

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 19

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

REUNION DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU 25 Mars 2016

SEANCE PUBLIQUE DU 25 Mars 2016

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

PRESERVATION DES TERRITOIRES

RAPPORTEUR(S) : MME SYLVIE CARREGA

OBJET

Politique départementale en faveur du logement

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

LES ETATS GENERAUX DE PROVENCE ET LE LOGEMENT

La question du logement intéresse aussi bien l'attractivité et le rayonnement du territoire, que son équilibre et sa préservation, tout en s'inscrivant dans une démarche de solidarité active, au service de la population et en réponse aux besoins intergénérationnels, intéressant les jeunes, étudiants ou en parcours d'insertion professionnelle, les ménages d'actifs comme les personnes âgées.

Le logement et l'offre de transport collectif entrent dans les paramètres de choix d'implantation des entreprises créatrices d'emplois qui par ailleurs et en fonction du nombre de leurs salariés, contribuent à l'effort de construction à travers la collecte du 1 % logement.

Le logement entretient lui-même la filière économique du bâtiment et des travaux publics, pourvoyeuse d'emplois directs (activités de gros œuvre, de second œuvre...) et indirects (cabinets d'études, d'ingénierie, commercialisation, immobilier...).

Le logement impacte l'équilibre et la préservation du territoire.

Son développement doit intégrer la préservation des espaces agricoles et naturels qui contribuent à l'attractivité de notre territoire et à la qualité de vie de ses habitants. La rareté et la cherté du foncier conduisent à la recherche d'une densité de construction adaptée au territoire et à ses caractéristiques urbaines.

Si les normes réglementaires de construction tendent quant à elles à la réduction de l'impact de l'habitat sur l'environnement, notamment au regard des performances énergétiques des immeubles, la remise à niveau et la requalification du logement existant, tant dans le parc public que dans le parc privé, représente néanmoins un enjeu majeur pour demain.

Les constats faits lors des Etats Généraux de Provence pointent le déficit de l'offre en logements de notre territoire, qui s'assimile à une faiblesse structurelle.

Le logement existant est non seulement insuffisant aux plans quantitatif et qualitatif pour répondre aux besoins de la population de notre territoire, mais l'offre nouvelle ne parvient pas à combler le déficit constaté.

Dans ce contexte acté lors des Etats Généraux de Provence, le Département des Bouches-du-Rhône réaffirme son engagement en faveur du logement qui relève d'une politique d'intervention volontariste axée sur les grandes orientations qui vous sont à présent soumises.

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE DU LOGEMENT

1. La production de logements locatifs sociaux

La priorité est donnée à la production de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires, ou dans les zones à marché tendu.

Les logements produits devront favoriser l'apport de réponses diversifiées aux besoins en logements de la population, de par le mode de conventionnement avec l'Etat (PLUS – prêt locatif à usage social, PLAI – prêt locatif aidé d'intégration, PLS – prêt locatif social), mais aussi les typologies de logements, leur adaptation à l'âge ou au handicap.

Ils seront réalisés au sein d'immeubles dont la densité sera adaptée au territoire d'implantation. Les projets d'acquisition-amélioration de logements existants devront quant à eux permettre une importante requalification des immeubles concernés et la remise sur le marché locatif d'une majorité de logements vacants.

Les opérations destinées à l'apport de réponses aux besoins spécifiques de la population (logements temporaires, publics du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées...) ou encore celles contribuant à l'apport de solutions innovantes en matière d'habitat intergénérationnel, feront l'objet d'un examen au cas par cas.

2. La réhabilitation du parc de logements existant

Les travaux contribuant à une amélioration significative des performances énergétiques des logements (gain minimal d'une classe énergétique), **ainsi que ceux favorisant une meilleure accessibilité des immeubles et/ou l'adaptation des logements à l'âge ou au handicap**, pourront bénéficier d'une aide départementale.

Ces orientations sont applicables aussi bien au parc des organismes HLM qu'à l'intervention départementale dans le parc privé, en accompagnement des dispositifs de financement de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat).

