

**2011\_B124**

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Délégation des aides à la pierre - Actualisation du programme d'action territoriale en faveur de la réhabilitation du parc privé**

Le 1<sup>er</sup> avril 2011, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire, à Puyricard sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 25 mars 2011, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

JOISSAINS MASINI Maryse, Président, Aix-en-Provence - ALBERT Guy, vice-président, Jouques - AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes Mirabeau - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BRUNET Danièle, membre du Bureau, Aix-en-Provence - BUCCI Dominique, membre du Bureau, Les Pennes Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Ste-Réparate - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - DRAOUZIA Dahbia, membre du Bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint Esteve Janson - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren - FOUQUET Robert, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GARCON Jacques, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GARDIOL Philippe, membre du Bureau, Vitrolles - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GROSSI Jean-Christophe, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyloubier - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du Bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil - MARTIN Régis, vice-président, Saint Marc Jaumegarde - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - MORBELLI Pascale, membre du Bureau, Vitrolles - PAOLI Stéphane, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc Bel Air - PIERRON Liliane, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PIN Jacky, vice-président, Rognes - PIZOT Roger, vice-président, Saint Paul lez Durance - RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence - SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles - SANGLINE Bruno, membre du Bureau, Bouc Bel Air - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du Bureau, Aix-en-Provence - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence - TAULAN Francis, membre du Bureau, Aix-en-Provence

**Excusé(s) avec pouvoir :**

DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse, DI CARO Sylvaine, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SICARD DESNUELLE Marie-Pierre, LARNAUDIE Patricia, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard, LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane, PERRIN Jean-Marc, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis

**Excusé(s) :**

CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence, CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet, LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence

Monsieur Jean-Claude FERAUD donne lecture du rapport ci-joint.

BUREAU DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2011

Rapporteurs : Monsieur Jean-Claude Feraud

Objet : HABITAT - Délégation des aides à la pierre - Actualisation du programme d'action territoriale en faveur de la réhabilitation du parc privé

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Il s'agit d'actualiser le programme d'action territoriale en faveur de la réhabilitation du parc privé, en intégrant les évolutions de l'Agence Nationale de l'Habitat.

Une première convention de délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat à la CPA a été signée le 31 janvier 2006. Elle affichait les objectifs globaux d'intervention en matière de rénovation de l'habitat privé sur une durée de trois ans, soit :

- réhabilitation de **800** logements privés,
- production d'une offre de **480** logements privés à loyers maîtrisés
- remise sur le marché locatif de **300** logements privés vacants
- traitement de **200** logements indignes

En 2009 les objectifs suivants ont été fixés par un avenant d'une année à :

- réhabilitation de **280** logements privés,
- production d'une offre de **155** logements privés à loyers maîtrisés
- remise sur le marché locatif de **100** logements privés vacants
- traitement de **65** logements indignes

En 2010, la Communauté du Pays d'Aix a renouvelé pour six ans une convention de délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre de l'état qui fixe notamment des objectifs prioritaires pour l'amélioration de l'habitat privé qui tient compte de la réforme de l'Anah et qui portent sur :

La réhabilitation de 380 logements par an répartis comme suit (cf. convention délégation des aides à la pierre signée le 17/09/2010) :

- 80 logements indignes et très dégradés traités dont :
    - 15 logements indignes Propriétaire Occupant
    - 40 logements indignes Propriétaire Bailleur
    - 10 logements très dégradés Propriétaire Occupant
    - 15 logements très dégradés Propriétaire Bailleur
  - 250 logements de propriétaires occupants traités
  - 50 logements locatifs réhabilités dont :
    - 30 loyers intermédiaires
    - 20 loyers conventionnés très social
- 
- dans la limite des droits à engagement correspondants
  - dans le cadre d'un programme d'action fixé après avis d'une Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH)

Par ailleurs, l'année 2010 a été une année charnière qui a mis en oeuvre cette contractualisation de la délégation des aides à la pierre très tardive et une redéfinition de la vocation sociale de l'agence nationale de l'habitat dont le régime d'aide est entré en vigueur en janvier 2011.

En effet, le conseil d'administration de l'Anah a adopté le 22 septembre 2010 un nouveau régime des aides, qui traduit une réorientation profonde des missions et des modalités d'intervention de l'Agence. Cette réforme répond à la feuille de route donnée par le secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme en avril 2010 au président de l'Agence.

L'objectif est de recentrer les interventions de l'Anah sur les enjeux sociaux qui caractérisent aujourd'hui le parc privé : la persistance de logements dégradés et les situations de mal-logement vécues par de nombreux propriétaires occupants modestes.

En conséquence, les aides de l'Agence sont réorientés sur trois grands axes :

- Une priorité à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Un rééquilibrage de l'aide aux propriétaires occupants aux ressources modestes
- Un plus grand ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs

L'élaboration du premier programme d'action du territoire qui s'appuyait sur les documents de programmation et de planification disponibles sur son territoire, PLH, PDALPD, conventions de délégation de compétence, connaissance du marché local a été mis en place en 2010.

C'est un document permanent qui fait l'objet d'un bilan annuel pris en compte dans le rapport annuel d'activité de la CLAH. Il est adapté au moins une fois par an pour tenir compte des moyens disponibles, fixer le niveau des loyers applicables pour le conventionnement et pour prendre de nouveaux engagements. Il peut faire l'objet d'avenants à tout moment et doit faire l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs ainsi que ses avenants. Il est transmis au délégué régional de l'Anah (Préfet de région) pour évaluation et préparation de la programmation annuelle et pluriannuelle des crédits.

Le cadre du programme d'action est fixé par le Règlement Général de l'anah et comporte cinq items obligatoires :

- les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets
- les modalités financières d'intervention
- le dispositif relatif aux loyers conventionnés
- dans le cadre des OPAH, PIG, PST, MOUS, protocoles LHI, un état des programmes en cours et une projection à moyen terme des engagements pris et à venir pour le financement des travaux et des subventions d'ingénierie associées
- les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en oeuvre

Le programme d'action territorial joint en annexe décline plus précisément l'ensemble de ces items intégrant les évolutions de l'Anah et sera annexé à la convention de délégation.

VU l'exposé des motifs,  
VU le code général des collectivités territoriales ;  
VU la délibération n° 2006-B006 du 20/01/2006,  
VU la délibération n° 2006-A101 du Conseil Communautaire du 6 avril 2006, relative à l'amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire - dispositif en faveur des propriétaires privés en complément des aides de l'ANAH ;  
VU la délibération n° 2009-A143 du Conseil Communautaire du 29 juillet 2009 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau ;  
VU la délibération n° 2008-B399 du 02/12/2008,  
VU la délibération n°2009-B131 du 22 avril 2009,  
VU la délibération n°2009-B451 du Bureau Communautaire du 29 septembre 2009 relative à la modification des niveaux de loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé.  
VU la délibération n°2010-B254 du Bureau Communautaire du 11 juin 2010 relative à la délégation des aides à la pierre de l'Etat, convention cadre définissant le contenu de la délégation et les objectifs de production pour la période 2010-2015 ;  
VU la délibération n°2010-B451 du Bureau Communautaire du 29 septembre 2010 relative à la modification de la grille des loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé et du programme d'action territorial

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

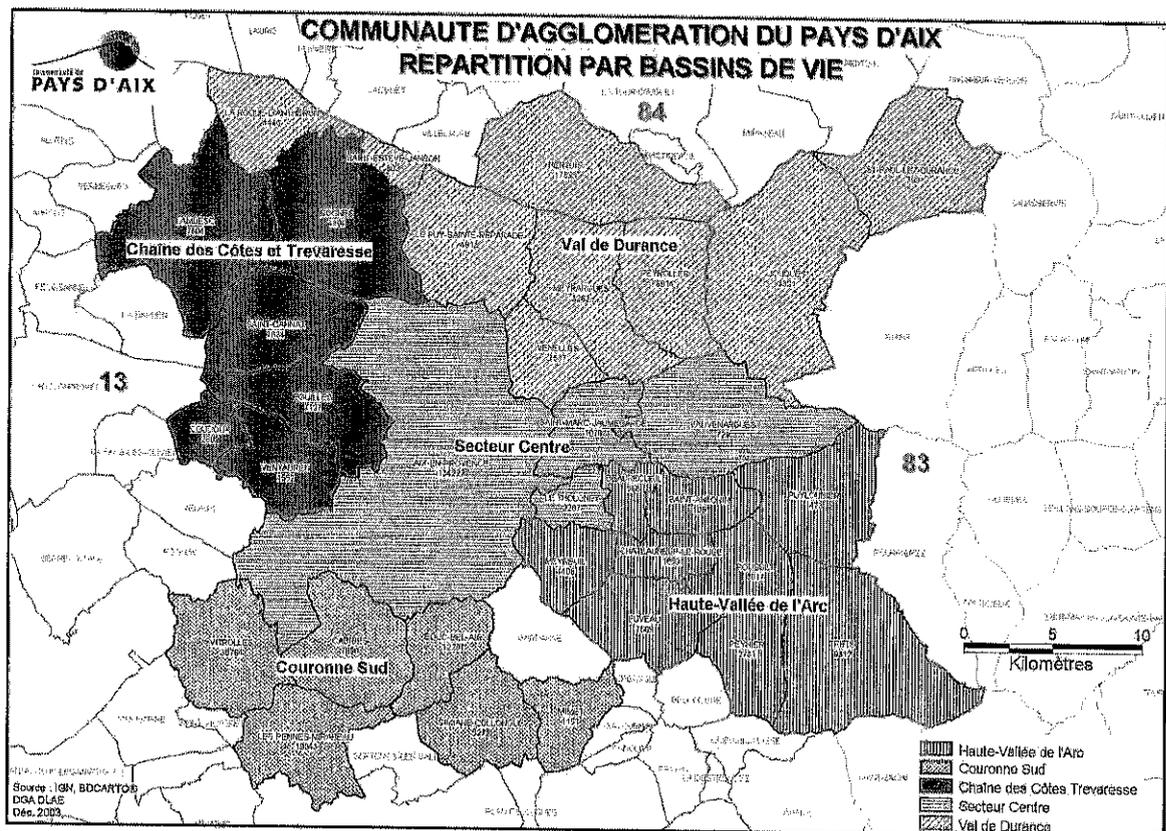
- **APPROUVER** le nouveau programme d'action territorial ci annexé;
- **AUTORISER** Le Président ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier. ;

