



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du bureau territorial du 27 novembre 2018

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2018-11-27_1222

Contribution à la définition de l'intérêt métropolitain
en matière d'habitat

L'an deux mille dix-huit, le 27 novembre à 13h00 les membres du Bureau de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis dans les locaux de l'EPT à Athis-Mons, sis 3 rue Lefèvre Utile, en séance plénière ouverte par son Président, Monsieur Michel Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 21 novembre 2018.

| Nom | Prénom | Fonction | Présent | Représenté par |
|------------------|-----------|---|---------|----------------|
| LEPRÊTRE | Michel | Président | X | |
| DAUMIN | Stéphanie | 1 ^{ère} vice-présidente | X | |
| DE COMARMOND | Hélène | 2 ^{ème} vice-présidente | X | |
| DELL'AGNOLA | Richard | 3 ^{ème} Vice-président | Abs | |
| GILGER-TRIGON | Anne- | 4 ^{ème} vice-présidente | Abs | |
| LAURENT | Jean-Luc | 5 ^{ème} vice-président | X | |
| VILAIN | Jean- | 6 ^{ème} vice-président | Abs | |
| JANODET | Christine | 7 ^{ème} vice-présidente | X | |
| DECROUY | Clément | 8 ^{ème} vice-président | Abs | |
| MEHLHORN | Éric | 9 ^{ème} vice-président | X | |
| MARCHAND | Romain | 10 ^{ème} vice-président | X | |
| NOURY | Pascal | 11 ^{ème} vice-président | X | |
| BOYER | Alexandre | 12 ^{ème} vice-président | Abs | |
| VEYRUNES-LEGRAIN | Cécile | 13 ^{ème} vice-présidente | Abs | |
| DAUDET | Patrick | 14 ^{ème} vice-président | Abs | |
| YEBOUET | Elie | 15 ^{ème} vice-président | Abs | |
| DIGUET | Patrice | 16 ^{ème} vice-président | X | |
| LALLIER | Nathalie | 17 ^{ème} vice-présidente | Abs | |
| HAMID | Sakina | 18 ^{ème} vice-présidente | Abs | |
| RODIER | Christine | 1 ^{ère} conseillère supplémentaire | X | |
| BAUD | Françoise | 2 ^{ème} conseillère supplémentaire | X | |
| GRILLON | Éric | 3 ^{ème} conseiller supplémentaire | X | |
| DOMPS | Richard | 4 ^{ème} conseiller supplémentaire | X | |
| PERRIMOND | Miche | 5 ^{ème} conseiller supplémentaire | Abs | |
| CHARESSON | Raymond | 6 ^{ème} conseiller supplémentaire | X | |

| Membres du bureau en exercice | Présents | Représentés | Absents | Votants |
|-------------------------------|----------|-------------|---------|---------|
| 25 | 14 | | 11 | 14 |

Exposé des motifs

Dans le cadre de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe), la Métropole du Grand Paris doit définir l'intérêt métropolitain en matière d'habitat concernant "l'amélioration du parc immobilier bâti" et la "réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre". En l'absence de délibération avant le 31 décembre 2018, l'ensemble des actions relevant de ces deux champs sera de compétence métropolitaine, qu'elles soient aujourd'hui exercées par les villes ou par les Etablissements Publics Territoriaux.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre fait partie des territoires à enjeux où se joue la lutte contre l'habitat indigne métropolitain. Avec 9 974 logements potentiellement indignes dont 2 365 logements sont qualifiés de "noyau dur", représentant au sein de la MGP respectivement un taux de 5% et de 1,2%. Les villes de Grand-Orly Seine Bièvre sont particulièrement concernées par ces problématiques.

A cela s'ajoute un habitat des "trente glorieuses" qui est encore très présent avec un parc représentant près de 65% de l'habitat individuel et confronté à des besoins de travaux importants, notamment énergétique et d'accessibilité.

Une approche préventive portant sur les difficultés de gestion des copropriétés est également à prendre en compte car 1 781 copropriétés ont été identifiées comme fragiles et représentent 25% de l'ensemble du parc des copropriétés.

Ces problématiques sont à mettre en parallèle avec les très fortes tensions pesant sur l'accès au logement des ménages du territoire. En décembre 2017, il y était décompté 49 972 ménages demandeurs d'un logement social pour 6 441 attributions. Il en résulte que les ménages les plus fragiles sont souvent contraints de se loger dans un parc privé, parfois de mauvaise qualité et jouant le rôle de parc social de fait. Selon les données de l'État, 42% des locataires logés dans le parc privé présentent des ressources inférieures aux plafonds du logement très social (PLAI).

