



**ADIL 13 / AGENCE DEPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT
DES BOUCHES-DU-RHÔNE**



CHARTRE DE PARTENARIAT

Entre :

- La **Communauté urbaine Marseille Provence Métropole**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, sise 10 place de la Joliette – Les Docks Atrium 10.7 – 13002 Marseille, représentée par son Président, Monsieur Guy TESSIER, dûment habilité par délibération du Conseil de Communauté du 19 décembre 2014.

d'une part,

- et l'**Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône** (ADIL 13), association loi 1901 agréée par le Ministère chargé du logement après avis de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), sise 7, cours Jean Ballard 13001 Marseille, représentée par son Président, Monsieur Daniel FONTAINE, dûment habilité par délibération de l'assemblée du Département du 14 avril 2011.

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Marseille Provence Métropole et l'ADIL des Bouches-du-Rhône ont signé une convention de partenariat en juillet 2009, renouvelée une première fois le 2 mai 2012, aux termes de laquelle l'intercommunalité a souhaité, dans le cadre de sa politique de l'habitat et du logement, la mise en place d'un service public de proximité irriguant l'ensemble de son territoire. En ce sens, l'ADIL a répondu à la demande de MPM en mettant en place un réseau de lieux d'accueil comprenant 13 permanences réparties sur les trois bassins de vie de l'intercommunalité. Les habitants ne pouvant se déplacer sont conseillés par téléphone par les conseillers-juristes et financiers de l'ADIL à partir de son siège Marseillais.

En poursuivant son partenariat avec l'ADIL, MPM a le souci de permettre à ses habitants de continuer de bénéficier de conseils juridiques, financiers et fiscaux de nature à aider à concrétiser leur projet logement (locatif ou accession à la propriété) ou à régler une difficulté ou un litige.

En parallèle, l'ADIL organise des formations destinées aux agents des communes membres, sur les thématiques comme la lutte contre l'habitat indigne, la performance énergétique dans les logements, ...

En outre, via son Programme Local de l'Habitat 2012-2018, MPM a mis en place un Programme d'Intérêt Général (PIG) pour l'amélioration de l'habitat ancien dégradé, dont les aides peuvent être présentées par les conseillers juristes et financiers de l'ADIL aux particuliers (propriétaires bailleurs et occupants) en complément des équipes opérationnelles mandatées. Depuis la prise en charge du Point Rénovation Info Service (PRIS Anah : plateforme téléphonique de conseil des particuliers dédiée à la rénovation thermique des logements) par l'ADIL en octobre 2013, environ 50 % des dossiers des opérateurs du PIG proviennent de l'ADIL.

Enfin, dans le cadre de son observatoire de l'habitat, MPM a demandé en 2012 à l'ADIL de mettre en place l'observatoire des loyers du parc privé afin de connaître avec précision et fiabilité leur niveau et évolution.

Pour poursuivre leur partenariat et le service rendu aux populations comme aux acteurs de l'habitat du territoire depuis 2009, l'Adil et la Communauté urbaine souhaitent signer une charte permettant de définir les relations entre les deux entités, et notamment les modalités de la participation financière apportée par MPM au fonctionnement de l'ADIL à compter de janvier 2015.

ARTICLE 1 – LES MISSIONS DE L'ADIL

A – Le conseil des habitants

Un service public d'information sur le logement

Investie d'une mission de service public d'information sur la question du logement, l'ADIL informera et conseillera les habitants de la Communauté Urbaine sur l'ensemble des thématiques suivantes :

- l'accession à la propriété par l'établissement d'un plan de financement ou d'un diagnostic financier adapté à la situation personnelle de l'usager ;
- les règles d'attribution des logements HLM, la marche à suivre pour les demandes ;
- les réservations dans le cadre du 1 % logement ;
- les prêts et aides spécifiques en matière d'habitat, allocation-logement, aide personnalisée au logement...
- les contrats de construction, de cession ou de travaux ;
- l'amélioration des logements par le propriétaire bailleur, le propriétaire occupant ou le locataire ;
- les aides aux travaux permettant la maîtrise de l'énergie dans le cadre du PRIS ANAH dont l'ADIL a la charge ;
- les responsabilités en matière de construction ;
- les assurances liées à la construction et au logement ;
- le permis de construire et les règles d'urbanisme ;

- le droit de la location ;
- le niveau et l'évolution des loyers du parc privé ;
- la copropriété ;
- les relations avec les professionnels de l'immobilier : réglementation, mission, honoraires ;
- les droits de mutation et l'ensemble des frais annexes ;
- la fiscalité immobilière ;
- la prise en compte des différents critères dans le choix d'un logement : réseau de transports, équipements scolaires, commerces et services divers ;
- le label Qualitel : l'ADIL est point d'information « Qualitel ».

