



ACTE RENDU EXECUTOIRE  
PAR APPLICATION DES  
FORMALITES DE TELE-  
TRANSMISSION AU  
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 31 MAI 2012  
PRESIDENCE DE MONSIEUR GERARD BRAMOULLÉ

2012\_A081

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Dispositif d'intervention en faveur des communes afin de les accompagner dans la production de logements sociaux**

Le 31 mai 2012, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 25 mai 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

**Etaient Présents :** AGARRAT Henri – AGOPIAN Jacques – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMIEL Michel – AREZKI Alain – BABULEAUD Jean-Pierre – BARRET Guy – BELLUCCI Angélique – BENNOUR Dahbia – BENON Charlotte – BERNARD Christine – BLAIS Jean-Paul – BONFILLON Jean – BONTHOUX Odile – BORDET André – BOYER Michel – BRAMI Helliot – BRAMOULLÉ Gérard – BRUNET Danièle – BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CASSAN René – CHARDON Robert – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CHEVALIER Eric – CRISTIANI Georges – CURINIER Erick – DAGORNE Robert – DAVENNE Chantal – DE PERETTI François-Xavier – DELAVET Christian – DELOCHE Gérard – DI CARO Sylvaine – DILLINGER Laurent – DUFOUR Jean-Pierre – FERAUD Jean-Claude – FERAUD Pierre – FILIPPI Claude – FOUQUET Robert – GACHON Loïc – GARCIA Daniel – GARÇON Jacques – GARNIER Eliane – GASCUEL Jean – GERACI Gérard – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GROSEMANGE Gérard – GUEZ Daniel – GUINIERI Frédéric – JAUME Emmanuelle – JONES Michèle – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LAGIER Robert – LECLERC Jean-François – LEGIER Michel – LICCIA Marcel – LONG Danielle – MANCEL Joël – MARTIN Richard – MARTIN Régis – MATAS Henri – MAURICE Jany – MOINE Anne – MONDOLONI Jean-Claude – MOYA Patrick – NICOLAOU Jean-Claude – ORCIER Annie – PAOLI Stéphane – PATOT Gérard – PERRIN Jean-Marc – PIERRON Liliane – PIN Jacky – PIZOT Roger – POITOU Frédéric – PORTE Henri-Michel – RIVET-JOLIN Catherine – ROUGIER Jacques – ROUSSEL Jacques – SANGLINE Bruno – SANTAMARIA Danielle – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SILVESTRE Catherine – SLISSA Monique – TAULAN Francis – TRINQUIER Noëlle – VENEL Gérard – VILLEVIEILLE Robert

**Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :** ARNAUD Christian suppléé par HARDY Alain – MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André – MEDVEDOWSKY Alexandre suppléé par SKRIVAN Fleur – MOUGIN Jacques suppléé par GAUSSEN René – MUSSET Alain suppléé par PLAZANET Josiane – ROVARINO Isabelle suppléée par MENGEAUD Julien – VALETA Marie-José suppléée par HAMY François

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales :** BARBAT-BLANC Odile donne pouvoir à PIERRON Liliane – BAUTZMANN Marcel donne pouvoir à FILIPPI Claude – BOULAN Michel donne pouvoir à TRINQUIER Noëlle – BUCCI Dominique donne pouvoir à PATOT Gérard – CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – DECARA Yannick donne pouvoir à TAULAN Francis – DESCLOUX Odette donne pouvoir à LICCIA Marcel – DEVESA Brigitte donne pouvoir à DE PERETTI François-Xavier – DUCATEZ-CHEVILLARD Christine donne pouvoir à CHARRIN Philippe – GALLESE Alexandre donne pouvoir à BRUNET Danièle – GROSSI Jean-Christophe donne pouvoir à CHEVALIER Eric – GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques – HAMARD-OULMI Nadira donne pouvoir à BABULEAUD Jean-Pierre – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à BENON Charlotte – LOUIT Christian donne pouvoir à GERACI Gérard – MERGER Reine donne pouvoir à GARÇON Jacques – MERSALI Malik donne pouvoir à AGARRAT Henri – MICHEL Claude donne pouvoir à PORTE Henri-Michel – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à AREZKI Alain – MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – MORBELLI Pascale donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – NELIAS Mireille donne pouvoir à SLISSA Monique – OLLIVIER Arlette donne pouvoir à FOUQUET Robert – PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri – PERRIN Jean-Claude donne pouvoir à SANGLINE Bruno – POTIE François donne pouvoir à DAGORNE Robert – RENAUDIN Michel donne pouvoir à GACHON Loïc – SAEZ Jean-Pierre donne pouvoir à CHARDON Robert – TERME Françoise donne pouvoir à PAOLI Stéphane – TONIN Victor donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – VEYRUNES Bernard donne pouvoir à VENEL Gérard

