

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20130328-2013_A026-DE
Date de télétransmission : 08/04/2013
Date de réception préfecture : 08/04/2013



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



communauté du
PAYS D'AIX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 28 MARS 2013

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2013_A026

OBJET : Habitat - Approbation d'une convention d'objectifs avec l'ALPA "gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages" dans le cadre du dispositif de mobilisation du parc privé sur le territoire communautaire

Le 28 mars 2013, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle Reine Jeanne à Ventabren, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 22 mars 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - ALBERT Guy - AMIEL Michel - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BAUTZMANN Marcel - BELLUCCI Angélique - BENNOUR Dahbia - BENON Charlotte - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BORDET André - BOULAN Michel - BOUTILLOT Guy - BOYER Michel - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CIOT Jean-David - CONTE Marie-Ange - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAVENNE Chantal - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DEVESA Brigitte - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - FILIPPI Claude - FOUQUET Robert - GACHON Loïc - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD-OULMI Nadira - JOUVE Mireille - LAFON Henri - LAGIER Robert - LARNAUDIE Patricia - LEGIER Michel - LICCIA Marcel - LONG Danielle - LOUIT Christian - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MERGER Reine - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MOHAMMEDI Amarria - MONDOLONI Jean-Claude - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PIN Jacky - POITOU Frédéric - PORTE Henri-Michel - QUARANTA Alain - RIVET-JOLIN Catherine - RIVORY Olivia - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SLISSA Monique - SUSINI Jules - TAULAN Francis - VALETA Marie-José - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Étaient excusé(s) et suppléé(s) : BABULEAUD Jean-Pierre suppléé par GRANIER Michel - GOUIRAND Daniel suppléé par CHALLIER Antoinette - MALLET Raymond suppléé par AUBERT Jean-Luc - ROVARINO Isabelle suppléée par MENGEAUD Julien

Étaient excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à HAMARD-OULMI Nadira - BERNARD Christine donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - BONTHOUX Odile donne pouvoir à CHEVALIER Eric - BRAMI Héliot donne pouvoir à GARÇON Jacques - BRUNET Danièle donne pouvoir à MERGER Reine - CASSAN René donne pouvoir à ROUSSEL Jacques - DAGORNE Robert donne pouvoir à BURLE Christian - DECARA Yannick donne pouvoir à PAOLI Stéphane - DI CARO Sylvaine donne pouvoir à GERACI Gérard - DILLINGER Laurent donne pouvoir à CHAZEAU Maurice - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à DELOCHE Gérard - GALLESSE Alexandre donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - GARNIER Eliane donne pouvoir à SLISSA Monique - GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - JAUME Emmanuelle donne pouvoir à MAURET Jacques - JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - JONES Michèle donne pouvoir à LARNAUDIE Patricia - MATAS Henri donne pouvoir à BENNOUR Dahbia - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - MORBELLI Pascale donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - NELIAS Mireille donne pouvoir à GARCIA Daniel - NICOLAOU Jean-Claude donne pouvoir à CIOT Jean-David - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - PIERRON Liliane donne pouvoir à LOUIT Christian - PIZOT Roger donne pouvoir à CURINIER Erick - RENAUDIN Michel donne pouvoir à GACHON Loïc - TERME Françoise donne pouvoir à BENON Charlotte - TONIN Victor donne pouvoir à TAULAN Francis - TRAN PHUNG CAU Catherine donne pouvoir à AGARRAT Henri

Étaient excusé(es) sans pouvoir : CATELIN Mireille - DE PERETTI François-Xavier - DEVAUX Pierre - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - GOURNES Jean-Pascal - LECLERC Jean-François - MEDVEDOWSKY Alexandre - PERRIN Jean-Claude - POTIE François - ROUARD Alain - SANGLINE Bruno - TRINQUIER Noëlle

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

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

CONSEIL DU 28 MARS 2013

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Thématique : Habitat

Objet : Approbation d'une convention d'objectifs avec l'ALPA "gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages" dans le cadre du dispositif de mobilisation du parc privé sur le territoire communautaire
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Ce rapport concerne la participation de la Communauté du Pays d'Aix au dispositif de mobilisation du parc privé mis en place par l'Association Logement Pays d'Aix (ALPA) pour un montant de 949 789 € sur cinq ans et la validation de la convention d'objectifs associée.

Exposé des motifs :

L'Association Logement Pays d'Aix (ALPA) a conduit un dispositif expérimental en 2011 et 2012 sur le centre ville d'Aix-en-Provence intitulé « **Propriétaire Aixois Serein** » (**P.A.S.**) en lien avec la commune d'Aix-en-Provence, la SEMEPA et la CPA.

Ce dispositif de mobilisation du parc privé visait à sécuriser et inciter les propriétaires de logements vacants à réhabiliter si besoin, leurs logements et à les louer dans des conditions de loyer maîtrisé afin de permettre aux personnes de condition modeste de revenir habiter en centre ville.

