

**2012\_B116**

**OBJET : Habitat - Délégation des aides à la pierre - Actualisation du programme d'action territoriale en faveur de la réhabilitation du parc privé et modification de la grille de loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé**

Le 5 avril 2012, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes de Puyricard (Aix-en-Provence), sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 30 mars 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

**Etaient Présents :**

JOISSAINS-MASINI Maryse, président - ALBERT Guy, vice-président, Jouques - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence - BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence - 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-Estève-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 - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puylobier - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence - LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence - MANCEL Joël, vice-président, Beaucueil - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles - MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles - PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence - 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 - SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence - SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau - TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence - VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

**Excusé(e)s avec pouvoir :**

AMIÉL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau, donne pouvoir à SLISSA Monique - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate, donne pouvoir à CANAL Jean-Louis - DRAOUZIA Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - GALLESSE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane - GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à CHORRO Jean - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à LOUIT Christian - GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS-MASINI Maryse - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil, donne pouvoir à CRISTIANI Georges - LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à LAFON Henri - SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis

**Excusé(e)s :**

BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde

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

**BUREAU DU 5 AVRIL 2012**

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

**Thématique : Habitat**

**Objet : Délégation des aides à la pierre - Actualisation du programme d'action territoriale en faveur de la réhabilitation du parc privé et modification de la grille de loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé 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 et de modifier la grille de loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé.

**Exposé des motifs :**

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 PO
  - 40 logements indignes PB
  - 10 logements très dégradés PO

- 15 logements très dégradés PB
- 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)

Le conseil d'administration de l'Anah a adopté le 22 septembre 2010 un nouveau régime des aides, dont 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

Le programme d'action du territoire 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.

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 décembre 2007, l'ANAH a précisé les modalités de calculs relatives à la fixation des différents plafonds de loyers nécessaires à la mise en oeuvre 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 octobre 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<sup>er</sup> juillet 2009 :

**ZONE B1 :** Aix-en-Provence, Beaurecueil, 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, Puyloubier, 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<sup>er</sup> janvier 2012 :**

Loyers	Très social		Social		Intermédiaire
	Classique	Dérogatoire	Classique	Dérogatoire	
Zone B	5,63	6,72	5,79	7,87	11,61

*Loyer mensuel en €/par m<sup>2</sup> 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 2011 la nouvelle grille des loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé applicable en 2012 est la suivante :

o Champ d'application des loyers :

LOYERS	Très social		Social		Intermédiaire	
	Logt < 75m <sup>2</sup>	Logt > 75m <sup>2</sup>	Logt < 50m <sup>2</sup>	Logt > 50m <sup>2</sup>	Logt < 50m <sup>2</sup>	Logt > 50m <sup>2</sup>
GROUPE 1	6,72	5,91			7,87	
	6,72	5,91	8,67			
GROUPE 2	6,72		7,87		8,67	
	6,72		6,99			
GROUPE 3	6,72		7,87		Logt < 75m <sup>2</sup>	Logt > 75m <sup>2</sup>
	6,72		7,87		8,67	7,99
GROUPE 4	6,72		7,87		8,67	

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

**Visas :**

VU l'exposé des motifs,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n° 2009-A143 du Conseil Communautaire du 29 juillet 2009 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment de prendre toute décision concernant la conclusion de tous contrats et conventions réserve faite de la délégation consentie par le Conseil au Président ;

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 convention de délégation de compétence du 17 septembre 2010 conclue entre le délégataire et l'Etat en application de l'article L.301-5-1 (L.301-5-2) du code de la construction et de l'habitation,

VU la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 14 octobre 2010 conclue entre la Communauté du Pays d'Aix et l'agence Nationale de l'Habitat,

VU la délibération n°2011-B191 du Bureau Communautaire du 19 mai 2011 relative à la modification des niveaux de loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé.

### **Dispositif :**

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 suivant les dispositions décrites plus haut ;
  
- **APPROUVER** le nouveau programme d'action territorial ci annexé;
  
- **AUTORISER** Madame 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 – TRETIS – SAINT ANTONIN SUR BAYON