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir :** BOUTILLOT Guy – BUCKI Jacques – CATELIN Mireille – CHORRO Jean – CONTE Marie-Ange – DEMENGE Jean – DEVAUX Pierre – DUPERREY Lucien – FENESTRAZ Martine – MAURET Jacques – ROUARD Alain – SUSINI Jules

**Secrétaire de séance :** Stéphane PAOLI

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

**07\_1\_02**

**CONSEIL DU 31 MAI 2012**

Rapporteur : Jean Claude FERAUD

Co-rapporteur : Sophie JOISSAINS

**Thématique : Habitat**

**Objet : Dispositif d'intervention en faveur des communes afin de les accompagner dans la production de logements sociaux**

**Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Il vous est proposé de définir un nouveau dispositif de soutien en direction des communes pour les acquisitions foncières, immobilières, ainsi que les travaux de réhabilitation favorisant ainsi la production de logements sociaux (PLUS et PLAI) en particulier sur des petites opérations, inférieures à 10 logements, participant à la revitalisation des centres anciens.

**Exposé des motifs :**

Parmi les cinq objectifs prioritaires du premier Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), la mise en œuvre d'une politique foncière communautaire pour le logement apparaissait comme primordiale, face au peu de disponibilité foncière existante sur le territoire de la CPA. A cet effet, il prévoyait qu'à la demande des communes, la CPA puisse se porter acquéreur de biens destinés à la réalisation de logements sociaux.

Par ailleurs, la revitalisation des centres anciens était également un axe fort qui a pu se traduire par un soutien à des opérations d'envergure (Trets, Pertuis) mais aussi dans le cadre de projets plus modestes d'acquisition ponctuelles (Mimet, Peynier, Fuveau).

Lors du Conseil Communautaire du 6 décembre 2006, les modalités de mise en œuvre du volet foncier du PLH ont été définies par délibération n°2006-A377.

Cet enjeu est confirmé comme un des éléments forts de notre réflexion actuelle, dans le cadre du prochain Programme Local de l'Habitat. Aussi, ce dernier préconise l'intervention de la CPA en matière d'acquisitions immobilières, notamment pour du recyclage foncier en centre ancien, compétence prévue par l'article L 5216 – 5 du Code général des collectivités territoriales.

En effet, au sein de la production envisagée en construction neuve au cours de ces prochaines années, une ampleur significative de l'ordre de 20% devra être donnée à la production dans le parc existant par récupération de biens vacants nécessitant des travaux. Ce parc, tant privé que public, doit faire l'objet d'une attention toute particulière, en termes d'état du bâti, d'occupation, d'attractivité au sein du marché, afin de ne pas être dévalorisé, en regard de l'offre nouvelle. Les enjeux liés à ces actions sont considérables car cela permet aussi de lutter contre la vacance et de contribuer à la redynamisation des centres anciens.

Néanmoins, l'équilibre financier de ce type d'opérations, souvent complexes et comportant peu de logements, est souvent difficile à obtenir. Les logeurs sociaux sont alors peu enclins à intervenir dans le cadre de ces projets qui au-delà de leurs contraintes techniques et financières propres, posent des questions en terme de taille critique pour la gestion de leur parc.

Ainsi de nombreuses communes nous sollicitent pour un soutien dans ce type de projets d'acquisitions dans les zones agglomérées de leur centre ancien, en vue de réaliser des logements sociaux, répondant ainsi aux objectifs du PLH à venir.

**C'est à ce titre qu'il est proposé de préciser les possibilités et les modalités d'intervention communautaire en direction des communes pour favoriser cette production. Par ce biais, les communes pourront être acteurs de la redynamisation de leur centre anciens tant sur le plan de la production d'une offre nouvelle dans un bâti restauré faisant l'objet d'un conventionnement APL à un niveau de loyer de type PLUS ou PLAI que sur le plan du fonctionnement urbain.**

## **I) Pour l'intervention dans le cadre d'acquisitions nouvelles**

Sont considérées comme acquisitions nouvelles, les biens acquis depuis moins de dix ans.

➤ Aujourd'hui, les acquisitions foncières se font essentiellement dans le cadre d'un partenariat avec l'EPF PACA et sont régies par les conventions « cadre » ou « multi sites ». Ce dispositif sera conseillé de préférence pour opérations de plus de dix logements.

Néanmoins, la CPA pourrait intervenir pour des acquisitions de parcelles ou d'immeubles sortant du cadre de ce partenariat (petit projet de moins de dix logements), mais qui contribueraient à la revitalisation des centres anciens dans l'objectif de produire du logement social conventionné (PLUS et PLAI).

### *1.1) Si le bien acquis nécessite des travaux (acquisition – amélioration) :*

➤ Si une commune souhaite acheter un immeuble achevé depuis plus de 20 ans nécessitant des travaux, dans l'objectif de réaliser une opération de logement social exclusivement, l'intervention de la CPA se fera sous la forme d'un fonds de concours incitatif aux communes sur la totalité du projet (achat + travaux), **à hauteur de 50% de la part restant à charge de la commune** sur la base du prix d'achat estimé par le service des domaines, déduction faite des autres financements obtenus et de la valorisation du revenu locatif du projet.

#### ➤ Les aides des autres partenaires

Cette aide peut être également complétée par des aides de l'Etat et du Conseil Régional PACA.

### *1.2) Pour le cas d'acquisitions de terrains nus*

Ainsi, lorsqu'une commune souhaite acheter un terrain nu dans l'objectif de produire une opération de logement social exclusivement, la CPA pourra intervenir **à hauteur de 50% de la part restant à la charge de la commune**, sur la base du prix d'achat estimé par le service des domaines, déduction faite des autres financements obtenus.

L'objectif visé est de permettre la mise à disposition de ce foncier à un opérateur social (revente ou mise à bail) à un prix de référence permettant la réalisation de logements locatifs sociaux de type PLUS ou PLAI, sans faire appel au financement communautaire lié à la surcharge foncière.

Les dépenses de la commune, sur ce type de projet, pourront être déduites du montant total de leurs prélèvements effectués au titre de l'article 55 de la SRU.

➤ Les aides des autres partenaires

Le Conseil Régional PACA a mis en place un dispositif d'aide pour les acquisitions foncières en particulier pour les communes soumises à l'Article 55 de la loi SRU.

*1.3) Pour le cas d'acquisitions d'un bien ne nécessitant pas de travaux*

Si une commune souhaite acheter un immeuble ne nécessitant pas de travaux, dans l'objectif de réaliser une opération de logement social exclusivement, la CPA pourra intervenir à hauteur de 50% de la part restant à la charge de la commune, déduction faite de tout autre financement et de la valorisation du revenu locatif du projet.

Si l'étiquette énergétique du logement est trop faible ou si le niveau d'accessibilité aux personnes handicapées peut être amélioré, une démarche intégrant des travaux sera alors préconisée (voir dispositif ci-dessous).

➤ Les aides des autres partenaires

Le Conseil Régional PACA a mis en place un dispositif d'aide pour les acquisitions foncières en particulier pour les communes soumises à l'Article 55 de la loi SRU.

**II) Pour l'intervention sur le patrimoine communal (immeubles achevés depuis au moins 15 ans, et en possession de la commune depuis plus de dix ans).**

*2.1) Dans le cas où des travaux sont nécessaires sur des immeubles appartenant à la commune*

➤ Actuellement, la Communauté du Pays d'Aix peut aider les communes sur cette thématique, mais il s'agit de simplifier et d'améliorer le dispositif existant (cf. annexe 1).

Désormais, la CPA pourra financer les travaux entrepris à hauteur **de 50% de la part restant à charge de la commune**, déduction faite des financements d'autres partenaires et de la valorisation du revenu locatif du projet.

➤ Les aides des autres partenaires

Cette aide peut être également complétée par :

- Une aide dite « PALULOS communale » délivrée au nom de l'Etat, par la CPA au titre de la délégation des aides à la pierre (cf. annexe 3).
- Une aide complémentaire soutenue par le Conseil Général des Bouches du Rhône.