Cette expérimentation a permis de capter dans le Centre Ville d'Aix-en-Provence 18 logements et de loger autant de ménages.

Elle a ainsi permis de tirer de nombreux enseignements concernant la réalité locative Aixoise et a surtout mis en évidence les ressorts de la vacance dans le parc

privé et a montré l'intérêt d'élargir le territoire d'intervention à la CPA, en identifiant des bailleurs potentiels intéressés par la location solidaire.

L'ALPA est implantée depuis 20 ans sur le territoire, elle a pour but de favoriser l'accès et le maintien au logement des personnes en difficulté d'insertion sociale et de gérer un fonds de garantie logement. Elle assure déjà de son côté des missions de gestion immobilière (30 logements) et locative pour son propre parc et pour le compte d'autres propriétaires associatifs (25 logements).

Elle développe également des missions d'accès au logement dans le parc privé avec plus de 40 ménages chaque année. L'ALPA accompagne également sur le plan social, les ménages en difficultés.

L'ALPA propose de déployer sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA) ce programme propre à mobiliser le parc privé vacant qui vise à sécuriser et inciter les propriétaires de logements vacants à réhabiliter si besoin, leurs logements et à les louer dans des conditions de loyer maîtrisé et permettre aux populations de condition modeste d'y résider de manière durable.

Ainsi, tout propriétaire désireux de mettre en location son ou ses logements passera une convention avec l'ALPA aux termes de laquelle cette dernière :

- Interviendra, selon l'état du logement, soit en location/sous location, soit en tant que preneur d'un bail à réhabilitation ;
- Examinera l'adéquation loyer/ressources du locataire ;
- Entretiendra le logement ;
- Paiera l'intégralité du loyer et des charges aux propriétaires ;
- Assurera l'accompagnement des ménages jusqu'au glissement du bail.

De plus, il bénéficiera d'avantages fiscaux liés au conventionnement ANAH (déduction fiscale sur revenus fonciers locatifs).

En cas de travaux, il sera accompagné, s'il le souhaite, par la SEMEPA ou par URBANIS en fonction de la localisation du bien.

Deux cas se présenteront :

- **Logements sans travaux ou travaux légers d'entretien :**

Il s'agit de logements qui devront répondre aux caractéristiques du logement décent et ne nécessitent que de légers travaux. Ces travaux seront pris en charge par l'ALPA.

Un contrat de location de 1 an est convenu entre l'ALPA et le propriétaire. L'occupant du logement est sous locataire. Cette première année permettra à l'ALPA de s'assurer de la solvabilité et du comportement locatif du ménage occupant qui, au terme, pourrait devenir locataire en titre.

Le loyer mensuel pratiqué ne pourra excéder un loyer dit intermédiaire (*Cf.: Grille des loyers de référence 2012 révisable annuellement*).

Pour ces logements, un conventionnement sans travaux avec l'Anah est possible sur une période de 6 ans, en vue de réaliser du logement à loyer maîtrisé, dont la défiscalisation est liée au type de conventionnement.

- **Logements avec travaux :**

On rentre, dans ce cas, dans les dispositifs « OPAH ou PIG », qui permettent de mobiliser des moyens non négligeables pour aider les propriétaires à financer les travaux nécessaires.

Les travaux peuvent être subventionnés par l'ANAH, les Villes d'Aix en Provence ou de Pertuis (pour leur OPAH sur leur centre ancien) la CPA, la Région ou le Département selon le dispositif dont le dossier dépend. L'étude technique et financière des équipes permettra de définir les taux de subvention en fonction des types de travaux. Environ 55% ou plus de remboursement des travaux selon les dispositifs.

Le public ciblé : « Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la loi n° 90.449 du 31 mai 1990, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Une priorité est accordée aux personnes et aux familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés... ».

L'action portera sur 20 ménages par année sur 5 ans.

La période de location/sous-location s'étend sur 12 mois. La file active de logement doit pouvoir se renouveler chaque année. Ainsi sur une période de 5 ans près de cent logements pourront être captés et mis à disposition de ménages de condition modeste en vue de glisser le bail après 12 mois d'occupation. Un nouveau logement sera alors capté pour se substituer à ce dernier et ainsi de suite.

La file active de logement sera en permanence de 20 logements.

Ce dispositif de l'ALPA a pour but d'apporter une sécurisation aux propriétaires privés pratiquant des loyers conventionnés. L'association « ALPA » devient locataire de logements dans le parc privé pendant une durée déterminée, en vue de les sous-louer à des ménages de condition modeste et ainsi faciliter leur accès à un logement par le glissement du bail à leur nom.

