

Le 22 mars 2021, à 18h10,

Le conseil municipal de la ville de Caen, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, en l'hémicycle de l'hôtel de la communauté urbaine, sous la présidence de Joël BRUNEAU.

Date de convocation : 15/03/21

Nombre de membres en exercice : 55

PRÉSENTS : Madame Annie ANNE, Madame Virginie AVICE, Monsieur Florian BARRÉ, Madame Alexandra BELDJOUDI, Monsieur Lilian BELLET, Madame Ginette BERNIÈRE, Madame Anne-Laure BOILEAU, Madame Nathalie BOURHIS, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Julie CALBERG-ELLEN, Madame Cécile COTTENCEAU, Monsieur Bruno COUTANCEAU, Madame Virginie CRONIER, Monsieur Dominique DUVAL, Madame Véronique DEBELLE, Madame Emmanuelle DORMOY, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Monsieur Nicolas ESCACH, Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Aurélien GUIDI, Madame Béatrice GUIGUES, Madame Béatrice HOVNANIAN, Monsieur Gérard HURELLE, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur François JOLY, Monsieur Théophile KANZA MIA DIYEKA, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur Michel LE LAN, Madame Agnès MARRETEUX, Monsieur Gabin MAUGARD, Madame Laurence MAUNOURY, Monsieur Marc MILLET, Monsieur Christian NELLE, Monsieur Patrick NICOLLE, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Aristide OLIVIER, Madame Céline PAIN, Monsieur Pascal PIMONT, Madame Catherine PRADAL-CHAZARENC, Monsieur Emmanuel RENARD, Madame Sophie SIMONNET, Madame Corinne VILLECHALANE, Monsieur Ludwig WILLAUME, Monsieur André HENRY.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Madame Brigitte BARILLON à Monsieur Ludwig WILLAUME, Madame Stéphanie GUILLOU à Monsieur Patrick NICOLLE, Monsieur Patrick JEANNENEZ à Madame Catherine PRADAL-CHAZARENC, Madame Sonia DE LA PROVÔTÉ à Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Richard LECAPLAIN à Monsieur Christian NELLE, Madame Jacqueline MARTIN à Madame Cécile COTTENCEAU, Monsieur Morgan TAILLEBOSQ à Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Madame Lynda LAHALLE à Madame Sophie SIMONNET.

EXCUSÉ(S) : Madame Emilie ROCHEFORT.

Le conseil municipal nomme Monsieur Ludwig WILLAUME secrétaire de séance.

N° C-2021-03-22/18 - Programme d'Intérêt Général (PIG) de Caen la mer - abondement de la Ville de Caen aux travaux d'amélioration des logements de propriétaires

Caen la mer est dotée, depuis la création de la communauté urbaine au 1er janvier 2017, de la compétence « Opérations programmées d'amélioration de l'habitat, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre ».

Aussi, depuis 2017, plusieurs dispositifs d'accompagnement et d'aides à la rénovation des logements ont été poursuivis ou mis en place, notamment sur le territoire caennais :

- POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) du quartier St Jean de Caen jusqu'en 2020 (initié par la Ville de Caen en 2016)

Conseil municipal - séance du lundi 22 mars 2021

- Programme Habiter Mieux à Caen en partenariat avec l'Anah et la ville de Caen
- Aide expérimentale pour la rénovation énergétique des copropriétés, en partenariat avec la Région Normandie.

Dans ce cadre, le PLH 2019-2024 comprends 4 grandes orientations, dont la 2^{ème} est dédiée à l'attractivité et à la qualité du parc de logements existants. Les objectifs de cette Orientation 2 sont :

- D'amplifier la rénovation énergétique des logements privés et d'accompagner l'amélioration plus globale de ce parc
- De simplifier le parcours des habitants de Caen la mer dans leur démarche de rénovation
- De répondre à l'objectif global d'environ 3 000 logements privés rénovés en 6 ans, en incitant les propriétaires à réaliser des travaux "BBC compatibles"
- D'animer un partenariat avec l'ensemble des acteurs de la rénovation

Dans le cadre de cette orientation n°2 du PLH, il est prévu la mise en place d'une plate-forme de la rénovation des logements, dénommée désormais « guichet unique de la rénovation » et portée par la Maison de l'Habitat.