Délégation locale des  
Bouches du Rhône

**PROJET**

**Programme d'action territorial  
secteur délégué de  
la Communauté du Pays d'Aix**

**en faveur de la réhabilitation du parc privé  
A compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2011**



<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
<b>1/ LES ENJEUX DE L'HABITAT POUR LA CPA .....</b>	<b>4</b>
1.1 TERRITOIRE CONCERNE .....	4
1.2 LES OBJECTIFS ET PRIORITES DE L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT .....	4
1.3 LES COMPETENCES DE LA CPA.....	4
1.4 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.....	5
<b>2 / LES OUTILS MIS EN PLACE.....</b>	<b>8</b>
2.1 LES OPAH .....	8
2.2 LES PROGRAMMES D'INTERET GENERAL .....	10
<b>3 / PROGRAMMATION DES CREDITS D'INTERVENTION .....</b>	<b>11</b>
3.1 LES OBJECTIFS DANS LES PROGRAMMES .....	11
3.2 LES CRITERES DE SELECTIVITE DES DOSSIERS .....	11
1/ Dossiers Propriétaires Bailleurs (PB).....	11
2/ Propriétaires Occupants (PO).....	11
3.3 LES ENVELOPPES PROGRAMMEES .....	13
3.4 LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES TYPES DE TRAVAUX ET LEUR RECEVABILITE .....	13

## INTRODUCTION

Le programme d'action territorial constitue un support opérationnel déterminant pour la gestion des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé par le Président de la Communauté du Pays d'Aix (ou son représentant), représentant de l'Anah dans le département sur le territoire délégué de la CPA. Il met également par écrit la doctrine de la Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) compétente sur ce périmètre.

Cet outil permet de garantir la bonne gestion des aides publiques en faveur de l'habitat privé.

Il fixe les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets. Ces priorités peuvent être thématiques, territoriales ou particulièrement ciblées sur certaines catégories de bénéficiaires en fonction de critères liés aux revenus des demandeurs, de critères géographiques ou de conditions de location acceptées par les propriétaires, notamment du niveau de loyers pratiqués.

L'application des priorités peut conduire à fixer des conditions de recevabilité, d'éligibilité plus restrictives que celles fixées par le Conseil d'administration de l'Anah.

Le document contient également le régime financier des aides et le niveau des loyers applicables par secteur géographique pour le conventionnement avec travaux et sans travaux.

Les décisions sont prises au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique du projet. L'aide peut faire l'objet d'un refus, d'une minoration, ou être soumise à des conditions supplémentaires ayant trait à la consistance du projet ou à des engagements particuliers du propriétaire.

Enfin, ce programme d'action territorial sera publié après avis du Bureau Communautaire, après avis de la **commission du .../2011 et son contenu s'applique à compter de sa date de publication.**

# 1/ LES ENJEUX DE L'HABITAT POUR LA CPA

## 1.1 Territoire concerné

Les 34 communes du territoire de la Communauté du Pays d'Aix listées en annexe 1 du présent document.

## 1.2 Les objectifs et priorités de l'Agence nationale de l'habitat

Le Conseil d'Administration de l'Anah du 22 septembre 2010 a adopté un nouveau régime des aides, applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2011. Les nouvelles orientations de l'Agence correspondent à un recentrage vers les enjeux sociaux les plus prégnants du parc privé. Priorité est donnée à **la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** : l'action de l'Anah sera rendue plus efficace grâce à l'amélioration de l'aide aux propriétaires occupants et au recentrage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements présentant un état de dégradation significative, dans une optique préventive de l'insalubrité, ou curative dans certains cas. Un rééquilibrage de l'aide de l'Anah en **faveur des propriétaires occupants aux ressources modestes**, tant en montant unitaire qu'en nombre de logements, avec une intervention forte sur la **lutte contre la précarité énergétique** et une prise en compte des besoins d'adaptation liés à la **perte d'autonomie**. Un plus grand ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs avec un recentrage sur les situations où l'aide de l'Anah présente un réel effet de levier. Pour les « petits travaux » l'aide fiscale sera privilégiée. L'accès au logement de salariés est par ailleurs facilité : un dispositif financier incitatif est mis en place pour encourager les propriétaires bailleurs, bénéficiaires des aides de l'Anah, à louer à des ménages présentés par les organismes collecteurs.

## 1.3 Les compétences de la CPA

En devenant une Communauté d'Agglomération, la Communauté du Pays d'Aix (CPA) s'est engagée à exercer un grand nombre de compétences.

Pour mémoire, les **six compétences** obligatoires sont:

- le **développement économique**
- **l'aménagement de l'espace communautaire**
- **l'organisation des transports,**
- **l'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire** dont l'amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire,
- **la politique de la ville dans la Communauté**
- **les dispositifs d'insertion économique et sociale.**

La CPA a choisi les **4 compétences optionnelles** suivantes :

- la protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- l'élimination et la valorisation des déchets ménagers,
- la voirie et les parcs de stationnement,
- les équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

La CPA a pris également en charge des compétences facultatives telles que l'élaboration et la mise en œuvre d'une charte intercommunale de l'environnement, le traitement des entrées de ville et de village, la création ou l'aménagement et la gestion des terrains d'accueil pour les gens du voyage.

Le projet d'agglomération adopté en décembre 2003 stigmatisait une ville centre Aix-en-Provence et un pôle urbain secondaire composée des communes de Pertuis, Trets, Lambesc et Vitrolles.

Par ailleurs, le PLH a pointé que sur ces communes il s'avérait nécessaire de mettre en place des procédures de renouvellement urbain.

Notamment Aix-en-Provence avec les quartiers Beisson Corsy et Vitrolles avec le quartier des Pins se sont inscrites sur des projets de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

Aix-en-Provence, Trets, Pertuis et Lambesc se sont tournées vers l'habitat privé à travers des procédures de Convention Publique d'Aménagement, ou d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou encore d'éradication de l'habitat indigne.

#### **1.4 Le Programme Local de l'Habitat**

→ Le PLH avait décliné **5 objectifs prioritaires** :

1. la mise en œuvre d'une politique foncière communautaire pour le logement (en constituant par exemple des réserves foncières à destination de logements sociaux ou intermédiaires)
2. La réparation de tous les maillons de la chaîne du logement en répondant à la demande dans sa diversité
3. La requalification des cités d'habitat social (et les copropriétés en voie de dégradation) et leur réinsertion à la dynamique urbaine
4. La réhabilitation des noyaux villageois et la valorisation des centres anciens
5. Le soutien aux grandes opérations d'aménagements avec un objectif de mixité, en les articulant à la politique de transports collectifs et au développement économique

Ces cinq objectifs ont été déclinés en actions, pour ce qui concerne l'objectif 4-1), il se décompose en 8 actions :

4-1) Valoriser les centres anciens (action prioritaire du PLH) qui vise à intégrer cette action dans une stratégie de projet de ville et qui consiste à :

- améliorer les conditions de logements des habitants actuels
- mobiliser une offre de logements dans le parc en centre ancien pour réduire la vacance
- développer une diversité de l'offre de logements
- développer une offre locative sociale en centres anciens
- Favoriser le maintien des commerces et des services
- valoriser leur qualité urbaine et le patrimoine historique

Les objectifs prioritaires en matière d'habitat privé poursuivis dans le cadre des conventions de délégation de compétence correspondent à ceux fixés par le programme d'actions du PLH de la Communauté du Pays d'Aix, sur la base des thématiques suivantes :

- Favoriser la production de logements à loyers maîtrisés, notamment par la remise sur le marché de logements vacants,
- Poursuivre l'éradication de l'habitat indigne,
- Aider à la rénovation des logements des propriétaires occupants à faibles ressources,
- Aide aux travaux d'adaptation et d'accessibilité des logements en faveur des personnes âgées ou handicapées,
- Accompagner les travaux liés au développement durable (économies d'énergie, lutte contre le bruit,...),
- Accompagner des travaux de mise en valeur de bâtiments présentant un intérêt architectural.

Une première convention de délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat à la CPA a été signée le 31 janvier 2006, revue en 2007 et prolongée en 2009.

Une nouvelle convention de délégation de compétence pour la période 2010-2015 a été signée le 17 septembre 2010. Il y est prévu la réhabilitation de 2 280 logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat.

