

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20130516-2013 B206-DE
Date de télétransmission : 24/05/2013
Date de réception préfecture : 24/05/2013



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 16 MAI 2013

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2013_B206

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

Le 16 mai 2013, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de Saint-Marc-Jaumegarde, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 10 mai 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :

JOISSAINS-MASINI Maryse, président - ALBERT Guy, vice-président, Jouques - AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CHARDON Robert, vice-président, Venelles - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles - DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyloubier - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence - MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil - MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles - MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence - PIN Jacky, vice-président, Rognes - RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence - SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence - TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence - VILLEVIELLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(e)s avec pouvoir :

BENNOUR Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GARÇON Jacques - BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - DELOCHE Gérard, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à DAGORNE Robert - FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles, donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir GALLESE Alexandre - PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard - PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis - PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à MARTIN Régis - SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air, donne pouvoir à PERRIN Jean-Claude

Excusé(e)s :

CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence

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

07_1_08

BUREAU DU 16 MAI 2013

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Thématique : Habitat

Objet : Délégation des aides à la pierre - Actualisation du programme d'actions en faveur de la réhabilitation du parc privé et modification de la grille de loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne l'actualisation du programme d'actions en faveur de la réhabilitation du parc privé et la modification de la grille de loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé.

Exposé des motifs :

En 2010, la Communauté du Pays d'Aix a renouvelé pour six ans une convention de délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre de l'Etat qui fixe notamment des objectifs prioritaires pour l'amélioration de l'habitat privé qui tient compte de la réforme de l' ANAH et qui portent sur :

La réhabilitation de 380 logements par an répartis comme suit (cf. convention délégation des aides à la pierre signée le 17/09/2010) :

- 80 logements indignes et très dégradés traités dont :
 - 15 logements indignes Propriétaire Occupant (PO)
 - 40 logements indignes Propriétaire Bailleur (PB)

- 10 logements très dégradés PO
- 15 logements très dégradés PB
- 250 logements de propriétaires occupants traités
- 50 logements locatifs réhabilités dont :
 - 30 loyers intermédiaires
 - 20 loyers conventionnés très social
- dans la limite des droits à engagement correspondants
- dans le cadre d'un programme d'action fixé après avis d'une Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH)

1) Le programme d'actions :

Le programme d'actions est un document permanent qui fait l'objet d'un bilan annuel pris en compte dans le rapport annuel d'activité de la CLAH. Il est adapté au moins une fois par an pour tenir compte des moyens disponibles, fixer le niveau des loyers applicables pour le conventionnement et pour prendre de nouveaux engagements. Il peut faire l'objet d'avenants à tout moment et doit faire l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs ainsi que ses avenants. Il est transmis au délégué régional de l' ANAH (Préfet de région) pour évaluation et préparation de la programmation annuelle et pluriannuelle des crédits.

Le cadre du programme d'actions est fixé par le Règlement Général de l' ANAH et comporte cinq items obligatoires :

- les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets
- les modalités financières d'intervention
- le dispositif relatif aux loyers conventionnés
- dans le cadre des OPAH, PIG, PST, MOUS, protocoles LHI, un état des programmes en cours et une projection à moyen terme des engagements pris et à venir pour le financement des travaux et des subventions d'ingénierie associées
- les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en oeuvre

Le programme d'actions pour l'année 2013, joint en annexe, décline plus précisément l'ensemble de ces items. Il intègre les évolutions de l'ANAH issues du Conseil d'Administration du 13 mars 2013 notamment une ouverture vers les propriétaires bailleurs en matière de précarité énergétique, ainsi qu'aux propriétaires occupant pour des travaux d'autonomie et les critères de sélectivité des dossiers. Il sera annexé à la convention de délégation.

2) La grille de plafonnement des loyers

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

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

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

Une étude menée en interne en 2008 a conduit à proposer la création d'une grille de loyer de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé adaptée aux marchés locaux de l'habitat du Pays d'Aix (délibération n°2008-A092 du conseil communautaire du 24/10/2008).