*2.2) Dans le cas où il n'est pas envisagé de travaux :*

Les communes disposant d'un patrimoine en bon état, et loué avec des loyers faibles peuvent demander le conventionnement de ces logements afin que ces derniers soient comptabilisés dans le décompte des logements « SRU ».

Il s'agit d'opérations dite de « **conventionnement sans travaux** » qui ne bénéficieront pas de subvention de l'Etat, et qui visent à conventionner des logements déjà occupés sans faire de travaux.

Dans ce cas là, l'aide de la Communauté du Pays d'Aix sera d'ordre technique, en prenant à sa charge à hauteur **de 50% la réalisation du diagnostic préalable nécessaire** qui permet de confirmer que l'état du logement ne nécessite pas de travaux et qu'il respecte les normes minimales d'habitabilité, rendant le conventionnement possible.

\*\*\*\*\*

**Tous ces projets devront répondre aux conditions générales suivantes :**

- Les communes devront au préalable délibérer afin de présenter leur projet (de travaux, d'acquisition...) et de confirmer leur programme de logements sociaux à cette occasion.

- Les communes devront également justifier des demandes de financement effectuées auprès des autres partenaires (copie des lettres de saisine, de refus et plan de financement).
- Les opérations éligibles seront celles inférieures à 10 logements.
- De manière générale, une attention particulière sera portée à l'étiquette énergétique du logement produit (minimum étiquette C souhaitée). En cas de logement « énergivore », une démarche intégrant des travaux sera alors préconisée.
- Une attention particulière sera également portée à l'accessibilité aux personnes handicapées pour tous les types de handicap. Bien que les exigences de la loi de février 2005 ne s'appliquent pas aux logements existants avant la loi, des travaux d'amélioration de l'accessibilité pourront être envisagés s'ils sont possibles.
- Lorsqu'il y a des travaux, ceux-ci ne doivent pas commencer avant l'obtention de la décision de financement (une demande de dérogation pour démarrage anticipé est possible).
- Les logements devront, in fine, faire l'objet d'un conventionnement APL. Ce dernier devra respecter les loyers au niveau des plafonds PLUS ou PLAI.

*Il convient de rappeler par ailleurs, que, pour être conventionnés, les logements doivent respecter les normes minimales d'habitabilité définies à l'annexe II de l'arrêté du 10 juin 1996 (cf annexe 2).*

*Le conventionnement APL se traduit par une convention passée entre la commune et l'Etat, représenté par le Président de la Communauté du Pays d'Aix dans le cadre du transfert de la gestion des aides à la pierre.*

- La valorisation du revenu locatif qui sera prise en compte dans l'estimation du coût global du projet, sera calculée le cas échéant sur la base de la durée du prêt contracté par la commune pour la réalisation de l'opération (acquisition avec ou sans travaux). Il convient de rappeler que les communes sont éligibles au dispositif de prêts proposés par la CDC (voir annexe 3). Les modalités de calcul de cette valorisation sont précisées dans la note technique jointe.

#### **Visas :**

VU l'exposé des motifs,

VU la loi n°2004-809 du 13 Août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

VU la délibération n°2006-A377 du Conseil Communautaire du 6 décembre 2006, ayant adopté le volet foncier du premier Programme Local de l'Habitat,  
VU la délibération n°2007-A390 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2007, ayant adopté un dispositif général de soutien aux communes en matière d'ingénierie et d'équipements publics,  
VU la délibération n°2009-A055 du Conseil Communautaire du 15 mai 2009 définissant les principes d'aides de la CPA en matière de réhabilitation de logements sociaux ;  
VU la délibération n°2009-A056 du Conseil Communautaire du 15 mai 2009 définissant les principes d'intervention de la CPA pour l'acquisition - amélioration de logements locatifs sociaux ;  
VU l'avis du Bureau communautaire du 10 mai 2012 ;  
VU l'avis de la Commission Habitat du 19 avril 2012.

