

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20130328-2013_A031-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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 28 MARS 2013
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2013_A031

OBJET : Habitat - Equilibre social de l'habitat - Déclaration d'intérêt communautaire - Principes d'intervention de la C.P.A. pour la construction, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation de logements locatifs sociaux

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 Amaria - 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

Étai(en)t 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

Étai(en)t 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 Heiliot 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 - GALLESE 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

Étai(en)t 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 : Equilibre social de l'habitat - Déclaration d'intérêt communautaire -
Principes d'intervention de la CPA pour la construction, l'acquisition-
amélioration et la réhabilitation de logements locatifs sociaux.
Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport a pour objet la déclaration d'intérêt communautaire relative aux modalités de calcul des aides à la construction, à l'acquisition-amélioration et à la réhabilitation de logements locatifs sociaux. Afin d'assurer une mise en cohérence des dispositifs existants à la CPA avec la Réglementation Thermique 2012, il est proposé de remplacer une partie des mesures existantes par un système privilégiant des forfaits indexés à la surface des logements, modulable selon les types de financement et les performances énergétiques de l'opération.

Exposé des motifs :

Le Conseil de Communauté a décidé par délibération N° 2008-A147 du 12 décembre 2008, de suspendre l'attribution de ses aides au logement social au respect du principe d'éco-conditionnalité et aux règles de majoration relatives aux labels de performance énergétique.

De nouveaux dispositifs de subventions au logement social ont donc été déclarés d'intérêt communautaire au Conseil de Communauté du 15 mai 2009 :

- forfaits au logement pour la construction neuve
- forfaits au logement et 10% du coût des travaux pour l'acquisition-amélioration
- pourcentage du montant des travaux pour la réhabilitation.

Ces aides étaient assises sur la réglementation thermique alors en vigueur, à savoir la RT 2005.

Aujourd'hui, la RT 2012 s'applique aux permis de construire déposés à compter du 1^{er} janvier 2013.

Il convient donc de réviser les subventions en cohérence avec cette nouvelle réglementation.

Par ailleurs, si le principe du forfait au logement avait semblé lisible et approprié, il pouvait conduire à des effets d'aubaine dans certains cas. Aujourd'hui, un forfait indexé sur la surface de l'opération semble plus adapté à la réalité des dossiers.

1 – Opérations de construction neuve et VEFA

Pour ce type d'opérations, il est proposé des modalités d'intervention calculées sur la base d'un forfait au m² de surface utile, et fonction des niveaux de loyers prévisionnels :

Financement	BBC Effinergie ou RT 2012 Forfait / m ² S.U.	HPE 2012 (RT 2012 - 10%)	THPE 2012 (RT 2012 - 20%)	Certification Habitat et Environnement
PLAI	180 €	+ 5%	+ 10%	+ 8%
PLUS	140 €			
PLS	70 €			

Subvention plafonnée à 12% du coût total de l'opération y compris surcharge foncière

1 – 1 Logement étudiant

Concernant la problématique du logement étudiant, spécifique en Pays d'Aix, il est proposé de maintenir le dispositif précédent afin de confirmer le soutien particulier à ces opérations, à savoir un forfait de **4 500 € par logement** pour la partie Habitat majoré d'un forfait de **2 000 € par logement** pour la partie Enseignement Supérieur et Recherche, soit une participation totale de la CPA à hauteur de 6 500 € par logement.

Bien que subventionnées en fonction des règles inhérentes aux opérations PLS (selon la réglementation fixée par l'Etat), ces opérations devront répondre à une modération significative de loyer : le niveau de la redevance devra être inférieur ou égal au niveau de redevance PLUS de la zone concernée tel que fixé chaque année par circulaire.

