

Convention de délégation de compétence de six ans en application du code de la construction et de l'habitation

La présente convention est établie entre

la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, représentée par Jean-Claude GAUDIN, son Président,

et

l'Etat, représenté par Stéphane BOUILLON, Préfet de la région Provence Alpes Côte d'Azur, Préfet du département des Bouches du Rhône,

Vu le code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment l'article L5218-2 ;

Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion notamment son article 28;

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 122.

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, notamment son article 72 ;

Vu la demande de délégation de compétences pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH en date du 3 novembre 2016;

Vu le plan local d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDHALPD) approuvé le 17 juin 2016 ;

Vu la délibération du conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence en date du 30 juin 2016 engageant le lancement de la démarche du Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain ;

Vu la délibération du conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence autorisant la signature de la présente convention en date du 9 février 2017;

Vu l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) sur la répartition des crédits et les orientations de la politique de l'habitat.

Il a été convenu ce qui suit :

Objet et durée de la convention

L'Etat délègue à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence pour une durée de 6 ans renouvelable, la compétence d'une part pour décider de l'attribution des aides publiques prévues au 1° du II de l'article L 5218-2 du CGCT pour la métropole d'Aix Marseille Provence, à l'exception des aides distribuées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)¹, en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la

1

ces aides englobent le programme national de rénovation urbaine (PNRU), les aides de l'ANRU pour le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la rénovation de l'habitat privé, de la création de places d'hébergement, et d'autre part pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH) transitoire qui reprend pour les années 2017 et 2018 les effets des programmes locaux de l'habitat exécutoires au 31 décembre 2015 sur leurs périmètres initiaux en application de l'article L302-4-2 du CCH, et la mise en œuvre des objectifs de la politique nationale en faveur du logement. Pour les années 2019 à 2022, la délégation s'appuiera sur les travaux du programme local de l'habitat métropolitain.

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2017 et s'achève au 31 décembre 2022.

La présente convention de délégation concerne aussi les décisions en matière d'autorisation de ventes HLM selon les modalités de l'article L 411-3.

Le délégataire reprend les engagements de l'État et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sur les opérations contractuelles en cours (voir tableau en annexe).

TITRE I : Les objectifs de la convention .

Article I-1 : Orientations générales

Le constat sur les politiques de l'habitat

Depuis plusieurs années, les politiques locales de l'habitat ont été engagées au niveau de chaque ex-EPCI, mais sans logique supra-communautaire. Cela s'explique entre autre par les règles législatives qui limitent encore aujourd'hui les actions aux périmètres institutionnels. Les différences entre les territoires qui composent la Métropole sont ainsi parfois importantes et montrent la nécessité pour la métropole de donner une cohérence à ces situations, issues de l'histoire de chaque territoire.

Malgré tout, les territoires ont anticipé dans les faits la création de la métropole AMP et se sont engagées depuis longtemps dans un dialogue constructif permettant de favoriser à terme une politique de l'habitat cohérente à l'échelle métropolitaine. Déjà lors des phases d'élaboration des politiques de l'habitat, les ex-epci étaient invités à participer aux travaux des PLH limitrophes, permettant ainsi une connaissance et une première mise en cohérence des politiques publiques en faveur de l'habitat au sein de l'espace métropolitain.

En complément, et à titre d'exemple, la mise en place de la Commission locale pour l'Amélioration de l'Habitat est effective et opérationnelle depuis plusieurs mois et permet une première approche des enjeux à cette échelle métropolitaine en matière d'intervention sur le parc ancien. Plus récemment, des groupes de travail ont été mis en place entre la métropole AMP et les conseils de territoire pour aboutir rapidement à la création d'une Conférence Intercommunale du Logement, qui permettra dès le 1^{er} semestre 2017 d'organiser et de renforcer le pilotage métropolitain de la politique de l'habitat en allant au-delà de la seule programmation des constructions nouvelles.

Les différences de situation entre les conseils de territoires restent présentes, mais toutes ont déjà engagé et mis en œuvre des dispositifs d'intervention potentiellement reproductibles à l'échelle la Métropole. La définition et la mise en œuvre d'une politique de l'habitat métropolitaine permettra d'optimiser l'ensemble de ces dispositifs, de façon à répondre au mieux aux besoins des habitants dans toute leur diversité économique, sociologique et géographique.

Enfin, la métropole AMP est actuellement couverte et ce, jusqu'à fin 2017 par un "PLH métropolitain transitoire", constitué du recollement des PLH préexistants. Ce PLH, bien que transitoire, constitue un premier socle d'une politique de l'habitat métropolitaine en attendant l'élaboration d'un projet co-construit et pensé à une échelle globale. Il permet aujourd'hui de répondre à une situation métropolitaine caractérisée par des tensions de plus en plus importantes sur le marché du logement. Au-delà du PLH transitoire, dans un contexte où pour la Métropole les défis à relever sont nombreux, le futur PLH métropolitain devra faire preuve d'ambitions pour contribuer à répondre à ces défis.

Un territoire armé pour relever les défis qui l'attendent

La métropole Aix-Marseille-Provence est un territoire atypique, par sa taille, son organisation géographique et urbaine. Avec ses 92 villes et villages, la configuration du territoire métropolitain ne répond pas à un modèle urbain classique. Sa multipolarité et la présence de nombreux espaces naturels en font un territoire unique. Avec 56% d'espaces naturels et 21% d'espaces agricoles, le territoire métropolitain reste à très forte majorité non urbanisé. Ses paysages naturels et littoraux forgent son identité et recèlent un potentiel à valoriser de qualité du

cadre de vie, de loisir et de tourisme. Au-delà de ces qualités paysagères, la métropole regroupe de formidables atouts. Dotée d'une accessibilité à grande échelle, la Métropole rayonne et entretient des liens forts avec le reste du pays, avec l'Europe et le bassin méditerranéen. Economiquement dynamique, elle se traduit par une croissance de l'emploi plus forte qu'en moyenne en France. Plus de 2 500 emplois salariés privés ont été créés chaque année entre 2009 et 2014 malgré la crise. Son économie diversifiée recèle des filières d'excellence en expansion (aéronautique, numérique, maritime-transport et logistique, eau, énergie, santé et médico-social, tourisme et art de vivre...). AMP est aussi un territoire d'innovation, inscrit parmi les 17 labellisés French Tech, il se mobilise pour attirer des investisseurs, dynamiser l'écosystème.

AMP est aussi confrontée à de nombreux défis. Grâce à une gouvernance moderne et efficace et des compétences élargies, elle doit permettre d'améliorer la vie quotidienne des habitants, des entreprises et des usagers. Les grandes stratégies territoriales et politiques publiques à élaborer (schéma de développement économique, schéma de mobilité, Scot, PLH, PCAET...) veilleront à poursuivre cette ambition, notamment en concourant à l'attractivité du territoire.

Une mobilité adaptée à la géographie du territoire.

Les distances générées par cette organisation urbaine complexifient largement les déplacements, s'accompagnent de phénomènes de saturation routière, d'un coût élevé pour les ménages et d'importantes émissions de gaz à effet de serre. Alors que 6,4 millions de déplacements sont réalisés par jour sur Aix-Marseille-Provence, seulement 0.6 million sont réalisés en transports en commun.

Un écosystème économique à conforter.

Le dynamisme économique du territoire s'accompagne d'un déficit d'emplois en particulier ceux stratégiques, estimé par l'INSEE à 62 000 emplois, pour atteindre un taux d'emploi comparable aux métropoles de taille comparable. Ce rattrapage à opérer s'accompagne également d'une nécessaire consolidation des moteurs de la croissance économique à travers le développement des filières supérieures à haute valeur ajoutée mais aussi la qualité résidentielle propice à l'implantation d'entreprises et d'actifs.

Une réduction des inégalités sociales.

Les fragilités sociales et territoriales accusées au sein de la métropole pourraient freiner son développement ou tout du moins le fragiliser. Les interventions entreprises, notamment au titre de la politique de la ville, ont amélioré la situation de nombreux quartiers en difficultés. Toutefois, les efforts à réaliser restent conséquents et nécessitent leur inscription dans une stratégie globale de cohésion sociale et territoriale à l'échelle de la Métropole.

Un changement de paradigme pour accompagner la transition énergétique

Demain, tous les territoires seront confrontés à des défis majeurs : réchauffement climatique, raréfaction des ressources naturelles... Au sein du territoire métropolitain, des progrès sont accessibles : augmenter les énergies renouvelables (actuellement 3% des énergies consommées), baisser les consommations énergétiques (+15% entre 2004 et 2010)... La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte fixe parmi ses priorités la rénovation thermique des bâtiments pour concourir à ces objectifs. Le patrimoine bâti est un gisement considérable d'économies et de nombreuses solutions sont préconisées par la loi (travaux de rénovation, mesures spécifiques aux copropriétés, objectifs ciblés pour la construction neuve, aides financières notamment pour les ménages modestes, lutte contre la précarité énergétique...). Les choix d'aménagement conditionnent aussi fortement le potentiel d'économie d'énergie. Il apparaît donc prioritaire que les réflexions urbaines intègrent et traitent les enjeux énergétiques et climatiques.

L'habitat, au cœur de ces défis

L'habitat s'inscrit comme un maillon essentiel de la définition des nouveaux équilibres territoriaux à l'échelle métropolitaine. Les nombreux défis qui attendent le territoire plaident pour la convergence des politiques publiques. C'est au cœur de cette logique que s'inscrit le projet habitat, au regard de ses propres dynamiques et enjeux, notamment le ralentissement démographique, les parcours résidentiels contrariés et le parc existant fragilisé.

Un ralentissement de la croissance démographique

La métropole AMP compte 1,8 million d'habitants et gagne près de 4 500 habitants supplémentaires chaque année. Au-delà de ce chiffre, la dynamique de la métropole s'inscrit dans un contexte de ralentissement de la croissance démographique. Celle-ci est portée par le solde naturel (8 900 habitants supplémentaires) alors qu'en parallèle plus d'habitants quittent le territoire que ne s'y installent (déficit de 4 500 habitants chaque année entre 2008 et 2013).

La faible croissance se traduit également par un ralentissement de l'augmentation du nombre de ménages, qui se stabilise autour de + 0,65% par an entre 2008 et 2013 contre + 1,21% par an entre 1999 et 2008. Enfin, la métropole subit un phénomène important de vieillissement de sa population, le nombre d'habitants de plus de 75 ans augmentant plus rapidement que celui de l'ensemble de la population (+1,6% contre +0,2% par an).

Des parcours résidentiels contrariés

Avec la transformation des modes de vie, les besoins en logement tendent à se diversifier. Pour répondre à leurs aspirations les ménages autonomisent leurs stratégies résidentielles et les diversifient. Les ménages n'hésitent plus à habiter toujours plus loin, de plus en plus au-delà de l'espace métropolitain.

Au sein du territoire, la conjoncture immobilière a exacerbé les tensions pour l'accès au logement. Les prix immobiliers, tant en accession qu'en location se sont stabilisés mais restent à un niveau élevé. Ils sont également largement déconnectés des capacités financières d'une grande partie des ménages.

Les tensions sur les marchés du logement provoquent de plus en plus de difficultés pour se loger, y compris chez les actifs, l'accession à la propriété est réservée à une population de plus en plus âgée et aisée ou jeune avec aides des parents.

En parallèle, l'accès au parc des 151 000 logements sociaux que compte le territoire est limité : en moyenne, 7 demandes de logement sont exprimées pour 1 attribution (hors mutation). Plus encore, la pression est particulièrement forte pour la "demande très sociale" : parmi les 63 000 demandes exprimées, les deux tiers correspondent à des revenus inférieurs au plafond du logement très social.

Un parc existant fragilisé

Les disparités importantes qui subsistent au sein du territoire en termes d'offre de logements et de prix contribuent à sa spécialisation sociale, en particulier dans les territoires les plus dépréciés ou en perte d'attractivité.

La présence au sein du territoire de poches d'habitat vétuste, et les revenus modestes d'une partie non négligeable de leurs occupants, propriétaires ou locataires, concourent à la présence d'un parc privé potentiellement indigne estimé à plus de 56 000 logements.

Plus de la moitié de ces logements sont situés dans des copropriétés, essentiellement dans les villes-centres des territoires qui composent la métropole. La plupart des centres anciens et des centres-villes connaissent des mécanismes identiques de paupérisation et de dégradation des conditions de vie.

Le PLH transitoire, poursuivre les actions engagées.

C'est dans ce contexte qu'à travers le PLH transitoire, la collectivité poursuit la politique de l'habitat engagée tout en élaborant un nouveau PLH. Les orientations actuellement portées par le PLH transitoire, à l'échelle des Conseils de territoire, poursuivent les priorités suivantes :

Promouvoir une offre de logements suffisante, diversifiée et adaptée aux besoins locaux

Depuis plusieurs années, le marché de la construction neuve se caractérise par une dynamique importante, qui s'est concrétisée par l'autorisation de 13 300 logements en moyenne par an entre 2005 et 2015 au sein de la métropole (10 000 logements commencés en moyenne).

Ce résultat est "dopé" par des années exceptionnelles telles que 2006 ou 2012, où plus de 14 000 logements ont été autorisés. Toutefois, le volume de logements autorisés se maintient à plus de 11 000 logements depuis cinq ans, niveau proche des objectifs des territoires. Parallèlement, la diversité des formes d'habitat produites s'est accrue.

Aujourd'hui, les territoires de la métropole s'accordent sur la nécessité de continuer à produire une offre de logements quantitativement suffisante et adaptée aux besoins des populations métropolitaines.

Ainsi, les orientations du PLH transitoire prévoient des objectifs de production de près de 12 000 logements neufs à réaliser en moyenne par an, dont en moyenne 30% de logements locatifs sociaux. De nombreuses actions opérationnelles sont également envisagées sur l'habitat ancien (OPAH, PIG...) qui constitue un réservoir important de logements adaptés aux populations à faibles ressources du territoire.

Lutter contre les inégalités territoriales et sociales en matière d'accès au logement et d'hébergement

Le financement de logements sociaux a régulièrement progressé ces dernières années, passant de moins de 2 000 logements en 2011 à plus de 3 500 en 2015 (années exceptionnelle). En moyenne ce sont près de 2 700 logements sociaux (dont des structures d'hébergement) qui ont été financés chaque année ces cinq dernières années au sein du territoire de la métropole (2011-2015 – source DREAL d'après Sisal).

Dans le détail, les PLUS ont été prioritairement mobilisés par les territoires avec une moyenne de 1 235 logements financés par an (46%), les logements très sociaux représentant quant à eux moins du ¼ des logements financés (PLAi : 23%).

Si le taux de logements sociaux du territoire est de 19%, la répartition du parc social n'est pas homogène à l'échelle de la métropole, 9 communes étant excédentaires pour 60 déficitaires.

Dans un contexte de forte tension des marchés immobiliers, les orientations mises en œuvre dans le cadre du PLH transitoire visent à développer l'ensemble des segments de l'offre abordable : le locatif social, l'accession aidée, l'hébergement et plus largement, les actions de diversification de l'habitat.

Au-delà du PLH transitoire, la volonté des Maires de développer l'offre locative sociale s'exprime également à travers la signature des contrats de mixité sociale. Ainsi, une grande partie des communes carencées ont engagé ou finalisé une démarche de contractualisation avec les services de l'Etat.

Intervenir pour l'amélioration de l'habitat

Depuis plusieurs années, les territoires interviennent pour améliorer les conditions de vie des habitants à faibles ressources en engageant des opérations de réhabilitation des logements souvent indignes.

Ainsi, les territoires mettent en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat ou des interventions plus ciblées sur l'habitat dégradé : en moyenne ces cinq dernières années, 700 logements ont été subventionnés chaque année par une aide à l'amélioration de l'habitat au sein de la métropole.

Parmi ces logements aidés, 60% étaient occupés par leur propriétaire. Sous l'effet de la modification des orientations générales de l'Anah, leur part a augmenté ces cinq dernières années passant de 36% des logements subventionnés en 2011 à 80% en 2015. 113 logements sont subventionnés chaque année dans le cadre d'une aide à un syndicat de copropriété.

Au-delà de la mobilisation des aides à l'amélioration de l'habitat privé, les interventions sur le parc social sont également montées en puissance dans le cadre du programme national de rénovation urbaine et se poursuivent avec l'élaboration locale du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU). Les territoires sont très investis dans sa définition locale avec 11 quartiers d'intérêt national (3 communes concernées) et 11 quartiers d'intérêt régional (6 communes concernées).

Cette priorité apparaît commune à l'ensemble des territoires, même si la nature et l'ampleur des problématiques rencontrées est différente (amélioration des centres anciens, lutte contre la vacance, copropriétés dégradées, lutte contre l'habitat indigne, rénovation du parc social...).

