approuver :

- les orientations de la politique départementale du logement pour 2017, selon les critères présentés dans le rapport et en annexe à celui-ci,
- de donner délégation à la Commission permanente pour se prononcer sur la mise en œuvre ainsi que l'adaptation des dispositifs d'intervention en faveur du logement, et pour procéder à des modifications ou compléments d'affectation.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL