

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**RAPPORT N° 109**

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

**REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 27 Mai 2016**

**SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL**

**RAPPORTEUR(S) : MME SYLVIE CARREGA**

---

**OBJET**

Participation départementale au financement du Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) "Mieux Habiter, Mieux Louer" du Conseil de Territoire du Pays d'Aix 2016-2019

---

**Direction de la Vie Locale  
Service de la Politique de la Ville et de l'Habitat  
1 37 60**

## **RAPPEL DE DECISIONS ANTERIEURES**

Par délibération n° 19 du 25 mars 2016, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône a inscrit à son budget primitif 2016 une enveloppe de 1 080 000 €, chapitre 204, pour participer au financement des travaux engagés par les propriétaires privés dans le cadre des dispositifs d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) ou des Programmes d'Intérêt Général (P.I.G.).

Le détail de cette intervention départementale vous est présenté en annexe I.

Il vous est à présent proposé d'étudier une nouvelle demande d'intervention départementale en P.I.G.

## **PRESENTATION DE LA NOUVELLE DEMANDE**

Par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (C.P.A.) a approuvé le lancement sur son territoire d'un P.I.G. « Mieux Habiter Mieux Louer » avec secteurs renforcés pour une durée de 3 ans à compter de l'année 2016.

Dans sa séance du 17 mars 2016, le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence précise que les compétences exercées préalablement par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence en vertu de l'intérêt communautaire, sont aujourd'hui déléguées au Conseil de Territoire.

Aussi, sont concernées à ce titre les compétences dans le domaine de la politique locale de l'habitat : mise en œuvre de la politique d'amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre.

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix souhaite mettre en œuvre un dispositif d'incitation des propriétaires privés à réhabiliter leur patrimoine sur l'ensemble des 36 communes du Pays d'Aix.

Le programme comprend 5 secteurs renforcés dont les centres anciens présentent des potentiels d'habitat indigne ou très dégradé identifiés : Aix-en-Provence, Gardanne, Lambesc, Peyrolles-en-Provence et Trets.

Vous trouverez en annexe II les principales caractéristiques résultant de l'étude pré-opérationnelle de P.I.G. engagée en juin 2015, ainsi que les objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés dans le cadre de la mise en œuvre de ce dispositif d'intervention.

La participation départementale au financement des travaux engagés par les propriétaires, est estimée à un montant global de 358 450 €, soit 119 483 €/an, représentant 238 967 € pour les deux premières années de mise en œuvre du dispositif de P.I.G..

Pour alléger la charge financière de la Métropole Aix-Marseille-Provence, il est prévu, à la signature de la convention de programme, le règlement d'une avance de

30 % calculée sur le montant de l'enveloppe nécessaire au financement prévisionnel des travaux pour les deux premières années du P.I.G., soit 71 690 €.

Le détail de son calcul vous est présenté en annexe III.

### CONSEQUENCES FINANCIERES

N° de programme	N° d'opération	Libellé d'opération	Imputation budgétaire	N° d'A.P.	Engagement d'A.P./C.P.
10395	A créer	OPAH 10395S	204-72-204142	2016 10395S	238 967 €
<b>Total à engager</b>					<b>238 967 €</b>

### PROPOSITIONS A LA COMMISSION PERMANENTE

Sur proposition de Madame la Déléguée au logement et compte tenu de ce qui précède, je vous propose de donner votre accord à :

- la participation départementale au Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) avec secteurs renforcés du Conseil de Territoire du Pays d'Aix 2016-2019 ;
- l'octroi à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence d'une participation au financement des travaux engagés par les propriétaires privés, pour un montant global estimé à 358 450 € sur la durée du P.I.G. ;
- l'engagement d'un crédit de 238 967 €, au titre du financement des travaux engagés par les propriétaires privés au cours des deux premières années (2016 et 2017) du P.I.G. 2016-2019 ;
- et de m'autoriser à signer la convention de P.I.G. du Conseil de Territoire du Pays d'Aix 2016-2019, présentée en annexe IV ;
- la désignation pour représenter le Conseil Départemental au Comité de Pilotage du P.I.G. M.....
- procéder à l'affectation suivante :

N° d'A.P.	N° d'opération	Libellé d'opération	Montant d'opération
2016-10395S	A créer	OPAH 10395S	238 967 €
<b>Total à affecter</b>			<b>238 967 €</b>

- d'approuver les montants des affectations et leurs modifications, comme indiqué dans le rapport et dans le document figurant en annexe V.