Le futur PLH métropolitain, porter des ambitions pour le territoire

Au-delà du PLH transitoire, la Métropole devra définir une nouvelle stratégie en matière d'habitat, concourant à l'enjeu de répondre aux préoccupations des citoyens, des Maires mais aussi à l'enjeu de l'attractivité de la métropole.

Au regard des défis qui attendent le territoire, AMP n'a pas d'autres choix que d'être ambitieux dans ses objectifs tant de production de logements que de recherche de la qualité. Pour marquer sa volonté, l'élaboration d'un nouveau PLH (délibération du 30.06.16) a été l'une des premières décisions de la métropole.

Plusieurs priorités relaient les ambitions de la Métropole en matière d'habitat :

Des besoins élevés en production neuve de logements supplémentaires

Cette priorité s'inscrit dans un contexte tendu, où des changements modifient en profondeur le comportement des ménages face au logement et où il apparaît nécessaire de rééquilibrer territorialement logements et emplois. Elle concerne les modalités de définition des conditions de production de logements neufs supplémentaires, avec une meilleure prise en compte de l'impact de la crise, des demandes des habitants, des projets de développement économique, d'aménagement et de transports en commun.

Il s'agit de réactualiser les besoins au vu des dernières tendances démographiques et du poids de la métropole dans le département, l'objectif étant d'affiner la répartition des besoins par une programmation des produits en incitant à la réduction des coûts de production.

Des besoins supplémentaires en logement social et en accession sociale

Dans un contexte où la pression de la demande sociale est très élevée, avec des disparités territoriales, et tend à peser sur le parc privé, cette priorité vise à améliorer les conditions de satisfaction de la demande en logement social.

Cela passe par une redéfinition des conditions de développement du parc dans le neuf et de sa répartition au sein du territoire métropolitain. Il convient aussi d'agir sur les autres segments de la chaîne du logement à travers la dynamisation des parcours résidentiels et le soutien à l'accession sociale ciblée, destinée à certains locataires du parc social.

Un parc de logements existants porteur de nombreux enjeux

La contribution du parc ancien au fonctionnement résidentiel de la Métropole est primordiale. Premier vecteur de la réponse aux besoins en logements, c'est un acteur majeur des parcours résidentiels des habitants. Toutefois, ce parc manque parfois d'attractivité et de qualité.

L'intervention sur le parc existant vise à redéfinir les conditions d'aides à la réhabilitation notamment du traitement de l'habitat indigne et de la création de logements sociaux conventionnés. Il s'agit également de développer les démarches de lutte contre la précarité énergétique à travers notamment la sensibilisation et l'accompagnement des ménages précaires.

Un vieillissement de la population à anticiper

Le nombre de séniors est en augmentation forte au sein du territoire et notamment celui des plus de 75 ans. Le territoire devra rapidement faire face à une augmentation des besoins spécifiques liés au grand âge, lesquels sont d'ores et déjà prégnants sur une partie du territoire.

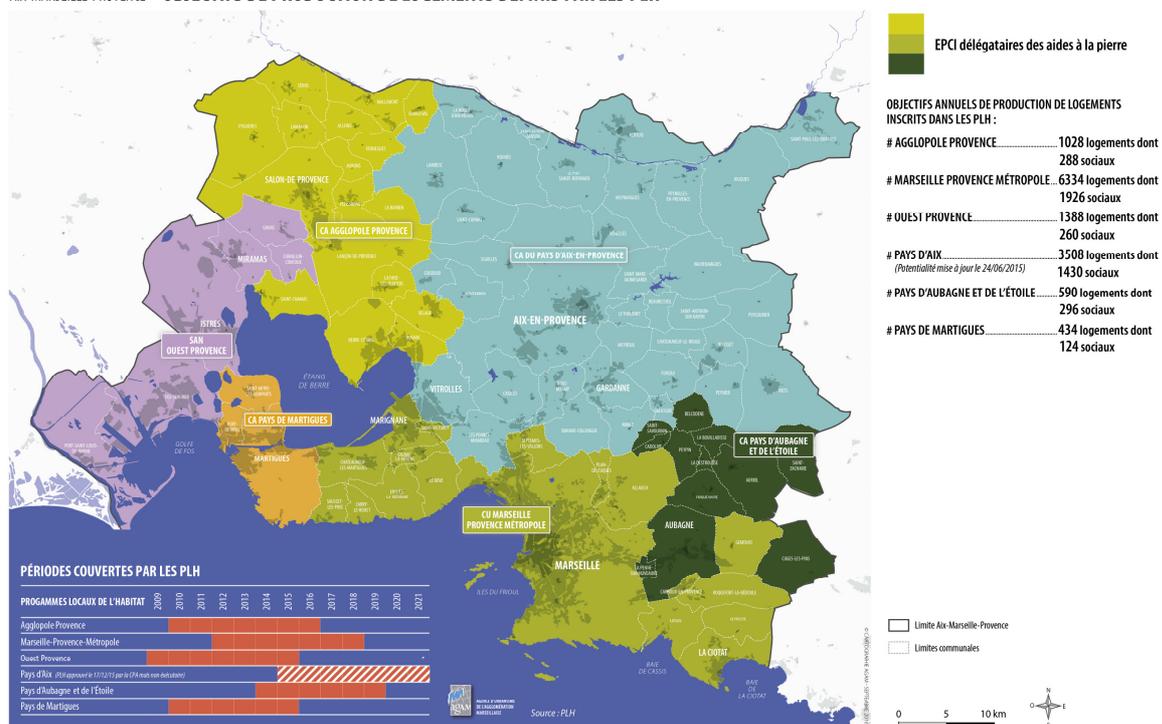
Il s'agit d'anticiper les besoins liés au vieillissement de la population : hébergement spécifique, maintien à domicile (dans le parc privé et le parc social) et accessibilité pour les personnes âgées à leur quartier et aux services de proximité.

Un programme d'actions efficient

L'objectif poursuivi est de renforcer le rapport efficacité/coût des actions menées. Dans cette optique, il apparaît opportun de mettre en cohérence les différentes politiques en matière de politique de la ville, d'aménagement, de transport, d'emploi et d'environnement.

Pour concourir à ces priorités, la Métropole veillera à poursuivre l'approche partenariale avec les acteurs du logement, notamment les bailleurs sociaux, pour la définition des aides, mais également avec les opérateurs et les aménageurs pour la réflexion sur les coûts de production.

AIX-MARSEILLE-PROVENCE • OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DÉFINIS PAR LES PLH



Afin que la métropole AMP puisse assurer une pleine dynamique de sa politique en matière d'habitat, elle doit définir et mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ambitieuse et innovante qui réponde aux enjeux majeurs de son territoire et aux choix faits pour son développement.

Pour ce faire, la métropole AMP s'est engagée dès le 30 juin 2016 par une première délibération de lancement dans l'élaboration d'un programme local de l'habitat qui devrait être approuvé à la fin de l'année 2019 et dont le calendrier prévisionnel se décompose comme suit":

- délibération de lancement : 30 juin 2016
- délibération des modalités de gouvernance :15 décembre 2016
- Présentation du diagnostic en septembre 2017
- Présentation des scénarios en février 2018
- Délibération d'arrêt du projet de PLH en décembre 2018
- Procédure de consultation des PPA, communes entre janvier et avril 2019
- Saisine pour avis du CRHH en mai 2019
- Délibération d'approbation du PLH en octobre/novembre 2019

Article I-2 : Les objectifs quantitatifs et l'échéancier prévisionnels

Les moyens financiers mentionnés au titre II de la présente convention ont pour objet la mise en œuvre du programme local de l'habitat et notamment la réalisation des objectifs prévisionnels suivants :

I-2-1 – Le développement et la diversification de l'offre de logements sociaux

Les objectifs en PLAI, PLUS et PLS décrits ci-dessous répondent aux objectifs règlementaires

Il est prévu :

a) La réalisation d'un objectif global de 29 241 logements locatifs sociaux, conformément aux objectifs définis de rattrapage SRU (cf. annexe 1), dont :

- 8 773 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) dont à titre indicatif 15% au titre de l'acquisition amélioration (1 315)

- 13132 logements PLUS (prêt locatif à usage social) dont à titre indicatif 15% au titre de l'acquisition amélioration (1969)

- 7336 logements PLS² (prêt locatif social) dont à titre indicatif 15% au titre de l'acquisition amélioration (1100)

soit un potentiel de 4 384 logements en acquisition-amélioration. L'engagement voté par le CT1 Marseille Provence est de 775 LLS en acquisition-amélioration en année pleine, celui du PLH du CT2 Pays d'Aix est de 120, celui du CT4 Pays d'Aubagne, 20, soit un total de 915, soit sur 6 ans un total de 5 490...

A titre indicatif, cette programmation comprend :

- ⊖ des pensions de famille ou résidences sociales, représentant environ 600 logements
- ⊖ 300 places d'hébergement
- ⊖ 2 400 logement-foyers pour personnes âgées et handicapées

Cet objectif global de 29 241 logements locatifs sociaux, et de 4 873 logements locatifs sociaux par an, correspond à l'objectif règlementaire. Il est préconisé, par analogie avec les objectifs proposés au comité régional de l'habitat et de l'hébergement chaque année, d'adopter une tranche ferme, qui pourrait se situer autour de 4 000 logements sociaux par an, et une tranche conditionnelle de 872 logements supplémentaires.

OBJECTIFS CONVENTION DAP METROPOLE

TERRITOIRES	LLS
CT1 MARSEILLE PROVENCE	15 188
CT2 PAYS D'AIX	8 355
CT3 PAYS SALONNAIS	3 253
CT4 PAYS D'AUBAGNE	1 786
CT5 ISTRES OUEST PROVENCE	387
CT6 PAYS DE MARTIGUES	272
TOTAL	29241

Pour 2017, année de la signature, et sous réserve de la dotation disponible, et dans l'attente de la répartition faite en CRHH, ces objectifs sont de 5 000 LLS :

- 1 500 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) dont à titre indicatif 15% au titre de l'acquisition amélioration (225)

² Les PLS « Association Foncière Logement » ne sont pas comptabilisés

- 2 250 logements PLUS (prêt locatif à usage social) dont à titre indicatif 15% au titre de l'acquisition amélioration (337)
 - 1250 logements PLS (prêt locatif social) dont à titre indicatif 15% au titre de l'acquisition amélioration (187)
- Soit un potentiel de 749 logements en acquisition-amélioration.

- dont deux pensions de famille et/ou une résidence sociale, représentant environ 100 logements
- dont 50 places d'hébergement
- dont 400 logement-foyers pour personnes âgées et handicapées

L'annexe 3 à la convention précise les quatre volets relatifs aux structures collectives de logement et d'hébergement : pensions de famille ou résidences sociales, places d'hébergement, et logement-foyers pour personnes âgées et handicapées.

b) La réhabilitation d'aucun logement locatif social tels que prévus dans les plans de redressement des organismes en difficulté. Deux OPH sont en consolidation sur les comptes 2015 avec la CGLLS, Habitat Marseille Provence, et Pays d'Aix Habitat.

c) La réhabilitation de 24 000 logements par mobilisation de prêts HLM (dont éco-prêts HLM).

Ces objectifs ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU qui sont rappelés en annexe 7.

Les opérations dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés et dont la liste figure en annexe 2-2 concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

I-2-2 La réhabilitation du parc privé ancien et la requalification des copropriétés

Sur la base des objectifs figurant au programme d'actions du PLH transitoire, il est prévu la réhabilitation d'environ 5 088 logements privés (hors copropriétés) en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat et conformément à son régime des aides.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés sans double compte :

a) le traitement de 600 logements³ indignes⁵, notamment insalubrité, péril, risque plomb dans le cadre de protocoles d'accord de lutte contre l'habitat indigne de Marseille, de Port-de-Bouc et d'Istres, et très dégradés, dont 100 pour 2017

b) le traitement de 1 704 logements⁴ de propriétaires bailleurs (hors habitat indigne et très dégradé) dont 284 pour 2017

c) le traitement de 2 784 logements occupés par leurs propriétaires au titre de la lutte contre la précarité énergétique ou de l'aide pour l'autonomie de la personne (hors habitat indigne et très dégradé), dont 464 pour l'année 2017

d) des études d'ingénierie concernant à la fois des évaluations d'OPAH RU (centre ancien Pays d'Aubagne et Marignane) et de l'OPAH intercommunale Ouest Provence, un POPAC à La Ciotat, une OPAH à Port-de-Bouc, des Plans de Sauvegarde (la Mariélie à Berre-l'-Etang, les Facultés à Aix-en-Provence), une VOC métropolitaine, des études pré-opérationnelles habitat (Butte Saint Mauront, Noailles-Belsunce, Belle de Mai à Marseille) pour l'année 2017.

Dans le cadre de l'accord partenarial préfigurant la stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille, une série d'études va être engagée: POPAC, VOC, Plans de Sauvegarde (Kallisté, Bellevue, Corot), études copropriété (Le Mail, la Granière, Consolat, les Rosiers, Parc de la Rose). Une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées est envisagée à partir de 2019, dont les premières estimations aboutiraient à la mobilisation de 10 millions d'€ annuels pour des interventions, 5 Md'€ des collectivités et 5Md'€ de l'Anah etc... (voir annexe 2).

L'intégralité des logements des propriétaires bailleurs aidés est conventionné (sauf exceptions précisées dans le régime des aides de l'Anah). Parmi ces logements, il est prévu de conventionner 843 logements à loyer social et

³ propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires

⁵ cf. instructions de l'Anah sur les définitions de l'habitat indigne, très dégradé et dégradé (grille d'évaluation)

369 logements à loyer conventionné très social. Ces objectifs se déclinent ainsi pour 2017 : 140.5 logements à loyer conventionné à loyer social et 61.5 logements à loyer très social.

La déclinaison annuelle de ces objectifs et le tableau de bord de suivi de la convention sont indiqués en annexe 1.

Les dispositifs opérationnels⁶, les opérations dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, les contrats locaux d'engagement contre la précarité énergétique (mise en œuvre du Fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)) en cours ou projetés et dont la liste figure en annexe 2, concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

Le délégataire reprend les engagements de l'Etat et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sur les opérations contractuelles en cours (OPAH, PIG, plan de sauvegarde, PST, opérations du PNRQAD).

Ces objectifs précis sont repris par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah en vertu de l'article L. 321-1-1 du CCH.

I-2-3 Répartition géographique et échéancier prévisionnel

Les objectifs d'interventions prévus ci-dessus sont déclinés en annexe 1 par conseil de territoire.

Deux tableaux sont insérés en annexe 1 de la présente convention.

Le premier, intitulé « *objectifs de réalisation de la convention, parc public et parc privé et tableau de bord* » synthétise les objectifs de réalisation et les besoins en droits à engagement. Il fait office d'échéancier de réalisation. Il sera mis à jour annuellement et joint au bilan mentionné au II.3.

Il permet d'adapter au mieux l'enveloppe des moyens mis à disposition du délégataire par l'Etat et l'Anah, précisée dans l'avenant annuel visé au II.3. Ce tableau sera soumis pour avis au comité régional de l'habitat et de l'hébergement pour la répartition infra régionale des objectifs logements dans le parc public et privé pour l'année suivante.

Le second tableau, figurant à l'annexe 1, comportera les informations suivantes

- pour le parc public, la déclinaison des objectifs par conseil de territoire et par type de logements financés
- pour le parc privé, la déclinaison des objectifs par type de propriétaires et par nature de travaux.

Dans le cadre du PLH, le nombre et l'échéancier de réalisation des logements sociaux pour chaque commune concernée en application des articles L. 302-5 et suivants du CCH (article 55 de la loi SRU) sont rappelés ci-dessous pour la période triennale en cours et pour le(s) période(s) triennale(s) à venir (projection) : ces chiffres sont établis à partir de la situation au 1er janvier 2013. Ils ne tiennent pas compte des résultats du bilan triennal 2014-2016.