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

- a) le traitement de 295 logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb, dont 55 pour 2011.
- b) le traitement de 150 logements très dégradés dont 25 pour 2011
- c) le traitement de 1 500 logements occupés par leurs propriétaires au titre notamment de la lutte contre la précarité énergétique ou de l'aide au handicap ou au vieillissement (hors habitat indigne et très dégradé), dont 250 pour l'année 2011
- e) le traitement d'aucune copropriété

Suite à un débat régional, une enveloppe budgétaire prévisionnelle d'un montant de 1 697 500 € a été définie et les objectifs pour l'année 2011 ont été revus et se déclinent de la manière suivante :

- a) le traitement de 305 logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb, dont 55 pour 2011.
- b) le traitement de 150 logements très dégradés dont 45 pour 2011
- c) le traitement de 25 logements dégradés pour 2011
- d) le traitement de 1 500 logements occupés par leurs propriétaires au titre notamment de la lutte contre la précarité énergétique ou de l'aide au handicap ou au vieillissement (hors habitat indigne et très dégradé), dont 170 pour l'année 2011
- e) le traitement de 10 copropriétés

Objectifs revus suite au club habitat du mois de janvier 2011:

- a) le traitement de 295 logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb, dont 55 pour 2011.
- b) le traitement de 150 logements très dégradés dont 45 pour 2011
- c) le traitement de 25 logements dégradés pour 2011
- d) le traitement de 1 500 logements occupés par leurs propriétaires au titre notamment de la lutte contre la précarité énergétique ou de l'aide au handicap ou au vieillissement (hors habitat indigne et très dégradé), dont 160 pour l'année 2011
- e) le traitement de 10 copropriétés

Pour 2011, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est estimée à **1 892 000 €**, dont **194 472 € de dotation en ingénierie**.

L'enveloppe relative aux objectifs « PO énergie » fait l'objet d'une mise en réserve régionale : la délégation de cette réserve sur le secteur de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (260 000 € pour un objectif de 100 « PO énergie ») est conditionnée à la signature d'un Contrat Local d'Engagement (ou d'un protocole territorial tenant lieu) dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».

## 2 / LES OUTILS MIS EN PLACE

Afin d'atteindre ces objectifs, la CPA a souhaité initier ou accompagner des actions en fonction des spécificités des thématiques poursuivies et/ou des territoires concernés :

### 2.1 Les OPAH

#### ○ OPAH n°5 d'Aix-en-Provence (2007/2011) :

##### Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention correspond au centre ancien d'Aix en Provence intra-muros, élargit aux secteurs dits « Mazarin » et « Villeneuve », et à la proche périphérie des boulevards extérieurs.

##### Date de signature et durée de l'opération

La convention d'OPAH n°5 « traitement de l'habitat indigne et vacant du centre ville », conduite par la ville d'Aix en Provence, a été signée le 16 octobre 2007 pour une durée de cinq ans, elle expire le 31 décembre 2011.

Les signataires sont : la Ville d'Aix-en-Provence, l'ANAH, la Région Provence Alpes Côte d'Azur, la CPA.

##### Objectifs de l'OPAH N°5

Les objectifs prioritaires sont :

- un recentrage de l'action d'amélioration de l'habitat vers le traitement du parc insalubre, vacant ou indécents
- la production affirmée d'un parc à loyers maîtrisés,

Il est prévu la réhabilitation de 500 logements en 5 ans (2007/2011) dont :

- 120 logements à traiter en sortie d'insalubrité ou de péril
- 180 logements à mettre aux normes de décences
- 165 logements à loyers maîtrisés répartis en 95 logements à loyer intermédiaire, et 70 logements à loyers conventionnés, 40 logements vacants remis sur le marché.

##### RECAPITULATIF DES FINANCEMENTS LOGEMENTS SUR 5 ANS

ANAH	Ville	CPA	Région	TOTAL
3 000 000 €	800 000€	500 000 €	300 000 €	4 600 000€

La répartition annuelle des aides sollicitées serait la suivante :

	ANAH	Ville	CPA	Région	
2007	500 000€	140 000€	80 000€	30 000€	
2008	625 000€	165 000€	105 000€	67 500€	
2009	625 000€	165 000€	105 000€	67 500€	
2010	625 000€	165 000€	105 000€	67 500€	
2011	625 000€	165 000€	105 000€	67 500€	
TOTAL	3 000 000€	800 000€	500 000€	300 000€	4 600 000 €

Le Département sera sollicité sur la base de ses règles d'interventions de droit commun. Cette participation pour la période d'OPAH (5ans) pourrait représenter 300 000 €, soit au total 4 900 000€ d'aides publiques.

○ **OPAH Pertuis :**

Dans le cadre de la convention d'OPAH signée le 29 octobre 2010, il était prévu de traiter 200 logements en 5 ans soit 28% du parc privé du centre ancien, selon la répartition suivante :

- Propriétaires occupants : 70 logements soit 1/3 du parc des propriétaires occupants
- Propriétaires bailleurs : 130 logements  
dont logements vacants : 30 logements soit ¼ du parc vacant  
dont logements occupés : 100 logements soit ¼ du parc locatif privé

Il était prévu de réaliser :

- 55 loyers libres
- 40 loyers intermédiaires
- 35 loyers conventionnés

La répartition suivant les loyers se traduisant ainsi :

- pour les logements vacants : 10 loyers libres, 15 loyers intermédiaire, 5 loyers conventionnés
- pour les logements loués : 45 loyers libres, 25 loyers intermédiaires, 30 loyers conventionnés

Concernant la résorption des situations de logements indignes et indécents :

- 50 sorties d'insalubrité : 5 Propriétaires Occupants, 15 vacants, 30 loués
- 50 traitement de l'indécence : 10 sur des logements vacants, 40 sur des logements loués
- 100 diagnostics plomb suivis de travaux de résorption

L'avenant qui est en cours de finalisation a pour but d'intégrer les nouvelles orientations de l'Anah et déclinera les objectifs selon le nouveau régime d'aide adopté par le Conseil d'Administration du 22 septembre 2010 et sont déclinés dans le tableau suivant :

<b>AVENANT N°1 CONVENTION OPAH PERTUIS</b>						
<b>Objectifs de réalisation de la convention, parc privé - tableau de bord</b>						
	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
<b>PARC PRIVE</b>						
Logements indignes et très dégradés traités		21	21	24	24	90
dont logements indignes PO		2	2	3	3	10
dont logements indignes PB		5	5	5	5	20
dont logements très dégradés PO		2	2	3	3	10
dont logements très dégradés PB		5	5	5	5	20
dont logements moyennement dégradés PB		7	7	8	8	30
Logements de propriétaires occupants traités		15	15	25	25	80
pour précarité énergétique		5	5	10	10	30
pour adaptation au handicap et/ou vieillissement		5	5	5	5	20
Autres PO		5	5	10	10	30
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires		0	0	0	0	0
Nombre de logements locatifs réhabilités (autres travaux)		6	8	8	8	30
dont loyer intermédiaire		3	4	4	4	15
dont loyer conventionné social et très social		3	4	4	4	15
<b>TOTAL PO</b>		19	19	31	31	100
<b>TOTAL PB</b>		23	25	26	26	100
<b>TOTAL</b>		42	44	57	57	200

## RECAPITULATIF DES FINANCEMENTS LOGEMENTS SUR 5 ANS

La répartition annuelle des aides sollicitées serait la suivante :

	ANAH	Ville	CPA	Région	Département
2010	400 000 €	16 250 €	108 100 €	28 000 €	TAUX DE PARTICIPATION  5%
2011	597 000 €	23 000 €	153 100 €	39 600 €	
2012	597 000 €	23 000 €	153 100 €	39 600 €	
2013	597 000 €	23 000 €	153 100 €	39 600 €	
2014	597 000 €	23 000 €	153 100 €	39 600 €	
<b>TOTAL</b>	<b>2 788 000€</b>	<b>108 250 €</b>	<b>720 500 €</b>	<b>186 400 €</b>	

### **Animation et suivi de l'OPAH**

L'Anah s'est engagée à accorder à la CPA une subvention pour les missions de suivi animation de l'O.P.A.H. de Pertuis, conformément à la délibération n°2010-55 du 22 septembre 2010 du conseil d'administration relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations.

#### **2.2 Les Programmes d'Intérêt Général**

- **Programme d'Intérêt Général : « Mission de suivi et d'animation du Programme d'Intérêt Général « Mieux habiter, Mieux louer » »**

Pour la tenue de ces objectifs, la CPA met en œuvre un nouveau Programme d'Intérêt Général accompagné d'une mission de suivi et d'animation sur le territoire de la Communauté du Pays d'Aix (Annexe 2 de la convention de délégation, relative aux actions spécifiques Habitat Privé).

#### **Périmètre d'intervention**

Le périmètre d'intervention correspond au territoire de la Communauté du Pays d'Aix excepté les périmètres d'OPAH N°5 d'Aix et celui de l'OPAH de Pertuis.

#### **Date de signature et durée de l'opération**

Par délibération de son conseil communautaire du 23 octobre 2009, la CPA a décidé du lancement du marché « mission de suivi et d'animation » du Programme d'Intérêt Général « Mieux habiter, Mieux louer » sur la CPA.

Par délibération N°2011-B005, le Bureau Communautaire a attribué le marché relatif à la « Mission de suivi et d'animation du programme d'intérêt général "cohésion sociale" et d'éradication de l'habitat indigne sur le territoire de la Communauté du Pays d'Aix », à la société **URBANIS**, pour un montant indicatif de **443 250 € HT**.