De plus, l'ADIL pourra, en relation avec les opérateurs mandatés par les communes ou la Communauté urbaine, lors des réunions thématiques ou à l'occasion de permanences exceptionnelles informer et conseiller les propriétaires bailleurs sur les différents dispositifs locaux et nationaux en faveur de l'amélioration de l'habitat.

Les permanences de proximité de l'Adil dans les communes de MPM

L'information gratuite et neutre de l'ADIL est principalement dispensée à partir de son centre Marseillais et de son réseau de permanences destiné à irriguer au mieux le territoire communautaire.

D'un commun accord, la Communauté urbaine et l'ADIL 13 se sont entendues pour que le réseau de permanences, à compter du 1^{er} janvier 2015, porte sur les communes suivantes et selon les fréquences indiquées ci-dessous :

- Allauch (1 journée) : tous les 1^{er} Vendredis de chaque mois de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30 ;
- Carnoux-en-Provence (1/2 journée) : tous les 2^{ème} vendredis de chaque mois de 13h30 à 17h00
- Cassis (1/2 journée) : tous les 2^{ème} mardis de 9h00 à 12h00 ;
- Ensuès-la-Redonne (1/2 journée) : tous les 3^{ème} lundis de chaque mois de 14h00 à 17h00 ;
- Gignac-la-Nerthe (1 journée) : tous les 2^{ème} et 4^{ème} mercredis de chaque mois de 14h00 à 17h00 ;
- La Ciotat (1/2 journée) : tous les 2^{ème} vendredis de chaque mois de 9h00 à 12h00 ;
- La Ciotat (1 journée) : tous les 1^{er} et 3^{ème} jeudis de chaque mois de 14h00 à 17h00 ;
- Marignane (1 journée) : tous les 2^{ème} lundis et 4^{ème} mardis de chaque mois de 14h00 à 17h30 ;
- Marseille 11^{ème} arr. (2 journées) : tous les vendredis de 13h30 à 16h00 ;
- Marseille 13^{ème} arr. (1 journée) : tous les 2^{ème} et 4^{ème} lundis de chaque mois de 14h00 à 17h00 ;
- Marseille 14^{ème} arr. (2 journées) : tous les vendredis de 9h00 à 12h00 ;
- Marseille 15^{ème} arr. (1 journée) : tous les 1^{er} et 3^{ème} mardis de chaque mois de 9h00 à 12h00 ;
- Septèmes-les-Vallons (1/2 journée) : tous les 3^{ème} mardis de chaque mois de 13h30 à 17h00 ;

Le réseau de permanences de l'ADIL déployé sur la Communauté urbaine compte ainsi **12,5 journées** par mois.

Une journée supplémentaire par mois est prévue pour répondre à des demandes particulières ou ponctuelles identifiées préalablement par MPM et l'ADIL

(permanences ponctuelles, réunions publiques, interventions spécifiques sur le conventionnement des logements et ses aspects juridiques et fiscaux, ...). Ce temps sera en partie mobilisé par l'animateur territorial que l'ADIL désignera parmi ses conseillers-juristes et qui sera affecté au territoire de la Communauté urbaine. Il s'agira de s'assurer de la bonne application de la convention et de veiller au bon fonctionnement des permanences et des actions prévues par la présente convention.

B - Le conseil, l'information et la formation des acteurs de l'habitat de la Communauté Urbaine

Les acteurs de l'habitat de la communauté urbaine sont les personnes, souvent techniciens des communes, qui agissent en synergie avec les projets et programmes animés par MPM (Programme Local de l'Habitat, Programme d'Intérêt Général, Lutte contre l'Habitat Indigne, Programme Habiter Mieux, Fonds d'innovation pour l'Habitat...). Il s'agit le plus souvent d'agents des CCAS, des services logements, urbanisme ou techniques des communes mais aussi d'élus, d'acteurs institutionnels ou associatifs.