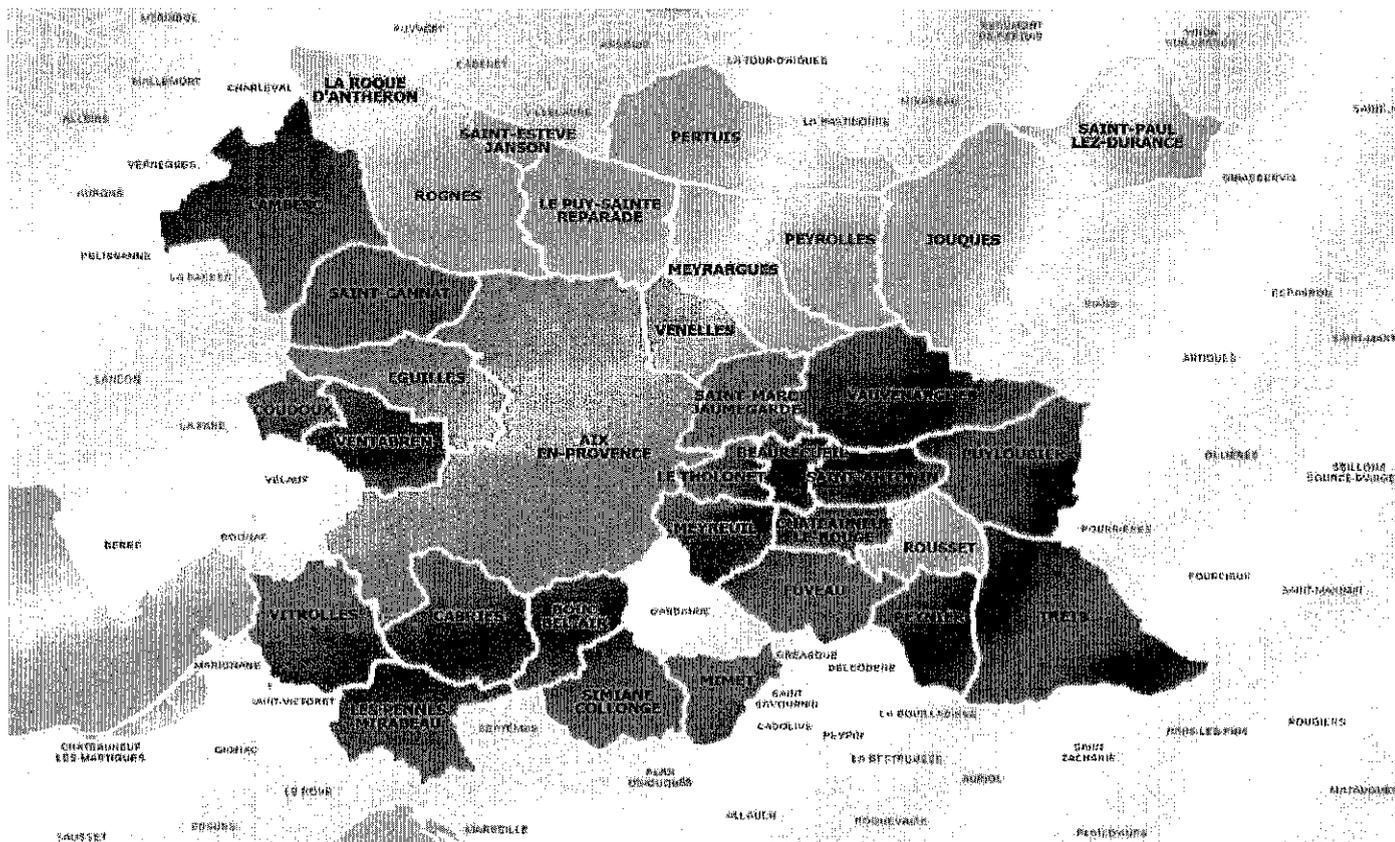
### GROUPE 4 :

*Communes en B1*

ROGNES – ROUSSET - PERTUIS

*Communes en B2*

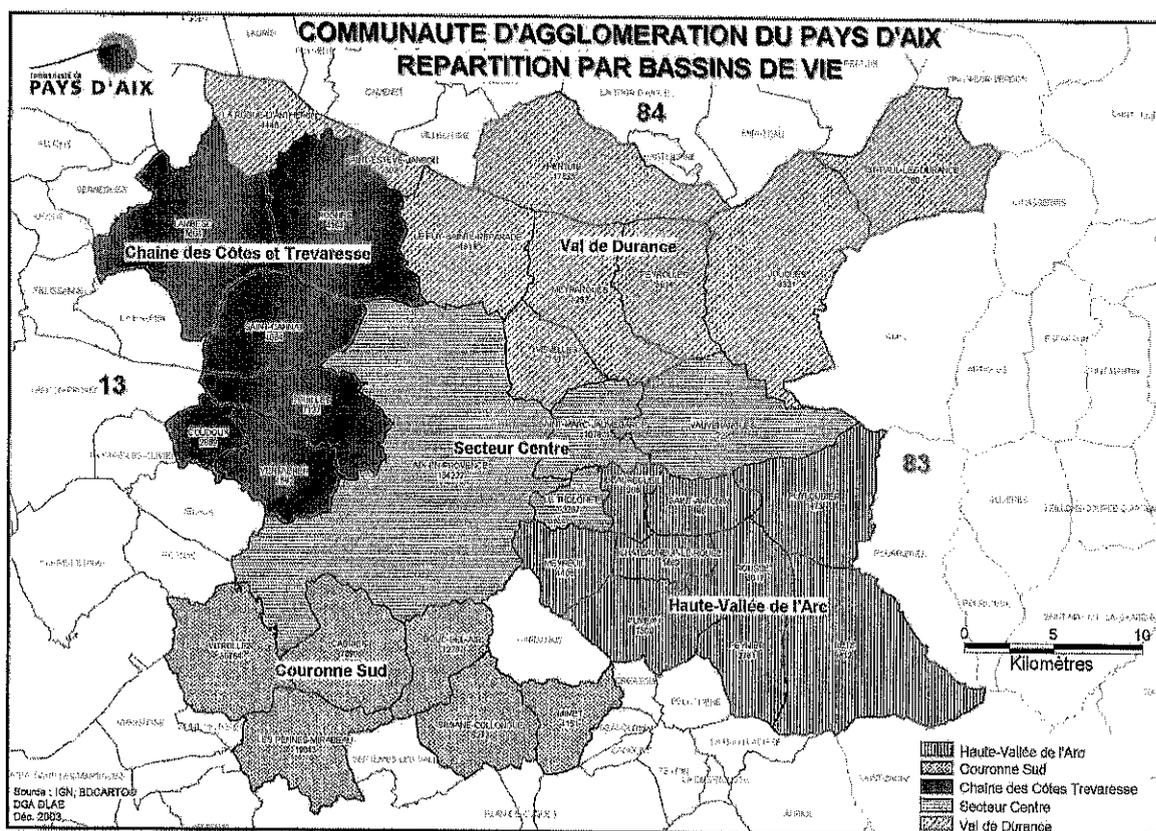
JOUQUES – LA ROQUE D'ANTHERON - LE PUY SAINTE REPARADE – MEYRARGUES -  
PEYROLLES – SAINT ESTEVE JANSON - SAINT PAUL LES DURANCE