Cette action sera financée sur l'autorisation de programme n° 2016-10395S rattachée à l'imputation suivante : chapitre 204, fonction 72, article 204142, dont la dotation est suffisante.

Au bénéfice de ces précisions, je vous serais obligée de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé  
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL

## ANNEXE I

**PRESENTATION DU DISPOSITIF DEPARTEMENTAL  
D'INTERVENTION  
EN OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE  
L'HABITAT (O.P.A.H.) ET PROGRAMME D'INTERET GENERAL (P.I.G.)**  
DELIBERATIONS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHONE  
N° 95 DU 22 JUILLET 2011 ET N °167 DU 29 OCTOBRE 2012

### **L'AIDE DEPARTEMENTALE AUX TRAVAUX ENGAGES PAR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS**

#### **OBJECTIFS**

Le Département apporte son soutien aux travaux engagés par les propriétaires occupants en périmètres d'OPAH ou de PIG dont il est partenaire, avec pour objectifs de favoriser :

- la maîtrise, voire la réduction, de la facture énergétique des propriétaires occupants modestes,
- l'accès au logement ou le maintien à domicile des personnes confrontées aux problèmes du vieillissement et de la perte progressive d'autonomie ou du handicap.

Il est en outre signataire du « contrat local d'engagement » - CLE – contre la précarité énergétique des propriétaires occupants de logements énergivores, disposant de faibles ressources, aux côtés de l'Etat, l'Anah, des Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA), du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (PAE), d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette (ACCM), de la Carsat Sud-Est, de la Mutualité Sociale Agricole Provence Azur, des SACICAP de Provence et Midi-Méditerranée, d'EDF et de l'ADIL13.

#### **NATURE DES TRAVAUX ELIGIBLES A UNE AIDE DEPARTEMENTALE**

- **Etanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie** (toitures, combles, planchers, charpentes, façades, parois opaques, menuiseries) ;
- **Economies d'énergie** (création d'une installation de chauffage ou remplacement de l'équipement existant par un système « basse température » ou « à condensation », raccordement aux réseaux de distribution d'énergie, remplacement de convecteurs électriques associés à l'installation de thermostats et programmeurs couplée aux travaux d'étanchéité et d'isolation du bâti, ventilation du logement, installation de systèmes à usage domestique utilisant les énergies renouvelables ou peu exploitées) ;
- **Accessibilité des immeubles et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite** (création, adaptation d'ascenseurs, réfection d'escaliers, aménagement de rampe d'accès d'immeuble, installation de mains-courantes, barres d'appuis, poignées de rappels de portes, suppression de murs, murets, marches ou de tout autre obstacle à l'accessibilité de l'immeuble ou l'adaptation du logement, interventions sur les cloisons de distribution des pièces de vie, adaptation d'équipements sanitaires, d'installations électriques, de fermeture ou d'ouverture de portes, fenêtres, volets...)

## **MONTANT DES AIDES DEPARTEMENTALES AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS**

Le Département des Bouches-du-Rhône, pour accompagner les travaux éligibles, octroie une prime de :

- **1 300 €** pour les propriétaires occupants modestes dits « standards » (PO S)
- **2 000 €** pour les propriétaires occupants très sociaux (PO TS)
- **1 500 €** pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement à l'âge ou au handicap.