Ces dispositifs annulent et remplacent le précédent dispositif mis en place par délibération N° 2009-A058 du 15 mai 2009 relative aux opérations de construction de logements locatifs sociaux

2 – Opérations d'acquisition-amélioration

Pour ce type d'opérations, il est proposé des modalités d'intervention calculées sur la base d'un forfait au m² de surface utile, et fonction des niveaux de loyers prévisionnels :

Financement	Etiquette Energie C Forfait / m ² S.U.	Etiquette Energie ≥B	Etiquette Energie < C
PLAI	250 €	+ 10%	50% du forfait
PLUS	215 €		
PLS	160 €		

Subvention plafonnée à 15% du coût total de l'opération y compris surcharge foncière

Ce dispositif annule et remplace le précédent dispositif mis en place par délibération N° 2009-A056 du 15 mai 2009 relative aux opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux

3 – Surcharge foncière

Pour ces deux types d'opérations (financement en PLAI et PLUS uniquement), le principe de la prise en charge de la subvention pour surcharge foncière en lieu et place de l'Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre est maintenu (délibération N° 2007-A247 du 20 juin 2007).

4 – Opérations de réhabilitation

Pour ce type d'opérations, il est proposé de maintenir le dispositif adopté par délibération N° 2009-A055 du 15 mai 2009 et du principe de substitution pour la prise en charge des aides « PALULOS » de l'Etat (délibération N° 2010-A193 du 10 décembre 2010). A savoir

Travaux permettant une marge de progression en termes de consommation énergétique (gain minimum de 20%)	20% plafonné à 13 000 € de travaux par logement
Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique de 150 Kwhep/m ²	15% non plafonné
Autres travaux	10% plafonné à 13 000 € de travaux par logement
Certification « Habitat Patrimoine Environnement » (intégrant au moins les 3 thématiques suivantes : -Amélioration des conditions d'accessibilité des logements -Amélioration des performances thermiques -Amélioration des performances acoustiques)	Prise en charge de la convention type « Cerqual »

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU la délibération N° 2007-A247 du Conseil communautaire du 20 juin 2007, décidant la prise en charge par la CPA de la part de surcoût foncier Etat (50% maximum) dans le cadre de la délégation des aides à la pierre,

VU la délibération N° 2008-A147 du Conseil communautaire du 12 décembre 2008 déclarant d'intérêt communautaire le principe d'éco-conditionnalité des aides de la CPA en faveur du logement social,

VU la délibération N° 2009-A055 du Conseil communautaire du 15 mai 2009 déclarant d'intérêt communautaire les principes d'intervention en faveur des opérations de réhabilitation de logements sociaux,

VU la délibération N° 2010-A193 du Conseil communautaire du 10 décembre 2010 déclarant d'intérêt communautaire la prise en charge de la subvention « PALULOS » de l'Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre,

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville en date du 24 janvier 2013,

VU l'avis du Bureau communautaire du 14 février 2013 ;

Dispositif :

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

ABROGER les délibérations N° 2009-A058 du 15 mai 2009 relative aux opérations de construction de logements locatifs sociaux et N° 2009-A056 du 15 mai 2009 relative aux opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux ;

DECLARER D'INTERET COMMUNAUTAIRE l'octroi d'aides financières au logement locatif social calculées sur la base d'un forfait au m² de surface utile, et fonction des niveaux de loyers et des labels de performances énergétiques prévisionnels:

1 – Opérations de construction neuve et VEFA

Financement	BBC Effinergie ou RT 2012 Forfait / m ² S.U.	HPE 2012 (RT 2012 - 10%)	THPE 2012 (RT 2012 - 20%)	Certification Habitat et Environnement
PLAI	180 €	+ 5%	+ 10%	+ 8%
PLUS	140 €			
PLS	70 €			

Subvention plafonnée à 12% du coût total de l'opération y compris surcharge foncière

2 – Opérations d'acquisition-amélioration

Financement	Etiquette Energie C Forfait / m ² S.U.	Etiquette Energie ≥ B	Etiquette Energie < C
PLAI	250 €	+ 10%	50% du forfait
PLUS	215 €		
PLS	160 €		

Subvention plafonnée à 15% du coût total de l'opération y compris surcharge foncière

CONFIRMER D'INTERET COMMUNAUTAIRE l'octroi d'aides financières pour le logement locatif social destiné aux étudiants sur la base d'un forfait de **4 500€** par logement pour la partie Habitat majoré d'un forfait de **2 000€** par logement pour la partie Enseignement Supérieur et Recherche.

OBJET : Habitat - Equilibre social de l'habitat - Déclaration d'intérêt communautaire - Principes d'intervention de la C.P.A. pour la construction, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation de logements locatifs 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



04 AVR. 2013