Les actions de l'ALPA dans le cadre de ce dispositif sont la prospection des logements, la prise à bail et la gestion courante des logements, l'accompagnement des ménages à l'entrée dans le logement pendant une année.

Au titre de la présente convention, le budget total de l'action sur les cinq ans s'élève à 1 674 193 euros. La participation de la CPA correspondant au reste à financer de l'action est fixée à 949 789 euros répartis annuellement selon le tableau suivant :

	Année 2013	Année 2014	Année 2015	Année 2016	Année 2017	TOTAL
Subvention CPA	191 800 €	183 906 €	187 584 €	191 336 €	195 163 €	949 789 €

L'association tiendra une comptabilité permettant de connaître pour chaque logement les financements perçus et les dépenses engagées. Cette comptabilité sera tenue à la disposition de la CPA, chargée d'en assurer le suivi.

A la fin de l'opération, un bilan financier définitif sera établi par l'association. Il donnera lieu, le cas échéant, à un reversement des sommes trop perçues.

En cas d'événement exceptionnel engendrant des dépenses non prévues par la précédente convention, ou en cas d'écart importants par rapport aux hypothèses retenues pour calculer les financements (cf. annexe 1 et 2), l'association se rapprochera de la CPA afin de convenir des modalités de prise en compte de ces écarts.

Le montant annuel correspondant à la première année, fixé à l'article 6-1 de la convention sera versé par la CPA à L'ALPA de la manière suivante :

- Un premier acompte, correspondant à 70 % du montant total de la subvention de l'année N sera versé à l'ALPA, soit 134 260 Euros à la signature de la présente convention.
- Le solde (30%) sera versé sur présentation du rapport d'activité annuel et du compte de résultat annuel de l'action faisant l'objet de la présente convention et s'il est provisoire, le bilan définitif devra être fourni au plus tard les 31 mars de l'exercice N+1.

- Pour les années suivantes, l'avance sera de 70 % de l'enveloppe annuelle prévue, éventuellement recalculée selon les dispositions de l'article 6-1, et le solde annuel de 30% sera versé sur présentation du rapport d'activité annuel et du compte de résultat annuel de l'action faisant l'objet de la présente convention et s'il est provisoire, le bilan définitif devra être fourni au plus tard les 31 mars de l'exercice N+1.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville en date du 21 février 2013 ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 7 mars 2013 ;

Dispositif :

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

- **DÉCIDER** de l'octroi d'une subvention à L'ALPA selon le plan de financement présenté pour les cinq ans, et d'un montant de 191 800 € pour l'année 2013 en vue de la mise en œuvre de la "gestion locative personnalisée et l'accompagnement des ménages" dans le cadre du dispositif de mobilisation du parc privé sur le territoire communautaire ;
- **APPROUVER** la convention d'objectifs relative à la mission de « Gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages » dans le cadre du dispositif de mobilisation du parc privé sur le territoire communautaire » ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer la convention et toutes les pièces afférentes à ce dossier ;
- **DIRE** que la dépense liée à cette subvention sera imputée sur la ligne budgétaire 824-6745.

CONVENTION D'OBJECTIFS
relative à la mission de :
« Gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages »
dans le cadre du dispositif de mobilisation du parc privé
sur le territoire communautaire ».

Entre :

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, dont le siège est situé Hôtel de Boadès, 8 place Jeanne d'Arc, CS 40868, 13626 Aix-En-Provence Cedex 1, représentée par son Président en exercice, Madame Maryse JOISSAINS - MASINI, dûment habilité aux présentes par délibération du Conseil Communautaire n°..... du, dénommé « CPA »

D'une part,

Et :

L'Association Logement du Pays d'Aix, association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, dont le siège social est situé 2 avenue Albert Baudoin, 13090 Aix-en-Provence, N° SIRET : 382 703 338 00055, Code NAF : 9499Z, représentée par Madame Monique Berger, agissant en qualité de Présidente, dénommé « ALPA »,

D'autre part.

PREAMBULE :

L'Association Logement du Pays d'Aix (ALPA) a mis en place un programme dénommé « **Propriétaire Aixois Serein** » (**P.A.S.**), à titre expérimental en 2011 et 2012 sur le territoire du centre ville d'Aix-en-Provence. Ce dispositif a permis de mobiliser le parc privé sur le centre ancien, en incitant les propriétaires de logements vacants à réhabiliter leurs logements si besoin, et à les louer dans des conditions de loyer maîtrisé, afin de permettre aux personnes de condition modeste de revenir habiter en centre ville.

Dans le centre ville d'Aix-en-Provence, 18 logements ont bénéficié de ce programme, ce qui aura permis de loger autant de ménages.

Cette expérimentation aura mis en évidence les ressorts de la vacance dans le parc privé, en permettant de tirer de nombreux enseignements concernant la réalité locative Aixoise. Elle a enfin montré l'intérêt d'élargir le territoire d'intervention à la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, en identifiant des bailleurs potentiels intéressés par la location solidaire.