Durée de la mission : 3 ans :

Notification du marché : 2011

Début de la mission : 2011

Fin de la mission : jusqu'au 2014.

**→ Une reconduction pour trois ans de ce programme est en cours d'élaboration (période : mars 2011 à mars 2014)**

**Animation et suivi du PIG : une demande de subvention sera faite pour le recrutement de l'équipe d'animation telle que prévue par les directives Anah.**

### 3 / PROGRAMMATION DES CREDITS D'INTERVENTION

Les priorités locales concernent :

- -l'éradication de l'habitat indigne
- -la lutte contre la précarité énergétique
- -la production de logements à loyer maîtrisé, et plus prioritairement à loyer conventionné social et très social dans un contexte de demande en logement "sociaux" très élevé, mis en exergue par la mise en oeuvre de la loi DALO. Ce parc social privé pourra être développé pour partie dans le parc privé vacant.
- -les interventions spéciales à caractère social : handicap, maintien à domicile et saturnisme
- -l'intermédiation locative (loi MLE)

#### 3.1 Les objectifs dans les programmes

A ce jour, les programmes concernés sont l'OPAH d'Aix en Provence, l'Opah de Pertuis et le PIG communautaire (à venir). Les dossiers présentés dans le cadre de ces programmes seront prioritaires.

#### 3.2 Les critères de sélectivité des dossiers

Seuls les dossiers relatifs aux catégories énumérées (PBHI, PBTD, PBMD, POHI, POTD, PO autonomie, PO énergie) pourront prétendre à une subvention Anah

Afin de poursuivre les actions engagées depuis la prise de délégation de compétence en, 2006, la CPA donnera priorité aux dossiers permettant de résoudre des situations d'insalubrité avérée, avec notamment une maîtrise des loyers de sortie.

##### 1/ Dossiers Propriétaires Bailleurs (PB)

-« **PB HI** »: propriétaire bailleur habitat indigne Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs concernant des logements subventionnés pour des travaux lourds dans une situation d'insalubrité ou de péril et des logements subventionnés pour des travaux de "petite LHI".

-« **PB TD** »: propriétaire bailleur très dégradé Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs concernant des logements subventionnés pour des travaux lourds, dans le cadre de la nouvelle grille de dégradation.

-« **PBMD** »: propriétaire bailleur moyennement dégradé Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs concernant des logements moyennement dégradés subventionnés pour des travaux de réhabilitation, dans le cadre de la nouvelle grille de dégradation.

-« **Copropriétés** » Cette catégorie correspond aux dossiers de syndicat de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble.

##### 2/ Propriétaires Occupants (PO)

-« **PO HI** »: propriétaire occupant habitat indigne Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants concernant des logements subventionnés pour des travaux lourds dans une situation d'insalubrité ou de péril et des logements subventionnés pour des travaux de "petite LHI".

-« **PO TD** »: propriétaire occupant très dégradé Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants concernant des logements très dégradés subventionnés pour des travaux lourds, dans le cadre de la nouvelle grille de dégradation.

-« **PO autonomie** » Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants pour des travaux d'adaptation ou d'accessibilité dans leurs logements, sur justificatifs.

-« **PO énergie** » Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants concernant des logements bénéficiant de l'ASE, non comptés dans les catégories précédentes.

En cas d'enveloppe insuffisante, les dossiers retenus prioritairement seront ceux compris dans les catégories définies ci-dessus et répondant en premier aux critères :

- Dossiers en secteur programmé
- dossiers permettant de remédier à une situation d'insalubrité (PB, PO)
- dossiers qui à la suite de travaux permettent de lutter contre la précarité énergétique des bâtiments
- dossiers en sortie de vacance

### 3/ Prime de réduction du loyer

La communauté du Pays d'Aix est en zone tendue, il sera donc appliqué la prime de réduction du loyer pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.321-8 du CCH (secteur social ou très social).

(cf : Annexe 1 le champ d'application des loyers qui est issu d'une analyse annuelle interne qui croise des données de clameur, de « l'observatoire départemental des loyers Communauté du Pays d'Aix 2008 » de l'ADIL 13 (annexe3), du « rapport sur l'évolution des loyers du parc privé à Aix-en-Provence en 2009 » de l'AUPA)

### 4/ Majoration des taux d'intervention de 10%

Par délibération du Conseil Communautaire N°2006-A183 en date du 22 juin 2006 concernant l'amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire – dispositifs de la CPA en faveur des propriétaires privés en complément des aides de l'Anah, le Conseil Communautaire a autorisé le président ou son représentant à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat à utiliser les possibilités de majoration prévues à l'article R321-21-1 du CCH à compter du 22 juin 2006. ». Compte tenu des enveloppes budgétaires allouées en 2011, cette majoration sera mise en œuvre en priorité pour les loyers sociaux et très sociaux.

## **GESTION DU STOCK 2010**

Les dossiers en instance au 31/12/2010 représentent un montant de **2 479 151 €**, compte tenu des contraintes budgétaires, et des modifications intervenues par les règles de l'Anah il est convenu d'engager ces dossiers selon les priorités suivantes :

- Priorité 1 dossiers en secteur programmé dans la limite du respect des objectifs contractuels
- Priorité 2 dossiers PO autonomie handicap très social et social

- Priorité 3 dossiers en sortie d'insalubrité
- Priorité 4 dossiers à loyers maîtrisés

Les dossiers restant seront examinés en fonction des évolutions budgétaires de l'enveloppe déléguée disponibles après le traitement des dossiers prioritaires 2011.

### 3.3 Les enveloppes programmées

Voici à titre indicatif les enveloppes connues à ce jour.

OPAH d'Aix en Provence (2007 - 2011)	3 000 000 euros sur 5 ans
OPAH de Pertuis (2010 - 2014)	2 788 000 euros sur 5 ans
PIG Mieux habiter, mieux louer	443 250 euros HT sur 3 ans

Ingénierie :

Dénomination de l'opération	Nature Ingénierie	Taux de Subvention	Subvention Anah
OPAH Pertuis (septembre 2010 à septembre 2015)	Suivi Animation	35% pour la part fixe et 300 € par PO (70 PO)	108 500 €
PIG Mieux habiter, Mieux louer	Suivi Animation	35% pour la part fixe et 300 € par PO (425 PO)	312 500 €

### 3.4 Les prescriptions particulières concernant les types de travaux et leur recevabilité

Les prescriptions particulières concernent les types de travaux et leur recevabilité. Les travaux subventionnables, les montants des taux de subvention et les plafonds de travaux sont définis chaque année par le Conseil d'Administration de l'Anah.

En fonction des priorités locales et du montant de l'enveloppe allouée, le Président de la communauté, représentant de l'Anah sur son secteur de compétences, adopte des règles locales adaptées à son territoire et reprises ci dessous :

- ✓ **Grilles de loyers :** L'instruction n°2007-04 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des loyers conventionnés fait suite à la délibération du conseil d'administration de l'Anah du 06 décembre 2007, et prévoit les conditions et les modalités de fixation des loyers plafonds pour les conventions Anah avec et sans travaux, en intermédiaire ou en social ou très social. Ces conditions et modalités ont été publiées au recueil des actes administratifs de la préfecture sous le numéro 2009-5 du 13 janvier 2009. Ces grilles sont reprises en annexe 1

**PB : L'éco-conditionnalité après travaux. L'octroi de la subvention est conditionné à l'atteinte d'un certain niveau de performance énergétique après travaux :** constatée au moyen d'une évaluation permettant de mesurer la consommation conventionnelle du ou des logements en  $kwh_{ep}/m^2.an$  et leur « étiquette

énergie et climat » avant et après la réalisation des travaux. Le logement doit présenter après travaux un niveau de performance correspondant au moins à l'étiquette « E » (consommation énergétique inférieure à 330 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an).

- ✓ **PO** : Niveau de **performance énergétique** requis pour obtention Aide Solidarité Ecologique : les travaux réalisés doivent permettre une amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement, attestée par une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation projetée après travaux. L'obtention de l'ASE est conditionnée à la signature d'un Contrat Local d'Engagement (ou d'un protocole territorial tenant lieu) dans le cadre du programme "Habiter Mieux
- ✓ **Ravalement de façades** : Les travaux de rénovation de façade sont subventionnables selon les modalités en vigueur à la date du dépôt du dossier et conformément à la liste des travaux. La nature des travaux subventionnés est précisée en annexe 2
- ✓ **Travaux de création ou de rénovation ou de mise aux normes d'ascenseurs** : Aucun dossier de demande de travaux pour la création ou la rénovation d'ascenseurs, déposé par un PO, un PB ou un syndicat de copropriétaire, ne sera subventionné, à l'exception des immeubles bénéficiant d'un plan de sauvegarde, ou d'une OPAH copropriété dégradé, ou d'un dossier global rendant accessible l'immeuble en totalité aux personnes à mobilité réduite.
- ✓ **Travaux sur des logements issus d'une division ou d'une transformation d'usage** : pour bénéficier des subventions, les logements issus d'une division et dont la surface est inférieure à 50 m<sup>2</sup> seront loués obligatoirement en loyer conventionné social ou très social. Tout logement issu d'une transformation d'usage sera systématiquement loué en loyer conventionné social ou très social.
- ✓ **Travaux liés à la lutte contre le saturnisme** : Les travaux sont subventionnés si un CREP (constat de risque aux expositions de plomb) est établi et fourni, et si le CREP présente les conclusions contenues dans les 2 premiers alinéas de l'annexe 4 de l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb :
  1. Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3 ;
  2. L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3