CT Marseille Provence		Évaluation des objectifs pour les triennaux suivants		
code commune INSEE	communes (18)	2017-2019	2020-2022	2023-2025
013002	ALLAUCH	398	404	404
013119	CARNOUX-EN-PROVENCE	79	80	80
013021	CARRY-LE-ROUET	183	186	186
013022	CASSIS	159	162	162
013023	CEYRESTE	117	119	119
013026	CHA TEAUNEUF-LES-MARTIGUES	132	134	134
013033	ENSUES-LA-REDONNE (*)	129	131	131
013042	GEMENOS	144	146	146
013043	GIGNAC-LA-NERTHE	184	187	187
013028	LA CIOTAT	182	185	185
013088	LE ROVE (*)	95	97	97
013054	MARIGNANE	435	442	442
013055	MARSEILLE	4 669	4740	4740
013075	PLAN-DE-CUQUES	202	205	205
013085	ROQUEFORT-LA-BEDOULE (*)	83	84	84
013104	SAUSSET-LES-PINS (*)	212	215	215
013106	SEPTEMES-LES-VALLONS	133	135	135
Total hors communes non concernées par l'article 55 de la loi SRU		7 537	7 651	7 651

AH copropriétés dégradées, instruction et de l'habitation

CT Pays Salonais		Évaluation des objectifs pour les triennaux suivants		
code commune INSEE	Communes (17)	2017-2019	2020-2022	2023-2025
013014	BERRE-L'ETANG	0	0	0
013024	CHARLEVAL	0	0	0
013035	EYGUIERES	165	168	168
013037	LA FARE-LES-OLMIERS	171	174	174
013051	LANÇON-PROVENCE	200	203	203
013053	MALLEMORT	126	128	128
013069	PELISSANNE	207	210	210
013081	ROGNAC	195	198	198
013092	SAINT-CHAMAS	131	133	133
013103	SALON-DE-PROVENCE	148	150	150
013105	SENAS	101	103	103
013112	VELAUX	169	172	172
013115	VERNEGUES			
Total hors communes non concernées par l'article 55 de la loi SRU		1 614	1 639	1 639

CT Pays d'Aix		Évaluation des objectifs pour les triennaux suivants		
code commune INSEE	Communes (34)	2017-2019	2020-2022	2023-2025
013001	AIX-EN-PROVENCE	1 059	1075	1075
013015	BOUC-BEL-AIR	225	228	228
013019	CABRIES	193	196	196
013032	EGUILLES	171	174	174
013040	FUVEAU	199	202	202
013041	GARDANNE	28	28	28
013046	GREASQUE	67	68	68
013048	JOUQUES	76	77	77
013084	LA ROQUE-D'ANTHERON	0	0	0
013050	LAMBESC	191	194	194
013080	LE PUY-SAINTE-REPARADE	72	73	73
013071	LES PENNES-MIRABEAU	382	387	387
013059	MEYRARGUES	50	50	50
013060	MEYREUIL	88	90	90
013062	MIMET	88	89	89
013074	PEYROLLES-EN-PROVENCE	80	81	81
013082	ROGNES	100	101	101
013087	ROUSSET	31	31	31
013091	SAINT-CANNAT	92	93	93
013107	SIMIANE-COLLONGUE	108	109	109
013110	TRETS	204	208	208
013113	VENELLES	187	189	189
013114	VENTABREN	129	130	130
013117	VITROLLES	0	0	0
084089	PERTUIS	328	333	333
Total hors communes non concernées par l'article 55 de la loi SRU		4 146	4 209	4 209

CT Ouest Provence		Évaluation des objectifs pour les triennaux suivants		
code commune INSEE	Communes (6)	2017-2019	2020-2022	2023-2025
013039	FOS-SUR-MER	104	105	105
013044	GRANS	88	89	89
013047	ISTRES	0	0	0
013063	MIRAMAS	0	0	0
013078	PORT-ST-LOUIS-DU-RHONE	0	0	0
Total hors communes non concernées par l'article 55 de la loi SRU		192	195	195

CT Pays d'Aubagne		Évaluation des objectifs pour les triennaux suivants		
code commune INSEE	Communes (12)	2017-2019	2020-2022	2023-2025
013005	AUBAGNE	0	0	0
013007	AURIOL	213	216	216
013030	CUGES-LES-PINS	108	109	109
013016	LA BOUILLADISSE	134	136	136
013070	LA PENNE-SUR-HUVEAUNE	30	31	31
013073	PEYPIN	127	129	129
013086	ROQUEVAIRE	159	161	161
083120	SAINT ZACHARIE	115	117	117
Total hors communes non concernées par l'article 55 de la loi SRU		886	900	900

CT Pays de Martigues		Évaluation des objectifs pour les triennaux suivants		
code commune INSEE	Communes (3)	2017-2019	2020-2022	2023-2025
013056	MARTIGUES	0	0	0
013077	PORT-DE-BOUC	0	0	0
013098	SAINT-MITRE-LES-REMPARTS	135	137	137
Total hors communes non concernées par l'article 55 de la loi SRU		135	137	137

TITRE II : Modalités financières

Article II-1 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'Etat pour le parc locatif social

Dans la limite des dotations disponibles, l'Etat allouera au délégataire, pour la durée de la convention et pour sa mise en œuvre, un montant prévisionnel de droits à engagement de 85 M€ pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-2.

Ces droits à engagement correspondant aux objectifs fixés au titre I sont estimés en fonction des conditions de financement en vigueur à la date de signature de la présente convention, c'est-à-dire avec un Montant Moyen de Subvention par PLAI de 9 800 €.

Outre ces droits à engagement, l'Etat affecte aux différentes opérations financées dans le cadre de la convention un montant total de 560 405 305 M€ des autres aides publiques dont le détail apparaît en annexe 4.

Pour 2017, année de la signature, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à 14.700.M€ sous réserve de confirmation par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Pour cette année, l'Etat apporte un total de 93 400 884 M€ au titre des autres aides.

Un contingent d'agréments de 7336 PLS est alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

Pour 2017, année de la signature, ce contingent est de 1250 agréments PLS.

Conformément à la lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations, document D annexé à la présente convention, une enveloppe pluriannuelle de prêts de 2.58 Milliards d'€ sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-2 de la présente convention. Cette enveloppe ne comprend pas les prêts PLS et PSLA. Elle comprend le montant des prêts pour la réhabilitation de logements sociaux dont les « éco-prêts HLM » (240 Md'€).

Les parties peuvent réviser le montant prévisionnel des droits à engagements selon les modalités de l'article II-5-1-3.

Article II-2 : Moyens mis à la disposition du délégataire pour le parc privé

Le montant prévisionnel des droits à engagement alloué au délégataire, dans la limite des dotations ouvertes annuellement au budget de l'Anah, incluant les aides aux propriétaires et les subventions éventuelles pour l'ingénierie de programme, est de 82 909 664 millions d'euros pour la durée de la convention.

Pour 2017, année de signature de la convention, suite à la répartition des droits à engagement par le représentant de l'Etat dans la région en application de l'article L. 301-3 du CCH, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement est de 11 375 871 €, dont 8 231 632 € pour les travaux, 1 224 927 € pour le FART et 1 919 312 € pour l'ingénierie sous réserve de confirmation par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Les parties peuvent réviser le montant prévisionnel des droits à engagements selon les modalités de l'article II-5-1-3.

Outre ces droits à engagement de l'Anah, les travaux bénéficient d'aide de l'Etat (TVA à taux réduit) dont le détail apparaît en annexe 4.

Dans le cas où le territoire est couvert par un contrat local d'engagement de lutte contre la précarité énergétique, les décisions d'aide au titre du fonds d'aide à la rénovation thermique, sont prises conjointement avec celles des aides de l'Anah, dans les conditions précisées dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fond et dans la convention de gestion conclue entre l'Anah et le délégataire.

Article II-3 : Avenant annuel de gestion

Un avenant annuel de gestion définira l'enveloppe pour chacune des années postérieures à celle de la signature de la présente convention.

Chaque année, le délégataire fournit un bilan indiquant l'état des réalisations des engagements et des paiements, ainsi qu'une actualisation des engagements au titre de la convention.

Ce bilan comprend un tableau complété sur le modèle de l'annexe 1 de la présente convention et précise pour le parc public, les logements livrés et donne lieu à discussion entre les parties et permet de définir les droits à engagements à allouer pour l'année ultérieure.

L'avenant annuel doit être rédigé et signé après discussion préalable sur le bilan annuel.

Le montant définitif annuel est arrêté dans les conditions définies à l'article II-5-1.

Le tableau de bord mis à jour, visé au I-2-3, est joint à cet avenant.

Article II-4 : Interventions propres du délégataire

II-4-1 Interventions financières du délégataire

Le délégataire pendant la période de la convention consacrera sur ses ressources propres un montant global de 141Md'€ aux objectifs définis à l'article I-2 et déclinés à l'annexe 1.

Pour la première année, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 23.5 Md'€.

Les objectifs de logements à loyers conventionnés social et/ou très social qui bénéficieront d'une prime de réduction de loyer, ainsi que les montants de prime, envisagés pour la totalité de la convention et pour la première année, seront précisés dans le programme d'action territorial.

II-4-2 Actions foncières

Sur la base de stratégies foncières préalablement définies, le délégataire encouragera toutes actions foncières permettant la réalisation des objectifs énoncés à l'article I-2 en intégrant les actions prévues dans les documents de planification et les contrats de mixité sociale.

Une action foncière d'envergure a été engagée sur l'ensemble des territoires. Deux types de conventions sont proposés par l'Etablissement Public Foncier de la Région PACA EPFR PACA : les conventions multi-sites (au nombre de 7), les conventions « anticipation et impulsion » (au nombre de 11). Cf tableau ci-joint en annexe 9. Un Plan d'Action Foncière est en cours d'élaboration sur le territoire de la Métropole.

II-4-3 Actions en faveur du développement durable

L'élaboration d'un plan climat métropolitain a été engagée en 2016 lors du conseil métropolitain du 17 octobre 2016. Dans cette délibération, il est précisé que le plan climat s'attachera à construire une action climatique opérationnelle, efficace et pérenne pour améliorer la contribution du territoire à la réalisation des objectifs climatiques planétaires adoptés lors de la COP 21 et participer à l'amélioration de la qualité de l'air locale dans un objectif global d'amélioration du cadre de vie des habitants de la métropole. Le Plan Climat entretient des liens de prise en compte et de compatibilité avec l'ensemble des outils de planification, ce qui implique des transversalités et des cohérences entre les politiques de mobilité, d'aménagement, d'habitat et d'urbanisme.

Article II-5 : Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement

II-5-1 : Calcul et mise à disposition des droits à engagement

II-5-1-1 : Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'Etat, dans les limites des dotations disponibles et du montant de l'enveloppe fixé en application de l'article II-1 de la convention pour l'année considérée, allouera au délégataire une enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- 60 % du montant des droits à engagement de l'année à la signature de la convention ou, à compter de la seconde année, à la signature de l'avenant annuel ;
- le solde des droits à engagement de l'année est notifié, au plus tard le 10 novembre en fonction du rapport mentionné au II-5-1-3. L'avenant de fin de gestion mentionné au § III-2 arrête l'enveloppe définitive des droits à engagement allouée pour l'année au délégataire.

A partir de la seconde année, une avance maximale de 25 % du montant des droits à engagement initiaux de l'année N-1 pourra être allouée au délégataire avant la signature de l'avenant annuel (aucune avance n'est prévue pour la première année de la convention).

Ces décisions sont notifiées par l'Etat au délégataire.

Le délégataire prendra les arrêtés de subvention au nom de l'Etat en application de la présente convention dans la limite du montant des droits à engagement ainsi notifiés par l'Etat.

II-5-1-2 : Pour l'enveloppe habitat privé :

La convention conclue entre l'Anah et le délégataire en vertu de l'article L 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence ou, à sa demande, par le délégataire des aides destinées à l'habitat privé.

II-5-1-3 Modalités de mise à disposition

L'allocation du solde de l'enveloppe annuelle sera fonction de l'état des réalisations et des perspectives pour la fin de l'année qui seront communiqués dans les bilans fournis, au 30 juin et au 15 septembre, au préfet, représentant de l'Etat et délégué de l'Anah dans le département.

Pour le parc public, ces bilans conduiront à la conclusion d'un avenant dit de « fin de gestion » tel que défini à l'article III-2 qui permettra d'effectuer les ajustements nécessaires en fin d'année.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-2 et déclinés à l'annexe 1 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le préfet, représentant de l'Etat dans le département, peut pour le parc public, minorer le montant des droits à engagement à allouer au délégataire l'année suivante.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-2 et déclinés à l'annexe 1 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le préfet, délégué de l'Anah dans le département, peut pour le parc privé, minorer le montant des droits à engagement à allouer au délégataire l'année suivante.

La persistance d'un écart de réalisation au terme de 3 exercices consécutifs, peut conduire les parties à réviser les objectifs et les droits à engagement de la présente convention et/ou leur déclinaison pluriannuelle. L'évaluation à mi-parcours décrite à l'article VI-6-1 sera l'élément essentiel pour dimensionner cet ajustement à la hausse ou à la baisse.

Pour le parc public, le report éventuel de droits à engagement d'une année sur l'autre de la convention, comprenant les éventuels droits à engagements redevenus disponibles suite à des modifications d'opérations, peut

être intégré dans le calcul de la dotation de l'année suivante. Son montant est identifié dans l'avenant annuel tel que défini à l'article III-1 et doit être compatible avec la dotation régionale ouverte pour l'année suivante.

II-5-2 : Calcul et mise à disposition des crédits de paiement

- Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'Etat mettra à la disposition du délégataire un montant de crédits de paiement calculé par application d'une clé pré-définie au montant des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée.

Ainsi, pour le calibrage des crédits de paiement dans l'avenant annuel (et dans la convention pour la première année), la clé à appliquer doit se fonder sur le rythme d'exécution des opérations.

Les crédits de paiement correspondants au versement des subventions prévues au R 331-25-1CCH sont compris dans l'enveloppe de crédits de paiement versée au délégataire.

Les crédits de paiement feront l'objet de la part de l'Etat des versements suivants :

- le premier versement porte au maximum sur 25 % du montant des CP versés l'année n-1 (y compris en cas de renouvellement de la convention).

- le deuxième versement est effectué dans les deux mois suivant la date de signature de la convention ou, à compter de la seconde année, de l'avenant annuel. Il porte au maximum sur 75% du montant total prévu par l'avenant annuel (ou pour la première année, le montant inscrit dans la convention) duquel il est déduit le premier versement effectué ; ce taux peut être ajusté en fonction du rythme de paiement du délégataire aux opérateurs.

- le solde est versé au délégataire en novembre; il peut être ajusté en fonction de la différence entre les crédits de paiement versés par l'Etat au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs l'année n, en cohérence avec le compte-rendu d'octobre mentionné au deuxième alinéa de l'article II-6, et ce dans la limite des crédits ouverts et disponibles.

Dans la limite des dotations disponibles, le délégant peut procéder au cours d'une même année à autant d'allocation d'enveloppes de crédits de paiement qu'il l'estime nécessaire.

Pour chaque opération soldée, sur la base du compte-rendu mentionné au dernier alinéa de l'article II-6, il est procédé à l'ajustement des écarts résiduels qui pourraient être constatés entre les crédits de paiement versés par l'Etat au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs.

- Pour l'enveloppe habitat privé

La convention conclue entre l'Anah et le délégataire en application de l'article L 321-1-1 du CCH définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence.

Article II-6 : Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire

Le délégataire remet chaque année au représentant de l'Etat dans le département, deux comptes rendus détaillés de l'utilisation des crédits mis à sa disposition, l'un concernant les crédits reçus de l'Etat et l'autre les crédits reçus de l'Anah, conformément à l'annexe 1 bis (cf. circulaire n° 2005-49 UHC/FB2 du 14 octobre 2005 relative à l'imputation comptable et au compte rendu d'utilisation des crédits de l'Etat mis à la disposition des collectivités délégataires dans le cadre des conventions de délégation de compétences en matière d'aides au logement). Ces états arrêtés au 31 décembre de l'année passée en projet ou dans leur version finale sont transmis avant signature de l'avenant annuel pour prise en compte pour l'évaluation des niveaux de droits à engagement et crédits de paiement annuels, et constituent une annexe au compte administratif. L'état annexe au compte administratif (voir annexe 1 bis) servira de modèle pour les comptes rendus réguliers de l'utilisation des crédits mis à disposition du délégataire. Ces documents, établis pour le parc public à partir des données renseignées dans l'infocentre SISAI, seront visés par le comptable public.

Pour les délégations de compétence dont le montant d'engagement annuel prévu pour le parc public est supérieur à 5 M€, le délégataire remet en outre en octobre un compte rendu détaillé de l'exécution des crédits sur le parc public sur le 1^{er} semestre.

Ces états annexes retracent, d'une part, le détail des crédits reçus de l'Etat et de l'Anah par le délégataire et, d'autre part, le détail des crédits effectivement versés par le délégataire pour la réalisation des opérations financées conformément à l'annexe 1 de la présente convention.

Ces états annexes seront accompagnés, en outre, d'une annexe 1ter détaillant les crédits versés par le délégataire sur les aides propres visés à l'article II-4-1 de la présente convention.

Pour le parc public, le versement des crédits est conditionné au renseignement régulier par le délégataire de l'infocentre national Sisal pour permettre aux services de l'État de disposer en temps réel de l'état de la consommation des crédits. Une attention particulière est apportée à la saisie dans un délai de 15 jours maximum des données relatives au suivi des paiements.

Article II-7 : Gestion financière de la fin de convention

Pour ce qui concerne le parc privé, les éléments précisés dans cet article ne concernent que les conventions pour lesquelles la convention de gestion prévoit l'instruction et le paiement des aides par le délégataire.

- **En cas de renouvellement de la convention de délégation de compétences**

Le versement des crédits de paiement correspondants aux crédits engagés les années précédentes perdue selon la règle mentionnée au II-5-2 pour le parc social et dans la convention de gestion entre le délégataire et l'Anah pour le parc privé.