L'ALPA souhaite déployer sur l'ensemble du territoire de la **Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA)** un programme propre à mobiliser le parc privé vacant et permettre aux populations de condition modeste d'y résider de manière durable.

ARTICLE 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet :

- De définir les caractéristiques de l'action de « gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages » qui sera réalisée par l'association « ALPA » telle que prévue à l'article 3 ci-dessous,
- De préciser le montant de l'aide ainsi que les conditions d'attribution et d'utilisation de cette aide versée par la CPA.

ARTICLE 2 – Dispositif de mobilisation du parc privé

Ce dispositif de mobilisation du parc privé vise à sécuriser et inciter les propriétaires de logements vacants à réhabiliter si besoin, leurs logements et à les louer dans des conditions de loyer maîtrisé.

2.1.1 Principes et moyens

- **Rassurer les propriétaires :**

Tout propriétaire désireux de mettre en location son ou ses logements passera une convention avec l'ALPA aux termes de laquelle cette dernière :

- Interviendra, selon l'état du logement, soit en location/sous location, soit en tant que preneur d'un bail à réhabilitation ;
- Examinera l'adéquation loyer/ressources du locataire ;
- Entretiendra le logement ;
- Paiera l'intégralité du loyer et des charges aux propriétaires ;
- Assurera l'accompagnement des ménages jusqu'au glissement du bail.

De plus, il bénéficiera d'avantages fiscaux liés au conventionnement ANAH (déduction fiscale sur revenus fonciers locatifs).

En cas de travaux, il sera accompagné, s'il le souhaite, par la SEMEPA ou par URBANIS en fonction de la localisation du bien.

- **Pérenniser :**

Pour que le locataire, au-delà d'une période de 2 à 3 ans, puisse rester dans le logement, il convient que le propriétaire accepte de pratiquer un loyer maîtrisé (cf. : *Grille de loyers de référence 2012 révisable annuellement*).

Cet effort sera consenti en échange du « package » décrit ci-dessus et proposé par l'ALPA et la SEMEPA ou URBANIS.

Sachant également que ce dernier dispositif ne doit pas se situer dans le champ d'activité des agences immobilières mais intervenir en complément.

- **Mutualiser** les compétences d'acteurs à priori différents mais portant une préoccupation commune : le logement des ménages de condition modeste.

L'ALPA, qui s'est donnée pour mission de favoriser l'accès et le maintien au logement des personnes en difficultés (Voir Art.2 des statuts de l'Association).

La SEMEPA qui dans le cadre de ses missions est chargée de la mise en place de l'ensemble des procédures permettant la réhabilitation de centres villes.

URBANIS est chargé du suivi opérationnel du second PIG de la CPA nommé : « Mieux habiter, Mieux louer » qui s'étend de 2011 à 2013 et de la mission suivi et animation de l'OPAH du centre ville de Pertuis. Ces programmes, sont destinés à aider financièrement et à accompagner les propriétaires qui souhaitent améliorer leur habitat, et spécifiquement :

- Les propriétaires occupants impécunieux et particulièrement ceux qui sont en précarité énergétique
- Les propriétaires bailleurs, qui possèdent des logements dégradés et/ou insalubres.

- **S'appuyer sur des partenariats existants :**

Ces partenaires, œuvrent respectivement tant, dans la production de logement à loyer modéré, que dans la gestion locative et l'accompagnement des personnes, peuvent s'appuyer sur les dispositifs et partenaires suivants :

- L'O.P.A.H. (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) ;
- Le PIG, « Mieux habiter mieux louer » ;
- L'expérience des dispositifs d'aide et d'accompagnement ;
- l'UNPI (Union Nationale des Propriétaires Immobiliers) qui a participé avec l'ALPA à des actions de sensibilisation des propriétaires privés en 2012 ;
- l'ADIL 13, qui en a fait autant.

2.1.2 Mise en oeuvre

Deux cas se présenteront :

- **Logements sans travaux ou travaux légers d'entretien :**

Il s'agit de logements qui devront répondre aux caractéristiques du logement décent et ne nécessitent que de légers travaux. Ces travaux seront pris en charge par l'ALPA.

Un contrat de location de 1 an est convenu entre l'ALPA et le propriétaire. L'occupant du logement est sous locataire.

Cette première année permettra à l'ALPA de s'assurer de la solvabilité et du comportement locatif du ménage occupant qui, au terme, pourrait devenir locataire en titre. Dans ce cas, un nouveau bail serait conclu directement entre le propriétaire et le locataire.

Le loyer mensuel pratiqué ne pourra excéder un loyer dit intermédiaire (*Cf.: Grille des loyers de référence 2012 révisable annuellement*)

Pour ces logements, un conventionnement sans travaux (entre le propriétaire et l'Agence Nationale de l'Habitat) est possible sur une période n'excédant pas 6 ans, en vue de réaliser du logement à loyer maîtrisé, dont la défiscalisation est liée au type de conventionnement.

