



PROPOSITION

ASSEMBLEE PLENIERE

12 DECEMBRE 2014

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL REGIONAL

HABITAT - URBANISME

Réhabilitation du parc privé : centres anciens et copropriétés dégradées
Programme d'Intérêt Général de la Communauté Urbaine Marseille
Provence Métropole (PIG MPM) Habiter Mieux "Lutte contre la précarité
énergétique" 2014-2019
Conventions

EXPOSE DES MOTIFS

En tant que délégataire des aides à la pierre et conformément aux enjeux du diagnostic de son Programme Local de l'Habitat 2012-2018, la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole a décidé de poursuivre et de renforcer son action en faveur du parc privé existant en renouvelant le dispositif programmé qui était en vigueur sur son territoire depuis 2011.

En effet, le rôle du parc privé est souvent sous-estimé dans la satisfaction des besoins en logement. Or, les enjeux liés au parc privé sont à la fois sociaux, sanitaires, économiques, patrimoniaux et environnementaux. Pour exemple, le bilan de ce précédent Programme d'Intérêt Général (PIG) Amélioration de l'habitat dégradé fait apparaître qu'au 1^{er} janvier 2014, 713 logements ont été améliorés avec les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) dont

- 212 réhabilitations de logements indignes ou très dégradés ;
- L'amélioration significative de la performance énergétique (>25% de gain) de 155 logements ;
- 268 logements adaptés pour le maintien à domicile de personnes âgées ou handicapées.

Pour réévaluer les enjeux et objectifs, une étude pré-opérationnelle a été conduite par l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (AGAM) dont les résultats restitués en juin 2014 confirment qu'une partie du parc ancien est vieillissante et ne correspond plus aux normes d'habitabilité actuelles. Par ailleurs, ce parc accueille une population aux revenus faibles à très faibles dans des proportions supérieures au parc social mais dans des conditions de qualité parfois désastreuses. En résumé, il est à noter que sur ce territoire :

- 40% des propriétaires occupants et 74% des locataires ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM ;
- 23% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (742 € par mois et par unité de consommation) ;
- le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) représente en 2011, 12% des résidences principales, en particulier sur Marseille (Centre et Nord), La Ciotat et Marignane ;
- 30% des logements peuvent être qualifiés d'énergivores (étiquette E, F ou G).

Ainsi Marseille Provence Métropole, l'État et l'ANAH décident de réaliser un Programme d'Intérêt Général Habiter Mieux « lutte contre la précarité énergétique », à volets habitat indigne et maintien à domicile, et d'associer la Région pour en être partenaire. Le PIG portera sur l'ensemble du parc de logements privés du territoire métropolitain, à l'exclusion des territoires couverts par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Il couvre les 18 communes de l'agglomération qui abritent plus d'un million d'habitants dans 532 500 logements.

La production de logements à loyers conventionnés et la remise sur le marché de logements vacants sont aussi des objectifs à atteindre. Le nombre de logements répondant à ces objectifs est néanmoins modulé selon la présence d'un secteur locatif et de logements vacants importants sur le territoire qui est réparti entre 4 lots : ouest, centre, nord-est, et sud-est.

En termes quantitatifs, **les objectifs annuels** pour ce programme concernent :

220 Propriétaires Occupants

180 propriétaires bailleurs

Et seront répartis par thématique de la façon suivante, sachant qu'un logement peut être concerné plusieurs thématiques, : habitat indigne et très dégradé, performance énergétique, handicap Autonomie, Loyers maîtrisés LC ou LCTS, sortie de vacance.

Les montants des engagements de la Région en faveur du PIG sont de 165 000 € par année, soit 825 000 € pour les 5 années de mise en œuvre (année 1 : 2014-2015 et année 5 : 2018-2019).

En conséquence, je vous propose d'adopter la délibération suivante :

PROPOSITION DE DELIBERATION

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitat et notamment son art. R327-1 ;

VU la délibération n° 10-1550 du 10 décembre 2010 du Conseil régional approuvant le cadre d'intervention régional sur les politiques de soutien au logement et à l'habitat ;

VU la délibération n° HPV 006-479/14/CC du Conseil communautaire de Marseille Provence Métropole approuvant le Programme d'Intérêt Général Habiter Mieux « Lutte contre la précarité énergétique » ;

VU l'avis de la commission "Aménagement et développement des territoires et du massif, foncier, habitat et logement" réunie le 4 décembre 2014 ;

Le Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur réuni le 12 décembre 2014.

CONSIDERANT

- que la Région a donné comme axes prioritaires à la politique régionale de l'habitat le développement d'une offre nouvelle de logements à vocation sociale, par des acquisitions foncières pour la construction neuve de logements sociaux et la remise sur le marché de logements dans le parc privé ;

- qu'afin de rendre plus efficace ses aides et de renforcer leur cohérence avec ses objectifs, la Région a adopté par délibération n° 10-1550 du 10 décembre 2010 un cadre d'intervention régional sur les politiques de soutien au logement et à l'habitat ;

- que le Programme d'Intérêt Général (PIG) de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole Habiter Mieux « Lutte contre la précarité énergétique » à volets Habitat dégradé et maintien à domicile 2014-2019 est programmé ;

- que les objectifs qualitatifs, quantitatifs et les stratégies d'intervention visés par cette opération sont à la fois d'ordre économique, sanitaire, social, environnemental ;

- que depuis que la convention Région-ANAH pour la gestion des aides régionales a pris fin au 31 décembre 2009, la Région a décidé de solliciter les maîtres d'ouvrages des OPAH et des PIG pour qu'ils fassent l'avance de l'aide régionale auprès des propriétaires privés ;

DECIDE

- d'approuver les termes de la convention entre l'Etat, la Région, l'ANAH, et la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, partenaires du Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux « Lutte contre la précarité énergétique » à volets Habitat dégradé et maintien à domicile 2014-2019 qui prévoit un engagement global de la Région de 825 000 € et ceux de la convention de financement liée entre la Région et la Communauté urbaine MPM dont un exemplaire est annexé à la présente délibération ;

- d'autoriser le Président du Conseil régional à signer ces conventions ;

- d'affecter les autorisations de programme correspondantes en fonction du calendrier de mise en œuvre des opérations contenu dans les conventions soit, au titre de la première année, 165 000 € sur le programme KR 300 « Réhabilitation du parc privé : centres anciens et copropriétés dégradées » chapitre 204 du budget régional 2015.

Le Président,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a horizontal line and a small flourish.

Michel VAUZELLE