

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DES BOUCHES-DU RHONE**

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

**RÉUNION DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU 14 DECEMBRE 2018
SÉANCE PUBLIQUE SOUS LA PRÉSIDENTE DE MME MARTINE VASSAL
RAPPORTEUR(S) : MME SYLVIE CARREGA**

OBJET : Budget primitif 2019 : Politique départementale du logement.

Madame la Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, sur proposition de Madame la déléguée au logement, soumet au Conseil départemental le rapport suivant :

Depuis 2015 le Département mène une politique volontariste dans le secteur du logement, et a fixé, dans le cadre de son intervention en faveur du logement, de grandes orientations intéressantes :

- la production de logements locatifs sociaux conventionnés avec l'Etat et ses délégataires, en PLUS (prêt locatif à usage social), PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLS (prêt locatif social), en privilégiant le territoire des communes déficitaires ou à marché tendu ;
- la lutte contre la vacance dans le parc privé, en favorisant la requalification des logements concernés et leur remise sur le marché en conventionné social et très social avec l'aide de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat), dans le cadre des dispositifs d'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) et de PIG (programme d'intérêt général) ;
- l'amélioration des performances énergétiques des logements sociaux ou privés existants, ainsi que leur adaptation à l'âge et/ou au handicap ;
- l'accession sociale à la propriété dans l'ancien ;
- le soutien aux associations œuvrant en faveur des usagers de l'habitat et à l'ADIL 13 ;
- le financement d'études en matière d'habitat engagées par les communes et leurs groupements (programmes locaux de l'habitat, étude pré-opérationnelles d'OPAH-PIG).

Le Conseil départemental a en outre lancé, en juin 2016, le dispositif « Provence Eco-Renov » d'aide aux travaux engagés par les propriétaires occupants, pour favoriser la réhabilitation énergétique de leurs résidences principales.

Enfin et pour mémoire, le Département qui était partenaire de 18 projets de rénovation urbaine (PRU) en cours d'achèvement, est signataire de 6 protocoles de préfiguration des nouveaux programmes nationaux de renouvellement urbain (NPNRU) intéressants les communes d'Aix-en-Provence/Vitrolles, Arles-Tarascon, Marseille, Martigues/Port-de-Bouc, Miramas et Salon-de-Provence.

Depuis 2015, le Conseil départemental a accompagné les travaux engagés sur 12 789 logements HLM, par une aide globale de plus de 56 millions d'euros (M€) associée à un coût global de travaux de 788 M€

Dans le parc privé, l'aide départementale octroyée en OPAH-PIG à hauteur globale de 2,2 M€ a permis la réhabilitation de 966 logements par leurs propriétaires (798 propriétaires occupants et 79 propriétaires bailleurs), pour un coût de travaux de 24,7 M€

En outre, 1989 propriétaires ont bénéficié de l'aide « Provence Eco-Renov » pour un montant de 3,7 M€ associé à un montant total de travaux de plus de 17 M€ 224 propriétaires supplémentaires devraient bénéficier de cette aide d'ici la fin de l'année 2018.

Afin de mieux intégrer l'intervention départementale dans une démarche de développement durable soucieuse de la préservation de notre environnement, de notre territoire et de la qualité de vie des habitants, il est proposé au Conseil départemental de se prononcer sur l'évolution en 2019 de certains critères, selon le détail suivant :

En matière de production de logements HLM :

- le calcul de l'aide sera limité à 75 logements par projet au maximum. Les programmes dépassant ce nombre de logements seront examinés au cas par cas ;
- l'aide pourra être majorée de 1 à 2 % (sans exercice d'une contrepartie réservataire associée à cette seule majoration) pour les opérations labellisées HQE (haute qualité environnementale) deux étoiles a minima (ou équivalent), afin de soutenir la production de logements présentant toutes garanties en matière de qualité de vie pour leurs occupants (sécurité, sûreté du bâti, qualité de l'air, de l'eau, confort acoustique, hygrothermique, visuel, bâtiment connecté, proximité des services et transports), de respect de l'environnement (performances énergétiques du bâti, réduction des consommations d'eau, intégration des changements climatiques, gestion des déchets, des sols, des matières premières...), tout en favorisant une optimisation des coûts économiques (entretien des bâtiments, maîtrise des consommations et charges, valorisation des ressources locales...);
- une aide spécifique de 15 % du prix de revient de chaque logement adapté pourra être octroyée pour l'accueil de ménages locataires confrontés à une situation de handicap (sans exercice d'une contrepartie réservataire associée à l'aide spécifique).

En matière de travaux dans le parc privé en OPAH-PIG ou tout autre dispositif d'intervention en faveur des copropriétés privées dont est partenaire le Département :

- une prime forfaitaire de 1 000 € sera apportée pour favoriser les travaux d'adaptation ou d'accessibilité à l'âge et/ou au handicap, engagés par les propriétaires occupants ou les propriétaires bailleurs de logements occupés ou vacants, les critères de plafonds de ressources ou de conventionnement du logement concerné par ces travaux étant supprimés ;
- une prime majorée à 1 500 € sera proposée pour favoriser la sortie de vacance depuis plus d'un an d'un logement aux fins de sa remise sur le marché locatif en conventionné social ou très social ;
- une aide de 5 à 10 % du coût TTC des travaux (honoraires inclus), en fonction du nombre de logements concernés, pourra accompagner les travaux d'urgence en copropriété intéressant la sécurité incendie, la réfection d'éléments liés à la sécurité de l'enveloppe bâtie d'un immeuble, ou l'élimination de matériaux constituant un risque pour la santé des occupants (amiante, plomb). Cette aide est ouverte aux propriétaires bailleurs de logements non vacants, sans nécessité de conventionnement du loyer. Son versement sera effectué directement en faveur du syndicat de copropriétaires.

Il est précisé que la réfection des réseaux existants d'adduction ou d'évacuation des eaux est exclue de l'intervention départementale dans le parc privé.

L'engagement de ces nouvelles aides s'effectuera dans la limite des crédits inscrits au budget départemental.

Pour 2019, le budget d'investissement concernant le logement social bénéficie d'une augmentation de plus de 20% par rapport à 2018 (15,5 M€ d'AP inscrites globalement contre 12,5 M€). Cette augmentation s'inscrit dans la volonté du Département de soutenir, en partenariat avec la Métropole, la politique de lutte contre le logement indigne sur le territoire, par une amélioration de la qualité de l'habitat social et intermédiaire, afin de se prémunir contre les marchands de sommeil. L'intervention du Département sera également renforcée par son adhésion au protocole de la Ville de Marseille de lutte contre l'habitat indigne et à celui contre les copropriétés dégradées, qui sera proposée à la commission permanente de ce jour.

Enfin, il convient de prévoir l'engagement en 2019 d'une subvention de 17 000 € en faveur de la Métropole Aix-Marseille-Provence, au titre de la participation départementale au financement de l'équipe de suivi-animation de l'OPAH du grand centre ville de Marseille 2015-2020, actée par délibération n° 258 de la commission permanente du 2 octobre 2015.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, je vous propose d'approuver pour 2019 la reconduction des orientations fixées pour notre politique en faveur du logement, les évolutions de critères d'intervention venant de vous être présentées, ainsi que l'état des crédits par activité présenté en annexe I au rapport.

Il convient de donner délégation à la commission permanente pour se prononcer sur la mise en œuvre ainsi que sur l'adaptation des dispositifs d'intervention en faveur du logement, et pour procéder à des modifications ou compléments d'affectation.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil départemental de prendre la délibération ci-après.

Signé
La Présidente du Conseil départemental

Martine VASSAL