Les plafonds de ressources pris en compte sont ceux retenus par l'Anah. Ils sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

**Les plafonds de ressources retenus par l'Anah (à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016)**

<b>Composition du ménage</b>	<b>Plafonds de base pour les propriétaires aux ressources modestes</b>	<b>Plafonds pour les propriétaires aux ressources très modestes</b>
1 personne	18 342	14 308
2 personnes	26 826	20 925
3 personnes	32 260	25 166
4 personnes	37 690	29 400
5 personnes	43 141	33 652
Par personne supplémentaire	+ 5 434	+ 4 241

*Les propriétaires occupants bénéficiaires de l'aide départementale complétée par celles de l'Anah et d'autres collectivités, doivent conserver a minima 20 % du coût de l'investissement TTC à charge hors prime liée à l'économie d'énergie (sauf pour les propriétaires occupants très sociaux).*

Au titre du Contrat Local d'Engagement (CLE) et en tant que partenaire des dispositifs d'OPAH ou de PIG, le Département mobilise en outre, en complément de l'aide de solidarité écologique (ASE) de l'Anah, une prime par logement d'un montant de :

- **250 €** si à l'issue des travaux le logement atteint une étiquette E,
  - **500 €** si le logement atteint une étiquette D,
  - **800 €** si le logement atteint une étiquette C et +.
- Cette aide sera délivrée sur production d'un Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.) du logement avant et après travaux.

## **L'AIDE DEPARTEMENTALE AUX TRAVAUX ENGAGES PAR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS**

### **OBJECTIFS**

En périmètres d'OPAH ou de PIG dont il est partenaire, le Département apporte son soutien aux travaux engagés par les **propriétaires bailleurs qui acceptent le conventionnement social (LC) et très social (LCTS) de leurs logements**, avec pour objectifs de favoriser :

- la maîtrise, voire la réduction, de la facture associée aux consommations d'énergie et d'eau des locataires concernés,
- l'accès au logement ou le maintien à domicile des personnes confrontées aux problèmes du vieillissement et de la perte progressive d'autonomie ou du handicap,
- la sortie de vacance des logements ainsi que leur mise aux normes de sécurité et amélioration,
- l'adaptation des logements aux besoins spécifiques (travaux d'extension ou de restructuration).

### **NATURE DES TRAVAUX ELIGIBLES A UNE AIDE DEPARTEMENTALE**

- **Etanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie** (*toitures, combles, planchers, charpentes, façades, parois opaques, menuiseries*) ;
- **Economies d'énergie et d'eau** (*création d'une installation de chauffage ou remplacement de l'équipement existant par un système « basse température » ou « à condensation », raccordement aux réseaux de distribution d'énergie, installation de systèmes à usage domestique utilisant les énergies renouvelables ou peu exploitées, remplacement de convecteurs électriques associés à l'installation de thermostats et programmeurs couplée aux travaux d'étanchéité et d'isolation du bâti, ventilation du logement, mise en place de matériels de contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie, chasse-d'eau « double flux »...)*) ;
- **Accessibilité des immeubles et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite** (*création, adaptation d'ascenseurs, réfection d'escaliers, aménagement de rampe d'accès d'immeuble, installation de mains-courantes, barres d'appuis, poignées de rappels de portes, suppression de murs, murets, marches ou de tout autre obstacle à l'accessibilité de l'immeuble ou l'adaptation du logement, interventions sur les cloisons de distribution des pièces de vie, adaptation d'équipements sanitaires, d'installations électriques, de fermeture ou d'ouverture de portes, fenêtres, volets...*) ;
- **Travaux de sécurité, de mise aux normes et d'amélioration du logement pour accompagner la sortie de vacance d'un logement** (*renforcement du gros œuvre et travaux concourant à la lutte contre l'humidité, élimination ou isolation de peintures ou revêtements contenant de l'amiante et des sels de plomb, création ou réfection de réseaux de distribution et d'évacuation d'eau, d'électricité, de gaz, création d'équipements sanitaires*) ;
- **Travaux d'extension ou de restructuration du logement, pour favoriser l'adaptation du logement aux besoins recensés sur le territoire** (*logement de jeunes ménages, de familles nombreuses, de personnes en situation de handicap...*).