Délégation locale des  
Bouches du Rhône

# 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 2012



<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>7</b>
2.1 LES OPAH .....	7
2.2 LES PROGRAMMES D'INTERET GENERAL.....	8
<b>3 / PROGRAMMATION DES CREDITS D'INTERVENTION .....</b>	<b>9</b>
3.1 LES OBJECTIFS DANS LES PROGRAMMES .....	9
3.2 LES CRITERES DE SELECTIVITE DES DOSSIERS .....	9
1/ Dossiers Propriétaires Bailleurs (PB).....	10
2/ Propriétaires Occupants (PO) .....	10
3.3 LES ENVELOPPES PROGRAMMEES .....	12
3.4 LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES TYPES DE TRAVAUX ET LEUR RECEVABILITE.....	12

## 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 15/03/2012 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 1 660 000 € a été définie et les objectifs pour l'année 2012 ont été revus et se déclinent de la manière suivante :

- a) le traitement de 45 logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb *dont 40 propriétaires bailleurs et 5 propriétaires occupants,*
- b) le traitement de 25 logements très dégradés *dont 5 propriétaires bailleurs et 20 propriétaires occupants,*
- c) le traitement de 15 logements dégradés de propriétaires bailleurs,

d) le traitement de 60 logements occupés par leurs propriétaires au titre notamment de la lutte contre la précarité énergétique et de 5 logements occupés par leurs propriétaires au titre de l'aide pour l'autonomie de la personne,

e) le traitement de 80 copropriétés en difficulté,

Pour 2012, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est estimée à **1 660 000 €**, dont **194 472 € de dotation en ingénierie**.

Pour l'année d'application de l'avenant, l'enveloppe prévisionnelle des droits à engagements Etat allouée dans le cadre du FART, est fixée à 138 000 euros.

## **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 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**

#### **○ 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 intègre les nouvelles orientations de l'Anah et décline 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 :

## AVENANT N°1 CONVENTION OPAH PERTUIS

### Objectifs de réalisation de la convention, parc privé - tableau de bord

	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
<b>PARC PRIVE</b>						
<b>Logements indignes et très dégradés traités</b>		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
<b>Logements de propriétaires occupants traités</b>		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
<b>Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>		0	0	0	0	0
<b>Nombre de logements locatifs réhabilités (autres travaux)</b>		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
<b>2010</b>	400 000 €	16 250 €	108 100 €	28 000 €	TAUX DE PARTICIPATION  5%
<b>2011</b>	597 000 €	23 000 €	153 100 €	39 600 €	
<b>2012</b>	597 000 €	23 000 €	153 100 €	39 600 €	
<b>2013</b>	597 000 €	23 000 €	153 100 €	39 600 €	
<b>2014</b>	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 : « 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 le périmètre 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 : 14 mars 2011

Début de la mission : 2011

Fin de la mission : jusqu'au 14 mars 2014.

**Animation et suivi du PIG** : une demande de subvention a été 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 MLLE)

### **3.1 Les objectifs dans les programmes**

A ce jour, les programmes concernés sont l'Opah de Pertuis et le PIG communautaire « Mieux habiter, Mieux louer ». 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, PBDT, 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.
- « **PB travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence** » Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs concernant des logements subventionnés pour des travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence qui pratiqueront des loyers conventionnés social ou très social.
- « **PB travaux de transformation d'usage** » Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs concernant des logements subventionnés pour des travaux de transformation d'usage qui pratiqueront des loyers conventionnés social ou très social.

### 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.

- « **PO autres travaux** » Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants pour des travaux en copropriété portant sur les parties communes de l'immeuble ou sur un logement dans le cadre de travaux complémentaires à l'autonomie et à l'énergie.

**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 (hors PB transformation d'usage, procédure RSD ou contrôle de décence et PO autres travaux)
- dossiers permettant de remédier à une situation d'insalubrité (PBHI, POHI)
- PBTD, POTD et PBMD
- PO énergie
- PO autonomie
- 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). Cette prime n'est actuellement pas mise en place. (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 et pour les secteurs programmés et diffus.

### **GESTION DU STOCK 2010 / 2011**

Les dossiers en instance au 31/12/2011 représentent un montant d'environ 704 000 € 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 ancienneté des dossiers
- Priorité 2 dossiers en secteur programmé dans la limite du respect des objectifs contractuels
- Priorité 3 dossiers PO autonomie handicap très social et social
- Priorité 4 dossiers en sortie d'insalubrité
- Priorité 5 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 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 €
Etude préopérationnelle d'opération programmée d'amélioration de l'habitat	Etude de faisabilité	50% d'un plafond des dépenses subventionnables de 200 000 €HT (*)	Environ 20 000 € (*)

(\*) A défaut de crédit PNRQAD

### 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  $\text{kwh}_{ep}/\text{m}^2.\text{an}$  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  $330 \text{kwh}_{ep}/\text{m}^2.\text{an}$ ).