Pour eux, l'ADIL s'engage à :

- Assurer une *veille juridique de l'évolution de la réglementation* dans tous les domaines du logement. Celle-ci prend la forme du bulletin mensuel *l'ADIL Vous Informe* et des *Flash Info Logement*. L'ensemble de ces productions sont accessibles sur le *Site Extranet* de l'ADIL strictement réservé à ses partenaires. De la même manière, une revue de presse « habitat » est assurée pour eux.
- Faire bénéficier les professionnels et élus de la Communauté urbaine (assistantes sociales, responsables de l'habitat et de l'urbanisme, élus...) *du service « SVP »* (ligne téléphonique directe : 04 96 11 12 09). L'objet de ce service est de leur permettre, dès l'instant où une question juridique, financière ou fiscale liée au logement se présente à eux, de bénéficier instantanément du conseil de l'un des spécialistes de l'ADIL.
- Donner accès aux professionnels et élus intervenants sur le territoire de la Communauté urbaine au *calendrier annuel de formation* de l'ADIL dans le respect des conditions générales du programme de formation.
- Etablir *un bilan chiffré de la demande* exprimée auprès de l'Agence, ainsi que de l'ensemble des sollicitations recensées par l'ADIL provenant des usagers et des acteurs du logement.

C – La contribution de l'ADIL à l'observatoire de l'habitat de la Communauté Urbaine

L'observatoire de l'habitat de la Communauté Urbaine est animé par l'AGAM. Dans le cadre de son pôle « *études et observation* », l'ADIL alimente l'observatoire communautaire en lui apportant des analyses sur le fonctionnement de certains marchés du logement et sur le comportement des ménages résidant sur le territoire. D'une manière générale, l'ADIL s'engage à transmettre à l'AGAM toutes données utiles à l'observatoire de l'habitat dont elle a la charge au titre du Programme Local de l'Habitat 2012-2018 de Marseille Provence Métropole.

L'observatoire des loyers des parcs privé et social

Parc privé

L'ADIL met en œuvre sur le territoire de la Communauté urbaine, un observatoire des loyers du parc privé. Il est principalement réalisé à partir des données collectées auprès des agences immobilières gérant des biens appartenant à des bailleurs privés.

A partir d'un panel représentatif, l'observatoire étudie le niveau et l'évolution des loyers (méthode longitudinale) par secteur et par type de biens.

Depuis 2013, l'observatoire des loyers de la Communauté urbaine a été retenu par le Ministère chargé du logement pour entrer dans le réseau des observatoires locaux des loyers mis en place par la loi ALUR. A ce titre, il bénéficie de l'accompagnement technique de l'Olap (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne) et de l'appui de l'Anil.

Les résultats de l'observatoire des loyers privés sont mis en ligne sur le site grand public de l'ADIL 13 tandis que des données plus détaillées figurent sur le site Extranet de l'ADIL réservé à ses partenaires.

Par ailleurs, une publication (papier) annuelle est diffusée par l'ADIL aux représentants de la Communauté urbaine, incluant les cartographies relatives aux loyers du marché selon les communes de MPM et arrondissements de Marseille.

Son contenu statistique est systématiquement enrichi par les dires d'experts locaux (élus, responsables du logement, promoteurs, agents immobiliers) et soumis à ces derniers avant toute communication.

D'une manière générale, l'ADIL sera à la disposition de la Communauté urbaine pour la présentation commentée de l'observatoire des loyers tant auprès des élus que des particuliers.

Les orientations de l'observatoire des loyers sont décidées par un comité de pilotage dont la Communauté urbaine est membre.

Cet observatoire constitue un outil de référence qui permet à MPM de construire les plafonds applicables aux loyers conventionnés Anah. Cette grille des loyers figure dans le Programme d'Action de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de MPM, pour l'attribution des subventions de l'Anah aux propriétaires bailleurs.