## **MONTANT DES AIDES DEPARTEMENTALES AUX BAILLEURS - LOYER CONVENTIONNE SOCIAL**

Le Département des Bouches-du-Rhône, pour accompagner les travaux éligibles, octroie une prime de :

- **2 000 €** pour accompagner les travaux favorisant un gain minimal de deux classes énergétiques, *sur la base d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux ;*
  - **2 000 €** pour accompagner les travaux d'adaptation du logement à l'âge ou au handicap,
  - **1 000 €** pour favoriser la sortie de vacance depuis plus d'un an du logement,
  - **3 000 €** pour accompagner les travaux de sécurité, de mise aux normes, d'amélioration du logement en sortie de vacance, ainsi que ceux nécessaires à l'extension ou la restructuration du logement pour répondre à des besoins spécifiques.
- *Les propriétaires bailleurs bénéficiaires de l'aide départementale complétée par celles de l'Anah et d'autres collectivités, doivent conserver a minima 20 % du coût de l'investissement TTC à charge hors prime liée à la sortie de vacance.*
- **Les travaux engagés** par le propriétaire bailleur doivent porter sur un coût d'opération hors taxes représentant **a minima 4 fois le montant de l'aide départementale** octroyée (hors prime à la sortie de vacance).

### Les aides en O.P.A.H. copropriétés dégradées

Dans les copropriétés qui, en raison de l'état de dégradation, de l'importance de l'investissement associé aux travaux à engager représentant a minima 30 000 € par logement, et des difficultés financières des copropriétaires, font l'objet d'un dispositif d'O.P.A.H. spécifique, **le montant des primes individuelles destinées à accompagner les travaux sera doublé.**

## **MONTANT DES AIDES DEPARTEMENTALES AUX BAILLEURS - LOYER CONVENTIONNE TRES SOCIAL**

Dans le cadre exclusif du dispositif d'OPAH et/ou de PIG et **sans condition de réservation** du logement, le Département des Bouches-du-Rhône octroie une prime au Logement Conventionné Très Social (LCTS) de :

- **2 000 € pour accompagner la sortie de vacance du logement depuis plus d'un an**, *sur la base d'un justificatif de la vacance du logement à la date du dépôt du dossier (attestation EDF, attestation de la mairie).*

Cette prime pourra se cumuler aux autres aides départementales en LCTS votées le 22 juillet 2011 dans le cas d'une réservation du logement au service du logement de la Direction de l'insertion du Conseil Départemental.



**PRESENTATION DU PROGRAMME D INTERET GENERAL « MIEUX HABITER, MIEUX LOUER » AVEC  
SECTEURS RENFORCES DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX 2016–2019**

**1- Le contexte**

La Communauté du Pays d'Aix a produit en interne en 2015 une étude pré-opérationnelle du dispositif de Programme d'Intérêt Général (P.I.G.).

Cette étude s'est appuyée sur les résultats des deux précédents P.I.G. menés de 2007 à 2009, puis de 2011 à 2014 afin d'évaluer l'opportunité et les conditions d'un nouveau dispositif partenarial de P.I.G.

Le diagnostic a mis en évidence plusieurs problématiques et publics-cibles, nécessitant un accompagnement renforcé :

- 63 771 personnes aux ressources modestes à très modestes, résident dans le parc privé potentiellement indigne du Pays d'Aix. 14 756 d'entre elles habitent les communes des secteurs renforcés,
- 6 737 logements potentiellement indignes soit 4.8 % du parc privé,
- de nombreux ménages vivent sous le seuil de pauvreté : 9 436 locataires du parc privé et 5 744 propriétaires,
- un parc privé potentiellement indigne qui concentre 61 % des propriétaires occupants du Pays d'Aix. Ils sont estimés à 68 % sur Peyrolles-en-Provence.
- près de 2 500 personnes en perte d'autonomie relevant de l'APA,
- 12 173 logements recensés vacants en Pays d'Aix dont plus de 10 000 sur le secteur renforcé,
- près d'un logement sur deux du parc privé du Pays d'Aix est considéré énergivore car construit il y a plus de 30 ans.

