

**Avenant n° 7 à la convention ETAT – MPM
de délégation de compétence 2009-2014
(Convention initiale 09/1097 – RNOV 003-919/08/CC du 19/12/2008)**

La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par Monsieur Eugène CASELLI, Président :

et

l'Etat, représenté par M. Michel CADOT, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet du Département des Bouches-du-Rhône ;

Vu la convention ETAT-MPM de délégation de compétence en date du 6 mai 2009 et ses avenants ;

I.

Vu la circulaire du 24 janvier 2013 relative à la fixation des loyers et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu le courrier du 27 mars 2013 de Mme Marie LAJUS, Préfète Déléguée pour l'Egalité des Chances à M. Eugène CASELLI, Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;

Vu l'avis du comité régional de l'habitat du 27 mars 2013 sur la répartition des crédits ;

Vu la délibération RNOV/CC du Conseil de Communauté du 28 juin 2013 approuvant, dans le cadre de la délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat, l'avenant n°7 à la convention 2009-2014 ETAT-MPM et l'avenant n°6 à la convention 2009-2014 ANAH-MPM ;

Il a été convenu ce qui suit :

A. Les objectifs quantitatifs prévisionnels pour 2013

A.1 - Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux

Concernant le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux, les objectifs sont les suivants :

- la réalisation par construction neuve ou acquisition-amélioration de :

	PLUS	PLAI (y compris produit spécifique hébergement et RHVS)	<i>dont PLAI hébergement, produit spécifique hébergement et RHVS</i>	Total PLUS PLAI
Objectifs de base	816	384	96	1 200
Objectifs complémentaires sur réserve régionale	102	48	12	150
TOTAL	918	432	108	1350

	PLS logements ordinaires	PLS en structures collectives pour PAPH *	Total PLS
Objectifs de base	400	200	600
Objectifs complémentaires sur réserve régionale	60	30	90
TOTAL	460	230	690

* PAPH : personnes âgées personnes handicapées

- la réalisation de 50 logements en location-accession PSLA,

Ces objectifs ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU.

A.2 - La requalification du parc privé ancien et la requalification des copropriétés

Concernant la réhabilitation du parc privé ancien et la requalification des copropriétés, les objectifs sont les suivants :

Il est prévu la réhabilitation de 397 logements privés. Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés sans double compte :

- le traitement de 90 logements indignes, prenant notamment en compte l'insalubrité, le péril, et les risques liés au plomb dont 80 logements de propriétaires bailleurs et 10 logements occupés par leur propriétaire,
- le traitement de 32 logements très dégradés dont 25 logements de propriétaires bailleurs et 7 logements occupés par leur propriétaire,
- le traitement de 25 logements dégradés de propriétaires bailleurs,
- le traitement de 250 logements occupés par leur propriétaire, dont 100 logements au titre de la lutte contre la précarité énergétique et 150 logements au titre de l'aide pour l'autonomie de la personne (hors habitat indigne et très dégradé),

L'intégralité des logements des propriétaires bailleurs aidés est conventionnée (sauf exceptions précisées dans le régime d'aides de l'Anah). Parmi ces 130 logements, il est prévu :

- 80 logements conventionnés à l'APL, soit :
 - 60 logements à loyer social,
 - 20 logements à loyer très social,
- 50 logements conventionnés à loyer intermédiaire.

B. Modalités financières pour 2013

B.1 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'Etat

Pour 2013, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements mise à disposition de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole par l'Etat est fixée au maximum à 12 019 690 €.

B.2 : Répartition des droits à engagement entre logement locatif social et l'habitat privé

B.2-1 Concernant le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux :

L'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement affectée en 2013 à la Communauté urbaine Marseille Provence par l'Etat au titre de la délégation de compétence s'élève à un montant maximum de 7 830 000 €, comprenant :

- une enveloppe de base de 6 960 000 €, composée d'une enveloppe fongible de 4 920 000 € et d'une enveloppe de surcoût foncier de 2 040 000 €,
- une réserve de 870 000 € composée d'une enveloppe fongible de 615 000 € et d'une enveloppe de surcoût foncier de 255 000 €, déléguée au vu du bilan et des perspectives de septembre 2013, accompagnées d'une liste d'opérations prévisionnelles et sous réserve de la disponibilité des crédits,

A cette enveloppe prévisionnelle de droits à engagement affectée par l'Etat s'ajoute une participation financière d'Action Logement au titre de la lettre d'engagement mutuel du 12 novembre 2012 d'un montant maximum de 2 295 000 €.

Le reliquat des droits à engagement non utilisés en 2012, d'un montant de 2 817 000 €, est reporté sur 2013 et s'intègre à l'enveloppe totale.

Pour 2013, l'Etat affecte également à l'EPCI un contingent de :

- 690 agréments PLS¹,
- 50 agréments PSLA.