- ✓ **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 suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence** pour bénéficier des subventions, les logements seront loués obligatoirement 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 TRAVAUX

Loyers	Très social		Social		Intermédiaire
	Classique	Dérogatoire	Classique	Dérogatoire	
Zone B	5,63	6,72	5,79	7,87	11,61

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 1<sup>er</sup> février 2012) 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>	7,87		Logt < 50m <sup>2</sup>	Logt > 50m <sup>2</sup>
	6,72	5,91			11,61	9,42
GROUPE 2	Logt < 50m <sup>2</sup>	Logt > 50m <sup>2</sup>	Logt < 50m <sup>2</sup>	Logt > 50m <sup>2</sup>	8,67	
	6,72	5,91	7,87	6,99		
GROUPE 3	6,72		7,87		Logt < 75m <sup>2</sup>	Logt > 75m <sup>2</sup>
					8,67	7,99
GROUPE 4	6,72		7,87		8,67	

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

*Programme d'action territorial secteur délégué de la CPA*

Approuvé lors de la commission du XX mars 2012 et applicable 01 janvier 2012

14/23/



## 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 vue 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,

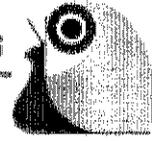
**Autres éléments de modénatures des façades ;**

- 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 / 2009



ADIL 13



FNAIM 13

En 2009, la communauté du Pays d'Aix doit loger près de 350 000 habitants au sein des cinq bassins qui la composent. Dans le bassin Centre (45% de la population de l'intercommunalité), un habitant sur deux est locataire. Plus des deux tiers d'entre eux vivent dans le parc privé. Ce parc, plus récent que la moyenne nationale, devra tout de même s'interroger sur sa performance énergétique. Cette année, l'évolution des loyers mensuels est davantage impactée par la rareté de certains types de biens que par leur localisation dans tel ou tel bassin. L'évolution des prix au mètre carré n'est pas homogène au sein de la communauté du Pays d'Aix. Parmi les évolutions les plus marquantes, nous retiendrons le maintien des prix au mètre carré à des niveaux élevés dans le bassin Centre et la baisse sensible des prix au mètre carré dans la Garonne Sud.

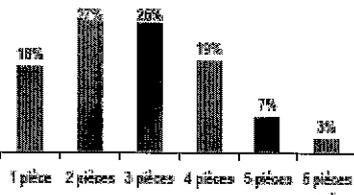
### La population

La communauté du Pays d'Aix (357 238 habitants) est la seconde agglomération en termes de population dans les Bouches-du-Rhône derrière Marseille Provence Métropole (1 038 521 habitants). Elle est au quatrième rang des intercommunalités à l'échelle régionale, après Nice Côte d'Azur (500 000 habitants) et Toulon Provence Méditerranée (427 974 habitants).

Le Pays d'Aix est composé de 34 communes très hétérogènes ; elles-mêmes regroupées en 5 bassins de vie : les bassins de vie « Centre », « Sud », « Val de Durance », « Chaîne des Côtes et Trévassesse » et « Haute Vallée de l'Arc ». La commune la plus importante après Aix-en-Provence est Vitrolles avec un peu plus de 37 000 habitants et la moins peuplée Saint-Antonin-sur-Bayon (135 habitants).

La ville d'Aix-en-Provence représente 40 % de la population de cette agglomération et parmi les 143 404 aixois recensés, entre 35 et 40 000 sont des étudiants. La structure du parc locatif privé à Aix-en-Provence est très différente du reste de la communauté d'agglomération de par son particularisme démographique.

Répartition du parc locatif privé de la communauté d'agglomération selon le type de logement



Source : Insee, RP2007 exploitation principale

### Un parc privé très développé dans le bassin Centre

Statut d'occupation des ménages de la communauté d'agglomération par bassin de vie

Bassin de vie	Logement				
	Auxiliaire	Privé	PLAI	Autres	Probitaire
Centre	38,78 %	24,19 %	14,40 %	12,94 %	100 %
Sud	67,01 %	13,51 %	15,33 %	4,16 %	100 %
Val de Durance	61,53 %	26,49 %	7,37 %	4,61 %	100 %
Chaîne des Côtes et Trévassesse	69,06 %	22,17 %	2,98 %	4,98 %	100 %
Haute Vallée de l'Arc	68,73 %	21,00 %	5,34 %	6,83 %	100 %
Ensemble	60,60 %	23,37 %	5,08 %	6,64 %	100 %
Ensemble sans Centre	66,31 %	23,79 %	7,73 %	5,17 %	100 %

Source : Insee, RP2007 exploitation principale

Répartition du parc locatif par bassin de vie

Bassin de vie	Logement	
	Public	Privé
Centre	70,04 %	29,76 %
Sud	46,15 %	53,11 %
Val de Durance	78,25 %	21,75 %
Chaîne des Côtes et Trévassesse	88,60 %	11,40 %
Haute Vallée de l'Arc	79,73 %	20,27 %
Ensemble	72,72 %	27,28 %
Ensemble sans Sud	79,18 %	20,82 %

Source : Insee, RP2007 exploitation principale

Le parc locatif de la Communauté du Pays d'Aix compte 39 287 logements en 2007, répartis de façon très inégale. Le bassin de vie Centre contrairement aux autres, dénombre plus de logements locatifs que de propriétaires (48,68 % contre 38,78 %). Ce bassin a le parc locatif le plus développé de l'agglomération, quasiment une personne sur deux loue un logement, dont 70 % dans le privé. Ces résultats sont très proches de ceux de la ville d'Aix-en-Provence puisque la ville-centre représente 98,70 % du parc locatif du bassin. Dans la répartition

du parc locatif privé/social, le bassin de vie Sud offre plus de logements sociaux en collectif que d'appartements locatifs privés. Ce bassin est porté par la ville de Vitrolles ou un projet ANRU a été lancé en 2005. Il aura sans aucun doute un effet sur le marché immobilier local. Ce projet prévoit des démolitions, reconstructions et réhabilitations de plus de 1 000 logements. S'agissant des autres bassins, leur part de logements privés dans l'ensemble du parc locatif se situe aux alentours de 80 %.

### Un parc plus récent que la moyenne nationale

Avec seulement 33 % de logements construits avant 1949, le parc locatif de la Communauté du Pays d'Aix est bien plus récent que celui de la France (41 % des logements construits avant 1949).