## ANNEXE 1 : CONDITIONS ET LES MODALITES DE FIXATION DES LOYERS PLAFONDS POUR LES CONVENTIONS ANAH AVEC ET SANS TRAVAUX

Loyers	Très social		Social		Intermédiaire
	Classique	Dérogatoire	Classique	Dérogatoire	
Zone B	5,57	6,65	5,73	7,79	11,35

*Loyer mensuel en € par m<sup>2</sup> de surface habitable dite « fiscale »  
révisable annuellement au 1/01*

Aux vues des nouvelles directives (circulaire du 8 février 2011) et en respectant l'étude (éléments joints en annexe de la répartition des communes par zonage et groupe) menée en 2008 et actualisée, la nouvelle grille des loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé applicable est la suivante :

### o Champ d'application des loyers :

LOYERS	Très social		Social		Intermédiaire	
GROUPE 1	Logt < 75m <sup>2</sup>	Logt > 75m <sup>2</sup>	7,79		Logt < 50m <sup>2</sup>	Logt > 50m <sup>2</sup>
	6,65	5,90			11,35	9,17
GROUPE 2	Logt < 50m <sup>2</sup>	Logt > 50m <sup>2</sup>	Logt < 50m <sup>2</sup>	Logt > 50m <sup>2</sup>	8,43	
	6,65	5,90	7,79	6,92		
GROUPE 3	6,65		7,79		Logt < 75m <sup>2</sup>	Logt > 75m <sup>2</sup>
					8,43	7,74
GROUPE 4	6,65		7,79		8,43	

*Loyer mensuel en € par m<sup>2</sup> de surface habitable dite « fiscale »  
révisable annuellement au 1/01*

## REPARTITION DES COMMUNES PAR GROUPE

### GROUPE 1 :

*Communes en B1*

AIX EN PROVENCE – EGUILLES - VENELLES

### GROUPE 2 :

*Communes en B1*

BOUC BEL AIR – CABRIES - COUDOUX – FUYEAU – LE THOLONET – LES PENNES  
MIRABEAU – MEYREUIL – MIMET - SAINT MARC JAUMEGARDE – SIMIANE COLLONGUE –  
VENTABREN – VITROLLES

### GROUPE 3 :

*Communes en B1*

BEAURECUEIL – CHATEAUNEUF LE ROUGE - SAINT CANNAT – VAUVENARGUES

*Communes en B2*

LAMBESC – PEYNIER - PUYLOUBIER – TRETTS – SAINT ANTONIN SUR BAYON

### GROUPE 4 :

*Communes en B1*

ROGNES – ROUSSET – PERTUIS

*Communes en B2*

JOUQUES – LA ROQUE D'ANTHERON - LE PUY SAINTE REPARADE – MEYRARGUES -  
PEYROLLES – SAINT ESTEVE JANSON - SAINT PAUL LES DURANCE



## ANNEXE 2 : La notion de ravalement de façade

L'état des façades doit nécessiter une attention très particulière pour identifier avec précision la nature des travaux à envisager et donc les travaux qui seront subventionnés. Il semble indispensable de pouvoir classer en 2 catégories les travaux de façades selon les pathologies identifiées.

### 1- Les travaux d'ENTRETIEN DE FACADE

Il est en effet clairement entendu que les travaux de façade qui relève de l'entretien tels que :

- nettoyage des parements,
- réfections localisées d'enduits,
- peinture ou badigeon,
- réparation de descentes d'eau et peinture des ferronneries

ne sont pas des travaux subventionnés par l'ANAH.

Ces travaux sont recommandés pour assurer un bon état de propreté. Ces travaux sont à entreprendre de façon régulière afin d'éviter que le support ne se dégrade.

### 2- Les travaux de RAVALEMENT DE FACADE

Il existe des immeubles dont l'état général se trouve particulièrement dégradé par un manque d'entretien récurrent à travers le temps ou bien par la dégradation naturelle d'éléments constructifs de mauvaise qualité mis en oeuvre dès l'origine.

Il s'agit :

- d'enduits de mauvaise qualité ou mal dosés qui n'ont pu résister aux atteintes du temps,
- d'enduits rapportés sur un support de corps d'enduit friable et non adhérent,
- d'enduits ciment sur des façades à la chaux,
- de pierres trop friables et non protégées,
- de bétons dont les dosages en eau peu précis ont généré des fissures de retrait,
- des bétons éclatés jusqu'aux aciers avec corrosion avancée.

L'ensemble de ces désordres a pour conséquence de porter atteinte au support de mur et donc au gros oeuvre.

La peau que représente un enduit de façade et donc sa qualité d'étanchéité est indispensable pour garantir la pérennité du gros oeuvre.

L'eau est la source de la plupart des désordres dans le bâtiment, la recherche de l'étanchéité est une garantie de pérennité des ouvrages.

Tous les travaux devant contribuer à la mise hors d'eau d'un bâtiment devraient être une priorité, être encouragés, accompagnés et financés.

Il s'agit de :

- la réfection complète des enduits d'une façade par décroustage complet et réfection des enduits en trois couches,
- la confection d'enduit sur des pignons qui en sont dépourvus,
- la protection des pierres ou des briques par l'application de produit hydrofuge,
- la réfection des joints entre pierre ou brique,
- la purge des bétons non adhérents et le traitement contre la corrosion des aciers, et la réfection des bétons,
- l'imperméabilisation des bétons par des peintures hydrofuges,
- ainsi que le traitement des éléments de modénatures et les accessoires de façades dans leur remplacement par des matériaux de qualité (Zinc pour gouttière, plomb pour relevé d'étanchéité)

Il conviendra de diagnostiquer précisément les façades concernées selon les pathologies rencontrées afin de les classer suivant la nature des travaux en vu d'en déterminer le subventionnement

### **1- Les façades en enduit sur support pierre :**

Immeubles du XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> siècle  
Façades principales

#### **Nature des murs de façades et des parements non-permanents :**

- Murs en moellons (gros oeuvre),
- Enduit à la chaux (étanchéité du gros oeuvre),

#### **Pathologies – désordres :**

- Enduits dégradés avec des décollements significatifs de plaques d'enduit du support mur,
- Enduits poreux, faïencés, laissant filtrer l'eau de ruissellement de pluie,
- Le mur support d'enduit est en certains endroits apparent, les pierres sont mises à nu et l'eau chemine entre le reste de l'enduit et le support,
- Le gros oeuvre n'est plus protégé des problèmes d'humidité,
- L'enduit participe et contribue à la protection du gros oeuvre.

#### **Nature des travaux de réfection :**

- Décroustage des enduits du support,
- Réalisation d'un enduit 3 couches,

### **2- Les façades en enduit sur autre support :**

Immeubles du XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> siècle  
Façades sur cour ou secondaire

#### **Nature des murs de façades et des parements non-permanents :**

- Murs en briques rouges (gros oeuvre),
- Enduit à la chaux et ciment (étanchéité du gros oeuvre),

#### **Pathologies – désordres :**

- Enduits dégradés avec des décollements significatifs de plaques d'enduit du support brique,
- Mise à nu de la brique et des joints,

#### **Nature des travaux de réfection :**

- Décroustage des enduits du support,
- Réfection des joints,
- Réalisation d'un enduit après avoir assuré l'adhérence au support brique.

### **3- Les façades en pierres apparentes :**

Immeubles du XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècle

#### **Nature des murs de parements permanents :**

- Murs en pierre de taille,
- Joint liant à la chaux,
- Badigeon de chaux,

#### **Pathologies – désordres :**

- Pierres endommagées en profondeur,
- Pierres encrassées en surface,
- Joints dégradés ou inexistantes,

**Nature des travaux de réfection :**

- Remplacement ponctuel de pierres,
- Nettoyage par ruissellement, gommage ou sablage,
- Réfection des joints,
- Protection de la pierre par badigeon de chaux,
- Protection des corniches et bandeaux par solin en plomb

**4- Les façades en béton :**

Immeubles du XX<sup>e</sup> siècle

**Nature des murs de façades :**

- Murs en béton banché,
- Peinture minérale,

**Pathologies – désordres :**

- Infiltration d'eau par des fissures,
- Eclatement des bétons par corrosion des armatures de surface après infiltration d'eau ou de gel,

**Nature des travaux de réfection :**

- Elimination des bétons dégradés,
- Mise à nu des aciers et traitement contre la corrosion,
- Reconstitution des bétons autour des aciers,
- Protection des bétons par peinture ou produit hydrofuge,

**5- Les éléments de modénature sur façade :**

**Nature des éléments : Balcon**

- Eléments constructifs en brique,
- Armature en acier,
- Enduit de protection,

**Pathologies – désordres :**

- Enduits de protection fissurés et délités,
- Aciers apparents et corrodés,
- Porosité des surfaces horizontales créant infiltration vers mur de façade et logements,

**Nature des travaux de réfection :**

- Purges des éléments menaçant chute,
- Renforcement de la solidité des ouvrages,
- Traitement des aciers,
- Réfection des enduits et étanchéité des balcons,

**Autres éléments de modénatures des façades ;**

- Descentes Eaux Pluviales zinc,
- Chéneau ou gouttière zinc,
- Passée de toiture,
- Bandeaux et corniches,
- Gardes corps,
- Balcon en verre armé.