### **Dispositif :**

En fonction de ces éléments, je vous demande, mes Chers Collègues, de bien vouloir

- **APPROUVER** les nouvelles modalités d'aide en faveur des communes afin de les accompagner dans la production de logements sociaux,
- **DIRE** que ces modalités remplacent celles prévues initialement pour les communes au sein des délibérations n°2009-A055 et 2009-A056 du Conseil Communautaire du 15 mai 2009,
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous documents afférents à ce dossier ;
- **DIRE** que les dépenses engendrées par l'application de ce dispositif seront prélevées :
  - Au titre des Fonds de Concours, sur l'AP/CP N°2009/2 (imputation 824 – 204141)
  - Au titre des subventions au logement social, sur l'AP/CP N° 2010/3 (imputation 72 – 204141).

**L'évolution du dispositif d'intervention en direction des communes  
Pour la production de logements sociaux**

➤ Pour l'intervention sur le patrimoine communal

|      | DISPOSITIF EXISTANT   | DISPOSITIF PROPOSE  |
|------|---|---|
|      | <u>POUR LES NIVEAUX DE LOYERS PLUS</u>  | <u>POUR LES NIVEAUX DE LOYERS PLUS</u>  |
| ETAT | <p>10% du montant des travaux, plafonné à 13 000€/logement, soit 1 300€ de subvention par logement).</p> <p>Le taux de subvention peut être porté à 25% pour les communes de moins de 5 000 habitants</p> | <p>Une aide dite « PALULOS communale » délivrée au nom de l'Etat, par la CPA au titre de la délégation des aides à la pierre à hauteur des mêmes montants que ceux du dispositif actuel.</p>  |
| CPA  | <p>Travaux permettant une marge de progression en terme de consommation énergétique (au min gain de 20%)</p> <p>Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique de 150 kWhép/m<sup>2</sup></p> | <p>10% plafonné à 13 000€/logement</p> <p>10% non plafonné</p> <p>La CPA intervient à hauteur de 50% de la part restant à la charge de la commune, déduction faite de tout autre financement et de la valorisation du revenu locatif du projet.</p> |

➤ Pour l'intervention dans le cadre d'acquisitions nouvelles, nécessitant des travaux (acquisition – amélioration)

|      | DISPOSITIF EXISTANT   |   |  | DISPOSITIF PROPOSE   |
|------|---|---|--|--|
|      | <u>POUR LES NIVEAUX DE LOYERS PLS</u>                             | <u>POUR LES NIVEAUX DE LOYERS PLUS DE LOYERS PLUS</u>             | <u>POUR LES NIVEAUX DE LOYERS PLAI</u>   |  |
| ETAT |   | 6 500€ par logement<br>Surcharge foncière éventuelle (50% maxi)   | De 14 000€ à 17 000€ selon le niveau de performance énergétique.<br>Surcharge foncière éventuelle (50% maxi) | IDEM que le dispositif existant.   |
| CPA  | 10% du coût des travaux + honoraires<br>4 500€ pour l'acquisition | 10% du coût des travaux + honoraires<br>8 000€ pour l'acquisition | 10% du coût des travaux + honoraires<br>10 500€ pour l'acquisition   | L'intervention de la CPA se fera sous la forme d'une aide financière aux communes, à hauteur de 50% de la part restant à charge de la commune (sur la base du prix d'achat estimé par le service des domaines), déduction faite des autres financements obtenus et de la valorisation du revenu locatif du projet. |

## **Arrêté du 10 juin 1996**

### **Annexe II - Normes minimales d'habitabilité**

#### **I - Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble**

##### **1.1 - Étanchéité**

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

##### **1.2 - Parties communes**

Le gros oeuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien.

La couverture est étanche. Les souches de cheminée, les conduits de ventilation, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eaux pluviales et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.

##### **1.3 - Canalisations**

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements et, le cas échéant, les locaux pour services collectifs ou à usage commun, assurent la permanence de la distribution, avec une pression et un débit suffisant et sont branchées au réseau public de distribution s'il existe ; en cas contraire, elles sont conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

#### **II - Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées**

##### **2.1 - Normes dimensionnelles**

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces de service telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale. Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

La surface habitable d'un logement est égale ou supérieure à 16 mètres carrés, celle d'une pièce isolée à 9 mètres carrés.

La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins, aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce isolée est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,30 mètres.

## **2.2 - Ouverture et ventilation**

Toutes les pièces principales des logements, les pièces isolées ou dans le cas des foyers, les logements, chambres et locaux pour services collectifs ou à usage commun sont pourvues d'ouverture donnant à l'air libre.