L'ouverture de l'observatoire des loyers au parc social en 2015

En 2015, l'observatoire des loyers s'étend à l'analyse des loyers du parc social grâce à l'accès à la base de données RPLS (Répertoire sur le Parc Locatif Social). Il pourra exprimer les loyers pratiqués dans le parc privé et dans le parc social pour chaque type de logement à l'échelle de MPM et à une échelle plus fine (communes, par secteur ou quartiers, etc.) en fonction des contraintes de représentativité statistique minimale. Les écarts entre les deux parcs seront observés. Ces informations sont précieuses pour déterminer l'opportunité d'implantation de programmes intermédiaires par exemple. Grâce à un partenariat entre l'ARHLM PACA et Corse et l'ADIL, des analyses qualitatives seront réalisées avec les bailleurs sociaux détenant un patrimoine sur MPM.

L'étude de la consommation du prêt à 0 % sur le territoire de MPM

Le prêt à 0 % est le vecteur principal de l'accession sociale à la propriété en France. Les ménages de la communauté urbaine sont nombreux à le mobiliser pour acquérir leur résidence principale. Disposant de la base de données de la SGFGAS dans le cadre d'une convention conclue entre celle-ci et le réseau ANIL-ADIL, l'ADIL étudie la consommation du prêt à 0 % pour le compte de la Communauté urbaine dans le

but de mieux cerner les besoins des habitants par la connaissance précise des caractéristiques des opérations et du profil des candidats accédant.

L'étude du comportement des ménages résidant sur le territoire de la Communauté urbaine

15 000 consultations par an et des contacts permanents avec l'ensemble des acteurs du logement de la Communauté urbaine font de l'ADIL 13 un observatoire privilégié des attentes du public, de ses modalités de choix et des pratiques des professionnels.

La visite à l'ADIL s'inscrit le plus souvent en amont des processus de décision ; c'est ce qui permet à l'Agence d'être particulièrement attentive aux signes avant-coureurs des évolutions qui affectent le territoire de l'intercommunalité. Cette information, en retour, est analysée et mise à la disposition de la Communauté urbaine qui a besoin d'un éclairage plus précoce pour évaluer ses politiques publiques et adapter ses décisions.

Plus généralement, l'ADIL participera dans son champ de compétences et respectueusement des autres acteurs à la mise en œuvre de la politique de l'habitat de la communauté urbaine (PLH, OPAH, PIG...).

Enfin, au regard des besoins exprimés par les territoires et plus généralement de l'actualité locale et nationale, MPM et l'ADIL pourront proposer des actions spécifiques qui feront l'objet d'avenant(s) à cette charte.

ARTICLE 2 – LA CONTRIBUTION FINANCIERE DE LA COMMUNAUTE URBAINE

En tant que membre de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône, les intercommunalités, participent financièrement au fonctionnement de l'ADIL13 par le versement d'une subvention annuelle.

A ce titre, l'ADIL 13, appellera auprès de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, qui s'engagera à y répondre, une subvention annuelle d'un montant de **120 000 euros**, laquelle est composée de deux postes, l'un concernant la mission d'information des particuliers et l'autre relatif à la contribution à l'observatoire de l'habitat.

A – Le financement de la mission d'information des particuliers et des acteurs de l'habitat

Le 1^{er} poste lié à la mission d'information et de conseil est évalué à **110 000 euros**.

Le calcul de la contribution financière minimale de l'Intercommunalité liée à la mission d'information et de conseil juridique, financier et fiscal des habitants et acteurs de l'habitat de l'intercommunalité est fonction de deux critères :

- *1^{er} critère lié à la population de l'intercommunalité* (selon les dernières sources Insee connues à la date de la facturation). Le montant de la cotisation par habitant¹ est fixé par les instances statutaires de l'ADIL à 0,103 euros par habitant (pour information : 1 053 679 habitants X 0,103 € = **108 528 € arrondi à 110 000 €** ;
- *2^{ème} critère lié au nombre de permanences mensuelles* à assurer par l'ADIL sur un territoire partenaire. Celui-ci est fixé par les instances statutaires de l'ADIL à une journée de permanence et/ou journée d'animation territoriale par mois par tranche de 80 000 habitants soit 13.5 journées (1 053 679 hab. / 80 000 hab. = 13.17 arrondi à 13.5 journées).