- **Logements avec travaux :**

On rentre, dans ce cas, dans les dispositifs « OPAH ou PIG », qui permettent de mobiliser des moyens non négligeables pour aider les propriétaires à financer les travaux nécessaires.

Les travaux peuvent être subventionnés par l'ANAH, les Villes d'Aix-en-Provence ou de Pertuis (pour leur OPAH sur leur centre ancien), la CPA, la Région ou le Département selon le dispositif dont le dossier dépend.

L'étude technique et financière des équipes permettra de définir les taux de subvention en fonction des types de travaux.

Les propriétaires bénéficieront d'une prise en charge des travaux qui devront être réalisés sur leur bien à hauteur de 55% environ ou plus du montant total des frais selon les dispositifs. Le reste des frais de rénovation demeurent à la charge des propriétaires.

- **Une prime au conventionnement pour les logements situés sur la Commune d'Aix-en-Provence:**

Une prime fixe de la Ville d'Aix-en-Provence et/ou de la CPA s'ajoutera (dans le cadre de l'OPAH d'Aix-en-Provence) aux subventions prévues quand le propriétaire pratique, à l'issue des travaux, un loyer modéré, conventionné. Elle serait liée à la décision de confier la gestion du logement à l'ALPA.

Pour « booster » ce dernier dispositif, il est proposé diverses mesures, telles que **le soutien institutionnel** déterminant pour crédibiliser le dispositif avec la mise en place de « Petits déjeuners du logement », **la personnalisation** du rapport avec le propriétaire bailleur et **une campagne d'information, à l'appui de la prospection** de terrain indispensable.

2.1.3. Public ciblé

Les ménages éligibles à ce programme sont définis à l'article 1 de la loi n° 90.449 du 31 mai 1990 modifiée relative à la mise en œuvre du droit au logement :

« Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. Une priorité est accordée aux personnes et aux familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés (...) ».

2.1.4. Objectif quantitatif

L'action portera sur 20 ménages par année sur 5 ans.

La période de location/sous-location s'étend sur 12 mois (Voir 2.1.2). La file active de logement doit pouvoir se renouveler chaque année. Ainsi sur une période de 5 ans, près de cent logements pourront être captés et mis à disposition de ménages de condition modeste en vue de glisser le bail après 12 mois d'occupation, directement entre le propriétaire et l'occupant.

Un nouveau logement sera alors capté afin de rentrer dans ce dispositif, pour se substituer à ce dernier et ainsi de suite.

La file active de logement sera en permanence de 20 logements.

- **Comité de suivi**

Le comité de suivi sera mis en place et piloté par la CPA. Il se réunira à sa demande et au minimum semestriellement. Les autres partenaires du dispositif seront conviés à participer aux réunions du comité de suivi.

Les modalités d'utilisation des fonds seront examinées par le comité de suivi permettant d'évaluer les actions conduites.

Une réunion spécifique de ce comité de suivi aura lieu après douze mois en vue de faire un premier bilan de la mission. De même une réunion se tiendra à la fin de la mission, pour validation définitive par la CPA, sur la base du bilan définitif de la seconde année.

Une commission spécifique d'attribution des logements pourra être créée et réunie entre les partenaires concernés afin d'étudier les candidatures identifiées et présentées par l'ALPA.

ARTICLE 3 – Modalités d'exécution de la convention

3.1 - Contenu

Ce dispositif de l'ALPA a pour but d'apporter une sécurisation aux propriétaires privés pratiquant des loyers conventionnés.

L'association « ALPA » devient locataire de logements dans le parc privé pendant une durée déterminée, en vue de les sous-louer à des ménages de condition modeste et ainsi faciliter leur accès à un logement par le glissement du bail à leur nom.

Les actions de l'ALPA dans le cadre de ce dispositif sont la prospection des logements, la prise à bail et la gestion courante des logements, l'accompagnement des ménages à l'entrée dans le logement pendant une année.

3.2 – Obligations de l'Association

Les actions visées ci-dessus sont réalisées sous la responsabilité de l'association ALPA et ne peuvent être confiées pour tout ou partie à des tiers sans l'accord préalable de la Communauté.

L'association ALPA s'engage en outre :

- A respecter toutes les obligations légales, sociales et fiscales liées à l'exercice de ses activités ;
- A tenir sa comptabilité selon les normes édictées par le règlement n°99-01 du 16 février 1999, du Comité de la réglementation comptable relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels des associations (arrêté interministériel du 8 avril 1999) ;
- A souscrire pour l'ensemble de ses activités toutes les polices d'assurance nécessaires pour garantir sa responsabilité civile, et en particulier pour l'objet de la présente convention. L'association ALPA assure le paiement des primes et cotisations et devra justifier de l'existence de ces polices, à chaque demande de la CPA.