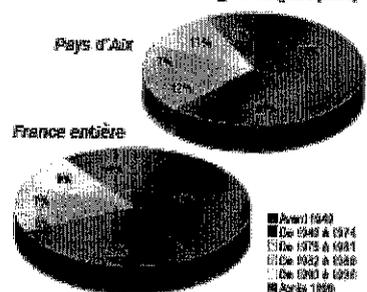
Sur le Pays d'Aix, l'effort de construction a été principalement réalisé pendant la période d'après-guerre (1949-1974).

L'ancienneté des logements doit plus que jamais être prise en compte par les politiques publiques au regard des exigences du Grenelle de l'Environnement. C'est pourquoi, avec 66 % de logements locatifs privés construits avant

l'intervention de la première réglementation thermique (1974), l'intercommunalité est confrontée au défi de la rénovation de ce parc.

De plus, il est raisonnable de penser que la performance énergétique des logements locatifs devendra, à moyen terme, l'un des critères prépondérants dans le choix du logement par le candidat locataire ; l'obligation de délivrance du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) au moment de la signature du bail induisant ce nouveau comportement des locataires.

Répartition des résidences principales par année de construction du logement (parc privé)



Source : Insee, RP2007 exploitation principale

# L'observatoire du parc locatif privé

## 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)

Type	de	à
T1	de 390 €	à 580 €
T2	de 435 €	à 680 €
T3	de 585 €	à 930 €

Source : CGL 2009

### Loyers par bassin de vie

Le bassin de vie Centre enregistre le prix au mètre carré le plus élevé du Pays d'Aix (12,7 €/m<sup>2</sup>) pour les types 2 et 3. Avec sa ville-centre, Aix-en-Provence, c'est le bassin le plus attractif. Une très forte densité d'emplois, de grandes universités expliquent en partie la tension du marché et ces prix élevés.

Les bassins Val de Durance et Haute Vallée de l'Arc pratiquent des prix au mètre carré très proches pour les types 2 et 3 (respectivement 10,6 et 10,4 €/m<sup>2</sup>) mais connaissent des tendances inverses.

Le bassin Val de Durance et Haute Vallée de l'Arc connaît pourtant une augmentation de 0,40 €/m<sup>2</sup> et la Haute Vallée de l'Arc, une diminution de 0,10 €/m<sup>2</sup>. De profonds changements (nouveau pôle industriel de micro-électronique) ont été enregistrés sur ce bassin et ont créé un décalage entre l'offre et les besoins des nouveaux arrivants.

Limrophe avec Marseille Provence Métropole, le bassin de la Couronne Sud affiche un prix au mètre carré de 11 € pour les types 2 et 3. Il connaît une forte diminution (quasiment un euro) mais reste l'un des bassins les plus chers.

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

Type	de	à
T1	de 400 €	à 520 €
T2	de 550 €	à 675 €
T3	de 680 €	à 850 €
T2 et 3	de 690 €	à 920 €

Source : CGL 2009

Concernant le bassin Chaîne des Côtes et Trévaresse, le faible nombre de loyers collectés du fait d'un parc locatif restreint ne permet pas d'atteindre la fiabilité statistique recherchée par l'observatoire. Toutefois, les agents immobiliers auditionnés s'accordent à dire que le prix au mètre carré pour les logements observés s'élève environ à 10,8 €/m<sup>2</sup>.

Le prix des loyers mensuels des T2 et T3 des bassins suit logiquement les tendances du prix au mètre carré. En revanche, les loyers les moins chers concernant les T1 se situent dans les bassins Couronne Sud et Centre, où ce type de bien est fréquent, et les plus chers en Haute Vallée de l'Arc, où les biens de petites tailles sont plus rares.

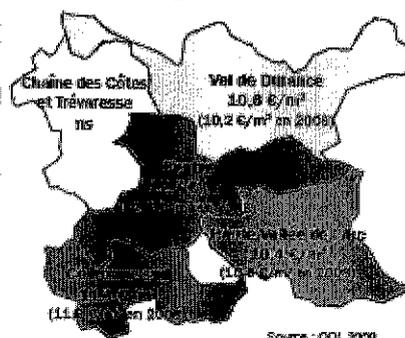
Tous types de logements confondus, les loyers les plus chers se retrouvent ainsi dans le bassin de vie

Zoom sur les loyers mensuels des appartements de type 2 et 3 de trois bassins de vie et de leur ville-centre

	Centre	Aix-en-Provence	Couronne Sud	Vyralles	Haute Vallée de l'Arc
T2 loyer haut	620 €	675 €	600 €	600 €	590 €
T2 loyer médian	620 €	620 €	550 €	560 €	545 €
T2 loyer bas	570 €	560 €	520 €	540 €	500 €
T3 loyer haut	930 €	820 €	730 €	730 €	760 €
T3 loyer médian	760 €	770 €	650 €	650 €	690 €
T3 loyer bas	680 €	630 €	585 €	580 €	620 €

Source : CGL 2009

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



Source : CGL 2009

Centre, et les moins chers dans la Haute Vallée de l'Arc.

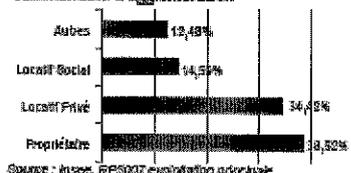
Pour chacun des bassins étudiés, les loyers médians des appartements de type 2 et 3 sont très proches de ceux pratiqués dans leur commune centre, le plus grand écart observé étant de l'ordre de 10 €.

A noter : Les loyers médians les moins chers pour un appartement de type 2 (545 €) se trouvent dans la Haute Vallée de l'Arc et pour les appartements de type 3, en Couronne Sud (630 €).