Pour le parc privé, si, au terme de l'effet de la présente convention et de l'échéancier de versement des crédits prévu au II-5-2, le délégataire dispose de crédits de paiement non utilisés, ces crédits seront déduits du versement de l'avance prévue selon les modalités décrites dans la convention conclue entre le délégataire et l'ANAH au titre de la nouvelle convention pour l'année en cours.

- **En cas de non-renouvellement de la délégation de compétences**

En cas de non-renouvellement à l'initiative du délégataire, le Préfet doit être informé au moins trois mois avant la date d'échéance de la convention.

En cas de non-renouvellement, le versement des droits à engagement, tel que prévu à l'article II-5-1, est arrêté. Les comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à disposition du délégataire sont remis par le délégataire au préfet, représentant de l'Etat et au délégué de l'Anah dans le département.

Le délégataire continue à assumer le paiement des engagements qu'il a pris auprès des bénéficiaires des aides. A cet effet, l'Etat et l'Anah concluent avec le délégataire un avenant de clôture qui définit les modalités de mise à disposition des crédits correspondants et de paiement restant à effectuer.

Pour le parc public le versement des crédits reste conditionné au renseignement régulier par le délégataire de l'infocentre SISAL.

- **En cas de modification de périmètre géographique**

Le périmètre géographique d'exercice de la délégation peut être modifié par voie d'avenant (voir article III), dans le cas de modification de la carte intercommunale. Si cette modification du périmètre de l'EPCI conduisait à ce que des communes ne soient plus membres de l'intercommunalité délégataire, le versement des droits à engagement, tel que prévu à l'article II-5-1 pour réaliser les objectifs relatifs sur ces communes, est arrêté. Les comptes rendus de l'utilisation des droits à engagement mis à disposition du délégataire sont remis par le délégataire au préfet, représentant de l'Etat et au délégué de l'Anah dans le département.

TITRE III : Avenants

La convention peut être modifiée par avenant, dans le respect de la réglementation. Les avenants listés ci-après sont obligatoires (le cas échéant pour les avenants visés aux articles III-3 et III-4). Ces avenants peuvent être signés en cours d'année. Plusieurs types d'avenants peuvent être regroupés dans le même document.

Article III-1 : avenant annuel de gestion

L'avenant annuel de gestion est obligatoire. Il est signé pour toute convention en cours. Cette signature doit intervenir le plus rapidement possible afin de ne pas pénaliser le démarrage de la gestion. Dans l'attente de la signature de l'avenant annuel, des autorisations d'engagement peuvent être mises à disposition du délégataire qui peut prendre des décisions d'engagement dans la limite de ces crédits. Cette mise à disposition s'effectue selon les modalités définies au II-5-1.

Il indique les objectifs quantitatifs prévisionnels pour l'année en adoptant la présentation de la convention au I-2 (et annexe 1).

Il précise ensuite les modalités financières pour l'année en distinguant l'enveloppe déléguée par l'Etat pour le parc public et par l'Anah pour le parc privé et les interventions financières du délégataire lui-même. Le montant annuel des droits à engagement est établi après la prise en compte du niveau réel de consommation de N-1 et des perspectives pluriannuelles.

Le cas échéant, il intègre la révision des objectifs et des droits à engagement lié à la persistance d'un écart de réalisation conformément aux dispositions prévues au II-5-1-3.

Tout autre point ponctuel concernant une partie de la convention peut figurer dans cet avenant.

Article III-2 : avenant de fin de gestion (cf. II-5-1-3)

Cet avenant précise au délégataire l'enveloppe définitive des droits à engagement ainsi que les objectifs quantitatifs inhérents. Il prend en compte les réalisations du délégataire et les perspectives à fin d'année conformément au bilan prévu au II-5.1.3. Il est obligatoire pour le parc public.

Article III-3 : avenant modifiant le périmètre de la délégation de compétences

En cas de modification du périmètre géographique d'intervention du délégataire, l'avenant met à jour les dispositions de la convention : identification de la nouvelle personne morale [en cas de changement de statut et ou de nom du délégataire], identification du nouveau délégataire pour les communes qui le cas échéant ne seraient plus couvertes par la présente convention avec les modalités de gestion des opérations engagées sur le territoire de ces communes, actualisation des objectifs et des dotations des crédits correspondants, modalités de gestion et de suivi, ...

L'avenant ne constitue pas un préalable nécessaire à l'octroi des crédits attribués au délégataire pour l'exercice de ses fonctions (crédits Etat + Anah). Néanmoins, si le délégataire refusait d'adapter la convention pour tenir compte de son nouveau périmètre d'intervention, méconnaissant ainsi les dispositions de l'article I, cela constituerait alors pour l'Etat un motif de dénonciation de la délégation existante, et de fait, la suspension de la délégation des crédits.

Article III-4 : avenant de prorogation

En application de l'article L. 301-5-1 du CCH, au terme des six ans, la convention peut être prorogée pour une durée d'un an, par avenant, si l'EPCI dispose d'un PLH exécutoire ou, dans le cas contraire, s'il a pris une délibération engageant l'élaboration d'un PLH. Cette prorogation est renouvelable une fois dans les mêmes conditions.

Article III-5 : avenant de clôture

Au terme de la convention, un avenant prévoit les modalités relatives au paiement des aides accordés pendant la période de la convention (cf. *article II-7*) et au conventionnement APL (cf. *titre V*).

TITRE IV – Conditions d’octroi des aides et d’adaptation des plafonds de ressources

Les dispositions du code de la construction et de l’habitation et notamment de son livre III, ainsi que les textes listés dans le document A annexé, sont applicables sous réserve des adaptations prévues aux articles IIV-1 et IV-2 ainsi que le prévoit le VI de l’article L.301-5-1 du CCH.

Article IV-1 : Adaptation des conditions d’octroi des aides

IV-1-1 Parc public

L’assiette de subvention définie au 1° de l’article R.331-15 CCH peut être majorée, pour les opérations de construction, d’acquisition ou d’acquisition-amélioration finançables en PLUS, ou PLA-I, en application des dispositions de son deuxième alinéa et de l’article R 331-15-1, selon le barème indiqué en annexe n° 5 (projet d’annexe à fournir par la DDTM)

Les opérations d’acquisition-amélioration finançables en PLAI situées dans les centres anciens et noyaux villageois peuvent bénéficier d’une assiette de subvention majorée dans la limite de 30%.

Les taux de subvention appliqués à cette assiette peuvent être majorés de 5 points pour les PLAI en acquisition-amélioration situés dans les centres anciens et noyaux villageois.

Les taux des subventions relatives à l’amélioration des logements locatifs sociaux finançables par la prime à l’amélioration des logements locatifs à occupation sociale (PALULOS) mentionnés à l’article R.323-7 du CCH peuvent être majorés de 5 points et sont réservés à la réhabilitation des FTM et à l’amélioration de locaux dont la maîtrise d’ouvrage est assurée par une commune (PALULOS communale).

La concertation sur ces marges locales sera engagée dès la signature de la convention, et en fonction des conclusions des échanges, les règles seront éventuellement revues à l’occasion des avenants annuels.

IV-1-2 Parc privé

La convention conclue entre le délégataire et l’Anah en vertu de l’article L. 321-1-1 du CCH détermine les règles particulières d’octroi des aides qui peuvent être fixées par le délégataire en application de l’article R. 321-21-1 du CCH, ainsi que les conditions de leur intervention.

Article IV-2 : Plafonds de ressources

IV-2-1 Parc public

En application de l’article R. 441-1-2 du CCH, les plafonds de ressources peuvent être majorés dans la limite de 30% de ceux applicables pour l’accès des ménages aux logements locatifs sociaux dans les cas ci-après : logements situés dans des communes dont le taux SRU est supérieur à 30% et qui comportent des quartiers classés en politique de la ville.

IV-2-2 Parc privé

- **Propriétaires occupants**

Les conditions de ressources prévues au dernier alinéa du I de l’article R.321-12 du code de la construction et de l’habitation sont applicables.

- **Propriétaires bailleurs**

Lorsque le bailleur conclut une convention en application de l’article L. 351-2 (4°), les plafonds de ressources des locataires fixés par l’arrêté mentionné à l’article R. 331-12 du code de la construction et de l’habitation sont applicables ;

Les conventions visées aux articles L. 321-4 et L. 321-8 et signées dans les conditions de l’article L. 321-1-1 II devront respecter les dispositions législatives et réglementaires applicables (voir notamment les articles R. 321-23 à R. 321-36 du CCH).

Article IV-3 : Modalités d'attribution des aides et d'instruction des dossiers

IV-3-1 Parc public

Pour les opérations visées au I-2-1, le président de l'EPCI ou son représentant signe les décisions de subvention qui sont prises sur papier à double en-tête du délégataire et de l'Etat par le représentant habilité de la Métropole ou son représentant. L'instruction des dossiers est assurée par la DDTM.

IV-3-2 Parc privé

Pour les actions visées au I-2-2, la loi a prévu que les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le président de l'autorité délégataire au nom de l'Anah. La convention conclue entre le délégataire et l'Anah en vertu de l'article L321-1-1 du CCH détermine les conditions d'instruction et de paiement.

IV-3-3 Mise à disposition des services

Une convention spécifique de mise à disposition des services est conclue en application de l'article 112 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. (parc public et/ou parc privé) pour une durée de trois ans renouvelable une fois.

TITRE V – Loyers et réservations de logements

Article V-1 : Convention APL

:V-1-1 : Parc privé

La convention conclue entre le délégataire et l'Anah détermine les conditions de signature par le délégataire des conventions prévues aux articles L. 321-4 et L. 321-8.

V-1-2 : Parc public

Le président de la métropole signe, au nom de l'Etat, les conventions mentionnées à l'article L. 353-2 conclues en contrepartie d'un financement ou d'un agrément qu'il accorde. Il en adresse obligatoirement copie au préfet de département dans un délai raisonnable.

Pendant la période de délégation, le délégataire est compétent pour signer les conventions APL relatives aux logements pour lesquels il a octroyé une aide à la pierre ouvrant droit au conventionnement APL ainsi que les conventions APL relatives aux logements pour lesquels un prêt ouvrant droit au conventionnement APL est octroyé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

En application de l'article L. 342-2 et de l'article L. 353-11, le respect des engagements figurant dans les conventions APL signées par le délégataire et le bailleur relève de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).

L'Etat s'engage à transmettre, au délégataire qui en fait la demande, toute convention APL initiale (et ses avenants éventuels) devant faire l'objet d'un avenant relevant de la compétence du délégataire (exemple octroi d'un PAM). Le délégataire transmet ensuite une copie du nouvel avenant à l'Etat.

Si le délégataire est informé d'une demande de prêt préalable à la réalisation de travaux ou d'une demande d'augmentation des loyers pratiqués suite à des travaux de réhabilitation, il en informe sans délai les services de l'Etat.

Dans la mesure du possible, les transmissions de documents échangés entre l'Etat et le délégataire se font sous forme dématérialisée.

La compétence du délégataire en matière de convention APL s'exerce jusqu'à la résiliation de la convention de délégation ou jusqu'à son terme en cas de non renouvellement.

Le délégataire n'est pas compétent pour résilier les conventions APL.

Article V-2 : Modalités de fixation des loyers et redevances maximums

V-2-1 Parc public

Le loyer au m² ou la redevance maximums sont fixés dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) dans la limite des valeurs indiquées par l'avis relatifs aux loyers et redevances publiée pour chaque année. Les valeurs indiquées dans cet avis constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique.

Les loyers ou redevances maximums sont fixés en tenant compte de l'équilibre de l'opération, de sa qualité, de la taille des logements mais aussi de la solvabilité des locataires et du secteur géographique d'implantation du projet. En effet, pour garantir le caractère social des logements, il convient de maintenir un écart d'environ 20% entre les loyers du parc privé environnant et les loyers et redevances maximums des conventions APL.

Les modalités de calcul du loyer ou de la redevance maximums suivent les règles explicitées en annexe 6. Celles-ci sont les règles de droit commun à l'exception des adaptations suivantes possibles pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration.

Le barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figure en annexe. L'application de ces majorations au loyer de base ne pourra aboutir à un loyer mensuel par m² de surface utile dépassant, le loyer maximal e zone correspondant au produit de financement mobilisé tel que fixé dans l'avis loyer auquel s'ajoute les majorations locales de loyers pour les PLUS et PLAI dans le respect des plafonds définis par l'avis loyers.

Ces loyers et redevances maximums sont révisés chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article L353-9-3 (cf. annexe 6).

V-2-2 Parc privé

Les niveaux maximums des loyers maîtrisés du parc privé sont fixés, dans le respect de l'avis annuel publiée par la DHUP et des dispositions adoptées par le conseil d'administration de l'Anah, dans le cadre du programme d'actions mentionné aux articles R. 321-10 et R. 321-10-1 . Les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec des personnes autres que les organismes HLM et les SEM peuvent fixer un droit de réservation préfectoral, dont le pourcentage sera négocié en fonction des besoins locaux.

Article V-3 : Réservations de logements au profit des personnes prioritaires

Les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec les organismes d'HLM et les SEM fixent le pourcentage de logements de l'opération alloué au droit de réservation reconnu au Préfet par l'alinéa 3 de l'article L.441-1 du CCH. Le chiffre à inscrire s'il y a lieu dans les conventions est de 30% pour les opérations financées en PLUS et PLA-I et de minimum 5% dans les opérations financées en PLS.

Le mode d'attribution éventuelle des logements ayant bénéficié de subventions de l'Anah est fixé conformément à la réglementation de l'Agence.

Une obligation doit être notifiée à l'organisme afin qu'il d'informe le préfet lors de la mise en service des logements.

TITRE VI – Suivi, évaluation et observation

Article VI-1 : Modalités de suivi des décisions de financement

Le délégataire informe le préfet de l'ensemble des décisions signées qu'il prend en application de la présente convention et pour chaque opération financée, des données, dans les conditions précisées ci-après, sont transmises à l'infocentre national sur les aides au logement géré par le ministère chargé du logement, auquel le délégataire a accès .

Pour le parc locatif social, copie des décisions est communiquée au Préfet. De plus, les données de suivi liées aux décisions de financement doivent être transmises en continu à l'infocentre et au minimum une fois par semaine.

Le délégataire s'engage à renseigner également le système d'information sur les mises en chantier (numéro du permis de construire), les mises en service (numéro de la convention APL) et les crédits de paiement versés pour chaque opération (date et montant) comme cela est prévu au 7 du b) du document annexé C.

L'État met également à disposition des Etat met également à disposition des partenaires locaux le portail SPLS (Suivi de la Production de Logements sociaux) un télé-service (portail internet) permettant aux maîtres d'ouvrages de déposer une demande d'agrément et/ou d'aide à la pierre directement auprès des services responsables de la programmation.

Il permet de disposer de l'information la plus complète sur la vie d'une opération depuis sa conception jusqu'à la livraison, d'assurer un suivi des dossiers optimisé, de simplifier et uniformiser le partage des informations entre acteurs locaux, d'enrichir et permettre une meilleure connaissance des besoins en financements et enfin de constituer le socle de dématérialisation de l'instruction des dossiers de financement .

Le dispositif de suivi obligatoire est décrit dans l'annexe C.

Pour le parc privé les modalités d'information du Préfet sur les décisions prises et de transmission des données sont définies par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

Article VI-2 : Suivi annuel de la convention

Article VI-2-1 : Les modalités de compte-rendu

Les enveloppes du délégataire seront fixées en fonction des bilans produits au 30 juin et au 15 septembre. Ces bilans feront obligatoirement état des réalisations et des perspectives de réalisation pour le reste de l'année. Accompagnés du bilan annuel mentionné à l'article II-3, ces deux bilans serviront de socle à l'avenant annuel défini à l'article III-1

Article VI-2-2 L'instance de suivi de la convention

Il est créé sous la coprésidence du président de la Métropole et du préfet une instance de suivi de la convention.

Cette instance se réunit au minimum deux fois par an pour faire le bilan des décisions prises⁴ et des moyens consommés au cours de l'exercice écoulé et prévoir, si nécessaire, des ajustements ou des avenants à la convention. A cet effet, le délégataire s'engage à faciliter le contrôle par l'Etat et l'Anah de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile. Par ailleurs, il s'engage également à informer l'Etat et l'Anah des réalisations et des moyens engagés via le compte-rendu mentionné à l'article II-6 et à la mise à jour du tableau de bord en annexe 1.

La réunion de cette instance doit être l'occasion d'échanger sur la mise en œuvre de la délégation et peut également donner lieu à des restitutions sur des thématiques ou des publics précis (cf. VI-3 dispositif d'observation).

Le suivi de la convention doit permettre d'assurer la consolidation au niveau national et le rendu-compte au Parlement sur la mise en œuvre de la politique du logement.