# L'observatoire départemental des loyers

## Communauté du Pays d'Aix / 2008



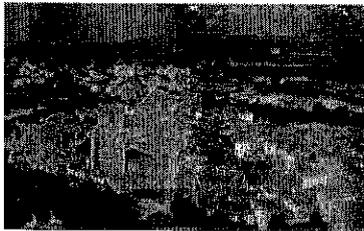
ADIL 13



Communauté du PAYS D'AIX  
www.agglo-paysd Aix.fr

FNAIM  
13

Le parc locatif privé de la communauté du Pays d'Aix représente le quart de l'ensemble des résidences principales du territoire. Il constitue donc une part non négligeable de la capacité de l'intercommunalité à loger ses habitants. Par ailleurs, l'offre locative privée est située pour plus de la moitié au sein du bassin de vie Centre qui propose les loyers les plus élevés du marché (loyer médian : 12,6 €/m<sup>2</sup>) dû à une demande forte et beaucoup de petits logements. Entre 2007 et 2008, les loyers n'ont que très légèrement augmentés et se sont contentés de suivre l'évolution de l'IRL (soit une augmentation de 1,8 %). En 2008, les locataires privés ont été un peu moins mobiles qu'en 2007 (suivant la taille du logement). De toute évidence, le marché locatif de la communauté du Pays d'Aix s'est régulé par une meilleure prise en compte de la solvabilité des ménages.



### Des loyers élevés dans le bassin de vie Centre

Plus de la moitié du parc locatif privé de la CPA est située dans le bassin de vie Centre

Avec 23 540 logements locatifs privés, Aix-en-Provence concentre 60 % du marché de l'intercommunalité. De même, le bassin de vie Centre réunit à lui seul la majorité des logements locatifs privés du Pays d'Aix.

Le reste du parc locatif privé se répartit inégalement sur les autres bassins de vie, plus ruraux. Ainsi, le bassin Chaîne des Côtes et Trévaresse regroupe 2 800 logements locatifs privés contre 5 040 pour Val de Durance.

Du point de vue du type de logement, le territoire de la Communauté du Pays d'Aix se distingue nettement du département des Bouches-du-Rhône. En effet, la part de logements individuels est quasiment égale à celle des logements collectifs (contre 40 % d'individuels et 60 % de collectifs dans les Bouches-du-Rhône). Si l'analyse des logements autorisés depuis 2007 démontre une tendance à un rééquilibrage collectif-individuel, le poids des logements individuels contribue activement à la tension du marché locatif qui se trouve en déficit d'appartements.

Avec une médiane de 12,6 €/m<sup>2</sup>, les loyers des appartements de type 2 et 3 sont plus élevés dans le bassin de vie Centre que dans les autres bassins. L'attractivité de la ville d'Aix-en-Provence

#### Zoom sur les T2 et T3

Loyers	Trets	Vitrolles
Loyer haut	575 €	600 €
Loyer médian	550 €	590 €
Loyer bas	500 €	535 €
Loyer haut	755 €	750 €
Loyer médian	680 €	655 €
Loyer bas	585 €	555 €

#### Loyers inégaux par bassin de vie

	Centre	Couronne Sud	Haute Vallée de l'Arc
T1	460 €	440 €	ns
T2	620 €	550 €	515 €
T3	750 €	670 €	675 €
T4	780 €	720 €	ns

### Chiffres clés du Pays d'Aix et d'Aix-en-Provence

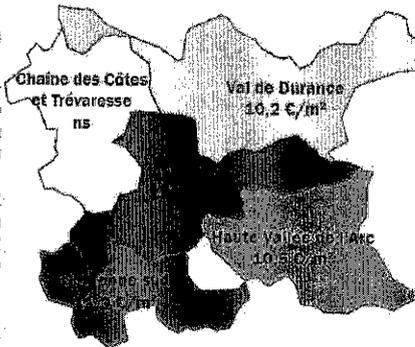
Fourchettes de loyers observés pour les appartements sur la Communauté d'agglomération (loyers hauts et bas)

	2008
T1	de 390 € à 610 €
T2	de 365 € à 685 €
T3	de 685 € à 920 €

Fourchettes de loyers observés pour les appartements à Aix-en-Provence (loyers hauts et bas)

	2008	2007
T1	de 390 € à 610 €	de 390 € à 500 €
T2	de 550 € à 675 €	de 555 € à 670 €
T3	de 685 € à 925 €	de 685 € à 840 €
T4 et +	de 965 € à 915 €	de 690 € à 925 €

Montant des loyers médians par bassin de vie Appartements de type 2 et 3



est la principale explication du phénomène et de la tension locative qui en résulte. A noter : le bassin de vie Centre a enregistré 48 % des logements autorisés dans l'intercommunalité.

Idéalement placé entre les villes d'Aix-en-Provence et Marseille et à proximité des zones d'emploi de l'Étang de Berre, les loyers des appartements de type 2 et 3 de la Couronne Sud sont à peine inférieurs à ceux du bassin Centre. En effet, le loyer de ces types de biens est de 11,9 €/m<sup>2</sup>, soit 0,7 €/m<sup>2</sup> de moins que dans le bassin Centre.

A l'opposé, le bassin Val de Durance affiche les loyers les plus bas de l'intercommunalité avec une médiane, pour les appartements de type 2 et 3, de 10,2 €/m<sup>2</sup>. Subissant l'influence de la zone d'emploi d'Iter, ce territoire risque de connaître une inflation des loyers à moyen terme.

Enfin, le bassin Haute Vallée de l'Arc connaît des loyers des types 2 et 3 légèrement supérieurs à ceux du Val de Durance avec une médiane de 10,5 €/m<sup>2</sup>. L'attractivité de la zone de Roussat pourrait contribuer à une hausse des loyers sur ce secteur dans les années à venir.

Dans le bassin de vie Chaîne des Côtes et Trévaresse, le parc locatif privé est très réduit, l'observation statistique y est par conséquent rendue impossible. Pour ce bassin, il conviendra à l'avenir de retenir la méthode « à dires d'expert ».

### Structure du parc de logements de la Communauté d'agglomération

Statut d'occupation des ménages de la Communauté d'agglomération

	Statut	Nbre	%
Individuel	Propriétaire	60 530	64,3%
	Locataire privé	8 572	13,3%
	Locataire HLM	1 247	2,9%
Collectif	Autres (meublé, chambre d'hôte, hébergement touristique)	3 452	6,9%
	Ensemble	74 802	100%
Ensemble	Propriétaire	18 905	25,3%
	Locataire privé	28 829	39,3%
	Locataire HLM	18 708	25,3%
Ensemble	Autres (meublé, chambre d'hôte, hébergement touristique)	8 678	12,1%
	Ensemble	73 118	100%
Ensemble	Propriétaire	79 651	108,3%
	Locataire privé	36 970	50,6%
	Locataire HLM	18 110	24,8%
Ensemble	Autres (meublé, chambre d'hôte, hébergement touristique)	12 008	16,4%
	Ensemble	149 676	100%

Source : Insee, RP 2006 exploitation principale

### Répartition des logements locatifs privés par type sur la Communauté d'agglomération

	Individuel	Collectif	Ensemble
T1	23%	23%	19%
T2	11%	31%	26%
T3	23%	27%	26%
T4	35%	16%	19%
T5	10%	9%	7%
T6 et plus	10%	1%	3%
Total	100%	100%	100%

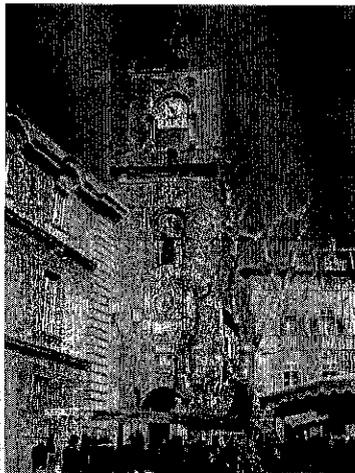
Source : Insee, RP 2006 exploitation principale

### Zoom sur deux communes situées aux limites de l'intercommunalité : Trets et Vitrolles

Ces deux communes comptent moins de 2 000 logements locatifs privés chacune. Situées proche du Var (Trets), et d'autre part à proximité immédiate de l'Étang de Berre (Vitrolles), elles affichent des loyers médians à peu près identiques. Ainsi, un T2 à Trets ou Vitrolles se loue environ 550 € par mois (locataires stables et relocations confondus).

# L'observatoire du parc locatif privé

## A Aix-en-Provence, le loyer médian est de 615 €



Le loyer mensuel médian des appartements à Aix-en-Provence est de 615 € pour l'ensemble du parc locatif privé. A titre de comparaison, Salen-de-Provence affiche un loyer de 550 €.

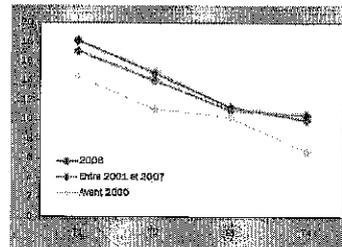
De grosses différences peuvent être constatées selon la taille du bien et sa localisation. Ainsi, sur Aix-en-Provence, un T1 se loue à 450 € contre 755 € pour un T3.

Les loyers du **secteur Est** s'élevaient à 11,9 €/m<sup>2</sup>. Cependant, les grands logements y étant plus nombreux qu'ailleurs, les loyers consentis y sont en moyenne plus élevés (loyer médian de 735 € tous logements confondus).

