

2011_B191

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire - Modification des niveaux de loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé

Le 19 mai 2011, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes de Puyricard à Aix-en-Provence sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 13 mai 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 - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - BRUNET Danièle, membre du Bureau, Aix-en-Provence - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Ste-Réparate - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - DI CARO Sylvaine, 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 - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GARÇON Jacques, membre du Bureau, Aix-en-Provence - 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 - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du Bureau, Pertuis - LARNAUDIE Patricia, membre du bureau - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence - MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil - MARTIN Régis, vice-président, Saint Marc Jaumegarde - MORBELLI Pascale, membre du Bureau, Vitrolles - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc Bel Air - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence - 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 - VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(e)s avec pouvoir :

BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SUSINI Jules - DRAOUZIA Dahbia, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GARÇON Jacques - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles, donne pouvoir à MORBELLI Pascale - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - PAOLI Stéphane, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis

Excusé(e)s :

AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes Mirabeau - BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes Mirabeau - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - GARDIOL Philippe, membre du Bureau, Vitrolles - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes Mirabeau

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

BUREAU DU 19 MAI 2011

Rapporteur : Monsieur Jean Claude Feraud

Objet : HABITAT - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire - Modification des niveaux de loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'approbation de la modification des niveaux de loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé.

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.

Aujourd'hui, la Communauté du Pays d'Aix renouvelle 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 et qui portent sur :

La réhabilitation de **330** logements par an dont :

- **80** logements propriétaires bailleurs
- **250** logements propriétaires occupants
- **80** logements en sortie d'insalubrité
- **25** logements vacants remis sur le marché
- **50** logements à loyers maîtrisés dont **30** logements à loyers intermédiaires et **20** à loyers conventionnés.

En qualité de gestionnaire de la délégation des aides à la pierre, la Communauté du Pays d'Aix a la possibilité de fixer les plafonds de loyer sur le territoire communautaire conformément aux règles fixées par l'ANAH.

Dans son instruction n°2007-04 du 31/12/2007, l'ANAH a précisé les modalités de calculs relatives à la fixation des différents plafonds de loyers nécessaires à la mise en œuvre de ces aides. Elle demande à ce que les délégataires élaborent une description du marché local permettant l'émergence d'un zonage plus fin de leurs territoires.

Il est rappelé que le constat fait sur l'ensemble du territoire de la CPA atteste d'une tension locative extrême.

Une étude menée en interne en 2008 a conduit à proposer une modification de la grille de loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé (délibération n°2008-A092 du conseil communautaire du 24/10/2008).

Ainsi, les niveaux de loyers pour les différents secteurs d'intervention avaient été portés au maximum autorisé par la réglementation de l'ANAH pour les zones B et C, sachant qu'ils restaient très en deçà des niveaux de la zone A réelle référence pour le Pays d'Aix.

Le Ministère du Logement par arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement modifie la classification des zones A, B et C en zone A, B1 et B2. Au niveau de la Communauté du Pays d'Aix, les communes se répartissent donc en zone B1 ou B2 à compter du 1^{er} juillet 2009 :

ZONE B1 : Aix-en-Provence, Beaucueil, Bouc Bel Air, Cabriès, Châteauneuf-Le-Rouge, Coudoux, Eguilles, Fuveau, Les Pennes Mirabeau, Le Tholonet, Meyreuil, Mimet, Pertuis, Rognes, Rousset Saint Cannat, Saint Marc Jaumegarde, Simiane Collongue, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.

ZONE B2 : Jouques, Lambesc, La roque d'Anthéron, Le Puy Sainte Réparate, Meyrargues, Peynier, Peyrolles, Puylobier, Saint Antonin Sur Bayon, Saint Estève Janson, Saint Paul lez Durance, Trets.

Grille de loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé depuis le 1/01/2011 :

Loyers	Très social		Social		Intermédiaire
	Classique	Dérogatoire	Classique	Dérogatoire	
Zone B	5,57	6,65	5,73	7,79	11,41

*Loyer mensuel en € par m² de surface habitable dite « fiscale »
révisable annuellement au 1/01*

Aux vues des nouvelles directives et en respectant l'étude (éléments joints en annexe de la répartition des communes par zonage et groupe) menée en 2008, et revue en 2009 la nouvelle grille des loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé applicable en 2011 est la suivante :

o Champ d'application des loyers :

LOYERS	Très social		Social		Intermédiaire	
GROUPE 1	Logt < 75m ²	Logt > 75m ²	7,79		Logt < 50m ²	Logt > 50m ²
	6,65	5,90			11,41	9,22
GROUPE 2	Logt < 50m ²	Logt > 50m ²	Logt < 50m ²	Logt > 50m ²	8,47	
	6,65	5,90	7,79	6,92		
GROUPE 3	6,65		7,79		Logt < 75m ²	Logt > 75m ²
					8,47	7,79
GROUPE 4	6,65		7,79		8,47	

*Loyer mensuel en € par m² de surface habitable dite « fiscale »
révisable annuellement au 1/01*

VU l'exposé des motifs,

VU le code général des collectivités territoriales ;

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° 2008-A006 du Conseil Communautaire du 16 mai 2008 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau ;

VU la délibération n°2009-A181 du Conseil Communautaire du 23 octobre 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 commission habitat et politique de la ville du 28 février 2011,

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

- **APPROUVER** la modification de la grille de plafonnement des loyers applicables aux opérations conduites par les propriétaires bailleurs dans le cadre d'opérations financées par l'Anah ;
- **AUTORISER** Le Président ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

ANNEXE PLAFOND LOYERS

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

Communes en B2

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

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire - Modification des niveaux de loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé

VU la délibération n° 2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attributions 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 JOISSAENS MASINI



Acte rendu exécutoire par transmission
En Sous-préfecture d'Aix-en-Provence
Le **25 MAI 2011**