⁴ A noter que pour l'établissement du bilan annuel, le programme physique et la consommation des autorisations d'engagements sont arrêtés en prenant en compte toutes les décisions de financement engagées dans les outils d'instruction et transmises à l'infocentre SISAL avant la date de fin de gestion. Le délégataire est informé, chaque année, par les services de l'Etat de cette date.

Article VI-3 : Dispositif d'observation

Les représentants locaux de l'Etat et de l'Anah sont associés au dispositif d'observation mis en place par la Métropole conformément à la loi afin de suivre les effets des politiques mises en œuvre sur le marché local du logement, selon les modalités suivantes : les agences d'urbanisme Agam et Aupa, ainsi que l'ADIL, sont en charge de cet observatoire.

Article VI-4 : Politique de contrôle

VI-4-1 : Contrôle pour le parc privé

Les dispositions relatives au contrôle sont fixées dans l'instruction de l'Anah sur les contrôles du 29 février 2012 révisée et dans la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

VI-4-2 : Contrôle pour le parc public

Le contrôle de la programmation et du respect des objectifs de programmation et des priorités d'intervention (type de produits financés, conformité aux orientations nationales) est annuel et doit accompagner le bilan annuel. Ce contrôle est directement effectué à partir de l'infocentre SISAL.

Le contrôle effectué porte également sur l'instruction des dossiers de financement (demandes de subvention ou d'agrément, dossiers de paiement) et sur le conventionnement APL : respect du CCH et des circulaires d'application (ou avis et instructions). Le non-respect de la réglementation doit se traduire par la mise en œuvre immédiate d'actions correctives par le délégant (*lorsqu'il est mis à disposition*) [et le délégataire (*lorsqu'il n'y a pas mise à disposition*)].

Le plan de contrôle prévu pour le parc public dans le cadre de la délégation de compétences est annexé à la présente convention. Ce plan définit les modes de contrôles qui sont employés et comporte des objectifs chiffrés en matière de contrôle.

[Pour les délégations sans mise à disposition de la DDT pour l'instruction du parc public :

Le plan de contrôle prévoit la formalisation d'un contrôle interne par le délégataire lui-même qui comporte des contrôles réguliers du travail de l'instruction (des dossiers de subvention et d'agrément, des paiements et des conventions APL) par les responsables (contrôle de premier niveau effectué au fil de l'eau par le responsable direct des instructeurs, contrôle hiérarchique exercé par le chef de service) ainsi que des dispositions d'organisation permettant de lutter contre les risques.

Selon une périodicité à définir, le délégant vérifie que l'instruction des conventions APL par le délégataire a été effectuée conformément à la réglementation applicable.

(Ou) Pour les délégations avec mise à disposition de la DDT pour l'instruction du parc public :

Le plan de contrôle prévoit la formalisation d'un contrôle interne par le délégant pour l'instruction des dossiers pour le compte du délégataire qui comporte des contrôles réguliers du travail de l'instruction (des dossiers de subvention et d'agrément, des paiements et des conventions APL) par les responsables (contrôle de premier niveau effectué au fil de l'eau par le responsable direct des instructeurs, contrôle hiérarchique exercé par le chef de service) ainsi que des dispositions d'organisation permettant de lutter contre les risques.]

Dans les deux cas :

Le plan prévoit la formalisation d'un contrôle s'appuyant sur le système d'information (SISAL) qui permet une première vérification globale et par échantillonnage, avec un contrôle sur pièces, (2^{ème} temps) en définissant le pourcentage de dossiers contrôlés (au minimum ...%). Un focus sur les dossiers sensibles (dépassant un certain montant de subvention, opérations réalisées par des maîtres d'ouvrage d'insertion, logements-foyers ...) peut être envisagé. Dans des cas spécifiques l'ANCOLS ou le CGEDD peuvent être saisis pour expertiser des opérations de logements sociaux.

Le bilan de ce plan de contrôle est intégré au bilan annuel de la délégation de compétences. Ce bilan explique les écarts entre le plan et le réalisé de l'année précédente et fait la synthèse des leçons tirées de l'exercice, pour adapter le plan de l'année qui commence à la meilleure connaissance des risques locaux et à leur évolution éventuelle.

Article V-5 Conditions de résiliation de la convention

V-5-1 Cas de résiliation

La convention peut être résiliée chaque année à, sur l'initiative de chacune des parties, lorsqu'un fait nouveau légitime et sérieux le justifie. Pour prendre effet au 31 décembre de l'année N, et si elle intervient à l'initiative du délégataire, la demande de résiliation doit être notifiée au moins trois mois avant cette date.

La convention peut en particulier être dénoncée par le représentant de l'Etat dans le département, après avis du CRHH, s'il estime que les objectifs et engagements définis dans la convention et mentionnés au III de l'article L. 301-5-1 du CCH sont insuffisamment atteints ou respectés, et en particulier lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du PLH [ou du PLUi-H] sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention.

Elle peut être dénoncée par le représentant de l'Etat dans le département, au terme d'un délai de trois ans, lorsque les résultats de son exécution sont insuffisants au regard des objectifs définis par la convention. Elle peut également être dénoncée par la métropole, dans les mêmes délais, en cas de non-respect des engagements de l'Etat.

Une convention établie sur la base d'un PLH prorogé dans les conditions du I de l'article L. 302-4-2 du CCH ou d'un PLH résultant de l'application des dispositions du II du même article peut être dénoncée par le représentant de l'Etat dans le département, après avis du CRHH, si le délégataire ne s'est pas doté d'un nouveau PLH exécutoire sur l'ensemble de son périmètre, dans un délai maximal de deux ans après la mise en application des dispositions des I et II précédemment cités.

La résiliation de la convention conclue entre le délégataire et l'Etat entraîne *de facto* la résiliation de la convention conclue entre le délégataire et l'Anah..

En cas de non-respect dans des proportions importantes des engagements contractés quant à l'échéancier de réalisation des objectifs de production mentionné en annexe 1 constaté sur deux exercices consécutifs dans le cadre du suivi annuel, chacune des parties peut décider de résilier la convention, à compter de l'année civile suivante.

V-5-2 Effets de la résiliation

En cas de résiliation, l'accord relatif à la clôture de la convention est formalisé par l'avenant de clôture défini à l'article III-5.

Les droits à engagement alloués au délégataire mais non encore engagés font l'objet d'un retrait de la part de l'Etat et de l'Anah⁵. Les crédits de paiement mis à la disposition du délégataire mais non consommés et dont elle n'a plus l'utilité font l'objet d'un ordre de reversement de la part de l'Etat et de l'Anah⁷.

En cas de résiliation, la gestion financière de la fin de convention est celle définie à l'article II-7 (cas de non-renouvellement de la convention)

En cas d'utilisation des crédits de paiement à d'autres fins que celles précisées dans les conventions qui la lie à l'Etat ou à l'Anah, un prélèvement du même montant sera opéré sur les ressources du délégataire.

Article VI-6 : Evaluation de la mise en œuvre de la convention

⁵ dans le cas d'une convention de gestion avec instruction et paiement par le délégataire

Les trois types d'évaluation décrits ci-après sont applicables tant au parc public qu'au parc privé.

Article VI-6-1 Evaluation à mi-parcours

A l'issue des trois premières années d'exécution de la convention, le préfet et le président de la Métropole procéderont à une évaluation à mi-parcours de la mise en œuvre du programme de la convention.

Cette évaluation devra être élaborée dès le dernier trimestre de la troisième année. Elle aura pour objectif d'analyser l'atteinte des objectifs et de les ajuster, le cas échéant, en fonction des résultats pour les trois dernières années de la convention. L'échéancier de réalisation prévu à l'article I-2-3 sera le cas échéant révisé en conséquence. Une modification de la présente convention peut être envisagée dans le cas où des changements importants seraient susceptibles d'intervenir du fait notamment d'une surconsommation ou d'une sous-consommation des crédits délégués en fonction de l'analyse menée au II-5-1-3.

Sur les territoires où le PLH aura été adopté l'année de signature de la convention, l'évaluation à mi-parcours sera établie en cohérence avec le bilan triennal d'exécution défini à l'article L. 302-3 du CCH.

Article VI-6-2 Evaluation finale

Au plus tard à partir du mois de juillet de l'année de la fin de la convention, une évaluation finale sera effectuée afin d'examiner la mise en œuvre de la convention au regard des intentions de ses signataires et des objectifs de la politique d'aide au logement définis par l'article L 301-1 du CCH.

Cette évaluation permettra également d'examiner le respect des orientations et des actions inscrites dans le PLH, support de la délégation de compétences. Elle s'attachera notamment à apprécier les éléments qualitatifs de la délégation de compétences. Une attention particulière sera apportée à la valeur ajoutée pour le territoire de la délégation de compétences et notamment ses conséquences en termes d'effet de levier, de mobilisation de la collectivité délégataire et de cohérence de la politique du logement et plus particulièrement avec le PLH, le PLALHPD et les autres schémas existants.

Le bilan de réalisation du PLH défini à l'article L. 302-3 du CCH pourra représenter un élément de support à cette évaluation.

Au vu de cette évaluation, une nouvelle convention d'une durée de six ans pourra être conclue ; à cette fin, le délégataire s'engage à informer le Préfet, trois mois avant la fin de la présente convention, de sa volonté de la renouveler ou non.

Article VI-6-3 Bilan financier et comptable

Dans les six mois suivant la fin de la convention, un bilan sera produit à partir de l'infocentre SISAL. Ce bilan s'attachera à comparer les résultats obtenus au regard des objectifs prévus dans la convention et dans le PLH. Ce bilan (parc public et parc privé) devra également présenter la consommation des crédits qui auront été délégués. Une étude comparative avec l'ensemble des aides de l'Etat telles qu'indiquées à l'article V-6 pourra également être intégrée.

Le bilan fait également état des opérations clôturées et pour lesquelles le montant des crédits de paiement est inférieur au montant des autorisations d'engagement engagées afin de revoir les « restes à payer ».

Article VI-6 Information du public

Pour le parc public, le délégataire doit prendre les dispositions nécessaires pour que soit rendue publique l'intégralité de la part financière que l'Etat affecte aux différentes opérations financées dans le cadre de la convention et figurant à l'article II-1 de la présente convention.

Pour le parc privé, le délégataire s'engage, dans toute action de communication relative au parc privé, à retracer l'origine des financements. Les modalités d'information du public sont définies dans la convention de gestion conclue entre le délégataire et l'Anah.

Article VI-7 Publication

La présente convention ainsi que ses avenants font l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture et du délégataire.

Ils sont transmis, dès leur signature, à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (Ministère en charge du Logement) et à la direction générale de l'Anah. Il est également possible de les téléverser les documents (puis de les publier) dans le module délégation de compétence dans Galion, en parallèle de la saisie des informations relatives à l'état d'avancement, aux engagements et au suivi financier de la convention.

.ANNEXES

1- Tableau de bord et déclinaison par secteur géographique des objectifs d'intervention définis par la convention assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation (en cohérence avec la déclinaison territoriale du PLH)

1 bis- Tableau de compte rendu de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire (ou état annexe au compte administratif)

1 ter - Tableau de compte rendu de l'utilisation des aides propres du délégataire

2 - Programmes d'intervention contribuant à la mise en œuvre des objectifs de la convention

3 - Structures collectives de logement et d'hébergement

4 – Aides publiques en faveur du parc de logements

5 - Barème de majoration de l'assiette de subvention

6 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux

7 - Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

8 - Zonages ABC et 123 de la Métropole

9 – Action foncière – Conventions opérationnelles avec l'EPFR PACA

10- Bilan des contrôles

Documents Annexés

A - Liste des textes applicables

B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables pour le parc public

C - Dispositif de suivi statistique imposé pour les délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement

D - Lettre d'accord de la CDC en date du 16 novembre 2016

ANNEXE 1

(objectifs de réalisation de la convention, parc public et parc privé - Tableau de bord)

	2017		2018		2019		2020		2021		2022		TOTAL		
	Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés	
		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier
PARC PUBLIC															
PLAI	1500		1 454		1 454		1 455		1 455		1 455		8 773		
PLUS	2250		2177		2177		2176		2176		2176		13132		
Total PLUS-PLAI	3750		3631		3631		3631		3631		3631		21905		
PLS	1250		1217		1217		1217		1217		1217		7336		
PARC PRIVE															
Logements indignes et très dégradés traités	100		100		100		100		100		100		600		
Logements de PO traités (hors HI et TD)	464		464		464		464		464		464		2 784		
Dont aide pour l'autonomie de la personne	219		219		219		219		219		219		1 314		
Logements de PB traités (hors HI et TD)	284		284		284		284		284		284		1 704		
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors HI et TD)															
Nombre de logements PO bénéficiant de l'aide FART (double compte)	357		357		357		357		357		357		2 142		
Droits à engagements Etat	14 700 000 €		14 249 200 €		14 249 200 €		14 259 000 €		14 259 000 €		14 259 000 €		85 975 400 €		
Droits à engagements ANAH	10 150 944 €		10 150 944 €		15 650 944 €		15 650 944 €		15 650 944 €		15 650 944 €		82 905 664 €		
Droits à engagements Déléataire pour le parc public	p.m.		p.m.		p.m.		p.m.		p.m.		p.m.		p.m.		
Droits à engagements Déléataire pour le parc privé	p.m.		p.m.		p.m.		p.m.		p.m.		p.m.		p.m.		
<i>Répartition des niveaux de loyer conventionnés par le traitement des logements de propriétaires bailleurs</i>															
dont loyer intermédiaire															
dont loyer conventionné social	141		141		141		141		141		141		843		
dont loyer conventionné très social	61		61		61		61		61		61		369		

Tableau de déclinaison locale avec :

Pour le parc public, ce tableau reprendra la déclinaison des objectifs par conseil de territoire et par type de logements financés figurant dans le programme d'actions du PLH : voir ci-dessus

Pour le parc privé, ce tableau reprendra la déclinaison des objectifs par type de propriétaires et par nature de travaux : voir ci-dessous.

ANNEXE 1bis

Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire (ou état annexe au compte administratif)

Convention de délégation de compétences conclue avec le jj/mm/aaaa

ÉTAT ANNEXE DES FONDS RECUS ET REVERSES PAR LE DELEGATAIRE (CREDITS DE PAIEMENT)

RECETTES (fonds versés par l'Etat OU l'Anah)

Organismes délégants	Reliquats des CP antérieurs	Montant versé lors de l'exercice	Compte nature (a)	Montant total
Etat				
ANAH				

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

Bénéficiaire (b)	Nature de l'opération (c)	Nombre de logements concernés	Localisation de l'opération (commune)	Montant total de la subvention accordée (1)	Compte nature (a)	Dépenses des exercices antérieurs (2)	Dépenses de l'exercice (3)	Dépenses cumulées (4= 2+3)	Restes à payer (5=1-4)
Total									

(a) ouvert dans la nomenclature applicable aux EPCI (M14)

(b) y compris les prestations d'études et d'ingénierie

(c) codification des opérations (cf. annexe 1 - circulaire n° 2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004) :

code 1 construction, acquisition-amélioration et surcharge foncière

code 2 réhabilitation et qualité de service

code 3 démolition et changement d'usage

code 5 études et prestations d'ingénierie

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU PARC PRIVE
En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

	Dépenses de l'exercice
Aides aux propriétaires bailleurs et occupants	
Prestations d'ingénierie	
TOTAL	

ANNEXE 1ter
Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement versés par le délégataire sur ses aides propres

Convention de délégation de compétences conclue avec le jj/mm/aaaa en application des articles L301-3, L 301-5-1, L301-5-2, L 321-1-1 du CCH

ÉTAT ANNEXE DES AIDES PROPRES VERSEES PAR LE DELEGATAIRE (CREDITS DE PAIEMENT)

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL
En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

Bénéficiaire (b)	Nature de l'opération (c)	Nombre de logements concernés	Localisation de l'opération (commune)	Montant total de la subvention accordée (1)	Compte nature (a)	Dépenses des exercices antérieurs (2)	Dépenses de l'exercice (3)	Dépenses cumulées (4= 2+3)	Restes à payer (5=1-4)
Total									

- (a) ouvert dans la nomenclature applicable aux EPCI (M14)
- (b) y compris les prestations d'études et d'ingénierie
- (c) codification des opérations (cf. annexe 1 - circulaire n° 2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004) :
 - code 1 construction, acquisition-amélioration et surcharge foncière
 - code 2 réhabilitation et qualité de service
 - code 3 démolition et changement d'usage
 - code 5 études et prestations d'ingénierie

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU PARC PRIVE
En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

	Dépenses de l'exercice
Aides aux propriétaires bailleurs et occupants	
Prestations d'ingénierie	
TOTAL	

ANNEXE 2
Programmes d'intervention contribuant à la mise en œuvre des objectifs de la convention