Tous types de biens confondus, les loyers du **secteur Centre** sont les plus chers au mètre carré avec une médiane de 15,2 €/m<sup>2</sup>. Le nombre importants de petits logements s'accompagnant d'une grande demande étudiante en est la cause principale. Toutefois, si le loyer médian des appartements de type 1 se situe dans la moyenne communale, le secteur centre est le plus cher au mètre carré pour ce type de bien.

La **Couronne Urbaine**, subissant les mêmes effets que le secteur Centre, affiche un niveau de loyer légèrement inférieur à ce dernier avec une médiane à 13,7 €/m<sup>2</sup>.

Niveau des loyers au mètre carré sur Aix-en-Provence en fonction de la date d'emménagement



Avec une médiane de loyer à 10,7 €/m<sup>2</sup>, le **secteur Nord** est la partie de la ville où les loyers sont globalement moins chers.

Les **secteurs Ouest et Sud** connaissent des niveaux de loyers très proches (respectivement 11,7 €/m<sup>2</sup> et 12,1 €/m<sup>2</sup> quelque soit le type de bien).

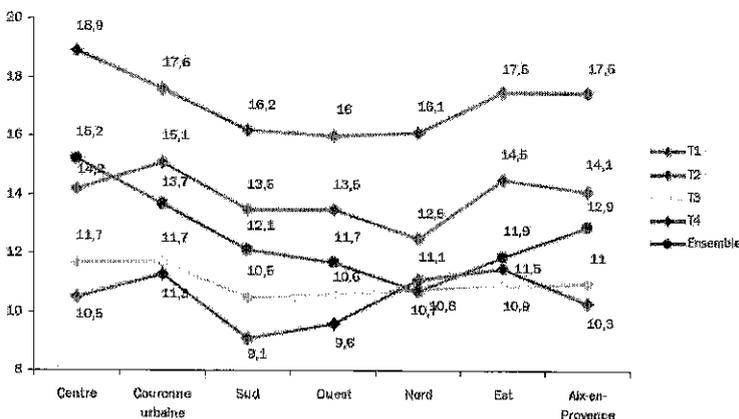
Outre le prix au mètre carré décroissant selon le nombre de pièces du logement, l'ancienneté dans le logement influe en faveur d'un loyer plus bas.

A Aix-en-Provence, l'écart existant entre les niveaux de loyers des locataires entrés avant 2000 et ceux entrés entre 2001 et 2007 est très important. Cet écart est réduit en comparant les loyers des locataires entrés entre 2001 et 2007 à ceux rentrés en 2008 (loyers de relocation) avec une différence selon la taille du bien. Le niveau plus élevé des loyers des locataires récents par rapport aux locataires plus anciens n'est pas constaté pour les grands appartements. En effet, le loyer au mètre carré des locataires des appartements de type 4 rentrés en 2008 est inférieur au loyer de ceux rentrés entre 2001 et 2007.

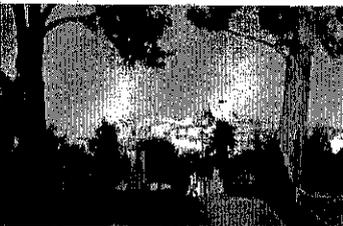
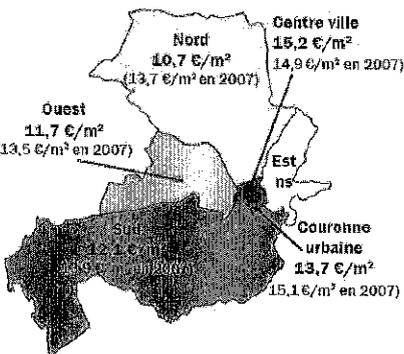
Fourchettes de loyers des appartements à Aix-en-Provence (par secteur)

Moyennes des loyers	Centre	Couronne Urbaine	Sud	Ouest	Nord	Est	Aix-en-Provence
Loyer haut	500 €	510 €	520 €	485 €	545 €	645 €	510 €
Loyer médian	445 €	435 €	485 €	416 €	415 €	480 €	450 €
Loyer bas	360 €	385 €	430 €	345 €	335 €	425 €	390 €
Loyer haut	870 €	725 €	635 €	685 €	675 €	730 €	675 €
Loyer médian	810 €	825 €	680 €	650 €	625 €	660 €	620 €
Loyer bas	540 €	570 €	520 €	570 €	560 €	610 €	550 €
Loyer haut	965 €	1 050 €	795 €	830 €	885 €	890 €	885 €
Loyer médian	895 €	810 €	715 €	745 €	715 €	740 €	755 €
Loyer bas	700 €	645 €	680 €	680 €	645 €	645 €	665 €
Loyer haut	1 130 €	1 120 €	800 €	885 €	945 €	975 €	915 €
Loyer médian	910 €	1 000 €	750 €	735 €	780 €	780 €	800 €
Loyer bas	785 €	790 €	645 €	660 €	630 €	570 €	685 €
Loyer haut	680 €	735 €	650 €	690 €	770 €	850 €	685 €
Loyer médian	580 €	640 €	665 €	615 €	630 €	735 €	615 €
Loyer bas	500 €	550 €	635 €	545 €	585 €	650 €	535 €

Montant des loyers médians des appartements à Aix-en-Provence (en € par m<sup>2</sup>) par secteur et par type de bien



Loyers médians des appartements à Aix-en-Provence



# Communauté du Pays d'Aix / 2008

## Une mobilité plus faible à Aix en 2008 qu'en 2007

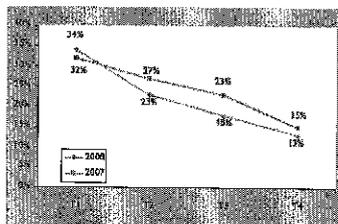
La mobilité (qui se traduit par un changement de locataire) au sein du parc locatif aixois est plus faible en 2008 qu'en 2007. En effet, alors que la mobilité pour les T1 est passée de 32 % à 34 %, celle des plus grands logements a diminué (15 à 13 %). Cette diminution est en partie due aux premiers effets de la crise sur le comportement des ménages.

Dans le Centre-Ville, plus d'un locataire sur deux d'un T1 a changé de logement en cours d'année (mobilité supérieure à 2007). C'est aussi ce secteur qui connaît la plus grande mobilité pour les appartements de type 2 avec près de 40 % de nouveaux emménagés.

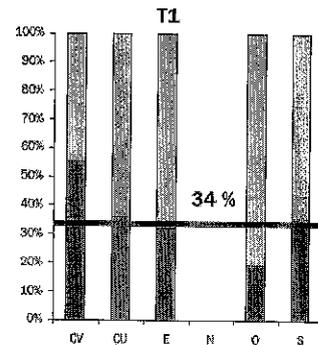
Les similitudes déjà observées concernant les niveaux de loyers entre les secteurs Ouest et

Sud se retrouvent également s'agissant du taux de rotation (environ 30 %) dans les appartements de type 3.

Taux de mobilité à Aix-en-Provence pour les logements collectifs



Taux de mobilité dans les appartements à Aix-en-Provence par quartier (selon la taille des biens)



## L'augmentation des loyers s'est contentée de suivre l'IRL entre 2007 et 2008

Niveaux de loyers et évolution sur Aix-en-Provence

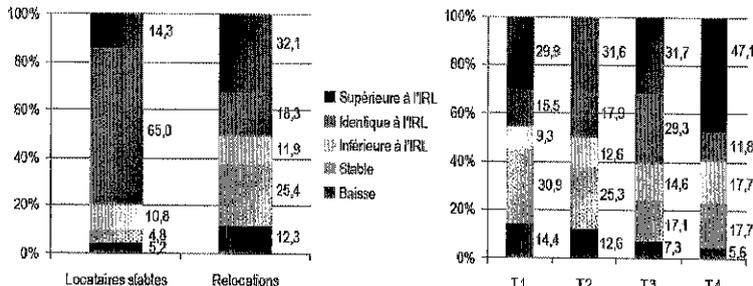
	Ensemble du parc		Réimpositions		
	Loyer (€/m²)	Loyer Evol. 07-08	Loyer (€/m²)	Loyer Evol. 07-08	
T1	Loyer haut	20 €	510 €	20,4 €	520 €
	Loyer médian	17,5 €	450 €	17,6 €	470 €
	Loyer bas	15,5 €	390 €	15,7 €	415 €
T2	Loyer haut	16 €	675 €	15,8 €	670 €
	Loyer médian	14,1 €	620 €	14,8 €	610 €
	Loyer bas	12,4 €	550 €	13,5 €	550 €
T3	Loyer haut	12,2 €	885 €	12,4 €	880 €
	Loyer médian	11 €	755 €	11,2 €	730 €
	Loyer bas	10 €	665 €	10,6 €	715 €
T4	Loyer haut	11,5 €	915 €	11,5 €	915 €
	Loyer médian	10,3 €	800 €	10,5 €	815 €
	Loyer bas	9 €	695 €	9,5 €	715 €
Ens.	Loyer haut	14,8 €	695 €	14,8 €	695 €
	Loyer médian	12,9 €	615 €	12,9 €	615 €
	Loyer bas	11,5 €	535 €	11,5 €	535 €

D'une manière générale, les loyers des appartements ont augmenté à Aix-en-Provence entre 2007 et 2008. Cependant, cette augmentation est principalement liée à l'augmentation de l'indice de Référence des Loyers (IRL sur la même période).