Ce dispositif comprend un service de conseil à la rénovation pour l'ensemble des ménages (Espace conseil FAIRE de Caen la mer), des aides à la rénovation et un PIG (Programme d'Intérêt Général) avec l'Anah, destiné aux publics sous plafond de ressources. Ce dernier est en vigueur depuis Octobre 2020 et associe également la Région Normandie, la SACICAP du Calvados (réseau PROCIVIS) et Action Logement Services.

Description du dispositif de PIG et des objectifs de rénovation de logements :

Compte tenu de la diversité des enjeux à traiter à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire, le Programme d'Intérêt Général (PIG) conclu avec l'Anah, est multithématiques et porte sur une durée de 5 ans (2020 – 2025).

Les champs d'intervention du PIG sont les suivants :

- L'amélioration énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique des ménages, (notamment le parc des pavillons des années 1950-1980)
- L'adaptation à l'autonomie des logements pour assurer le maintien à domicile des personnes âgées, en situation de handicap ou à mobilité réduite.
- La réhabilitation de copropriétés énergivores et fragiles, éligibles aux aides de l'Anah, notamment celles des années 1950-1980
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé.
- La production de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé, en participant à l'amélioration du parc locatif privé et à la lutte contre la vacance des logements

Le PIG est mis en place sur l'ensemble des communes de Caen la mer, au bénéfice :

- Des propriétaires occupants modestes au sens de l'Anah (sous conditions de ressources)
- Des propriétaires bailleurs pratiquant un loyer conventionné avec l'Anah (niveaux de loyer maîtrisé en contrepartie d'aides aux travaux et d'une défiscalisation des revenus locatifs)
- Des syndicats de copropriétaires éligibles à des subventions pour travaux de l'Anah.

L'opération ne porte que sur le parc de logements privés, construits depuis plus de 15 ans (excepté pour les projets d'adaptation des logements au vieillissement et handicap).

Les objectifs globaux du PIG à l'échelle de Caen la mer sont évalués à 1 435 logements rénovés en 5 ans et répartis ainsi :

- 870 logements occupés par leur propriétaire
- 65 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Conseil municipal - séance du lundi 22 mars 2021

- 500 logements situés dans des copropriétés fragiles éligibles à l'aide de l'Anah

A ceux-ci s'ajoute un objectif de 40 logements sans travaux conventionnés avec l'Anah (et non aidés par Caen la mer).

Ces objectifs, pour les ménages modestes éligibles aux aides de l'Anah, constituent donc une 1^{ère} réponse aux objectifs de rénovation de 3 000 logements du PLH. Les dispositifs d'accompagnement et d'aides aux ménages non éligibles à l'Anah complètent les aides du PIG.

Financement des partenaires de l'opération sur la durée du PIG (2020-2025) :

ANAH : les montants prévisionnels d'autorisations d'engagement pour l'opération sont de 9 057 750 € (aides aux travaux).

CAEN LA MER, MAITRE D'OUVRAGE : l'autorisation de programme pour les aides au PLH 2019-2024 prévoit une enveloppe pour les travaux de rénovation du parc privé de 2.4 M € dont 1 373 750 € fléchés pour le PIG, (selon l'estimation de l'étude pré-opérationnelle), le solde étant destiné aux aides aux ménages non éligibles à l'Anah.

REGION NORMANDIE : la Région apportera son aide au travers de ses dispositifs de droit commun, dans la limite des budgets votés annuellement :

- les outils prévus par la convention 2017-2021 entre la Région et l'Etablissement Public Foncier de Normandie : le fonds friches et la minoration foncière
- sa politique d'aide à la rénovation énergétique des copropriétés dans le cadre du plan Normandie Bâtiments durables
- sa politique d'aide à la rénovation énergétique des maisons individuelles, dans le cadre du plan Normandie Bâtiments durables, via le dispositif du Chèque éco-énergie Normandie

SACICAP (Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) du Calvados (réseau PROCIVIS) : elle peut intervenir au titre de la Convention signée avec l'Etat le 19 juin 2018 (valable jusqu'en 2022), pour :