Les travaux d'entretien courant ou de remise aux normes des équipements existants, relèvent de la responsabilité des propriétaires bailleurs publics et privés. Ils ne bénéficieront donc pas d'une aide départementale, sauf en matière de lutte contre l'habitat indigne, dès lors que le Département accepte d'être partenaire d'un dispositif spécifique mis en œuvre par un maître d'ouvrage public. Dans ce dernier cas, l'aide départementale ne sera apportée qu'aux seuls propriétaires occupants.

3. La rénovation urbaine

Le Département est actuellement associé à dix-huit projets de rénovation urbaine de quartiers d'habitat social qui s'achèveront le 31 décembre 2018. Il y consacre une enveloppe globale de près de 54 millions d'euros, dont 27 dans le cadre de la délégation au logement.

Les services départementaux sont associés au travail préparatoire à l'élaboration des nouveaux projets nationaux de rénovation urbaine (NPNRU) qui concerneront 11 opérations d'intérêt national (OIN) et 12 opérations d'intérêt régional (OIR) selon le détail suivant :

- **Opérations nationales**

•**9 sur les arrondissements de Marseille situés au centre, à l'est et au nord de la ville** : « centre ville-Canet-Arnavaux-Jean Jaurès », « Air Bel », « Malpassé-Corot », « Frais-Vallon-Le Clos-La Rose », « Bon Secours-Les Rosiers-Marine-Bleue-Grand St Barthélémy, St Jérôme », « La Castellane-La Bricarde-Plan d'Aou-St Antoine », « Kallisté-La Granière-La Solidarité », « La Savine », « La Cabucelle »,

•**2 hors Marseille**, implantées à Miramas (La Maille) et Port-de-Bouc (Les Aigues Douces).

- **Opérations régionales**

•**5 sur Marseille** : « Consolat-Ruisseau Mirabeau », « Campagne Lévêque », « Les Aygalades », « La Maurelette », « Bassens-Arnavaux »,

•**7 hors Marseille** : « Aix-en-Provence/Encagnane », « Arles/Barriol », « Martigues/Mas de Pouane », « Port-de-Bouc/Les Comtes », « Salon-de-Provence/Les Canourgues », « Tarascon/centre et Ferrages », « Vitrolles/Les Pins ».

Le Département n'accompagnera pas le financement des études d'ingénierie préparatoires aux futures conventions pluriannuelles qui seront associées à l'ensemble de ces nouveaux programmes.

Il précisera ultérieurement les modalités de son éventuelle intervention sur les dépenses d'investissement des NPNRU destinées à accompagner les travaux de construction-démolition-réhabilitation des immeubles, ainsi que les aménagements et équipements publics.

Sa participation à ces dépenses sera soumise à la décision de la commission permanente qui déterminera les programmes aidés, les enveloppes de crédits y étant associées feront quant à elles l'objet d'une inscription au budget départemental, pour chaque programme retenu.

Dans l'attente et afin de favoriser le bon achèvement des programmes de démolition-reconstruction en cours sur Marseille, où près de 500 ménages sont encore en attente de relogement, il vous est proposé de contribuer à la plate-forme de mutualisation des contingents réservataires, par la mise à disposition annuelle de 50 logements réservés en faveur du Département des Bouches-du-Rhône dans le parc HLM, qui seront dédiés au relogement des locataires des immeubles à démolir de l'ensemble des bailleurs concernés.

4. L'aide à l'accèsion à la propriété dans l'ancien

Ce dispositif d'intervention qui accompagne le parcours résidentiel des primo-accédants tout en favorisant la requalification des centres villes anciens, sera poursuivi selon les modalités détaillées en annexe.

Pour mémoire, je vous rappelle qu'il a été étendu en cours d'année 2015 à l'ensemble des arrondissements de Marseille.

5. L'aide au fonctionnement général des associations

La délégation au logement disposera en 2016 d'un crédit global de 590 000 € pour lui permettre l'octroi de subvention de fonctionnement général aux associations oeuvrant en faveur de l'information, de la défense et de la représentation des usagers de l'habitat, dont l'ADIL13.