Territoire de gestion	Les données du programme				Les objectifs du programme pour 2017						La prévision d'activité ingénierie dans le cadre du programme pour 2017		La prévision d'activité MOI dans le cadre du programme pour 2017		MIs à jour le 20-12-2016
	Type de programme	Nom du programme	Date de début	Date de fin	TOTAL Logements (sans doubles comptes)	Données Contrat-Anah / En nombre de					Enveloppe Anah prévisionnelle	Enveloppe Fart prévisionnelle	Nombre de logements concernés	Enveloppe Anah prévisionnelle	
						Objectif total PB 2017	Objectif PO LHI + LTD 2017	Objectif PO autonomie 2017	Objectif PO énergie 2017	Objectif Habiter Meux 2017					
CT 3 du Pays Salonais	PIG	PIG AVEC INGENIERIE RENFORCEE SUR 6 CENTRES ANCIENS AGGLOPOLE PROVENCE	03/01/2016	03/01/2019	104	31	12	21	40	53	64 378 €	52 500 €			
CT 3 du Pays Salonais	PLS	Plan de Sauvegarde de la MARIEUE	14/12/2016	31/12/2021							216 000 €				
CT 5 Istres Ouest Provence	OPAH	OPAH INTERCOMMUNALE SAN OUEST PROVENCE	05/09/2012	04/09/2017	50	16	6	10	18	40	26 000 €	5 000 €	8	405 000 €	
CT 5 Istres Ouest Provence	ETUDE	Protocole de préfiguration - NPNRU Maille1/Mercure à Miramas - Diagnostic physique, technique, social des copropriétés et étude sur la précarité énergétique du parc de logements privés	01/01/2017	01/08/2017							38 000 €				
CT 5 Istres Ouest Provence	ETUDE	Protocole de préfiguration - NPNRU Maille1/Mercure à Miramas - Etude du marché immobilier	01/04/2017	01/10/2017							15 000 €				
CT 5 Istres Ouest Provence	ETUDE	Protocole de préfiguration - NPNRU Maille1/Mercure à Miramas - Etude de faisabilité énergétique et d'exposition solaire et au vent	01/02/2017	01/08/2017							5 000 €				
CT 5 Istres Ouest Provence	ETUDE	Etude d'évaluation de l'OPAH Intercommunale	01/02/2017	01/06/2017							20 000 €				
AMP	VOC	VOC- QPV et territoires de veille (pour mémoire : VOC métropolitaine)	01/06/2017	01/06/2019							60 000 €				
CT 2 du Pays d'Aix	PIG	PIG « MIEUX HABITER, MIEUX LOUER » AVEC SECTEURS RENFORCÉS (ex Pays d'Aix)	01/08/2016	31/12/2019	87	44	15	9	19	43	118 933 €	23 392 €			
CT 2 du Pays d'Aix	PLS	Elaboration du Plan de sauvegarde des Facultés à Aix-en-Provence	01/01/2017	01/01/2019							100 000 €				
CT 4 du Pays d'Aubagne et de l'Etoile	OPAH-RU	OPAH RU CENTRES ANCIENS 3 COMMUNES	02/05/2012	02/05/2017	27	15	3	3	6	24	73 334 €	3 336 €			
CT 4 du Pays d'Aubagne et de l'Etoile	OPAH-RU	OPAH CENTRES ANCIENS 9 COMMUNES	02/05/2012	02/05/2017	24	12	3	3	6	21	46 667 €	2 919 €			
CT 4 du Pays d'Aubagne et de l'Etoile	OPAH-RU	ETUDE D'EVALUATION DES OPAH-RU ET OPAH DU PAYS D'AUBAGNE	01/12/2016	01/03/2017							12 500 €				
CT 1 Marseille Provence	PIG	PIG HABITER MIEUX À VOILETS HABITAT DÉGRADÉ ET MAINTIEN À DOMICILE	01/01/2015	31/12/2019	395	80	40	150	125	150	71 000 €	60 000 €	17	1 170 554 €	
CT 1 Marseille Provence	OPAH-RU	OPAH RU CENTRE VILLE DE MARIIGNANE fin OPAH RU1 (2 mois)	17/02/2012	16/02/2017	10	8	2			5	86 000 €	6 000 €			
CT 1 Marseille Provence	OPAH-RU	OPAH-RU MULTI-SITES GRAND CENTRE VILLE MARSEILLE (convention)	25/01/2016	25/01/2021	90	63	18	3	6	20	125 000 €	1 500 €			
CT 1 Marseille Provence	OPAH-CD	OPAH COPRO PLOMBIERES	01/01/2017	31/12/2022							100 000 €				
CT 1 Marseille Provence	POPAC	POPAC LA CIOTAT	01/01/2017	31/12/2020							50 000 €				
CT 1 Marseille Provence	POPAC	POPAC MARSEILLE	01/01/2017	31/12/2020							50 000 €				
CT 1 Marseille Provence	PLS	Plan de Sauvegarde KALLISTE	01/06/2016	30/06/2021											
CT 1 Marseille Provence	PLS	Plan de Sauvegarde BELLEVUE	01/01/2017	31/12/2021							63 000 €				
CT 1 Marseille Provence	PLS	Plan de Sauvegarde COROT	01/01/2017	31/12/2021							63 000 €				
CT 1 Marseille Provence	ETUDE	ETUDE EVALUATION OPAH RU MARIIGNANE	01/01/2017	30/04/2017							12 500 €				
CT 1 Marseille Provence	OPAH-RU	OPAH RU VIEUX LA CIOTAT	01/06/2017	31/05/2022							43 000 €	3 000 €			
CT 1 Marseille Provence	ETUDE	ETUDE COPRO LE MAIL	2017	2018							50 000 €				
CT 1 Marseille Provence	ETUDE	ETUDE COPRO LA GRANIERE	2017	2018							50 000 €				
CT 1 Marseille Provence	ETUDE	ETUDE COPRO CONSOLAT	2017	2018							50 000 €				
CT 1 Marseille Provence	ETUDE	ETUDE COPRO PARC LA ROSE	2017	2018							50 000 €				
CT 1 Marseille Provence	ETUDE	ETUDE COPRO PARC LES ROSIERS	2017	2018							50 000 €				
CT 1 Marseille Provence	ETUDE	ETUDE PREOPERATIONNELLE HABITAT "BUTTE ST MAURONT"	2017	2018							40 000 €				
CT 1 Marseille Provence	ETUDE	ETUDE PRE OPERATIONNELLE HABITAT "NOAILLES BELSUNCE"	2017	2018							75 000 €				
CT 1 Marseille Provence	ETUDE	ETUDE PRE OPERATIONNELLE HABITAT "BELLE DE MAI"	2017	2018							40 000 €				
CT6 Pays de Martigues	OPAH	OPAH Préfiguration dans le cadre de l'ANRU PORT de BOUC	01/01/2017	31/03/2022							40 000 €				
AMP secteur diffus 2016 (CT6 - Pays de MARTIGUES)					61	15	1	20	25	40	15 000 €	10 000 €	10	435 000 €	
TOTAL					848	284	100	219	245	396	1 919 312 €	167 647 €	35	2 010 554 €	
Montants moyens de subvention CRHIH 2016 :					14 208 €	18 700 €	3 240 €	6 600 €	2 670 €						
					400 000 €	1 000 000 €	700 500 €	1 437 000 €	1 057 320 €						
					Anah Travaux = 8 231 632 €					1 057 320 € = Fart Travaux					
					Anah Ingénierie = 1 919 312 €					167 647 € = Fart Ingénierie					
totaux :												848	Logements		
												ANAH	10 150 944 €		
												FART	1 224 967 €		

Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

- Les protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne

Trois protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne existent sur le territoire de la métropole : Marseille, Port-de-Bouc et Istres.

ANNEXE 3

Structures collectives de logement et d'hébergement

✓ **Création de pensions de famille ou/et de résidences sociales**

Il est envisagé sur la durée de la convention une programmation de pensions de famille ou/et de résidences sociales correspondant à environ 600 logements.

✓ **Création de centres d'hébergement**

Un projet de relocalisation de l'Unité d'Hébergement d'Urgence de la Madrague Ville (Marseille, 15^e) est en cours.

✓ **Création de logements-foyers pour personnes âgées et handicapées**

Le Département des Bouches du Rhône a lancé un appel à projet pour la réalisation de logements pour personnes âgées, auprès des communes et de leurs opérateurs. Il est envisagé sur la durée de la convention une programmation d'environ 2 400 logements pour personnes âgées et handicapées.

ANNEXE 4

Aides publiques en faveur du parc de logements

Outre les droits à engagement, l'Etat affecte, aux différentes opérations de développement de l'offre de logements locatifs sociaux financées en 201. (N) dans le cadre de la convention, des aides indirectes (TVA réduite, exonération de TFPB et aides de circuit).

Ainsi, si toutes les opérations aidées en PLAI, PLUS et PLS dans le cadre de la convention sont des logements ordinaires neufs, au regard du bilan 201. (N-I) des aides de l'Etat disponible sur l'infocentre SISAL (cf. vademecum – bilan des aides moyennes), l'Etat affecterait aux différentes opérations, financées en 201. (N), les aides indirectes suivantes dans les conditions réglementaires et financières en vigueur au 31 décembre 201. (N-I).

	2017-2022	2017
Aides de l'État		
Droits à engagements alloués au délégataire (subvention)	167 909 664,00 €	25 705 871,00 €
Autres aides de l'État		
Taux réduit de TVA	390 662 241,71 €	65 110 373,62 €
Exo compensée de TFPB	169 743 063,23 €	28 290 510,54 €
Aide de circuit		
Total aides de l'État	728 314 968,94 €	119 106 755,16 €
Interventions propres du délégataire	141 000 000,00 €	23 500 000,00 €
Total général	869 314 968,94 €	142 606 755,16 €

ANNEXE 5

Modalités de majoration de l'assiette et du taux de subvention *I PARC PUBLIC*

- En application de l'article R 331-15-1 1° du CCH la convention peut prévoir les conditions de majoration de l'assiette de subvention, dans la limite de 30% conformément au second alinéa du 1° de l'article R 331-15 (cf circulaire n°2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004, annexe 3, commentaire de conventions types, art I-2.1 et art III-1-1)

L'assiette de subvention est déterminée par la formule :

$$AS = SU \times VB \times CS \times (1 + MQ + ML) + CFG \times N$$

SU : surface utile totale

CS : coefficient de structure

VB : valeur de base

CFG : coût forfaitaire des garages

N : nombre de garages pris en compte dans la limite du nombre de logements de l'opération

MQ : majoration pour qualité

ML : majoration locale fixée en fonction des sujétions rencontrées pouvant avoir trait, notamment, à la localisation et aux autres critères de qualité et de service

La majoration est portée par le coefficient MQ + ML et a une valeur maximale de 30%.

Logements ordinaires	Neuf (dans la limite de 24%)		Acquisition-amélioration
	Éléments de qualité	Certification Qualitel : 8 % Label BBC 2005 : 10 %	Label HPE rénovation : 10 % Label BBC rénovation : 20 % Accessibilité handicapés : 1,5 x le pourcentage des travaux spécifiquement réalisés pour l'accessibilité aux handicapés physiques, dans la limite de 6 % Economies pour travaux importants : 50 % - Tg/ (CS x SU x VB) si le résultat est positif (sinon 0%), où Tg est le montant de travaux HT, hors honoraires
	Neuf et acquisition-amélioration		
	Taille	3 % - Nlp x 0,0003 où Nlp est le nombre de logements faisant l'objet de la subvention, dans la limite de 100 logements	
	Ascenseur	4 % pour les ascenseurs de type 1 5 % pour les ascenseurs de type 2 6 % pour les ascenseurs de type 3	
	Locaux collectifs résidentiels	(0,77 x Slcr)/(CSxSU), où Slcr est la surface des locaux collectifs résidentiels ou de service qui sont utilisés exclusivement par les locataires (locaux techniques et espaces de circulation non pris en compte)	

Logements foyers	Neuf (dans la limite de 18% pour les résidences sociales)	Acquisition-amélioration (dans la limite de
------------------	---	---

		18 % pour les résidences sociales)
Éléments de qualité	Certification Qualitel : 8 % Label BBC 2005 : 10 %	Label HPE rénovation : 10 % Label BBC rénovation : 20 %
Accessibilité	% des travaux réalisés pour améliorer l'accessibilité de l'immeuble ou adapter les logements à leurs besoins par rapport au montant total des travaux, dans la limite de 4 %	
Neuf et acquisition-amélioration		
Taille	3 % - $Nlp \times 0,0003$ où Nlp est le nombre de logements faisant l'objet de la subvention, dans la limite de 100 logements	
Ascenseur	4 % pour les ascenseurs de type 1 5 % pour les ascenseurs de type 2 6 % pour les ascenseurs de type 3	
Locaux pour services collectifs ou à usage commun	(0,77 x Slcr)/(CSxSU), où Slcr est la surface des locaux pour services collectifs ou à usage commun qui sont utilisables par au moins la moitié des résidents du foyer et NL le nombre de logements et chambres de l'opération qui bénéficient d'un accès direct et individualisé aux circulations collectives (logements familiaux compris)	
	Pour les résidences sociales (dont surface utile moyenne des logements < 20 m) : $[SLC - (1,5 \times SU) + (NL \times 12m)] / (2,9 \times SU)$	

B) Majoration locale (ML) :

En substitution de MQ + ML dans le calcul de l'assiette de subvention, les opérations d'acquisition-amélioration financées en PLAI situées dans les centres anciens et noyaux villageois pourront bénéficier d'une assiette de subvention majorée dans la limite de 30%.

En application de l'article R.331-15-1 2° du CCH les taux de subvention prévus aux 2° et 3° de l'article R. 331-15 peuvent être majorés dans la limite de 5 points de l'assiette, pour les PLAI en acquisition-amélioration situés dans les centres anciens et les noyaux villageois.

La concertation sur ces marges locales sera engagée dès la signature de la convention et en fonction des conclusions des échanges, les règles seront éventuellement revues à l'occasion des avenants annuels.

ANNEXE 6

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

Le loyer maximal au m² ou la redevance maximale fixé dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ne doit pas dépasser un plafond correspondant aux caractéristiques de l'opération et déterminé selon les règles suivantes :

1 – Pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration

En application du 2° de l'article R. 353-16 du CCH, le loyer maximal, applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention APL, est exprimé en m² de surface utile et tient compte de la localisation, de la qualité de la construction et de la taille moyenne des logements de l'opération. Il est déterminé à cette fin à partir d'un loyer maximal de zone, fonction du secteur géographique de l'opération (a), majoré le cas échéant en fonction de ses caractéristiques de qualité (b) et pondéré par un coefficient de structure qui permet de tenir compte de la taille moyenne des logements (c) :

a) les valeurs des loyers de maximaux de zone applicables aux conventions APL conclues avant le 1er janvier de l'année de prise d'effet de la présente convention figurent dans l'avis loyer publié chaque année par la DHUP au bulletin officiel du ministère). Elles sont révisées chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article L353-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

b) Le barème des majorations applicables aux logements financés en PLUS et en PLAI en fonction du secteur géographique et de la qualité de l'opération ne dépasse pas de plus de 18 % le niveau de loyer maximal hors majoration.

Les majorations applicables retenues par la présente convention sont les suivantes :

Thème 1 : localisation

- 9 % pour les opérations localisées dans une commune qui compte plus de 25 % de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales. Sur Marseille, cette règle s'applique à l'arrondissement.

- 12 % pour les opérations localisées dans une commune qui compte moins de 25 % de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales. Sur Marseille, cette règle s'applique à l'arrondissement.

Thème 2 : type d'opérations

- 3 % si l'opération compte moins de 10 logements et/ou si il s'agit d'une opération en acquisition-amélioration.

Thème 3 : performance énergétique et environnementale

pour les logements neufs :

- 2 % si démarche d'amélioration de la performance énergétique et environnementale, formalisée par :
 - l'application d'une performance énergétique de – 10 % par rapport à la RT 2012 attestée par un organisme certificateur,
 - ou un label NF Habitat HQE 2 points, Promotelec Habitat Neuf, Bâtiment Energie Environnement,
 - ou l'inscription de l'opération dans la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens (phases conception du projet, réalisation des travaux et fonctionnement avec les usagers),
- portés à 4 % si :
 - application d'une performance énergétique de – 20 % par rapport à la RT 2012 attestée par un organisme certificateur,
- portés à 6 % :
 - application d'une performance énergétique équivalente à celle d'un bâtiment passif, sanctionnée par un label BEPOS Effinergie.

pour les logements en acquisition-amélioration :

- 2 % si démarche d'amélioration de la performance énergétique et environnementale, formalisée par :

- un label Haute Performance Energétique HPE Rénovation ou équivalent, qui correspond à une consommation d'énergie primaire de 120 kWh/m²/an pour le territoire de la Métropole,
 - ou un engagement de réduction de la consommation d'énergie primaire après travaux d'au moins 25 % avec étiquette des consommations d'énergie supérieure ou égale à C, détaillé par un audit énergétique répondant aux préconisations méthodologiques de l'ADEME,
 - ou l'inscription de l'opération dans la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens (phases conception du projet, réalisation des travaux et fonctionnement avec les usagers),
- portés à 4 % si
- label BBC Rénovation ou équivalent, correspondant à une consommation d'énergie primaire de 64 kWh/m²/an pour le territoire de la Métropole.