- Accompagner les copropriétés fragiles ou en difficulté par le préfinancement des aides de l'Anah, de la subvention versée par la Région et par Caen La Mer
- Aider les propriétaires occupants modestes ou très modestes et exclus de l'accès au crédit qui éprouvent des difficultés pour effectuer des travaux d'amélioration ou d'adaptation de leur logement à réaliser des travaux, par le préfinancement des aides versées par l'ANAH et la Communauté urbaine Caen La Mer, ainsi que le financement du reste à charge

ACTION LOGEMENT SERVICES : les principaux axes d'intervention mobilisables dans le cadre de PIG Caen la Mer sont :

- L'amélioration des performances énergétiques des logements sous forme de subventions et prêts aux propriétaires salariés pour la rénovation thermique de leur logement
- L'adaptation des logements privés au vieillissement et à la dépendance sous forme de subventions pour permettre le maintien à domicile des salariés retraités du parc privé
- Le dispositif Louer pour l'Emploi pour l'accès des salariés au parc locatif privé, sous forme de prêts et d'aides à la rénovation énergétique des logements, ainsi qu'un conventionnement ANAH et une aide éventuelle à la gestion locative

Par ailleurs, un principe d'abondement aux aides aux travaux de Caen la mer, par les communes de la Communauté urbaine, a été inscrit dans le PLH 2019-2024, lorsqu'elles concernent des profils de ménages modestes, sous plafond Anah. Ainsi, des règlements d'aides complémentaires aux aides du PIG pourront être élaborés par les communes volontaires et feront partie des co-financements à mobiliser par l'opérateur dans ce cadre.

Modalités d'abondement de la Ville de Caen au PIG de Caen la mer

Bien que la compétence « amélioration du parc de logements existants » ait été transférée à Caen la mer, il est possible de mettre en place des financements complémentaires de la Ville de Caen pour l'amélioration du parc des logements privés sur le territoire communal. Ces financements viendront en complément des subventions de l'Anah, Caen la mer et tout autre partenaire, dans le cadre du PIG (dispositif programmé d'amélioration de l'habitat).

La Ville s'appuie sur l'article L2252-5 du CGCT pour abonder les aides financières de Caen la mer sur l'amélioration de l'habitat privé dans le cadre du PIG.

Créé par la Loi n°2004-809 du 13 août 2004 – art. 64 JORF 17 août 2004 en vigueur le 1^{er} janvier 2005 – Modifié par la Loi n°2015-991 du 7 août 2015 – art. 99 (V)

« Nonobstant le transfert, volontaire ou de plein droit, de tout ou partie de ses compétences en matière de politique du logement ou d'habitat à un établissement public de coopération intercommunale, la commune conserve la possibilité d'accorder une garantie d'emprunt ou son cautionnement Pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements bénéficiant d'une subvention de l'Etat ou réalisées avec le bénéfice de prêts aidés par l'Etat ou adossés en tout ou partie à des ressources défiscalisées ; »

Il est proposé de mobiliser les aides financières à l'amélioration des travaux de la Ville de Caen en fonction des enjeux de rénovation du parc de la Ville de Caen, à savoir :

- L'amélioration des logements des propriétaires bailleurs : la ville de Caen compte près de 70 % de logements locatifs contre 56 % pour Caen la mer
- L'amélioration des performances énergétiques des copropriétés fragiles (travaux sur parties communes). Les copropriétés fragiles au sens de l'Anah sont des copropriétés dans lesquelles on constate un taux d'impayé supérieur à 8%
- L'amélioration des logements des propriétaires occupants indignes ou très dégradés.

Ces dispositions permettent de concentrer les investissements de la Ville sur l'amélioration des logements de plus de 15 ans destinés à la location et/ou situés en copropriétés. Il apparaît en effet que les propriétaires occupants sont aujourd'hui mieux accompagnés, sur la thématique énergie notamment, via le nouveau dispositif de l'Etat « Ma Prime Rénov ». Par ailleurs, dans le cadre de la mise en place du Guichet Unique de Caen la mer, des aides complémentaires seront disponibles pour les rénovations BBC de logements individuels.

Les propriétaires bailleurs ou les propriétaires en copropriétés demeurent une cible plus difficile à convaincre en vue de la réalisation de travaux d'amélioration de leurs logements, d'où la nécessité de maintenir un levier financier plus important en cumulant les aides de l'Anah, Caen la mer et la Ville de Caen. Une prime en faveur de la rénovation des logements indignes des propriétaires occupants serait néanmoins maintenue, considérant la difficulté à engager des travaux sur cette thématique.