La ventilation des logements, des pièces isolées ou dans le cas des foyers, les logements, chambres et locaux pour services collectifs ou à usage commun est générale et permanente.

Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement dans les pièces principales.

## **2.3 - Installation de la cuisine ou du coin cuisine**

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

## **2.4 - Installation du gaz et de l'électricité**

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement ou la pièce isolée ou dans le cas des foyers, les logements, chambres et locaux pour services collectifs ou à usage commun sont pourvus d'une alimentation électrique conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

## **2.5 - Équipement sanitaire**

Tout logement comporte :

- un W.-C., intérieur, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans le cas d'une fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Dans les logements de plus de deux pièces principales, le W.-C. est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas ;
- une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Toutefois, les logements d'une ou deux pièces principales pourront ne comporter :

- qu'une pièce où est situé un W.-C. avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ne communiquant pas directement avec la cuisine ainsi qu'un lavabo avec eau chaude et froide ;
- ou qu'une salle d'eau (ou un coin douche) située dans une pièce de service, le cabinet d'aisance à usage privatif étant situé à l'étage ou à un demi-palier de distance.

## **2.6 - Chauffage**

Les équipements de chauffage, à l'exclusion de certains appareils dont la conception l'interdit, comportent un dispositif de réglage automatique de température.

Si le logement ou la pièce isolée n'est pas pourvue de chauffage central individuel ou collectif, il doit cependant comporter:

a) Dans les logements de moins de trois pièces principales, un dispositif, en sus des appareils nécessaires à la cuisine, choisi parmi les suivants:

- poêle à charbon, mazout ou bois raccordé à un conduit d'évacuation de fumée. Si l'installation existe, son bon état de fonctionnement doit être vérifié;

- radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par ventouse ou raccordement à un conduit d'évacuation des gaz brûlés;

- un appareil électrique fixe.

b) Dans les logements de trois ou quatre pièces principales, deux dispositifs au moins, si possible du même type.

c) Dans les logements de cinq pièces principales et plus, trois dispositifs au moins, si possible du même type.

La pièce isolée est pourvue de l'un des dispositifs énumérés ci-dessus.

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

## **Dispositif d'intervention en faveur des communes afin de les accompagner dans la production de logements sociaux.**

Dans le cadre de ce nouveau dispositif, destiné à aider les communes dans la production de logements sociaux principalement dans la rénovation d'immeubles existants, il est prévu de valoriser la recette locative des logements produits, pour définir le montant d'intervention de la CPA.

Pour les opérations de production de logements sociaux plus classiques, l'équilibre des projets est étudié par l'intermédiaire d'un outil (LOLA), mis à disposition par l'Etat. Ce dernier recherche le loyer d'équilibre de l'opération en intégrant un certain nombre de paramètres, tels que les subventions attendues, les fonds propres de l'organisme, les caractéristiques du prêt effectué, mis en regard du prix de revient du projet. Pour définir le montant d'intervention de la CPA, il est proposé de recourir au mode de calcul simplifié, défini ci-après :

Les communes qui souhaitent assurer la maîtrise d'ouvrage de ce type d'opérations, auront désormais la possibilité d'avoir recours à deux dispositifs :

**1/** Soit avec le soutien de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) en mobilisant les emprunts ad hoc mis en place pour les opérations de logements sociaux réalisés en PLUS et / ou PLAI. Dans ce cas, la recette locative du projet est intégrée de fait dans la simulation.

Afin d'établir un modèle simple, on retiendra pour les opérations ciblées par la délibération :

- des frais d'entretien et de grosses réparations de **0,6% du prix de revient sans différé** ;
- une **évolution annuelle de 1,80% des loyers et charges** ;
- **des subventions probables du CG, CR et de l'Etat** ;
- une **valorisation de la recette locative** calculée en fonction des loyers plafonds PLUS et/ou PLAI du projet.

Dans la mesure où un déséquilibre subsisterait dans le plan de financement, la CPA prendra en charge ce dernier à même hauteur que la commune.

**2/** Pour celles qui souhaitent assurer en totalité ou partiellement le portage du projet (sans recours à l'emprunt classique), le calcul sera effectué de manière analogue en tenant compte des recettes locatives calculées sur la base des plafonds PLUS ou PLAI, desquelles seront déduits les frais relatifs à l'entretien et aux grosses réparations. C'est la valeur résultante de la première année qui servira de base au calcul du capital empruntable.