Pour les opérations PLS, qui ne bénéficient pas de majoration au loyer maximal de base mensuel, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

Le loyer des annexes

Lorsque l'opération comporte des surfaces annexes entrant dans le calcul de la surface utile, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile par le loyer maximal au m² conventionné) ne dépasse pas pour les opérations PLUS et PLAI le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe et de toute majoration appliquée au loyer maximal de base mensuel (loyer maximal de zone multiplié par le coefficient de structure) de plus de 18 % ou, dans le cas des immeubles avec ascenseur non obligatoire, de plus de 25%.

c) le coefficient de structure (CS) est calculé selon la formule:

$$CS = 0,77 \times [1 + (\text{nombre de logements} \times 20 \text{ m}^2 / \text{surface utile totale de l'opération})]$$

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, à savoir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive, peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire. Le montant maximal qui pourra être inscrit dans ce cas dans la convention est le suivant :

Loyer annexe mensuel	PLUS	PLAI	PLS
Parking extérieur privatif	15 €	10 €	20 €
Parking en sous-sol ou en superstructure	30 €	25 €	35 €
Garage boxé simple	50 €	45 €	55 €
Garage boxé double	60 €	55 €	65 €
Terrasses (en complément des 9 m ² comptabilisés dans la surface utile)	0,5 €/m ²		
Jardins	0,3 €/m ² (plafonné à 30 €)		

2 – Pour les opérations de réhabilitation (réservées aux opérations PALULOS communale)

Pour chaque nouvelle opération de réhabilitation, le montant du loyer maximal mentionné à l'article R.353-16 du CCH est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans l'avis loyer, selon que la superficie de l'opération est exprimée en surface corrigée (SC) ou en surface utile (SU). Ces valeurs sont révisées chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article L353-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

Sous le régime de la surface utile, le loyer maximal au m² fixé dans la convention APL s'obtient par le produit du loyer maximal de zone de l'avis loyer et du coefficient de structure, calculé selon la formule précisée au c) du 1 ci-dessus

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé.

Les niveaux maximum des loyers maîtrisés du parc privé sont fixés, dans le respect de l'avis publié par la DHUP au bulletin officiel du ministère et des dispositions adoptées par le conseil d'administration de l'Anah, dans le cadre du programme d'actions mentionné aux articles R. 321-10 et R. 321-10-1 du CCH.

Faire un tableau des loyers maximum pour les zones concernées qui s'appliquent à la surface de référence.

Les valeurs mentionnées dans le tableau sont celles à la date de la signature de la présente convention et peuvent évoluer. Les valeurs en vigueur sont en ligne sur www.anah.fr rubrique aide.

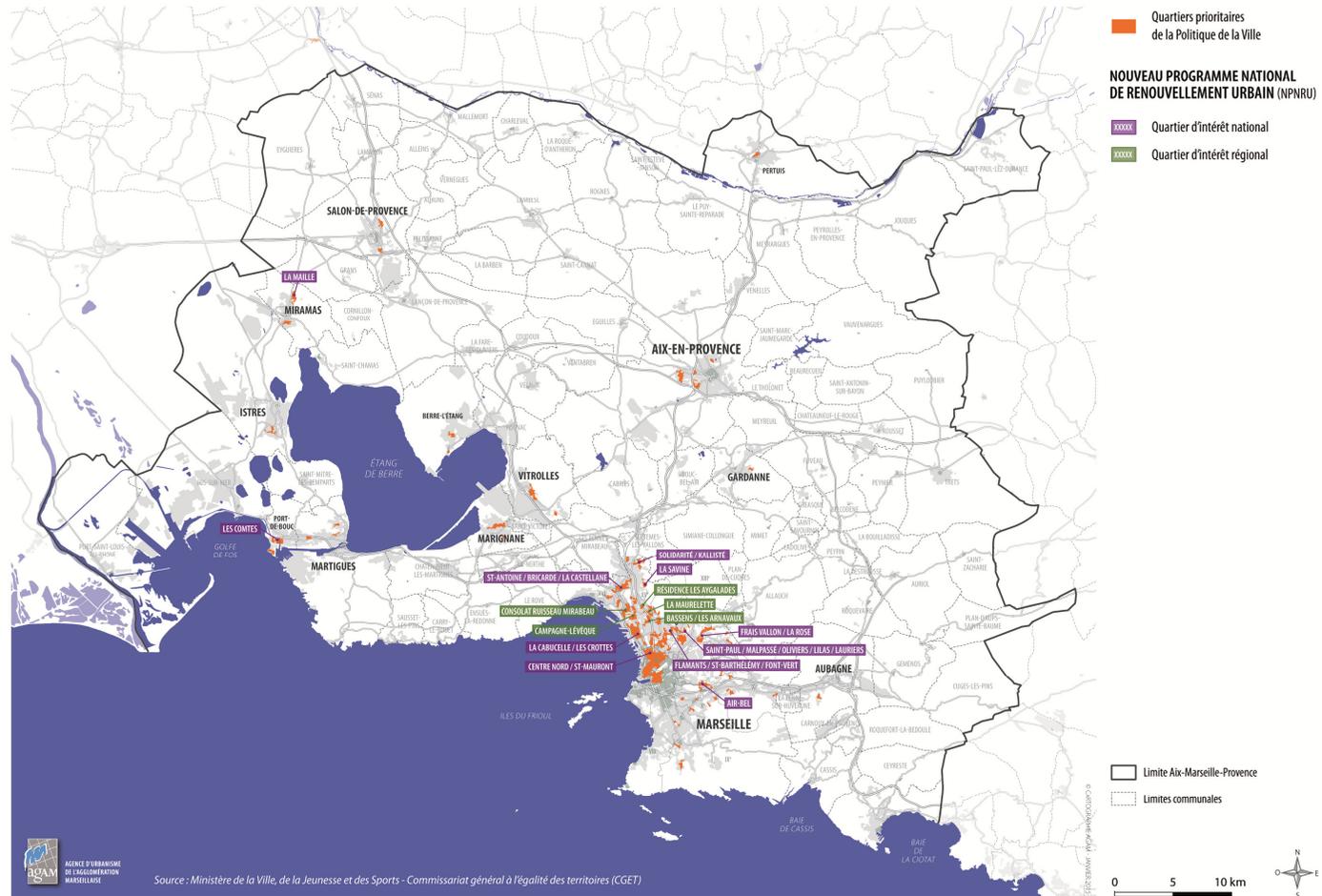
4 – Pour les redevances maximales des logements-foyers (résidences sociales et logements-foyer pour personnes âgées et handicapées)

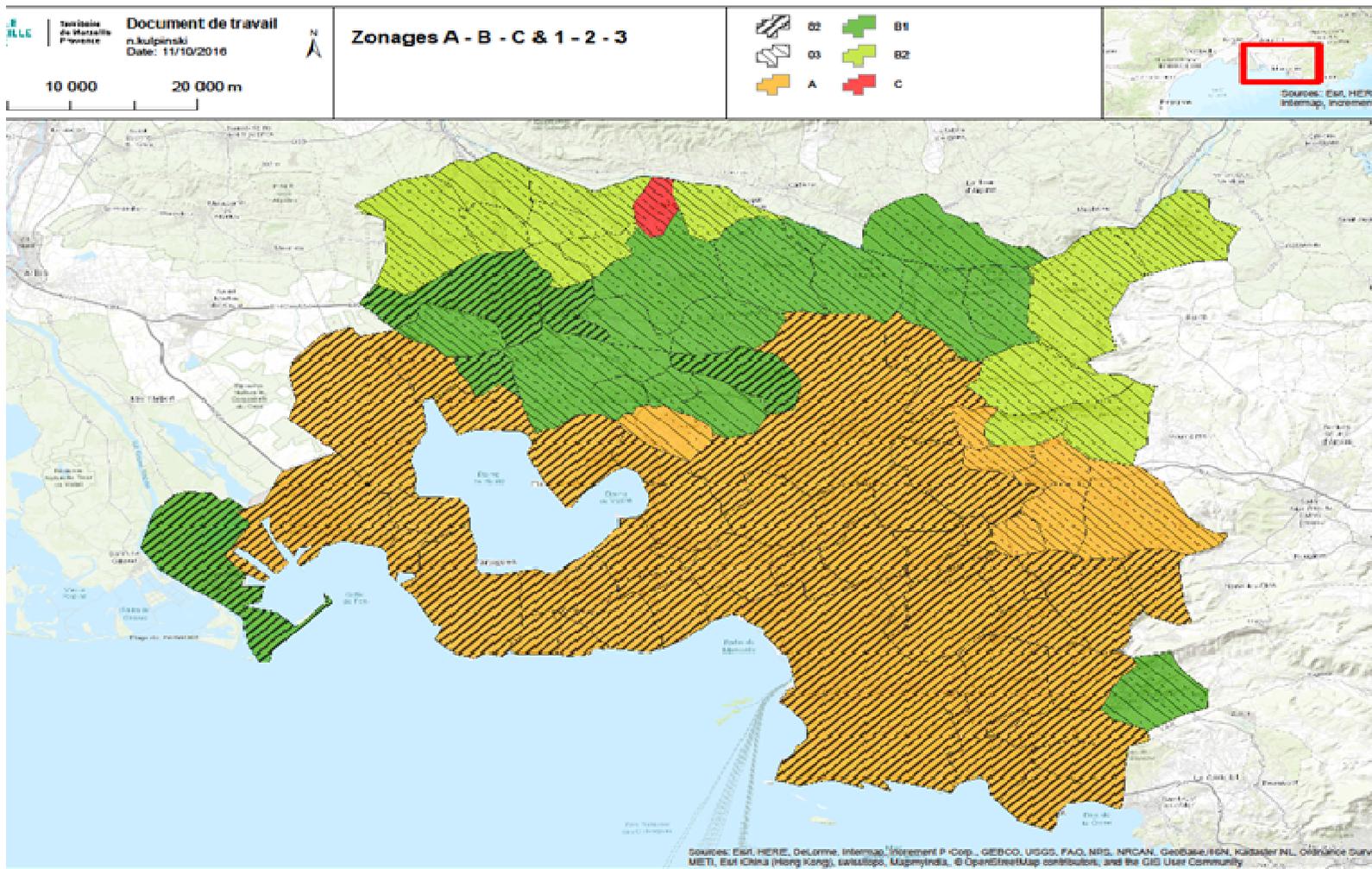
Pour les logements-foyers (résidences sociales et logements-foyers pour personnes âgées et handicapées), les redevances maximales, applicables aux conventions APL conclues avant le 1er janvier de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année au 1^{er} janvier suivant l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année N-1 (L. 353-9-2 du CCH).

ANNEXE 7

Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

AIX-MARSEILLE-PROVENCE • QUARTIERS DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE





ANNEXE 8 :

ANNEXE 9 : action foncière, conventions opérationnelles AMP- EPFR PACA

Tableau prévisionnel des opérations en cours autorisées au 31/12/2016								
Dépt	GPI IC	Co-contractant(s)	Observations	Conventio	Nature interven	Date exécuté	Date de fin actualisé	Montant convention
Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE Territoire du Pays d'Aix		Venelles + CPA	Font trompette	CF135082	Anticipation	19/09/2007	31/12/2017	7 000 000
		Les Pennes Mirabeau	secteurs des Pallières	CF131088G	Anticipation	04/01/2008	31/12/2017	8 000 000
		Métropole + Les Pennes Mirabeau	Pallières II		Réalisation			20 000 000
		CPA	cadre - réintégration sites Gardanne et Gréasque	CF131091C	Anticipation	29/05/2008	31/12/2017	20 000 000
		CPA	multisites - réintégration sites Gardanne et Gréasque	CF131070	Multisites	05/05/2006	31/12/2017	35 000 000
		Métropole + Bouc Bel Air	Bel Ombre site repris de la CF131070		Réalisation			8 000 000
		Métropole + Egulles	site des « jalassières »		Impulsion et Réalisation		31/12/2022	7 000 000
		CPA + Pertuis	ZAE de Pertuis - avenant en cours -> 31/12/20	CF131370	Anticipation et Impulsion	10/03/2014	31/12/2017	6 000 000
		Simiane Collongue	site des Charmilles	CF131124C	Réalisation	18/02/2013	31/12/2016	3 000 000
		Métropole + Simiane-Collongue			Réalisation			4 000 000
	CPA + Vitrolles	site des Aymards - Couperigne - Estroublans	CF131126C	Anticipation et Impulsion	06/06/2013	31/12/2021	30 000 000	
Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile		CA Pays d'Aubagne et de l'Etoile	multisites - transfert du site 13ROO02	CF131097M	Multisites	07/05/2009	31/12/2018	10 000 000
		La Bouilladisse	site de la Chapelle	CF131093O	Impulsion et réalisation	12/12/2008	31/12/2017	6 000 000
		CA Pays d'Aubagne et de l'Etoile	ZI des Paluds	CF131143O		29/12/2015	31/12/2020	5 000 000
		CA Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Périmètres d'influence projet tramway	CF131121O	Anticipation et Impulsion	16/10/2012	31/12/2017	10 000 000
Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE Territoire Istres Ouest Provence		Miramas	périmètre d'étude de la future ZAC de la Gare et zones 2AJ	CF131140O	Anticipation et Impulsion	26/03/2015	31/12/2019	3 000 000
Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE Territoire du Pays de Martigues		Saint Mître Les Remparts	sites des étangs et Juverde 1&2	CF131112G	Anticipation	14/04/2011	31/12/2018	3 000 000
		Saint Mître Les Remparts	site de l'Anglon - annule et remplace CF131112O		Réalisation		31/12/2021	4 000 000
		Saint Mître Les Remparts	multisites	CF131133M	Multisites	03/01/2014	31/12/2018	1 000 000
Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE Territoire du Pays salonnais		Aggloprole Provence	multisites	CF131110M	Multisites	26/02/2010	31/12/2017	25 000 000
		Aggloprole Provence	cadre	CF131107C	Anticipation et Impulsion	26/02/2010	31/12/2016 ->2017	8 000 000
		Péliganne	site Petite Brulière Nord	CF136077	Impulsion et Réalisation			3 000 000
Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE Territoire Marseille Provence		CUMPM + Marseille + EUROMEDITERRANEE	OIN Euroméditerranée	CF131117G	Anticipation et Impulsion	18/03/2012	31/12/2017	80 000 000
		Métropole + EPAEM + Marseille	OIN Euroméditerranée - Annule et Remplace CF131117O		Anticipation et Impulsion			90 000 000
		CUMPM + Marseille	Vallée de l'Huveaune	CF131132O	Anticipation et Impulsion	07/10/2013	31/12/2018	20 000 000
		CUMPM	multisites	CF131131M	Multisites	13/09/2013	31/12/2018	15 000 000
		Métropole + Allauch	site Les Embucs repris de la CF131131M		Impulsion et Réalisation			6 500 000
		Septemes Les Vallons + MPM	CENTRE VILLE NORD	CF139091O	Anticipation et Impulsion	18/08/2016	31/12/2020	3 000 000
		Métropole + Marseille	convention Economique		Anticipation et Impulsion			40 000 000
		Marseille	site Boues Belle de Mai	CF131101O	Impulsion	01/09/2009	31/12/2018	6 000 000
		Marseille	site Saint Mauront	CF131109G	Impulsion	01/09/2009	31/12/2016	8 500 000
		Marseille	Site d'Arenc OIN Euroméditerranée - emprunt spécifique	CF133104O	Anticipation	27/01/2010	31/12/2019	10 000 000
		Marseille	Docks Libres-Moulins-Vilette	CF131144O	Impulsion et Réalisation	14/03/2016	31/12/2020	20 000 000
		Marseille	site Capelette - Pont de Vivaux	CF131123O	Anticipation et Impulsion	23/01/2013	31/12/2017	8 000 000
		Métropole + Marseille	site Château Gombert	CF131128O	Anticipation et Impulsion			15 000 000
		Marseille	Site Marthe et site Giraudy Besson	CF131129O	Anticipation et Impulsion	29/05/2013	31/12/2017	10 000 000
		Marseille	Grand centre ville (24 pôles d'interventions)	CF131138G	Anticipation et Impulsion	12/03/2014	31/12/2018	10 000 000
		Métropole + Marseille	Grand centre ville avec réintégration St Mauront		Impulsion et Réalisation			30 000 000
		La Ciotat	Centre Ancien	CF131142O	Anticipation et Impulsion	09/03/2016	31/12/2020	2 000 000
		Carry-Le-Rouet	multisites	CF131141M	Multisites	03/04/2015	31/12/2019	3 000 000
		Gignac-La-Nerthe	multisites	CF131127M	Multisites	26/06/2013	31/12/2017	3 000 000
		Marignane	PNROAD	CF131125O	Anticipation et Impulsion	27/06/2013	31/12/2018	5 000 000
Tot 13		36						498 500 000
			Conventions proposées au CA de l'EPF du 29 novembre 2016					
			Conventions anulées et remplacées					

Document annexé A relatif aux textes applicables

I – Aides de l'Etat et de l'Anah régies par le CCH

PLUS – PLA-I

- ⤴ Articles R. 331-1 à R. 331-28 du CCH Arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif
 - ⤴ Circulaire HC/EF 11 n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l'Etat et de prêts de la caisse des dépôts et consignations. Cette circulaire est complétée par une note technique du 22 septembre 2000 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financés en PLA ou PLUS et par la note .DGALN du 15 avril 2014 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales.
 - ⤴ Circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)
 - ⤴ Circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d'attribution des subventions de l'Etat dites « surcharge foncière ».
- circulaire UHC/FB 17 n° 2000-66 du 5 septembre 2000 relative aux dispositions concernant l'attribution de subventions pour la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs en région Ile-de-France

PALULOS

- ⤴ Article R. 323-1 à R. 323-12 du CCH
- ⤴ Arrêté du 30 décembre 1987 relatif à la nature des travaux pouvant être financés par la subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux (PALULOS) Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif

Anah

- articles L 321-1 et suivants du CCH
- articles R 321-1 à R 321-36 et R 327-1

- Règlement général de l'Agence nationale de l'habitat

- Pour les plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants qui sollicitent une aide de l'Anah, il convient de se reporter au site www.anah.fr,
- Les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah
- Les instructions émises par l'Anah et communiquées conformément à l'article R. 321-7 aux présidents des EPCI et des Départements délégués, disponibles sur extranah.fr

Les instructions émises par l'Anah sont, conformément à l'article R 321-7 communiquées aux présidents des EPCI et des conseils départementaux délégués.