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

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

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

Grille de loyers de référence nationale pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé depuis le 1/01/2013 :

Loyers	Très social		Social		Intermédiaire
	Classique	Dérogatoire	Classique	Dérogatoire	

Zone B	5,75	6,87	5,92	8,04	11,87
--------	------	------	------	------	-------

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

Aux vues des nouvelles directives (circulaire du 24 janvier 2013) et en respectant l'étude évoquée ci-dessus (éléments joints en annexe de la répartition des communes par zonage et groupe), et revue en 2011 **la nouvelle grille des loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé sur le territoire communautaire applicable en 2013 est la suivante :**

LOYERS	Très social		Social		Intermédiaire	
GROUPE 1	Logt < 75m ²	Logt > 75m ²	8,04		Logt < 50m ²	Logt > 50m ²
	6,87	6,03			11,87	9,46
GROUPE 2	Logt < 50m ²	Logt > 50m ²	Logt < 50m ²	Logt > 50m ²	8,93	
	6,87	6,03	8,04	7,12		
GROUPE 3	6,87		8,04		Logt < 75m ²	Logt > 75m ²
					8,93	8,25
GROUPE 4	6,87		8,04		8,93	

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

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de la construction ;

VU la délibération n°2009_A143 du Conseil communautaire du 29 juillet 2009 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment de prendre toute décision concernant la conclusion de tous contrats et conventions réserve faite de la délégation consentie par le Conseil au Président ;

VU la délibération n°2010-B254 du Bureau Communautaire du 11 juin 2010 relative à la délégation des aides à la pierre de l'Etat, convention cadre définissant le contenu de la délégation et les objectifs de production pour la période 2010-2015 ;

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

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

VU la délibération n°2012-B116 du Bureau communautaire du 5 avril 2012 relative à l'actualisation du programme d'actions territorial en faveur de la réhabilitation du parc privé et modification de la grille de loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé.

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville en date du 2 mai 2013 ;

Dispositif :

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

- **APPROUVER** la modification de la grille de plafonnement des loyers applicables aux opérations conduites par les propriétaires bailleurs dans le cadre d'opérations financées par l' ANAH suivant les dispositions décrites plus haut ;
- **APPROUVER** le nouveau programme d'actions ci annexé;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier. ;

ANNEXE PLAFOND LOYERS

GROUPE 1 :

Communes en B1

AIX EN PROVENCE – EGUILLES – VENELLES

GROUPE 2 :

Communes en B1

BOUC BEL AIR – CABRIES – COUDOUX – FUVEAU – LE THOLONET – LES PENNES
MIRABEAU – MEYREUIL – MIMET – SAINT MARC JAUMEGARDE – SIMIANE
COLLONGUE – VENTABREN – VITROLLES

GROUPE 3 :