Dans ce cas, la commune intervient à deux niveaux dans le projet, d'une part en faisant un apport en début d'opération qui se reconstituera avec les recettes locatives, d'autre part avec une subvention d'équilibre à parité avec la CPA.

(Pour illustration, voir exemples ci après)

Simulation effectuée avec une valorisation à 15 ans

| Dépenses (en €)       | Recettes (en €)       |
|-----------------------|-----------------------|
| Acquisition foncière  | 338 000               |
| Frais d'actes         | 0                     |
|                       | 12 000                |
|                       | 17 000                |
|                       |                       |
| Travaux               | 126 000               |
|                       | 16 000                |
| Honoraires            | 0                     |
|                       |                       |
|                       | 313 075               |
|                       |                       |
|                       |                       |
|                       | 52 963                |
|                       | 52 963                |
|                       |                       |
|                       |                       |
| <b>TOTAL Dépenses</b> | <b>464 000</b>        |
|                       | <b>TOTAL Recettes</b> |
|                       | <b>464 000,00</b>     |

| Caractéristiques du projet                |               |
|---|---------------|
| Nombre de logements                       | 0             |
| Surface Utile PLAI                        | 1             |
| Loyer mensuel PLAI €/m²/SU                | 4,38          |
| <b>Montant loyer PLAI annuel en €</b>     | <b>0</b>      |
| Nombre de logements                       | 3             |
| Surface Utile PLUS                        | 140           |
| Loyer mensuel PLUS €/m²/SU                | 4,94          |
| <b>Montant loyer PLUS annuel en €</b>     | <b>30 609</b> |
| Coefficient de structure                  | 1,097659574   |
| Majoration de loyer                       | 0,12          |
| Frais Entretien Grosses Réparations (EGR) | 2 784         |
| Taux d'évolution annuel (loyers, charges) | 0,018         |

\* hypothèses de subventions sur la base d'opérations similaires

DESEQUILIBRE CONSTATE A 15 ANS=

105 925,43

| Valorisation Locative                   |        | N      | N+1    | N+2    | N+3    | N+4    | N+5    | N+6    | N+7    | N+8    | N+9    | N+10   | N+11   | N+12   | N+13   | N+14 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|
| Année                                   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |
| Loyer annuel                            | 30 609 | 31 160 | 31 720 | 32 291 | 32 873 | 33 464 | 34 067 | 34 680 | 35 304 | 35 940 | 36 587 | 37 245 | 37 915 | 38 598 | 39 293 |      |
| Frais EGR                               | -2 784 | -2 834 | -2 885 | -2 937 | -2 990 | -3 044 | -3 099 | -3 154 | -3 211 | -3 269 | -3 328 | -3 388 | -3 449 | -3 511 | -3 574 |      |
| Disponible pour remboursement d'emprunt | 27 825 | 28 325 | 28 835 | 29 354 | 29 883 | 30 421 | 30 968 | 31 526 | 32 093 | 32 671 | 33 259 | 33 857 | 34 467 | 35 087 | 35 719 |      |
| Annuités retenues                       | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 |      |
| Solde annuel                            | 0      | 501    | 1 011  | 1 530  | 2 058  | 2 596  | 3 144  | 3 701  | 4 268  | 4 846  | 5 434  | 6 033  | 6 642  | 7 263  | 7 894  |      |
| Solde cumulé                            | 0      | 501    | 1 512  | 3 041  | 5 099  | 7 695  | 10 839 | 14 540 | 18 808 | 23 655 | 29 089 | 35 122 | 41 764 | 49 027 | 56 921 |      |

|                         |        |         |   |
|-------------------------|--------|---------|---|
| Taux                    | 0,0383 | 1       | 1 |
| Nombre annuités         | 15     | 0       |   |
| Montant annuités        | 27825  | 11      |   |
| Capital emprunté 15 ans |        | 313 075 |   |