6. Le financement d'études et recherches

La délégation au logement dispose enfin d'un crédit annuel de 38 000 € inscrit au projet de budget primitif 2016, 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 (programmes d'intérêt général).

7. Le financement du GIP « Marseille Rénovation Urbaine »

Un crédit de 70 000 € est inscrit au projet de budget primitif 2016, programme 10208, chapitre 65, fonction 72, nature 65738, au titre de la participation annuelle du Département des Bouches-du-Rhône au fonctionnement du Groupement d'Intérêt Public « Marseille Rénovation Urbaine » (GIP MRU).

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

Le crédit inscrit au projet de budget primitif 2016 à hauteur de 180 000 €, au titre du programme 10208, chapitre 65, fonction 72, nature 65734, doit permettre de répondre aux **engagements souscrits avant 2016**, pour le financement des équipes de suivi-animation d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de programmes d'intérêt général (PIG), **pour un montant global de 91 770 €** selon le détail suivant :

N° et date de CP	Bénéficiaire	OPAH/PIG	Subvention 2016
210 du 16/12/2011	Ex. SAN Ouest Provence	OPAH 2012-2016	6 160 €
111 du 30/03/2012	Ville de Marignane	OPAH RU 2011-2016 du centre ancien	37 500 €
79 du 10/4/2014	Ex. Agglopoie Provence	PIG 2014-2016	5 610 €
158 du 27/9/2013	CA Arles-Crau Camargue- Montagnette	OPAH 2013-2018	10 500 €
258 du 02/10/2015	Ville de Marseille	OPAH RU Grand centre ville 2015-2020	17 000 €
55 du 02/10/2015	Ex. Agglopoie Provence	PIG 2016-2019	15 000 €

LE BUDGET PRIMITIF 2016 DE LA DELEGATION AU LOGEMENT

Pour accompagner les grandes orientations de la politique départementale du logement qui vous ont été présentées, les inscriptions de crédits suivantes ont été prévues au projet de budget primitif 2016 :

•**878 000 € en fonctionnement** pour l'octroi de subventions de fonctionnement aux associations, les études et recherches en matière d'habitat, le fonctionnement du Groupement d'Intérêt Public « Marseille Rénovation Urbaine » et le financement d'équipes de suivi-animation d'OPAH et de PIG selon le détail évoqué ci-dessus.

•**20 000 000 € en investissement**, pour procéder au règlement des subventions octroyées dans le cadre d'engagements antérieurs à 2016 et accompagner ceux qui seront pris en cours d'année 2016 et **auxquels sont associés 13 850 000 € en nouvelles autorisations de programme (AP)**.

•**360 000 € en investissement (hors AP)** pour l'octroi de primes ADAPA.

En recettes, il a été prévu l'inscription d'une somme de 6 845 €, au titre du remboursement des mensualités des anciennes avances départementales à l'accession à la propriété dans l'ancien.

Vous trouverez en annexe au présent rapport :

- une synthèse de l'activité menée en 2015 dans le cadre de la délégation au logement,
- les critères de l'intervention départementale en faveur du logement,
- le détail des crédits alloués à la délégation au logement dans le cadre du projet de budget primitif 2016,
- les conventions type de mise en œuvre des aides octroyées aux organismes HLM pour la production et la réhabilitation de logements sociaux,

- l'avenant à la charte de mutualisation des contingents réservataires pour le relogement des locataires des immeubles à démolir dans le cadre des projets de rénovation urbaine engagés sur Marseille.

CONCLUSIONS

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

- les grandes orientations de la politique départementale qui sera engagée en faveur du logement en 2016, selon les critères d'intervention présentés en annexe au présent rapport, dans le cadre de la délégation au logement,
- les conventions types de mise en œuvre des aides octroyées aux organismes HLM, ainsi que l'avenant à la charte de mutualisation des contingents réservataires pour le relogement des locataires des immeubles à démolir dans le cadre des projets de rénovation urbaine engagés sur Marseille,
- de m'autoriser à signer ledit avenant,
- 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