Communes en B1

BEAURECUEIL – CHATEAUNEUF LE ROUGE – SAINT CANNAT – VAUVENARGUES

Communes en B2

LAMBESC – PEYNIER – PUYLOUBIER – TRETS – SAINT ANTONIN SUR BAYON

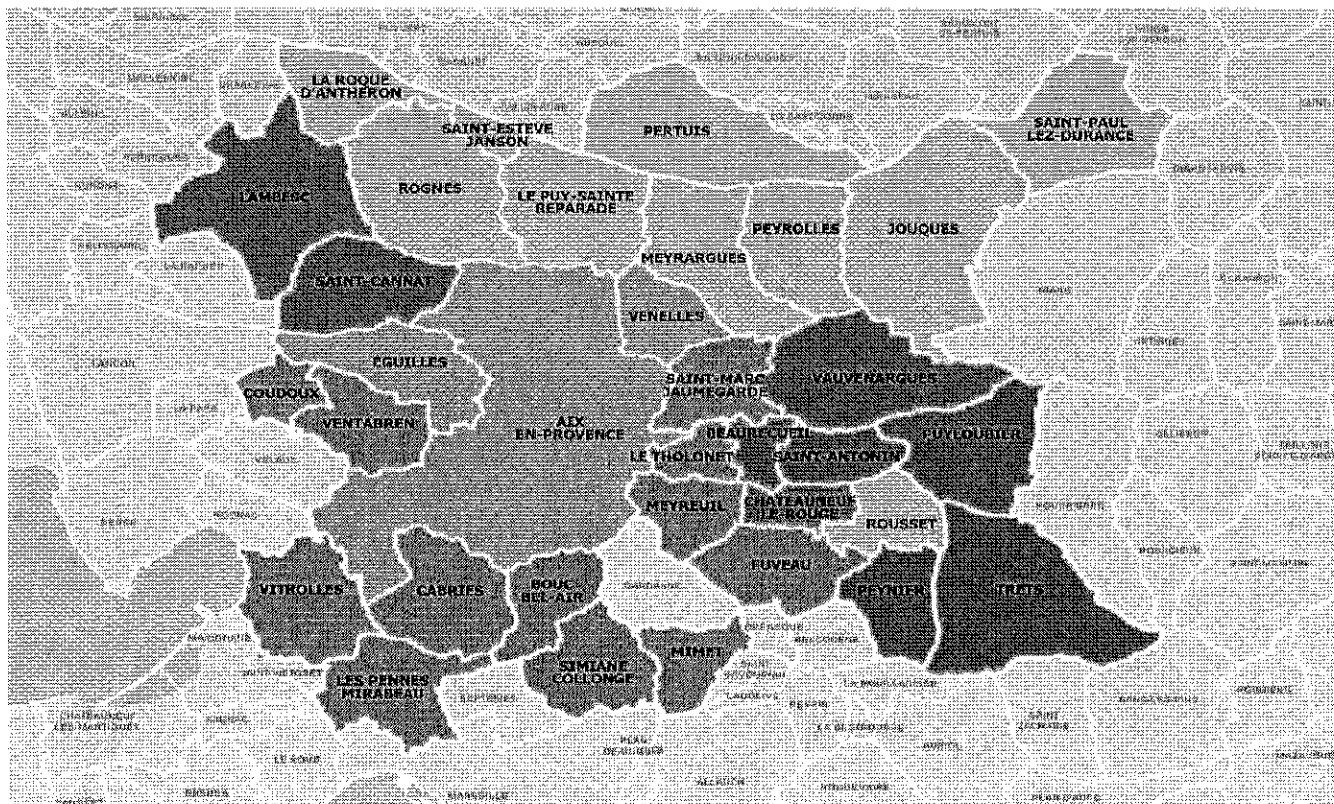
GROUPE 4 :