Les engagements de la Ville de Caen sur le programme PIG se déclineront de la sorte :

- Aides financières pour l'amélioration de 6 logements de propriétaires occupants classés indignes selon la grille de l'Anah : 54 000 € de subventions (sous conditions de revenus des propriétaires occupants selon les plafonds de l'Anah en vigueur)
- Aides financière pour la rénovation de 40 logements de propriétaires bailleurs dont 18 sur le volet habitat indigne et dégradé et 22 sur le volet amélioration des performances énergétiques : 145 230 € de subventions (à la condition que le propriétaire conventionne le logement en loyer social ou très social dans les conditions prévues par l'Anah)
- Aides financières pour l'amélioration énergétique de 368 logements situés dans des copropriétés fragiles (travaux sur parties communes) : 184 000 € de subventions (5% d'un plafond de 10 000 € /logement). L'aide est attribuée au syndic de copropriété qui répartit les sommes en fonction des millièmes des propriétaires occupants ou bailleurs, sans conditions de revenus

Conseil municipal - séance du lundi 22 mars 2021

Soit un budget total de 383 230 € de subventions pour 414 logements (925 € / logement en moyenne).

Pour rappel, dans le cadre de l'OPAH de Caen (2012-2017), près de 430 propriétaires ont bénéficié d'une subvention dont 331 pour des propriétaires occupants, 4 copropriétés, représentant 17 logements, ont bénéficié de l'aide de la Ville sur les travaux d'amélioration des parties communes. Un montant total de 320 000 € de subventions a été versé, toute catégorie de logements confondue.

Suivi animation du PIG

Caen la mer assure le pilotage de l'opération, veille au respect de la convention de PIG et à la bonne coordination des différents partenaires.

Afin d'assurer la réussite de l'opération, Caen la mer s'est adjoint les compétences d'un opérateur en charge du suivi-animation du PIG, constitué des équipes de SOLIHA, CDHAT et Biomasse Normandie. Son rôle est de repérer les ménages éligibles au dispositif, de les conseiller puis de monter leur projet de rénovation et de les accompagner jusqu'à la demande de paiement des subventions après travaux.

La Maison de l'Habitat joue quant à elle un rôle central pour la mobilisation des communes et des acteurs de la rénovation (entreprises, professionnels de l'immobilier, banques...), le 1^{er} accueil des usagers, leur information sur le dispositif, et leur orientation vers l'opérateur retenu pour le montage d'un dossier.

VU, la convention Programme d'intérêt Général (PIG) 2020-2025 de Caen la mer en partenariat avec l'Anah et adoptée par délibération du conseil communautaire du 30 janvier 2020,

VU, le règlement des aides financières à la « rénovation du parc privé dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) 2020 -2025 signé avec l'Anah » adopté par délibération du conseil communautaire du 30 janvier 2020 et modifié par délibération du bureau communautaire du 18 février 2021,

VU l'avis de la commission Développement - attractivité du territoire - coopération internationale - prospective – urbanisme du 9 mars 2021,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré :

APPROUVE les modalités d'abondement de la Ville de Caen au Programme d'Intérêt Général de Caen la mer 2020 -2025 pour la rénovation des logements du parc privé, décrites dans la présente délibération, soit un budget de 383 230 € pour l'accompagnement de près de 414 logements sur les volets amélioration des performances énergétiques et lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé.

PRECISE que les subventions de la Ville de Caen en abondement du PIG, sur les thématiques retenues par la Ville, seront engagées selon les modalités du règlement des aides financières de Caen la mer.

DIT que les dépenses à provenir pour versement de subventions aux propriétaires qui réalisent des travaux et répondent aux conditions du PIG sont estimées à 383 230 € et sont prévues dans le cadre d'une autorisation de programme, sous réserve du vote de la PPI Ville de Caen pour la période 2021-2026 et du budget annuel.

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le maire. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux.

Conseil municipal - séance du lundi 22 mars 2021

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AUTORISE le maire ou son représentant à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Vote : Unanimité

Transmis à la préfecture le 25 MARS 2021
Affiché le 25 MARS 2021
Identifiant de l'acte
Exécutoire le 25 MARS 2021

Le Maire,

Joël BRUNEAU