**2- Les objectifs qualitatifs globaux du P.I.G 2016-2019**

Le dispositif du P.I.G. « Mieux Habiter, Mieux Louer » s'attachera :

- à la production de logements à loyers maîtrisés,
- au traitement de l'habitat indigne et dégradé,
- à la lutte contre la précarité énergétique,
- à l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

En parallèle, une spécificité d'intervention est accordée à la démarche d'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) en lien avec la récente réforme de l'Anah (délibération n °2014-24 du 07/10/14 et instruction du 06/02/15). La volonté de développer cette démarche fait suite au projet expérimental initié par la CPA en 2014 dans le cadre du dispositif d'accès pour tous aux économies d'énergie en vue de la réalisation de 10 chantiers.

Au total, sur la durée du P.I.G. 2016-2019, il est prévu l'auto-réhabilitation de 30 logements : 25 de propriétaires occupants et 5 logements de propriétaires bailleurs.

### **3- Les objectifs quantitatifs du P.I.G 2016-2019**

Les objectifs globaux sur la durée du P.I.G. sont évalués à 446 logements minimum (objectif de 30 logements au titre de l'ARA inclus) :

- 220 logements occupés par leurs propriétaires,
- 226 logements locatifs conventionnés appartenant à des bailleurs privés.

Les objectifs se répartissent en fonction de la nature des travaux de la façon suivante :

→ **En matière de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, 120 logements feront l'objet d'un diagnostic insalubrité et seront répartis ainsi :**

- 65 logements indignes relevant de propriétaires bailleurs et occupants,
- 55 logements très dégradés de propriétaires bailleurs et occupants,

→ **En matière de lutte contre la précarité énergétique :**

- 80 logements de propriétaires occupants,
- 80 logements de propriétaires bailleurs,

→ **En matière de travaux en faveur de l'autonomie de la personne :**

- 60 logements de propriétaires occupants,
- 20 logements de propriétaires bailleurs,

→ **En matière de logements nécessitant des travaux relatifs à la sécurité et la salubrité :**

- 25 logements de propriétaires occupants,
- 61 logements de propriétaires bailleurs.

L'objectif global de 226 logements à loyer maîtrisé participant à la production d'une offre nouvelle se répartit comme suit :

- 69 logements à loyer intermédiaire,
- 107 logements à loyer conventionné social,
- 50 logements à loyer conventionné très social.

**En application de ses critères d'intervention, le Conseil Départemental pourrait être associé à la réalisation des objectifs suivants :**

Pour accompagner les travaux de 130 propriétaires occupants aux ressources modestes (90) et très modestes (40) qui seraient éligibles aux travaux en parties privatives :

- 31 primes pour accompagner les travaux lourds en logement dégradé ou indigne (dont 25 propriétaires modestes et 6 très modestes)
- 72 primes liées aux travaux de précarité énergétique (dont 52 propriétaires modestes et 20 très modestes)
- 72 primes de précarité énergétique complémentaires à la prime liée aux travaux (dont 25 étiquette E, 30 étiquette D et 17 étiquette C et plus)
- 27 primes pour des travaux d'adaptation (dont 13 modestes et 14 très modestes)

Pour accompagner les travaux de 45 propriétaires bailleurs en loyer conventionné social (LC) et très social (LCTS) :

- 15 primes pour accompagner les travaux lourds en logement dégradé ou indigne
- 1 prime dans le cas exclusif de sortie de vacance, pour accompagner les travaux de sécurité, de mise aux normes, d'amélioration du logement et/ou ceux nécessaires à son extension ou sa restructuration
- 3 primes pour des travaux de précarité énergétique
- 1 prime pour des travaux d'adaptation / autonomie de la personne
- 25 primes pour accompagner les travaux des propriétaires bailleurs qui conventionnent en loyer très social (LCTS) et favorisant la sortie de vacance supérieure à un an
- 18 primes de précarité énergétique complémentaire.