3.3 – Budget prévisionnel de l'action

Au titre de la présente convention, le budget total de l'action sur les cinq ans s'élève à 1 674 193 euros. La participation de la CPA est fixée à 949 789 euros, répartis annuellement selon le tableau suivant :

	Année 2013	Année 2014	Année 2015	Année 2016	Année 2017	TOTAL
Coût annuel	191 800 €	183 906 €	187 584 €	191 336 €	195 163 €	949 789 €

Le coût prévisionnel de la mission est calculé sur la base de l'unité logement traité (cf. annexe 3) et comporte :

- Un montant forfaitaire au logement qui couvre les frais de participation à la prospection et de recherche du logement, les frais de gestion et d'accompagnement social, les frais de petites réparations et d'ameublement, les frais d'entretien à la charge du locataire et les frais de gestion locative.

Le montant global estimatif de l'action, tenant compte des diverses charges mentionnées ci-dessus, est joint en annexe à la présente convention (Cf annexe 3).

3.4 – Communication

L'ALPA s'engage à appliquer sur tous les supports de communication relatifs à l'opération soutenue par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, le logo de la CPA, en respectant sa charte graphique.

L'ALPA s'engage également à communiquer sur le partenariat avec la CPA dans toute conférence de presse, interview etc.....

ARTICLE 4 - Durée de l'action « Gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages »

La durée de réalisation de l'action de l'ALPA, sera de 60 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention telle que définie à l'article 9 ci-dessous, la date d'achèvement de cette mission étant celle de la validation par la CPA en comité de suivi, du rapport final définitif conforme établi par l'ALPA.

En fonction des réalisations, la durée de cette mission pourra être allongée par voie d'avenant.

La date d'achèvement de la mission sera de 60 mois après la date d'entrée en vigueur de la présente convention.

Cependant, les dispositions de la présente convention continueront à produire leurs effets sur les logements dans le cadre des baux établis durant la mise en œuvre du dispositif.

ARTICLE 5 – MODALITES DE REGLEMENT DU FINANCEMENT DE LA CPA

5.1 – Obligations comptables de l'Association

L'association tiendra une comptabilité permettant de connaître pour chaque logement les financements perçus et les dépenses engagées. Cette comptabilité sera tenue à la disposition de la CPA, chargée d'en assurer le suivi.

A la fin de l'opération, un bilan financier définitif sera établi par l'association. Il donnera lieu, le cas échéant, à un reversement des sommes trop perçues.

En cas d'événement exceptionnel engendrant des dépenses non prévues par la précédente convention, ou en cas d'écart importants par rapport aux hypothèses retenues pour calculer les financements (cf. annexe), l'association se rapprochera de la CPA afin de convenir des modalités de prise en compte de ces écarts.

Toute cessation partielle ou totale de l'activité de l'association sera portée à la connaissance de la CPA, dans les meilleurs délais et en tout cas trois mois avant que la décision de cessation d'activité ne soit mise à exécution. L'association s'engage, dans le même délai, que l'exercice soit clos ou non, à produire les comptes de liquidation. En cas de cessation de l'activité, le trop-perçu sera calculé conformément aux modalités de financement mentionnées précédemment.

Le montant annuel correspondant à la première année, fixé à l'article 3.3 ci-dessus sera versé par la CPA à L'ALPA de la manière suivante :

- Un premier acompte, correspondant à 70 % du montant total de la subvention de l'année N sera versé à l'ALPA, soit 134 260 Euros à la signature de la présente convention.
- Le solde (30%) sera versé sur présentation du rapport d'activité annuel et du compte de résultat annuel de l'action faisant l'objet de la présente convention et s'il est provisoire, le bilan définitif devra être fourni au plus tard les 31 mars de l'exercice N+1.

- Pour les années suivantes, l'avance sera de 70 % de l'enveloppe annuelle prévue, éventuellement recalculée selon les dispositions de l'article 6-1, et le solde annuel de 30% sera versé sur présentation du rapport d'activité annuel et du compte de résultat annuel de l'action faisant l'objet de la présente convention et s'il est provisoire, le bilan définitif devra être fourni au plus tard les 31 mars de l'exercice N+1.

5.2 – Ajustement de la subvention

En cas de non-exécution, de retard significatif ou de modification substantielle des conditions d'exécution de la convention sans l'accord écrit de la Communauté, celle-ci peut suspendre ou diminuer le montant des avances et autres versements, remettre en cause le montant de la subvention ou exiger le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention.

Dans le cas où le montant des dépenses réelles est inférieur à celui des dépenses prévues au budget prévisionnel, la subvention de la Communauté sera calculée sur la base des 30% des dépenses du bilan fourni par l'association.