Lors du changement de locataire, le loyer est fixé librement entre les deux parties. Dans ce cas de figure, il est fréquent de voir le loyer augmenté au-delà de l'IRL afin de s'aligner sur les loyers de marché et cela d'autant plus si le précédent locataire était en place depuis plusieurs années. Les loyers des appartements de type 2, 3 et 4 ont

suivi cette logique et ont été augmentés au-delà de l'application de l'IRL. Toutefois et étonnamment, les loyers des appartements de type 1 ont été augmentés à un niveau inférieur à l'IRL. Pour les agents immobiliers, ce phénomène s'explique par l'incapacité de la plupart des locataires à payer des loyers dépassant un certain montant (effet de seuil). La fréquence de la relocation des petits logements est le second facteur de stagnation ou de diminution des prix qui ne peuvent évoluer indéfiniment à la hausse au risque pour les bailleurs de connaître des impayés voire de la vacance.

Répartition des différents modes de revalorisation des loyers des appartements de la CFA en 2008



Près d'un locataire stable sur dix a vu son loyer diminuer ou stagner. Pour les gestionnaires, cela résulte de la volonté des propriétaires de voir leurs locataires se maintenir dans les lieux. A l'inverse, 14 % des locataires stables ont vu leur loyer augmenter au-delà de l'IRL, certainement sous le coup de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989.

En se concentrant sur la relocation (cas où le loyer est fixé librement entre les deux parties), on note que le tiers des T1 a été relogé au même prix. A l'inverse, un appartement de type 4 sur deux a vu son loyer augmenter à la relocation de façon plus conséquente que si le locataire était resté en place.



# L'observatoire départemental des loyers

## Communauté du Pays d'Aix / 2008

### Les Infos de l'ADIL 13

Comment sont réglementés les baux d'habitation dans le parc privé ?

Le droit de la location des locaux à usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation se divise en de nombreux régimes qui diffèrent selon les circonstances, les objectifs poursuivis et les catégories de locataires visées.

Dans le parc privé, un logement peut ainsi être loué vide ou meublé. S'il est vide, le logement peut être réglementé par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ou la loi du 6 juillet 1989 et même avoir la particularité de faire l'objet d'une convention avec l'Etat ou avec l'ANAH.

La loi du 6 juillet 1989 s'applique aux locations de locaux neufs ou anciens, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale. Elle s'applique également aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Cette loi est d'ordre public, cela signifie que ses dispositions s'appliquent que les parties le veulent ou non et que les clauses contraires sont réputées non écrites.

Ce type de contrat est conclu pour une durée minimale de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ou dans quelques cas particuliers et de six ans pour les bailleurs personnes morales. A défaut de congé, le bail est soit renouvelé soit reconduit tacitement pour trois ou six ans.

Concernant la résiliation du bail, le locataire peut donner congé à tout moment sous réserve du respect d'un préavis de 3 mois (pouvant être réduit à 1 mois dans certains cas énumérés par l'article 15 de la loi de 1989). Le propriétaire, lui, ne peut donner congé à son locataire qu'au terme du bail, en respectant un préavis de 6 mois.

Aujourd'hui, certains logements sont encore régis par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 mais leur nombre se restreint progressivement chaque année, les baux dits « loi de 1948 » n'étant plus rédigés.

La principale particularité de cette loi est de permettre à l'occupant de bonne foi de continuer à se maintenir dans le logement sans limitation de durée même après l'expiration de son contrat ou après avoir reçu un congé de « pure forme » de son propriétaire.

Les logements conventionnés du secteur privé sont régis par la loi du 6 juillet 1989, à l'exception de certains articles expressément énumérés dans l'article 40 III de ladite loi. Des dispositions propres à ce régime sont également codifiées dans les articles L.353-1 et suivants et R.353-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Un logement peut être conventionné lorsqu'il a été acquis, construit ou amélioré avec le concours financier de l'Etat ou encore lorsqu'il a été amélioré avec l'aide de l'ANAH.

#### Etude réalisée par l'ADIL des Bouches-du-Rhône

Date de publication : Août 2010 - Directeur de publication : Thierry MOALLIC, Directeur de l'ADIL 13 - Etude et rédaction : Jean-Claude JAILLET, Chargé d'études statistiques  
Conception - Réalisation : Agnès PASSAVANT, Chargée de mission - Communication  
ADIL 13 - 7, cours Jean Ballard - 13001 Marseille - Tél. : 04 98 11 12 00 - Internet : www.adil13.org



Les Paines-Mérouan

Pour citer quelques particularités de ce régime locatif, le loyer n'est par exemple pas fixé librement mais doit respecter un calcul très précis combinant surface et valeur de loyer (déterminée chaque année par une circulaire du ministère du logement ou de la Direction générale des impôts suivant la surface utilisée pour le calcul) ; De même, l'augmentation annuelle du loyer est révisée chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, mais, contrairement aux logements non-conventionnés, la date de révision est fixée automatiquement au 1<sup>er</sup> juillet.

La convention peut être passée alors même qu'un locataire occupe déjà les lieux. S'il se trouve que le locataire est soumis à la loi de 1948, la procédure du conventionnement peut être pratiquée, mais le bailleur devra avoir l'accord explicite du locataire car cela aura pour effet de soustraire la location au régime de la loi de 1948 et donc de faire perdre au locataire les droits y afférents.

La location meublée est quant à elle régie par l'article L.832-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par les règles du code civil et par les articles 3-1 (obligation de fournir au locataire un dossier de diagnostic technique), 6 alinéas 1 et 2 (obligation de délivrer au locataire un logement décent), et 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 (possibilité pour le locataire de saisir la commission départementale de conciliation si le logement n'est pas décent).

En l'absence de définition légale de la location meublée, les tribunaux ont progressivement fixé ses critères, caractérisant son existence par la commune intention des parties de louer un local garni de mobilier en quantité et qualité suffisante pour permettre la vie courante (lit, vaisselle, table par exemple).

Ce type de contrat est conclu pour une durée minimale de un an et peut être reconduit facilement.

Le propriétaire qui souhaite modifier le contrat ou donner congé à son locataire, doit l'informer trois mois avant la fin du bail. Le locataire qui veut quitter son logement peut le faire à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

### Gestion locative : en savoir plus

#### La question des charges récupérables

Les locataires des logements soumis à la loi du 6 juillet 1989 ont notamment pour obligation de payer leur loyer et leurs charges aux termes convenus (article 7 de ladite loi). L'article 23 de la loi de 1989 précise au sujet des charges qu'elles doivent faire l'objet d'une provision et d'une régularisation au moins annuelle.

Pour mémoire, la liste des charges récupérables est fixée par le décret n° 87-713 du 28 août 1987 et cette liste a un caractère limitatif (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 1<sup>er</sup> juin 2006). Ainsi, il a récemment été confirmé que le débouchage des vide-ordures n'était pas une charge récupérable (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 4 avril 2008).

La question de la récupération des charges est également fréquente en ce qui concerne la désinsectisation des parties communes. En effet, en la matière, le décret prévoit dans sa partie hygiène que sont récupérables les produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures. Ainsi, en faisant une application stricte du texte, seules les sommes relatives aux produits sont récupérables, pas la main d'œuvre (position d'ailleurs confirmée par la Cour de cassation Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 1<sup>er</sup> avril 2004).

#### Définitions, méthode et fonctionnement de l'observatoire

##### Définitions

Les loyers présentés ici sont des loyers hors charge. Loyer haut : il se rapporte au 9<sup>ème</sup> quartile de la répartition des loyers (25 % des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seuil).

Loyer médian : ce loyer sépare les logements en deux parts égales, 50 % des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seuil et 50 % ont un loyer inférieur à ce dernier.

Loyer bas : il correspond au 1<sup>er</sup> quartile de la répartition des loyers (25 % des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil).

Au total, la moitié des logements observés est incluse dans la fourchette "loyer bas" - "loyer haut".

##### Methodologie

Une chaque Département Public de Bouches-du-Rhône (EPCI) des Bouches-du-Rhône, la méthode utilisée a consisté à suivre un échantillon représentatif du parc immobilier en respectant sa répartition géographique (nombre de pages) et la localisation du bien (commune, quartier). Les zones d'habitat dispersé résultent d'un travail raisonné. L'estimation du montant de loyer nécessite un quota minimum de 25 logements par type et dans de 1000 chaque fois le découpage géographique retenu (131 communes, quartier). Cette méthode permet d'évaluer les montants de loyer et d'établir des loyers du parc privé.

##### Partenariat

A l'image de l'ADIL, l'Observatoire départemental des loyers existe grâce à la contribution financière de ses membres, acteurs publics et privés du logement. Dans le cadre de leur Programme Local de l'Habitat (PLH), les EPCI sont les premiers sollicités à solliciter l'ADIL dans le mise en place d'un suivi d'observation du niveau et de l'évolution des loyers. A ce titre, Agglopol' Provence finance l'observatoire.

##### Source

Enquête annuelle des loyers réalisée par l'ADIL des Bouches-du-Rhône avec le concours de la FNAM des Bouches-du-Rhône.

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Délégation des aides à la pierre - Actualisation du programme d'action territoriale en faveur de la réhabilitation du parc privé**

VU la délibération n°2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attribution au Bureau

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix  
Maryse JOISSAINS MASINI



Acte rendu exécutoire Par transmission en Sous-préfecture d'Aix-en-Provence Le 13 AVR. 2011
--