La question est prégnante dans les 31 quartiers Politique de la ville du Territoire. Lorsque des copropriétés s'y trouvent, elles sont touchées par des fragilités sociales proches de celles constatées sur le logement social. L'expérience des 11 opérations ANRU Territoire montrent l'importance d'intervenir sur tous les segments du parc de logements afin d'éviter une intervention à deux vitesses : entre un parc social requalifié avec des fonds ANRU importants et un parc privé disposant de fonds plus limité et plus difficile à mobiliser. Sur l'EPT, 4 interventions sur les copropriétés sont inscrites dans un périmètre ANRU : l'OPAH Raspail à Ivry-sur-Seine, le projet d'OPAH Grand Vaux à Savigny-sur-Orge, le projet de dispositif à l'étude sur les quartiers Nord de Villeneuve Saint Georges et le Plan de sauvegarde Anothéra à Orly.

L'existence de programmes locaux de l'habitat ont permis de coordonner une importante diversité de dispositifs, du préventif au coercitif en passant par de l'incitatif, venant ainsi apporter un complément à l'action menée au titre des pouvoirs de police des maires grâce à la mobilisation de plusieurs sources de financements.

Aujourd'hui, les actions portées par le bloc communal sont nombreuses avec, outre l'existence d'un Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME) conduit par le service intercommunal d'insalubrité en Essonne, le pilotage de dispositifs antérieurement portés par les intercommunalités.

L'intérêt métropolitain ne positionne pas la MGP sur les projets portés par l'EPT ou les villes. L'EPT est donc amené à devenir maître d'ouvrage, avec une gestion en lien avec les villes, de l'ensemble des opérations conventionnées avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat. La liste des opérations portées serait donc la suivante (certaines sont déjà de maîtrise d'ouvrage EPT) :

- PIG habitat dégradé sur le secteur Val-de-Bièvre
- Projet d'OPAH au sein de l'Opération de Renouvellement Urbain Grands Vaux à Savigny (secteur ANRU)
- réhabilitation de l'Îlot Sépard à Juvisy
- PNRQAD ; OPAH centre-ville ; OPAH plateau/quartier nord à Villeneuve-Saint-Georges (secteur ANRU)
- OPAH copropriété Raspail (secteur ANRU) et OPAH 2 (suite PIG) à Ivry

- OPAH Copropriété dégradée ; Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des copropriétés (POPAC) ; dispositif de Veille et Observation de Copropriétés (VOC) à Vitry
- Veille et Observation de Copropriétés (VOC) ; plan de sauvegarde à Orly (secteur ANRU)

Dans sa contribution à l'élaboration du PMHH, Grand-Orly Seine Bièvre relevait tout particulièrement l'axe 5 du PMHH "Accompagner et renforcer la dynamique de rénovation du parc de logements existant et le traitement des situations d'habitat indigne et dégradé". Cet axe d'intervention apparaît particulièrement important pour certains territoires populaires – voire prédominant - pour la constitution – reconquête - d'un parc de logements salubres et dignes en Ile-de-France alors qu'une grande partie des ménages les plus pauvres n'arrivent pas à intégrer les circuits du logement social et vivent dans des conditions inacceptables.

Afin d'aider les particuliers au financement de leurs travaux, la mise en place d'un guichet unique à l'échelle métropolitaine – plateforme grand public – est une avancée notable, compte-tenu de la complexité des dispositifs. Ce guichet unique gagnera en efficacité opérationnelle sur le terrain s'il est relayé sur les territoires par des "antennes ». La MGP doit intégrer dans la conception de ce « guichet unique » les prolongements en réseau au sein des 12 territoires.

Le soutien financier à la rénovation énergétique du parc et à la lutte contre la précarité énergétique doit dépasser le champ des études et observatoires : la MGP doit intégrer dans son budget annuel des aides importantes à ces travaux lourds.

Le protocole de lutte contre l'habitat indigne avec l'Etat (Préfet de Région, Directeur général de l'Agence régionale de santé, Procureur de la République), et les collectivités concernées doit s'accompagner d'un réel et rapide investissement financier de la métropole sur les opérations de résorption de l'habitat insalubre à la mesure de l'enjeu dans le vote des crédits alloués à la compétence habitat.