5.3 - Conditions de versement

Le comptable assignataire de la dépense est l'Agent Comptable de la CPA qui se libérera des sommes dues au titre de la présente convention par virement au compte du Bénéficiaire « ALPA » Code Banque ; Code Guichet ; Titulaire du compte ALPA ; N° du Compte ; Clé RIB ; Nom de la Banque ; Adresse de la Banque.

ARTICLE 6 – CONTROLE, EVALUATION

6.1. Statuts

L'ALPA s'engage à fournir à la Communauté copie des déclarations mentionnées aux articles 3 et 3.1. du décret du 16 août 1901, portant réglementation d'administration publique pour l'exécution de la loi du 1^{er} juillet 1901, relative au contrat d'association.

6.2. Compte de résultats – bilan

L'ALPA s'engage à transmettre à la CPA le compte de résultat et le bilan de la manifestation, objet de la convention, du dernier exercice clos à la date de la convention.

Si L'ALPA est soumise à l'article 81 de la loi 93-122 du 29 janvier 1993, le rapport financier devra être certifié conforme par le Commissaire aux comptes, sinon, par le président et le trésorier de l'association et éventuellement l'expert comptable agréé de l'association.

6.3. Contrôle

L'ALPA s'engage à faciliter, à tout moment le contrôle par la CPA de la réalisation de l'objectif en particulier par l'accès à toute pièce justificative des dépenses et de tout autre document dont la production serait jugé utile.

6.4. Suivi

L'ALPA s'engage à informer régulièrement la CPA de l'état d'avancement et du déroulement de l'objectif défini à l'article 1 de la convention selon des modalités établies d'un commun accord par les deux parties.

La CPA pourra demander à l'association de participer à des réunions de suivi, à chaque fois qu'elle le jugera utile.

6.5. Evaluation

L'évaluation des conditions de réalisation des objectifs poursuivis par L'ALPA auxquels la CPA a apporté son concours, sur un plan quantitatif comme qualitatif, est réalisée par la CPA. L'évaluation porte, en particulier, sur la conformité des résultats à l'objectif mentionné à l'article 1.

Pour ce faire, une réunion, comprenant les deux parties pourra être convoquée par la CPA au plus tard deux mois après la fin de l'opération.

ARTICLE 7 – RESILIATION

En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie.

Ainsi, la convention est résiliée de plein droit par la CPA, et sans indemnité, en cas de carence ou de manquement grave de l'association à l'une des obligations définies par les articles de la convention à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure.

En cas de manquement grave de l'association, la CPA sera fondée d'exiger la restitution des subventions perçues, soit en totalité, soit prorata temporis.

ARTICLE 8 – LISTE DES ANNEXES

Les annexes énumérées ci-dessous constituent partie intégrante de la présente convention :

- Annexe 1 : Budget prévisionnel de l'action pour l'année 2013 ;
- Annexe 2 : Schéma du programme d'actions du volet « gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages » ;

ARTICLE 9 – ENTREE EN VIGUEUR DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention entrera en vigueur à la date de sa notification à l'ALPA par la CPA. Par notification, il faut entendre la date d'envoi par la CPA à l'association ALPA des exemplaires originaux signés de la présente convention.

Cette même convention demeurera en vigueur jusqu'à la date de paiement effectif du solde par la CPA tel que prévu aux articles 3.3 et 5.1 ci-dessus et au plus tard trois mois à compter de la date de fin de réalisation de la prestation fixée en article 4 ci-dessus.

Fait en deux exemplaires originaux,

À Aix en Provence, le

Madame Maryse JOISSAINS MASINI :

Président de la Communauté
d'Agglomération du Pays d'Aix,
autorisé à signer la présente
convention par délibération N°

Madame Monique BERGER :

Présidente de l'Association ALPA

DESCRIPTIF DE L'ACTION OU DE LA MANIFESTATION 2013

Formulaire à compléter - Pas de feuille annexée ou collée

1 exemplaire à compléter pour chaque manifestation organisée dans l'année
Le total des montants demandés à la CPA devra être égal au budget prévisionnel de l'association

* Pour la Direction Culture, veuillez également compléter l'annexe fournie par le service.