## Zoom sur la ville d'Aix-en-Provence : un habitant sur deux est locataire

La ville d'Aix-en-Provence a une influence sur le niveau des loyers de l'intercommunalité. Sur les 149 137 résidences principales que compte la communauté d'agglomération, 69 373 sont situées à Aix-en-Provence (soit 46,5 % du total des résidences), les 33 autres communes se partageant le reste. Le principal enjeu de la ville est non seulement d'augmenter la production de logements mais également de répondre au besoin de diversification du parc, tout en préservant les espaces naturels.

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



Source : Insee, RP2007 exploitation principale

La structure du parc de logements d'Aix-en-Provence est quasiment identique à celle du parc du bassin de vie Centre car la ville occupe près de 98 % du bassin. Dans le domaine de l'habitat, la ville d'Aix-en-Provence se caractérise surtout par le fait qu'un habitant sur deux vit dans un logement locatif et très souvent privé (70 %).

Cette particularité la rapproche singulièrement de la ville de Paris avec ses 61 % de locataires, majoritairement logés dans le parc privé.

Répartition parc locatif privé selon type

Nombre de pièces	Aix	Centre	CPA
1 pièce	24 %	8 %	18 %
2 pièces	29 %	24 %	27 %
3 pièces	25 %	29 %	26 %
4 pièces	16 %	24 %	19 %
5 pièces	5 %	11 %	7 %
6 pièces ou plus	2 %	5 %	3 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %

Source : Insee, RP2007 exploitation principale

Si la structure du parc locatif privé aixois se distingue par un nombre important de petits logements (24 % des logements sont de type 1), la demande étudiante demeure insatisfaite. Le reste de l'intercommunalité n'en compte que 8 %. La demande des familles en grands logements est également importante, ces derniers correspondant à 23 % du parc aixois.

A Aix-en-Provence, le « ménage type » est composé d'une personne. En effet, plus d'un habitant sur deux vit seul (52,79 %). C'est le cas de seulement 3 habitants sur 10 dans le reste de l'agglomération (35,57 %).

Le nombre moyen de personnes par logement, selon le type, confirme cette particularité. Dans la ville d'Aix-en-Provence, la moyenne, tous types confondus, ne dépasse pas les 2 personnes par logement. Dans le reste de la communauté d'agglomération, la répartition du nombre moyen de personnes semble déjà plus en rapport avec le nombre de pièces du logement.

Nombre moyen de personnes dans un logement locatif privé

Nombre de pièces	Aix	CPA sans Aix	CPA
1 personne	52,79 %	33,57 %	46,03 %
2 personnes	28,90 %	24,92 %	24,30 %
3 personnes et plus	18,31 %	34,51 %	24,67 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %

Source : Insee, RP2007 exploitation principale

Nombre moyen de personnes par logement selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	Aix	CPA sans Aix	CPA
1 pièce	1,11	1,19	1,13
2 pièces	1,40	1,49	1,43
3 pièces	1,68	2,12	1,99
4 pièces	2,29	2,63	2,55
5 pièces	2,63	2,90	2,82
6 pièces ou plus	2,98	3,16	3,09
Ensemble	1,96	2,55	2,27

Source : Insee, RP2007 exploitation principale

# Communauté du Pays d'Aix / 2009

## Le loyer médian est de 615 € à Aix-en-Provence en 2009

En 2009, le loyer médian mensuel à Aix-en-Provence, tous types confondus, est de 615 €. Il était de 666 € en 2007, et déjà de 615 € en 2008. La forte baisse observée il y a deux ans s'est donc stabilisée cette année. A titre de comparaison, la ville d'Aubagne, en 2009, enregistre un loyer médian de 540 € par mois.

Le niveau des loyers à Aix-en-Provence est étroitement lié à la localisation du bien dans les six secteurs qui composent la ville ainsi qu'à la taille de celui-ci. Selon le secteur d'implantation d'un même bien, les écarts de loyers oscillent entre 80 et 270 €. Par ailleurs, plus le logement est grand et plus les écarts sont importants. Alors que l'écart maximum pour un T1 est de 80 € selon le secteur, il est de 270 € maximum pour un T4.

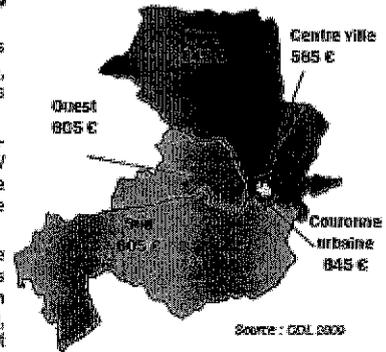
D'une manière générale, si le montant du loyer varie autant d'un bien à l'autre et d'un secteur à l'autre, c'est parce que sa fixation dépend de nombreux facteurs, tels que l'accessibilité du

logement en voiture, sa rareté, les équipements environnant (commerces, transports ...), l'ancienneté de construction et les aménagements à venir.

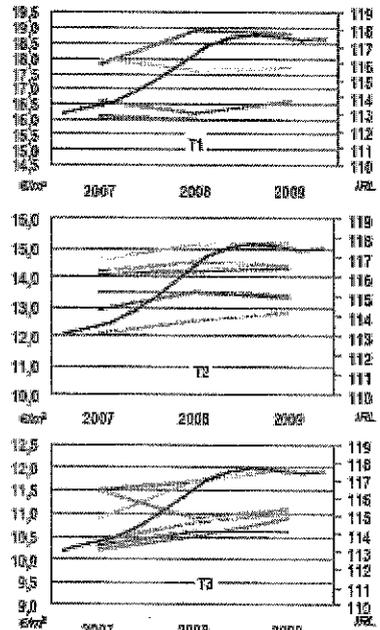
A titre d'exemple, un T4 dans le Centre d'Aix-en-Provence se loue 920 €/mois contre 795 €/mois dans le secteur Est. Cet écart s'explique facilement par la rareté du produit au centre d'Aix-en-Provence.