II - Aides de l'Etat non régies par le CCH

Parc public

- ⤴ Circulaire n° 2001-69/UHC/IUH2/22 du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » - chapitre 65.48, article 02 modifiant la circulaire n° 99-45 du 6 juillet 1999.
- ⤴ Circulaire n° 2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour la démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux modifiant les circulaires des 22 octobre 1998 et 26 juillet 2000.
- ⤴ Circulaire UHC/IUH2.30/ n° 2001-89 du 18 décembre 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2002, en ce qui concerne les démolitions
- ⤴ Circulaire n° 2002-31/UHC/IUH2/9 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1% logement au titre du renouvellement urbain.
- ⤴ Circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

III - Loyers

- Avis annuel relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions APL

Régime d'aides applicables pour le parc public

opérations		Taux de subvention plafond	Majorations maximales des taux de subventions
Construction neuve	PLUS	5%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20%	5 points
Réhabilitation	PALULOS	10% du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000€ par logement	5 points
Acquisition amélioration	PLUS	10%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20% et 25% avec dérogation	5 points
Surcharge foncière		50%	25 points
Démolition		35%/50%	20 points (1)
Changement d'usage		35%	0 point
Amélioration de la qualité de service		50%	0 point
Résidentialisation		50%	0 point

(1) En application de la circulaire du 23 décembre 2004 qui a introduit cette mesure dans les conventions de délégation pour l'attribution des aides au logement.

Document annexé C :

Dispositif de suivi statistique imposé pour les délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement

Le parc public

Le pilotage de la politique du logement s'effectue au niveau régional, par la négociation et le suivi des conventions, et au niveau ministériel par la fixation des grands objectifs nationaux et le rendu compte au Parlement (à travers les projets et les rapports annuels de performance au sens de la LOLF). Pour assurer cette mission, le ministère chargé du logement a mis en place un infocentre national sur le suivi des aides au logement permettant de collecter les informations techniques et financières sur les aides qui seront attribuées par ses services ainsi que par les collectivités qui gèreront ces aides par délégation.

Les données sont transmises à l'infocentre uniquement par voie électronique par fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet consacré à la délégation des compétences des aides à la pierre mis à disposition des services de l'Etat en charge du logement ou transmis sur simple demande auprès des mêmes services. Ce schéma de description des données à transmettre peut être amendé en fonction des nouveaux besoins de connaissances d'ordre technique ou financier.

Cette transmission automatisé par voie électronique doit être réalisée quotidiennement.

a) le dispositif de transmission des données

L'Etat met à disposition du délégataire le logiciel d'aide à l'instruction des dossiers (Galion), qui assure dans ce cas la transmission automatique des données pour les dossiers instruits par ce moyen.

Le délégataire peut néanmoins choisir de s'équiper de son propre logiciel d'instruction. Il s'engage alors à ce que son logiciel prenne en charge la transmission automatique et à répercuter toutes les modifications que l'Etat aura jugé utile d'effectuer sur le schéma de transmission des données évoqué précédemment. Dans ce cas, l'Etat s'engage à prévenir le délégataire dans des délais raisonnables et, si besoin, d'instaurer une période transitoire pour la mise au norme de la transmission.

L'Etat met à disposition du délégataire un accès à l'infocentre national de suivi des aides au logement (Sisal) permettant la consultation des données transmises par les logiciels d'instruction des aides ainsi que d'autres données complémentaires. Une convention d'utilisation et de rediffusion des données de l'infocentre est annexée à la présente convention.

Dans le cadre de l'analyse des opérations de logement, les délégataires peuvent également utiliser le logiciel de simulation du loyer d'équilibre d'une opération locative (LOLA) diffusé par la DHUP.

b) information sur le contenu général des informations à transmettre

A titre d'information, ces données sont structurées selon les rubriques suivantes:

1/ Identification du délégataire (ce code sur 5 caractères alpha-numériques est communiqué à chaque délégataire par le ministère chargé du logement)

2/ Identification du maître d'ouvrage (son numéro SIREN)

3/ Année de gestion

4/ Identification de l'opération. Seront notamment indiqués:

- numéro d'opération (unique pour un délégataire donné, sur 20 caractères alpha-numériques)
- code INSEE de la commune où se situe l'opération.
- localisation de l'opération (hors QPV et territoire de veille, QPV hors PRU, QPV-PRU national, QPV- PRU régional , territoire de veille)
- nature de l'opération (ex: PLUS , PLAI ,PLS, logements pour étudiants...)

5/ Plan de financement de l'opération

- La structure de ce plan est la même quel que soit le produit financé
- Les différentes sources de subventions
- Les différents types de prêts
- Les fonds propres
- Pour les opérations de PLS et de PSLA, l'établissement prêteur (prêt principal) doit être indiqué.

6/ Renseignements spécifiques suivant le produit financé

- caractéristiques techniques et économiques des opérations de logement locatif social
- caractéristiques techniques et économiques des opérations de réhabilitation
- répartition du coût des opérations d'amélioration de la qualité de service (AQS) par poste
- répartition du coût des opérations de démolition par poste

7/ Informations de suivi des opérations après le financement:

- montant et date pour chaque paiement effectué
- nombre de logements ayant fait l'objet d'un agrément définitif en PSLA (Article R331-76-5-1 - II)
- données pour le suivi statistique de lancement et de livraison des opérations notamment le numéro de permis de construire et de la convention

c) le portail de suivi et de programmation des logements sociaux (SPLS)

Depuis 2007, une démarche a été lancée avec le réseau des acteurs de l'habitat (Union sociale pour l'habitat, association d'élus) pour déployer un télé-service (portail internet) permettant aux maîtres d'ouvrages HLM de déposer une demande d'aide à la pierre directement auprès des services responsables de la programmation. Cette collecte de données prévisionnelles concourt à une meilleure connaissance des besoins en financement à la fois par le niveau local, décisionnel, par le niveau régional et national et, par voie de conséquence, à une plus grande efficacité de la politique de l'État sur ce sujet. Ce télé-service permettra également de restituer une meilleure information aux maîtres d'ouvrage sur le traitement de leurs demandes aux différentes étapes de la vie de leurs dossiers, notamment sur le paiement des acomptes.

Le portail de Suivi et de Programmation des Logements Sociaux (SPLS) est né de cette démarche et permet d'offrir la possibilité aux maîtres d'ouvrage de soumettre et de suivre leurs demandes de subvention concernant des opérations de logements sociaux. La procédure d'instruction, qui s'appuie toujours sur le dossier papier dans un premier temps, est menée de manière classique lorsque la décision de programmer l'opération est effectuée. Les maîtres d'ouvrage ont accès à une information actualisée de l'état d'avancement de leurs demandes. Pour les services instructeurs ou responsables de la programmation, le dispositif permet de collecter et d'instruire les demandes de subvention directement depuis GALION. Ces nouvelles données sont exportées vers l'infocentre SISAL pour permettre la réalisation d'analyses sur les territoires des besoins prévisionnels en financement. Ce complément d'information renforce le suivi des opérations dans SISAL. Ainsi, pour les partenaires présents au sein du comité de pilotage national, ce projet vise aussi à disposer d'une information partagée et consolidée sur le stock des opérations en attente de financement directement accessible dans SISAL et à compléter par la même occasion les indicateurs sur le suivi opérationnel.

Le portail a été déployé en phase expérimentale en janvier 2012 dans la région Pays de la Loire. Cette région présentait l'avantage d'être représentative de l'ensemble des modes de gestion possibles des aides à la pierre, puis en 2013 dans les régions Nord Pas de Calais et Centre. A la suite de ces expérimentations le portail SPLS a été considéré comme suffisamment mûre pour être déployé dans toutes les régions. En 2014 il est déployé dans 8 nouvelles régions (Bretagne, Ile de France, Provence-Alpes-Côte-D'azur, lorraine, Limousin, Haute-Normandie, Poitou-Charentes, Bourgogne). Les 11 régions restantes sont prises en charge en 2015.

Parallèlement, le plan de modernisation ministériel en charge du logement ainsi que le programme de modernisation « dites le nous une fois » suivi par le comité interministériel de modernisation de l'action public (CIMAP) consacre le suivi de l'objectif de dématérialisation des dossiers d'instruction de financement des logements sociaux à l'horizon 2016. Le socle prévu pour la dématérialisation des échanges entre le maître d'ouvrage et l'entité gestionnaire en charge de l'instruction des dossiers de financement est le portail SPLS.

Enfin, le pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du Plan d'investissement pour le logement en l'Etat et l'USH signé le 8 juillet 2013 légitime définitivement l'utilisation SPLS en le définissant comme l'outil officiel de suivi des prévisions et de l'avancement du financement des logements sociaux dans le cadre des instances de suivi nationales et locales (voir annexe 5 http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/130708_P

d) Les sources d 'informations mise à disposition par l'Etat

Le site dédié au financement du logement social :

<http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/>

Ce site comporte les rubriques suivantes :

- la réglementation applicable aux délégations de compétence;
- des documents d'information sur le dispositif de recueil et de traitement des données ;
- le schéma XML relatif aux données sur les opérations financées;
- les adresses de connexion et les modalités d'utilisation pour l'une des méthodes suivantes ;
- des synthèses mensuelles sur la production de logement.

Ce site traite également des applications GALION et SISAL.

Ce site apporte de l'assistance à l'utilisation des applications à travers des fiches techniques et des FAQ. Il permet également de s'informer de l'ensemble des évolutions concernant les applications.

Contact : ph4.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

II. Le parc privé

Les règles particulières relatives aux modalités des systèmes d'information sont prévues par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

D. Lettre d'accord de la Caisse des Dépôts



www.caisseedesdepots.fr

D. Roussier

DIRECTION REGIONALE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR
Le directeur régional

M. Jean Claude Gaudin
Président de la Métropole Aix Marseille
Provence

Références : 16.2167
Suivi par : Didier Sorel
Tél/Télécopie : 04 91 39 59 01 / 04 91 39 59 20

Marseille, le 16 novembre 2016

Objet : Lettre d'accord de la CDC sur la délégation de compétences des aides à la pierre

Monsieur le Président,

La Métropole Aix Marseille Provence va très prochainement examiner en son Conseil, l'opportunité qui lui est offerte de mettre en place la convention de délégation des aides à la pierre pour la période 2017-2022.

Dans cette perspective, je vous confirme que la Caisse des dépôts et consignations est prête à s'engager à vos côtés en mobilisant les financements nécessaires pour la production de près de 23 400 logements PLUS et PLAI en 6 ans et pour la réhabilitation de l'ordre de 24 000 logements sociaux sur le territoire de la Métropole Aix Marseille Provence.

J'ai le plaisir de vous transmettre ci-joint, la lettre d'accord de la CDC pour l'affectation d'une enveloppe pluriannuelle d'un maximum de 2,58 Milliards d'Euros de prêts aux opérations définies par le texte de la convention soumise à l'avis du Conseil. Je précise que cette enveloppe a été déterminée grâce aux contacts très fructueux établis entre nos services respectifs et ceux de l'Etat.

La Caisse des dépôts reste à votre disposition pour développer des moyens adaptés de gestion de cette enveloppe sur la base des contrats d'objectifs que la Métropole souhaiterait signer avec les bailleurs sociaux et de contrats pluriannuels de globalisation de ses prêts en faveur du logement social.

Pour la bonne forme, j'adresse copie de ce courrier à Monsieur le Préfet.

Restant personnellement à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Richard Jurnier
Richard Jurnier

Caisse des dépôts et consignations
19, place Jules Guesde CS 42119, 13221 Marseille cedex 01 – tél: 0491395900 / Fax : 0491395944

ANNEXE

Lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) à la Convention de délégation de compétence de six ans en application de l'article L.301-5-1 du Code de la construction et de l'habitation

Le 16 novembre 2016

Vu la convention de délégation de compétence à intervenir entre le Préfet de département et la Métropole Aix-Marseille-Provence, délégataire

Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation et notamment de son article L.301-5-1, la Caisse des dépôts donne son accord pour l'affectation d'une enveloppe pluriannuelle d'un montant global de **2,58 Milliards d'€** (deux milliards, cinq cent quatre-vingt millions d'euros) de prêts pour le financement des opérations, à l'exception de celles financées en PLS et PSLA, définies à l'article II-1 de la convention de délégation de compétence pour la période 2017-2022 et dans les conditions déterminées ci-après.

Dans ce cadre, les objectifs de production fixés par la Métropole Aix-Marseille-Provence sont les suivants :

	Nombre de logements		M€
	6 ANS	PAR AN	6 ANS
PLAI	8 773	1 462	877.3
PLUS	14 620	2 436	1462.7
TOTAL	23 393	3 898	2 340
Réhabilitation (dont Eco-prêt)	24 000	4 000	240
TOTAL			2 580

Cette enveloppe est accordée pour une durée égale à celle de la convention de délégation de compétence et selon les modalités suivantes :

1) L'enveloppe pluriannuelle de prêts se répartit selon le tableau suivant :

Montants de prêts en M€	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)	146.2	146.2	146.2	146.2	146.2	146.2	877.3
Prêts locatifs à usage social (PLUS)	243.8	243.8	243.8	243.8	243.8	243.8	1 462.7
Prêts réhabilitation	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	240.0
TOTAL	430.0	430.0	430.0	430.0	430.0	430.0	2 580.0

2) La disponibilité et le montant des enveloppes de prêts sont fixés en fonction du montant des droits à engagement que l'Etat alloue au délégataire ainsi que du nombre de logements financés par des prêts aidés (hors PLS et PSLA) inscrits dans la convention de délégation de compétence.

En conséquence, les montants de prêts figurant dans le tableau ci-dessus, sont indiqués à titre prévisionnel et sont susceptibles d'évoluer chaque année en fonction des dotations ouvertes en loi de finances, de l'actualisation des objectifs contenus dans la convention de délégation de compétence, ainsi que de l'évolution du coût des opérations.

L'accord de la CDC est réservé au maintien par les pouvoirs publics des lignes de prêts visées au tableau ci-dessus et pendant toute la durée dudit accord.

L'attribution des prêts figurant dans cette lettre d'accord s'effectue selon les règles d'engagement propres à la Caisse des Dépôts. Ainsi, les décisions d'octroi des financements de la CDC seront prises par ses comités d'engagement compétents. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de la prise d'effet de chaque contrat de Prêt.

Une réunion annuelle sera organisée pour effectuer un bilan de la consommation de l'enveloppe de prêts et une éventuelle révision de cette enveloppe sur les années restantes en cas d'avenant à la convention de délégation de compétence

Enfin, il y a lieu de retenir que pour toute résiliation de la convention de délégation de compétence, le présent accord sera considéré comme nul de plein droit.

Fait le 16 novembre 2016

Pour la Caisse des dépôts et consignations,

Le Directeur Régional

Richard Curnier