De même les actions en faveur des copropriétés dégradées doivent être mises en place opérationnellement très rapidement, au-delà d'un observatoire et d'un échange de bonnes pratiques. Il s'agit d'un des enjeux majeurs des prochaines années, lequel, s'il n'est pas traité suffisamment en amont, renverra à des capacités d'investissement ultérieures non garanties. La métropole doit s'investir également dans le financement d'actions opérationnelles y compris pour des copropriétés de moindre importance que celles qui seront traitées dans le cadre d'opérations de requalification des copropriétés dégradées

Considérant l'enjeu de rééquilibrage métropolitain, l'importance de ces actions pour les habitants du territoire et la nécessité d'assurer leur continuité, le conseil territorial demande que le conseil métropolitain délibère avant le 31 décembre prochain sur la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'habitat privé et que cette définition permette de conforter les actions en cours, portées actuellement par le Grand-Orly Seine Bièvre et les 24 communes.

Il demande également que l'audit permettant de mettre en œuvre le protocole métropolitain de lutte contre l'habitat indigne, soit lancé sans attendre par la Métropole, afin de pouvoir s'articuler avec les audits en cours menés par l'Inspection Générale de l'Administration sur l'exercice des pouvoirs de police spéciale liés à l'habitat.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération du conseil métropolitain du 07 février 2017 portant engagement de la procédure d'élaboration du plan métropolitain d'habitat et d'hébergement ;

Vu la délibération du conseil métropolitain du 28 juin 2018 relative à l'arrêt du projet de plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement ;

Considérant le projet de plan métropolitain d'habitat et d'hébergement

Considérant l'importance des situations d'habitat indigne sur le territoire, à la fois sur des secteurs ou sur des adresses isolées et l'importance des situations de dégradation de l'habitat privé nécessitant l'intervention des pouvoirs publics ;

Considérant la nécessité d'assurer la continuité des actions menées par le territoire et les villes sur la résorption de l'habitat insalubre, la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat ;

Considérant la nécessité d'avoir plus de visibilité sur les actions prévues dans le cadre du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement, notamment sur celles relevant de l'orientation "accompagner et renforcer la dynamique de rénovation du parc de logements existants et le traitement des situations d'habitat indigne et dégradé" ;

Considérant l'avis émis par le conseil territorial du 13 novembre 2018 sur le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'hébergement ;

Entendu le rapport de M. Michel Leprêtre ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Bureau territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Demande que le conseil métropolitain délibère avant le 31 décembre prochain sur la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'habitat privé de manière à conforter les dynamiques de projet pilotées au niveau territorial par les EPT et les communes.
2. Demande que les actions identifiées soient déclinées exhaustivement sous la forme d'engagements financiers ambitieux et adaptés à l'ampleur de la situation.
3. Demande de ne pas introduire de critères géographiques ni de lien avec la labellisation "centres villes vivants" ou avec tout autre labellisation de la MGP dans la sélection des opérations de résorption de l'habitat insalubre.
4. Demande que la conduite des opérations de résorption de l'habitat insalubre futures soit pleinement assumée par la MGP dans une réelle logique de subsidiarité sans le concours financier des communes et des EPT.
5. Demande que la reconnaissance de l'intérêt métropolitain puisse également concerner des opérations de résorption de l'habitat insalubre existantes ; dans ce cas avec l'engagement financier de la commune et de l'EPT pour concourir ainsi à l'amplification de l'intervention publique.
6. Demande de ne pas introduire ni de critères géographiques ni de lien avec la labellisation "centres villes vivants", ou avec tout autre labellisation de la MGP, dans la sélection des opérations de requalification des copropriétés dégradées.
7. Demande que les opérations de requalification des copropriétés dégradées situées en NPNRU puissent également être reconnues d'intérêt métropolitain.
8. Demande que le processus de repérage et de sélection des opérations émane du bloc local.
9. Demande également que l'audit permettant de mettre en œuvre le protocole métropolitain de lutte contre l'habitat indigne, soit lancé sans attendre par la Métropole, afin de pouvoir rapidement mieux coordonner et mutualiser l'ensemble des interventions liées à la lutte contre les marchands de sommeil.
10. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 14



Fait à Choisy-le-Roi, le 27 novembre 2018
Le Président,

Michel Leprêtre

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.