A signaler : le secteur Ouest enregistre la seule baisse de plus d'1 € au mètre carré pour les loyers médians des appartements. Il passe en effet de 11,7 €/m<sup>2</sup> en 2007 à 10,5 €/m<sup>2</sup> en 2009, le critère de solvabilité des ménages s'étant imposé. Ce secteur est devenu le moins cher d'Aix-en-Provence. Le secteur Centre s'est quant à lui stabilisé avec un prix au mètre carré de 15,2 €. Les autres secteurs ont subi une faible augmentation, entre 0,20 et 0,30 €/m<sup>2</sup>.

Loyers médians des appartements à Aix-en-Provence en 2009



Evolution des loyers et de l'IRL depuis 2007 Par type de bien et par secteur sur Aix-en-Provence.



Source : OCL 2009 - INSEE

Le secteur Centre, après une forte hausse en 2008, connaît, quant à lui, une faible baisse en 2009 où le prix au mètre carré est de 18,8 €/m<sup>2</sup>.

Le secteur Ouest continue de baisser pour atteindre 10,5 €/m<sup>2</sup> en 2009.

Les loyers des T2 en 2009 dans les secteurs Est, Ouest et Sud ont commencé à baisser ou continuent de baisser. Les secteurs Nord, Centre et Couronne Urbaine, quant à eux, augmentent. Le secteur Nord enregistre la plus forte hausse passant de 12,1 €/m<sup>2</sup> en 2007 à 12,8 €/m<sup>2</sup> en 2009. Malgré cette hausse, il demeure le moins cher concernant les loyers des appartements de type 2.

Alors que dans tous les autres secteurs aixois, les loyers au mètre carré des T3 ont augmenté depuis 2007, dans le secteur Est, une baisse conséquente du prix au mètre carré a été enregistrée ; le loyer étant passé de 11,5 €/m<sup>2</sup> en 2007 à 10,9 €/m<sup>2</sup> en 2008. Aujourd'hui, il est de 11,1 €/m<sup>2</sup>.

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

Moyenne des loyers	Centre	Couronne Urbaine	Sud	Ouest	Nord	Est	Aix-en-Provence
Loyer haut	520 €	510 €	525 €	485 €	465 €	545 €	520 €
T1 Loyer médian	480 €	445 €	465 €	415 €	405 €	485 €	460 €
Loyer bas	390 €	400 €	430 €	350 €	350 €	420 €	400 €
Loyer haut	605 €	625 €	635 €	635 €	635 €	730 €	675 €
T2 Loyer médian	630 €	630 €	585 €	655 €	625 €	675 €	620 €
Loyer bas	560 €	575 €	540 €	580 €	580 €	610 €	600 €
Loyer haut	870 €	1 065 €	810 €	805 €	850 €	925 €	895 €
T3 Loyer médian	820 €	855 €	740 €	740 €	735 €	760 €	770 €
Loyer bas	715 €	680 €	680 €	680 €	665 €	640 €	680 €
Loyer haut	1 030 €	1 180 €	810 €	820 €	860 €	870 €	820 €
T4 Loyer médian	920 €	895 €	760 €	735 €	780 €	785 €	805 €
Loyer bas	795 €	805 €	665 €	640 €	690 €	645 €	690 €
Loyer haut	885 €	755 €	655 €	675 €	745 €	750 €	695 €
Ens. Loyer médian	665 €	645 €	605 €	605 €	645 €	650 €	615 €
Loyer bas	570 €	550 €	545 €	540 €	585 €	550 €	540 €

Source : OCL 2009

### Evolution des loyers et IRL

D'une manière générale, le prix au mètre carré baisse en même temps que la surface augmente. Alors que les loyers des T1 se situent entre 16 et 19 euros le mètre carré, les T2 se situent dans une fourchette de 12 à 15 euros le mètre carré et les T3 entre 10 et 12 euros.

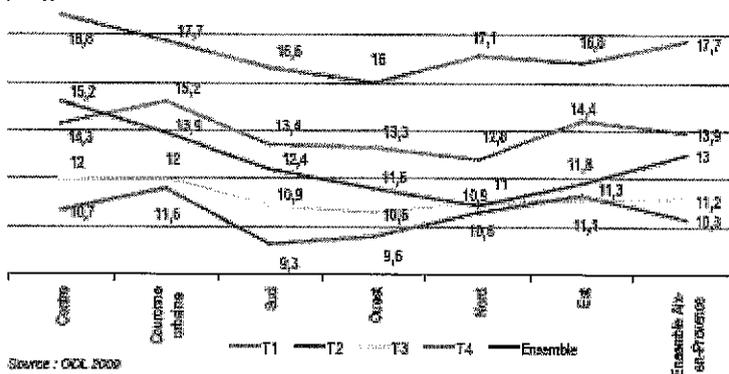
Globalement, les loyers des appartements de type 2 et 3 ont suivi l'évolution de l'indice de Référence des

Loyers (IRL). En revanche, les types 1 semblent ne pas suivre cette logique.

L'évolution des loyers des appartements à Aix-en-Provence depuis 2007 varie selon le type de bien.

Après avoir connu une baisse en 2008, les loyers des T1, en 2009, dans les secteurs Sud et Couronne Urbaine, augmentent faiblement pour atteindre des prix au mètre carré équivalents à ceux de 2007.