Date de mise en œuvre prévue	ANNEE 2013
Lieu(x) de réalisation	C. P. A.
Contenus et objectifs de l'action	Mobilisation du Parc Privé Vacant
Public(s) ciblé(s)	Propri. de lgts vacants et public de condition modeste
Nombre de participants / exposants	-
Nombre de spectateurs / visiteurs	-
Durée de l'action	12 mois renouvelable 2/sans.
Entrées payantes	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> (montant de l'entrée : €)
Inscriptions payantes	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> (montant de l'inscription : €)

BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'ACTION OU MANIFESTATION 2013

Remplir un exemplaire pour chaque action ou manifestation prévue dans l'année

DÉPENSES - RECETTES Ne pas indiquer les centimes d'euros

CHARGES	Montants	PRODUITS	Montants
Charges spécifiques à l'action	168 200.	Ressources propres	
Achats		Vente 20 lgts inférieurs à 50m ² .	139 200.
Prestations de services (C.D.F.)	1 000.	Autres produits 20 lgts inférieurs à 80m ²	
Matières et fournitures		Cotisations	
Services extérieurs		Subventions demandées :	
Locations	139 200.	Etat (à détailler)	
Entretien	25 000.	Région (s)	
Assurances	3 000.	Département (s)	
Autres Services extérieurs	162 800.	Commune (s)	
Honoraires	3 000.	Communauté du Pays d'Aix	191 800.
Publicité	11 500.	Organismes sociaux (à détailler)	
Déplacements, missions	6 300.	Fonds Européens	
Charges de personnel	117 000.	Emplois Aidés (ex CNASEA)	
Salaires bruts	81 000.	Autres recettes attendues (à détailler)	
Autres charges de personnel	36 000.		
Autres frais généraux	25 000.		
TOTAL CHARGES :	331 000.	TOTAL PRODUITS :	331 000.

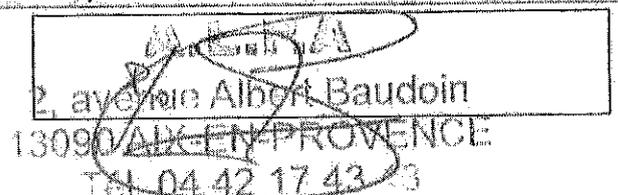
Emplois des contributions en nature		Contributions volontaires en nature	
Secours en nature	-	Bénévolat	
Mise à disposition (biens & prestations)	-	Prestations en nature	
Personnel bénévole	-	Dons en nature	
Total des contributions volontaires	-	Total des contributions volontaires	

Obligatoire :

La subvention demandée à la CPA de 191 800 € représente 58 % du total des produits hors contributions volontaires. (Montant demandé / Total des produits) x 100

Fait à Aix-en-Provence
Le 30.1.12

Cachet de l'Association :





Programme de mobilisation du parc privé vacant Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix en Provence

Objectifs	Statut d'occupation		ALPA		ACTIONS CONCERTEES	
	Etat du logement	Niveau de loyer	SEMEPA	URBANOIS		
14 log/an	Sans travaux Avec petits travaux	Négocié Maîtrisé	Participation à la prospection / gestion : Location-Sous Location / Glissement du bail / Veille et consolidation		Participation à la prospection / Avance et suivi des travaux	
6 log/an	Avec réhabilitation ...	voir en annexe : Grille de loyers de référence 2012	Montage dossier ANAH (subventions...)			

TOTAL : 20 log/an

**Budget annuel reconductible
Prospection, Gestion Locative Adaptée et Accompagnement au glissement du bail**

20 logements en file active permanente soit 100 logements sur 5 ans

Nature des dépenses	Dépenses		20 logements
	2013	2014	
Prise		50 €	1 000 €
Location		650 €	13 000 €
Petites réparations		770 €	15 400 €
Sous		150 €	3 000 €
Location		2 200 €	44 000 €
Assurance			
Gestion locative			
Accompagnement social		800 €	16 000 €
Entretien courant		560 €	11 200 €
Vacance / Impayé		560 €	11 200 €
Frais de gestion		500 €	10 000 €
Visites à Domicile		300 €	6 000 €
Risques particuliers			
Contentieux à l'encontre de l'occupant		150 €	3 000 €
TOTAL		6 690 €	133 800 €

	2013	2014	2015	2016	2017
Taux directeur 2% /an		2 676 €	2 730 €	2 784 €	2 840 €
Taux d'accompagnement	133 800 €	136 476 €	139 206 €	141 990 €	144 829 €

Taux directeur 2% /an	930 €	949 €	968 €	987 €
Total des charges de fonctionnement	47 430 €	48 379 €	49 345 €	50 331 €
Charges de fonctionnement	46 500 €			
Surcoût lié à la mise en place du programme (Information des propriétaires / outils de prospection)	11 500 €			
Taux Fonctionnement par rapport au budget annuel	30%	26%	26%	26%

TOTAL	191 800 €	183 906 €	187 849 €	191 316 €	195 165 €
--------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Budget total sur 5 ans : 949 758 €

OBJET : Habitat - Approbation d'une convention d'objectifs avec l'ALPA "gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages" dans le cadre du dispositif de mobilisation du parc privé sur le territoire communautaire

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 :

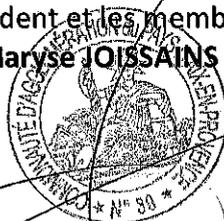
Néant

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



04 AVR. 2013