Simulation effectuée avec une valorisation à 20 ans

| Dépenses (en €)       |                | Recettes (en €)         |                   |
|-----------------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| Acquisition foncière  | 338 000        | Subventions             |                   |
| Frais d'actes         | 0              | État*                   | 12 000            |
|                       |                | Conseil Régional*       | 17 000            |
| Travaux               | 126 000        | Conseil Général*        | 16 000            |
| Honoraires            | 0              |                         |                   |
|                       |                | Capital emprunté 15 ans | 383 902           |
|                       |                | CPA                     | 17 549            |
|                       |                | Commune                 | 17 549            |
| <b>TOTAL Dépenses</b> | <b>464 000</b> | <b>TOTAL Recettes</b>   | <b>464 000,00</b> |

| Caractéristiques du projet                |               |
|---|---------------|
| Nombre de logements                       | 0             |
| Surface Utile PLAI                        | 1             |
| Loyer mensuel PLAI €/m²/SU                | 4,38          |
| <b>Montant loyer PLAI annuel en €</b>     | <b>0</b>      |
| Nombre de logements                       | 3             |
| Surface Utile PLUS                        | 140           |
| Loyer mensuel PLUS €/m²/SU                | 4,94          |
| <b>Montant loyer PLUS annuel en €</b>     | <b>30 609</b> |
| Coefficient de structure                  | 1,097659574   |
| Majoration de loyer                       | 0,12          |
| Frais Entretien Grosses Réparations (EGR) | 2 784         |
| Taux d'évolution annuel (loyers, charges) | 0,018         |

\* hypothèses de subventions sur la base d'opérations similaires

DESEQUILIBRE CONSTATE A 20 ANS=

35 098,15

| Valorisation Locative                   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|   | N      | N+1    | N+2    | N+3    | N+4    | N+5    | N+6    | N+7    | N+8    | N+9    | N+10   | N+11   | N+12   | N+13   | N+14   | N+15   | N+16   | N+17   | N+18   | N+19    |
| Loyer annuel                            | 30 609 | 31 160 | 31 720 | 32 291 | 32 873 | 33 464 | 34 067 | 34 680 | 35 304 | 35 940 | 36 587 | 37 245 | 37 915 | 38 598 | 39 293 | 40 000 | 40 720 | 41 453 | 42 199 | 42 959  |
| Frais EGR                               | -2 784 | -2 834 | -2 885 | -2 937 | -2 990 | -3 044 | -3 099 | -3 154 | -3 211 | -3 268 | -3 328 | -3 388 | -3 449 | -3 511 | -3 574 | -3 638 | -3 704 | -3 770 | -3 838 | -3 907  |
| Disponible pour remboursement d'emprunt | 27 825 | 28 325 | 28 835 | 29 354 | 29 883 | 30 421 | 30 968 | 31 526 | 32 093 | 32 671 | 33 259 | 33 857 | 34 467 | 35 087 | 35 719 | 36 362 | 37 016 | 37 683 | 38 361 | 39 051  |
| Annuités retenues                       | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825 | 27 825  |
| Solde annuel                            | 0      | 501    | 1 011  | 1 530  | 2 058  | 2 596  | 3 144  | 3 701  | 4 268  | 4 846  | 5 434  | 6 033  | 6 642  | 7 263  | 7 894  | 8 537  | 9 192  | 9 858  | 10 536 | 11 227  |
| Solde cumulé                            | 0      | 501    | 1 512  | 3 041  | 5 099  | 7 695  | 10 839 | 14 540 | 18 808 | 23 655 | 29 089 | 35 122 | 41 764 | 49 027 | 56 921 | 65 458 | 74 650 | 84 508 | 95 044 | 106 271 |

|                         |        |         |   |
|-------------------------|--------|---------|---|
| Taux                    | 0,0383 | 1       | 0 |
| Nombre annuités         | 20     | 1       |   |
| Montant annuités        | 27825  | 14      |   |
| Capital emprunté 20 ans |        | 383 902 |   |

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Dispositif d'intervention en faveur des communes afin de les accompagner dans la production de logements sociaux**

---

Vote sur le rapport

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| Inscrits                     | 144 |
| Votants                      | 132 |
| Abstentions                  | 0   |
| Blancs et nuls               | 0   |
| Suffrages exprimés           | 132 |
| Majorité absolue             | 67  |
| Pour                         | 132 |
| Contre                       | 0   |
| Ne prennent pas part au vote | 0   |

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents  
**Maryse JOISSAINS MASINI**



07 JUIN 2012