Communes en B1

ROGNES – ROUSSET – PERTUIS

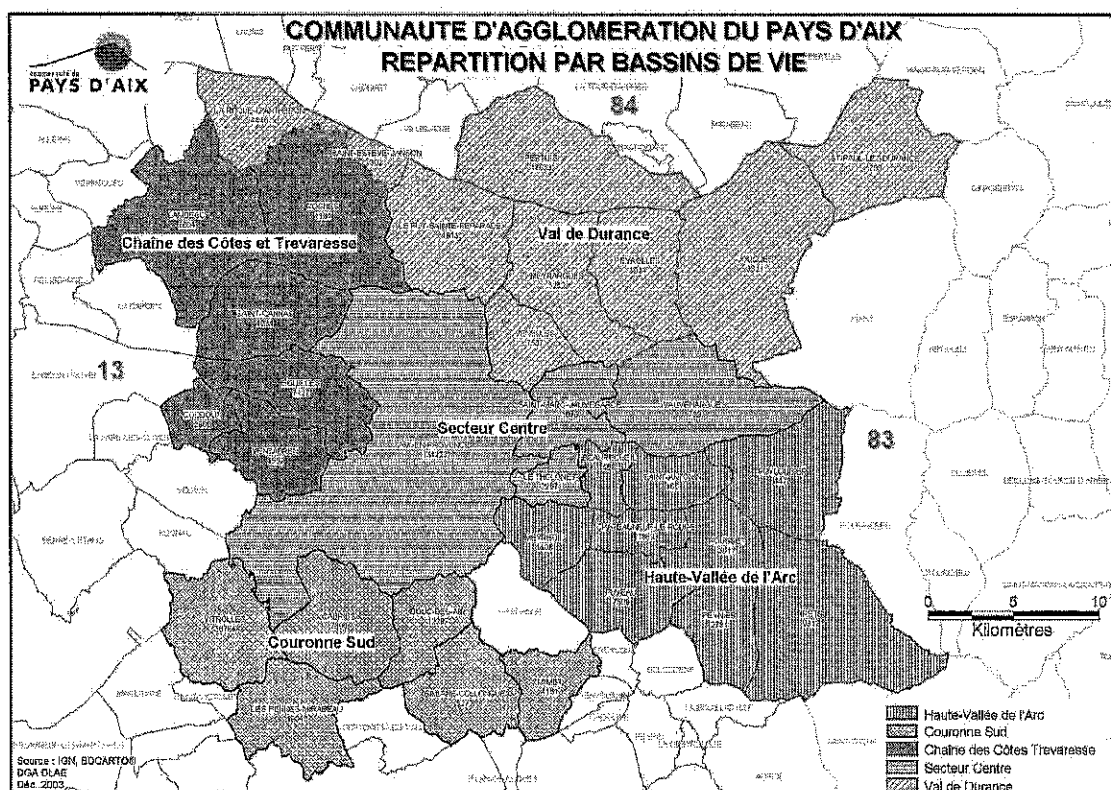
Communes en B2

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



Programme d'actions secteur délégué de la Communauté du Pays d'Aix

en faveur de la réhabilitation du parc privé
A compter du 1^{er} Janvier 2013



INTRODUCTION.....	4
1/ LES ENJEUX DE L'HABITAT POUR LA CPA	5
1.1 TERRITOIRE CONCERNE	5
1.2 LES OBJECTIFS ET PRIORITES DE L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT.....	5
1.3 LES COMPETENCES DE LA CPA.....	5
1.4 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2013-2018.....	6
2.1 LES OPERATIONS PROGRAMMEES D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH)	8
2.2 LE PROGRAMME D'INTERET GENERAL	12
3 / PROGRAMMATION DES CREDITS D'INTERVENTION	12
3.1 LES OBJECTIFS DANS LES PROGRAMMES	13
3.2 LES CRITERES DE SELECTIVITE DES DOSSIERS	13
1/ Dossiers Propriétaires Bailleurs (PB).....	13
2/ Propriétaires Occupants (PO).....	14
3.3 LES ENVELOPPES PROGRAMMEES	15
3.4 LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES TYPES DE TRAVAUX ET LEUR RECEVABILITE	16

INTRODUCTION

Le programme d'actions constitue un support opérationnel déterminant pour la gestion des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé par le Président de la Communauté du Pays d'Aix (ou son représentant), représentant de l'ANAH dans le département sur le territoire délégué de la CPA. Il met également par écrit la doctrine de la Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) compétente sur ce périmètre.

Cet outil permet de garantir la bonne gestion des aides publiques en faveur de l'habitat privé.

Il fixe les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets. Ces priorités peuvent être thématiques, territoriales ou particulièrement ciblées sur certaines catégories de bénéficiaires en fonction de critères liés aux revenus des demandeurs, de critères géographiques ou de conditions de location acceptées par les propriétaires, notamment du niveau de loyers pratiqués.

L'application des priorités peut conduire à fixer des conditions de recevabilité, d'éligibilité plus restrictives que celles fixées par le Conseil d'administration de l'ANAH.

Le document contient également le régime financier des aides et le niveau des loyers applicables par secteur géographique pour le conventionnement avec travaux et sans travaux.

Les décisions sont prises au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique du projet. L'aide peut faire l'objet d'un refus, d'une minoration, ou être soumise à des conditions supplémentaires ayant trait à la consistance du projet ou à des engagements particuliers du propriétaire.

Enfin, ce programme d'actions sera publié après avis du Bureau Communautaire, après avis de la **commission du 24/01/2013 et son contenu s'applique à compter du 01/01/2013.**

1/ LES ENJEUX DE L'HABITAT POUR LA CPA

1.1 Territoire concerné

Les 34 communes du territoire de la Communauté du Pays d'Aix listées en annexe 1 du présent document.