Ces modalités de calcul sont conformes à la règle de participation financière minimale des communes et des intercommunalités adoptée par le Conseil d'Administration de l'ADIL du 25 novembre 2011 et toujours en vigueur.

B - Le financement de la contribution de l'ADIL à l'observatoire de l'habitat de la Communauté Urbaine

La contribution financière de la communauté urbaine au titre de la contribution à l'observatoire de l'habitat s'élève à **10 000 euros** conformément aux règles fixées par le conseil d'administration de l'ADIL.

L'ADIL fournit, à l'appui de sa demande, les justificatifs suivants :

- Les statuts de l'ADIL,
- La liste des membres du Bureau et du Conseil d'Administration,
- Le rapport d'activité de l'année n-1 sur le territoire de MPM,
- Les comptes de l'association,
- Un relevé d'identité bancaire.

¹ Source « INSEE - Recensement de la population 2011 - limites territoriales au 1er janvier 2013 »

ARTICLE 3 - REPRESENTATION DE MPM DANS INSTANCES DE L'ADIL 13

Conformément à l'article 4 des statuts de l'ADIL 13, les membres adhérents dont la subvention versée à l'association excède 50 000 euros disposent de deux représentants à l'Assemblée Générale. Le Conseil de Communauté de Marseille Provence Métropole a désigné par délibération n° 009-099/14/CC du 23 mai 2014, les représentants suivants pour siéger au sein de l'Assemblée Générale de l'ADIL 13 :

- Madame Arlette FRUCTUS en qualité de membre titulaire,
- Monsieur Grégory PANAGOUDIS en qualité de membre titulaire,
- Monsieur Claude VALETTE en qualité de membre suppléant,
- Madame Louisa HAMMOUCHE en qualité de membre suppléant.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est reconduite annuellement sans excéder une durée de trois ans et prend effet à compter du 1^{er} janvier 2015.

ARTICLE 5 - MONTANT ET CONDITIONS DE PAIEMENT

Le montant minimum de la participation de la Communauté urbaine est fixé chaque année par l'Assemblée Générale de l'ADIL conformément à l'article 11 de ses statuts et soumis ultérieurement au Conseil de Communauté sous réserve de l'annualité budgétaire.

Les crédits ressources sont inscrits au budget de la Communauté urbaine : « *Sous Politique D110, Nature 6574, Fonction 824* ».

Le montant de la subvention annuelle qui s'élève à 120 000 € pour les années 2015, 2016 et 2017, sera crédité, selon les procédures comptables en vigueur après signature de la convention, au compte de l'association domicilié à :

Crédit Mutuel – CCM Marseille Prado : Domiciliation CCM MARSEILLE PRADO 490 AVENUE DU PRADO 13008 MARSEILLE Tél : 09 69 69 10 67	Titulaire du compte (Account Owner) ADIL 13 7 COURS JEAN BALLARD 13001 MARSEILLE
Identifiant international de compte bancaire IBAN (International Bank Account Number) FR76 1027 8089 8100 0290 7004 044 BIC (Bank Identifier Code) CMCIFR2A	Identifiant national de compte bancaire - RIB Code établissement : 10278 Code guichet : 08981 Numéro de compte : 00029070040 Clé RIB : 44

La Communauté urbaine peut suspendre ou diminuer le montant des versements, remettre en cause le montant de la subvention ou exiger le reversement de tout ou partie du montant de la subvention en cas de non-exécution, de retard significatif ou de modification substantielle des conditions d'exécution de la convention par l'association.

ARTICLE 6 - EVALUATION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF OU DES ACTIONS

Un contrôle, éventuellement sur place, pourra être réalisé par l'administration avec pour objet d'évaluer les conditions de réalisation de l'objectif ou des actions auxquels la Communauté urbaine à apporter son concours, d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

ARTICLE 7 - RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect de l'une ou l'autre des parties, des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de lien droit par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec l'accusé de réception valant mise en demeure.

Fait à Marseille, le

Le Président de l'ADIL des Bouches-du-Rhône

Le Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole

Daniel FONTAINE

Guy TESSIER