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



Source : OCL 2009



# L'observatoire départemental des loyers

## Communauté du Pays d'Aix / 2009

### Les infos de l'ADIL 13

#### La réglementation relative au congé

Le congé, acte par lequel le locataire ou le bailleur met fin au contrat de location est soumis à des conditions de forme et de délai strictement encadrées par la réglementation.

Ainsi, dans le cadre d'un logement loué non meublé, l'article 12 de la loi du 6 juillet 1989 précise que le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment.

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le préavis est de trois mois lorsqu'il émane du locataire. Toutefois, il est réduit à un mois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile et pour les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion.

Il est à noter que le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Contrairement au locataire, un propriétaire qui souhaite donner congé ne peut le faire avant l'expiration du bail.

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre le logement à titre de résidence principale, soit de vendre le logement, soit pour un motif légitime et sérieux.

Dans le premier cas, le propriétaire peut reprendre le logement pour l'habiter lui-même, ou le faire habiter par son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS à la date du congé, son concubin notaire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué ainsi que les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise.

Lorsque le congé est formulé sur la décision de vendre le logement, le locataire bénéficie d'un droit de préemption. Le propriétaire doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente et reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989.

L'offre de vente est valable pendant les deux premiers mois du préavis légal.

Si le locataire accepte l'offre de vente, il dispose d'un délai de deux mois pour réaliser la vente à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire.

Le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois lorsque le locataire indique qu'il recourt à un prêt.

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

Date de publication : Août 2010 - Directeur de publication : Thierry MCALLIC, Directeur de l'ADIL 13 - Etude et rédaction : Lisa MICELI, chargée d'études Habitat  
Conception - Réalisation : Agnès PASSAVANT, chargée de mission Communication  
ADIL 13 - 7, cours Jean Ballard - 13001 Marseille - Tél. : 04 96 11 12 00 - Internet : www.adil13.org



La Pierre-Moise

Si le locataire n'a pas accepté l'offre dans les deux premiers mois du préavis légal, il doit quitter le logement au plus tard à l'expiration du bail. Dans ce cas, si le logement est mis en vente à des conditions plus avantageuses, le propriétaire ou le notaire doit en informer le locataire. Le locataire intéressé a un mois pour répondre. S'il accepte la nouvelle offre de vente, il dispose de deux mois à compter de sa réponse pour réaliser la vente (quatre mois en cas de recours à un prêt). Par exception, le locataire n'est pas prioritaire pour acheter le logement lorsque la vente est faite entre parents jusqu'au quatrième degré inclus, à condition toutefois que l'acquéreur occupe le logement pendant au moins deux ans à compter de l'expiration du préavis.

Enfin, le propriétaire peut justifier le congé par un motif légitime et sérieux. En effet, le non-respect en cours de bail par le locataire de l'une de ses obligations (retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage...) peut notamment constituer un motif légitime et sérieux pour donner congé. Le congé doit indiquer le motif allégué.

Dans les trois cas, le congé doit être donné impérativement par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par huissier, six mois avant l'expiration du bail. Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Il est à noter que l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que si le locataire est âgé de plus de 70 ans et dispose de ressources inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC, le propriétaire qui veut donner congé doit lui proposer un relogement, sauf s'il est lui-même âgé de plus de 80 ans ou dispose de ressources inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC.

Dans le cadre de la location meublée à usage de résidence principale, le locataire peut donner congé à tout moment en respectant un préavis d'un mois. De son côté, le propriétaire peut, à la fin du bail, en respectant un préavis de trois mois :

- proposer un renouvellement en modifiant certaines conditions (loyer notamment) si le locataire accepte, le contrat se renouvelle pour un an ;
- refuser le renouvellement en motivant son refus, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux (exécution par le locataire de l'une de ses obligations).

### Gestion locative : en savoir plus

Le loyer est librement fixé entre les parties.

Initialement, la loi du 6 juillet 1989 opérait une distinction entre les loyers dont la fixation était libre et les loyers dont la fixation se faisait par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Si l'article 17 a) laissait entière liberté aux parties pour fixer notamment le loyer des logements neufs ou des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise aux normes ou d'amélioration, l'article 17 b) a imposé jusqu'au 31 juillet 1997 que le loyer des autres logements vacants ou faisant l'objet d'une première location soit fixé en considération des loyers constatés dans le voisinage.

Faute de nouvelles dispositions, depuis le 1er août 1997, le loyer de toutes les locations régies par la loi du 6 juillet 1989 est fixé librement entre les parties.

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

#### Definitions

Les loyers observés portent uniquement sur des logements vides (à la loi du 6 juillet 1989). Ce sont les loyers hors charges, loyer haut et correspond au 3<sup>ème</sup> quartile de la répartition des loyers (25 % des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seuil).

Leur médian 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 : l'interquartile du 1<sup>er</sup> quartile de la répartition des loyers (25 % des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil).

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

#### Méthodologie

Pour chaque Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) des Bouches-du-Rhône, la méthode consiste à utiliser l'annuaire répertorié du parc immobilier et à sélectionner les biens appartenant au secteur (nombre de pièces) et la location du bien (commune, quartier). Les zones d'étude retenues tiennent compte de la répartition du montant de loyer observés en trois interquartiles de répartition (à savoir de la manière que soit le découpage géographique retenu (EPCI, commune, quartier). Ces méthodes permettront plus précisément l'analyse et l'évolution des loyers du long terme.

#### Partenariat

A l'initiative 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 Habitat (PLH), les EPCI sont les premières collectivités à solliciter l'ADIL dans la mise en place d'un observatoire du loyer et de l'évolution des loyers. A ce titre, Agglopière Provence finance l'observatoire.

#### Source

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

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



**12 AVR. 2012**