1.2 Les objectifs et priorités de l'Agence nationale de l'habitat

Le Conseil d'Administration de l' ANAH du 22 septembre 2010 a adopté un nouveau régime des aides, applicable au 1^{er} janvier 2011. Les nouvelles orientations de l'Agence correspondent à un recentrage vers les enjeux sociaux les plus prégnants du parc privé. Priorité est donnée à **la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** : l'action de l' ANAH sera rendue plus efficace grâce à l'amélioration de l'aide aux propriétaires occupants et au recentrage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements présentant un état de dégradation significative, dans une optique préventive de l'insalubrité, ou curative dans certains cas. Un rééquilibrage de l'aide de l' ANAH en **faveur des propriétaires occupants aux ressources modestes**, tant en montant unitaire qu'en nombre de logements, avec une intervention forte sur la **lutte contre la précarité énergétique** et une prise en compte des besoins d'adaptation liés à la **perte d'autonomie**. Un plus grand ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs avec un recentrage sur les situations où l'aide de l' ANAH présente un réel effet de levier. Pour les « petits travaux » l'aide fiscale sera privilégiée. L'accès au logement de salariés est par ailleurs facilité : un dispositif financier incitatif est mis en place pour encourager les propriétaires bailleurs, bénéficiaires des aides de l' ANAH, à louer à des ménages présentés par les organismes collecteurs.

1.3 Les compétences de la CPA

En devenant une Communauté d'Agglomération, la Communauté du Pays d'Aix (CPA) s'est engagée à exercer un grand nombre de compétences.

Pour mémoire, les **six compétences** obligatoires sont:

- le développement économique
- l'aménagement de l'espace communautaire
- l'organisation des transports,
- l'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire dont l'amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire,
- la politique de la ville dans la Communauté
- les dispositifs d'insertion économique et sociale.

La CPA a choisi les **4 compétences optionnelles** suivantes :

- la protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- l'élimination et la valorisation des déchets ménagers,
- la voirie et les parcs de stationnement,

- les équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

La CPA a pris également en charge des compétences facultatives telles que l'élaboration et la mise en œuvre d'une charte intercommunale de l'environnement, le traitement des entrées de ville et de village, la création ou l'aménagement et la gestion des terrains d'accueil pour les gens du voyage.

Le projet d'agglomération adopté en décembre 2003 stigmatisait une ville centre Aix-en-Provence et un pôle urbain secondaire composée des communes de Pertuis, Trets, Lambesc et Vitrolles.

Par ailleurs, le PLH a pointé que sur ces communes il s'avérait nécessaire de mettre en place des procédures de renouvellement urbain.

Notamment Aix-en-Provence avec les quartiers Beisson Corsy et Vitrolles avec le quartier des Pins se sont inscrites sur des projets de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

Aix-en-Provence, Trets, Pertuis et Lambesc se sont tournées vers l'habitat privé à travers des procédures de Convention Publique d'Aménagement, ou d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou encore d'éradication de l'habitat indigne.

1.4 Le Programme Local de l'Habitat 2013-2018

➔ Le projet de PLH arrêté par le Conseil Communautaire du 25 octobre 2012 formule cinq grandes orientations qui sont :

- Accompagner le dynamisme économique
- Répondre aux besoins dans toute leur diversité
- Améliorer les modes de construction du logement
- Renforcer la qualité urbaine
- Développer la gouvernance par un portage fort et partagé

Et décline **six objectifs opérationnels** :

1. Mobiliser le foncier au travers des PLU en cohérence avec le SCOT
 - 1.1. Mobiliser au sein des communes et de la CPA sur la question de la stratégie foncière en développant le partenariat avec l'EPF PACA
 - 1.2. Envisager la mise en place d'une fiscalité « incitative »
 - 1.3. Accompagner les communes dans la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH
2. Agir sur les centres anciens
 - 2.1. Poursuivre les actions entreprises et étendre les actions d'éradication de l'habitat indigne
 - 2.2. Réintroduire du logement conventionné dans ces centres
3. Intensifier la construction neuve
 - 3.1. Construire en moyenne 2 200 logements par an
 - 3.2. Définir une charte pour cadrer les négociations
 - 3.3. Mettre en place un suivi du passage à l'opérationnel
4. Adapter le parc social existant
 - 4.1. Poursuivre la requalification du parc existant