¹ Ce contingent (nb d'agréments PLS de l'année) peut être dépassé à concurrence de 120%, sans que ce dépassement ne modifie le nombre global d'agréments alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

B.2-2 Concernant la réhabilitation du parc privé ancien et la requalification des copropriétés :

Les moyens affectés en 2013 s'élèvent à :

- 3 496 000 € de crédits Anah
- 247 000 € de crédits FART (Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique)

Une réserve régionale a été constituée afin de permettre, en fonction des besoins, de financer les dossiers des territoires qui dépasseraient leurs objectifs annuels ou pour aider des financements spécifiques ou exceptionnels. A ce titre, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole pourra, au vu de ses résultats en cours d'année, bénéficier d'enveloppes complémentaires maximales de droits à engagement de 419 520 € sur les crédits Anah et de 27 170 € sur les crédits FART, soit un total de 3 915 520 € de crédits Anah et de 274 170 € de crédits FART

B.3: Interventions propres de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole

Pour 2013, le montant des crédits que la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole affecte sur son propre budget directement à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 2 650 000 € dont :

- 2 000 000 € pour le logement locatif social,
- 650 000 € pour l'habitat privé (150 000 € pour l'ingénierie du Programme d'Intérêt général et 500 000 € pour le soutien aux baux à réhabilitation).

C. Modification de l'annexe 5 de la convention Etat-MPM de délégation de compétence portant sur les modalités de calcul des loyers et redevances maximaux.

La partie 1 de l'annexe 5 intitulée « **Pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration** » est supprimée et remplacée par :

« 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, 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.

Le loyer maximal applicable est déterminé à cette fin :

- à partir d'un loyer maximal de zone, fonction du secteur géographique de l'opération,
- pondéré par un coefficient de structure qui permet de tenir compte de la taille moyenne des logements,
- majoré le cas échéant selon la localisation, la taille des logements et des opérations, les caractéristiques de qualités énergétiques et environnementales de l'opération.

a) les valeurs des loyers maximaux de zone applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention figurent dans le tableau ci-après. Elles sont révisées chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article L353-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

Loyer maximal de zone mensuel en € par m² de surface utile sur le territoire de Marseille Provence Métropole à la date du 24 janvier 2013 (*circulaire relative à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation*)

TYPES DE LOGEMENT	Zone 2 (zone B1 pour le PLS)
I. Logements financés en PLA d'intégration - PLAI	4,83 €
II. Logements financés avec du PLUS	5,44 €
III. Logements financés en PLS	8,51 €

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

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

c) 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 hors Marseille, ou un arrondissement dans Marseille, qui compte plus de 25 % de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales, soit : aucune commune hors Marseille, ainsi que les 3^{ème}, 11^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} et 16^{ème} arrondissements dans Marseille,
- 13 % pour les opérations localisées dans une commune hors Marseille, ou un arrondissement dans Marseille, qui compte moins de 25 % de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales, soit : Allauch, Carnoux-en-Provence, Carry-le-Rouet, Cassis, Ceyreste, Châteauneuf-les-Martigues, Ensues-la-Redonne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe, La Ciotat, Le Rove, Marignane, Plan-de-Cuques, Roquefort-la-Bédoule, Saint-Victoret, Sausset-les-Pins, Septèmes-les-Vallons, ainsi que les 1^{er}, 2^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème} et 12^{ème} arrondissements dans Marseille,

Thème 2 : taille des logements et des opérations

- 4 % si coefficient de structure inférieur ou égal à 1
- 3 % si l'opération compte moins de 10 logements

Thème 3 : performance énergétique et environnementale

pour les logements neufs :

- 3 % si démarche d'amélioration de la performance énergétique et environnementale, formalisée par :
 - un label Haute Performance Energétique HPE de la RT 2012,
 - ou un label Habitat et Environnement délivré par CERQUAL,
 - ou l'inscription de l'opération dans la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens.
- portés à 5 % si label Très Haute Performance Energétique THPE 2012, pour les logements en acquisition-amélioration :
- 3 % si démarche d'amélioration de la performance énergétique et environnementale, formalisée par :
 - un label Haute Performance Energétique HPE Rénovation,
 - 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 un label Patrimoine Habitat et Environnement délivré par CERQUAL,
 - ou l'inscription de l'opération dans la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens.
- portés à 5 % si
 - label BBC Rénovation

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%.

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.

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	35 €	30 €	40 €
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		

Le barème est applicable aux opérations dont le dossier de financement complet a été déposé après la délibération du Conseil Communautaire approuvant le présent avenant.

A Marseille, le

Le Préfet de la Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône

Le Président
de la Communauté urbaine
Marseille Provence Métropole

Michel CADOT

Eugène CASELLI