- 4.2. Poursuivre les efforts de gestion de proximité du parc existant
- 4.3. Adapter les logements au vieillissement des occupants et aux handicaps
- 4.4. Initier un travail concerté sur les attributions de logements
- 5. Développer et diversifier l'offre de logements sociaux
 - 5.1. Développer l'offre de logements sociaux
 - 5.2. Diversifier l'offre de logements sociaux
 - 5.3. Faciliter l'accession sociale à coûts maîtrisés
- 6. Piloter, évaluer, informer et communiquer tout au long du PLH
 - 6.1. Renforcer la capacité technique des services et soutenir en ingénierie les communes
 - 6.2. Adapter l'observatoire aux nouvelles priorités pour conduire l'action et partager les résultats avec les communes et les partenaires
 - 6.3. Evaluer à mi-parcours

Les objectifs prioritaires en matière d'habitat privé poursuivis dans le cadre des conventions de délégation de compétence correspondent à ceux fixés par le programme d'actions du PLH de la Communauté du Pays d'Aix, sur la base des thématiques suivantes :

- Favoriser la production de logements à loyers maîtrisés, notamment par la remise sur le marché de logements vacants,
- Poursuivre l'éradication de l'habitat indigne,
- Aider à la rénovation des logements des propriétaires occupants à faibles ressources,
- Aide aux travaux d'adaptation et d'accessibilité des logements en faveur des personnes âgées ou handicapées,
- Accompagner les travaux liés au développement durable (économies d'énergie, lutte contre le bruit,...),
- Accompagner des travaux de mise en valeur de bâtiments présentant un intérêt architectural.

Une première convention de délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat à la CPA a été signée le 31 janvier 2006, revue en 2007 et prolongée en 2009.

Une nouvelle convention de délégation de compétence pour la période 2010-2015 a été signée le 17 septembre 2010. Il y est prévu la réhabilitation de 2 280 logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés sans double compte:

- a) le traitement de 295 logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb, dont 50 pour 2013.
- b) le traitement de 150 logements très dégradés dont 22 pour 2013
- c) le traitement de 1 500 logements occupés par leurs propriétaires au titre notamment de la lutte contre la précarité énergétique ou de l'aide au handicap ou au vieillissement (hors habitat indigne et très dégradé), dont 250 pour l'année 2013

d) le traitement d'aucune copropriété

2 / LES OUTILS MIS EN PLACE

Afin d'atteindre ces objectifs, la CPA a souhaité initier ou accompagner des actions en fonction des spécificités des thématiques poursuivies et/ou des territoires concernés :

2.1 Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

○ OPAH Pertuis :

Dans le cadre de la convention d'OPAH signée le 29 octobre 2010, il était prévu de traiter 200 logements en 5 ans soit 28% du parc privé du centre ancien, selon la répartition suivante :

- Propriétaires occupants : 70 logements soit 1/3 du parc des propriétaires occupants
- Propriétaires bailleurs : 130 logements
dont logements vacants : 30 logements soit ¼ du parc vacant
dont logements occupés : 100 logements soit ¼ du parc locatif privé

Il était prévu de réaliser :

- 55 loyers libres
- 40 loyers intermédiaires
- 35 loyers conventionnés

La répartition suivant les loyers se traduisant ainsi :

- pour les logements vacants : 10 loyers libres, 15 loyers intermédiaire, 5 loyers conventionnés
- pour les logements loués : 45 loyers libres, 25 loyers intermédiaires, 30 loyers conventionnés

Concernant la résorption des situations de logements indignes et indécents :

- 50 sorties d'insalubrité : 5 Propriétaires Occupants, 15 vacants, 30 loués
- 50 traitement de l'indécence : 10 sur des logements vacants, 40 sur des logements loués
- 100 diagnostics plomb suivis de travaux de résorption

L'avenant intègre les nouvelles orientations de l' ANAH et décline les objectifs selon le nouveau régime d'aide adopté par le Conseil d'Administration du 22 septembre 2010 et sont déclinés dans le tableau suivant :

AVENANT N°1 CONVENTION OPAH PERTUIS

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

	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
PARC PRIVE						
Logements indignes et très dégradés traités		21	21	24	24	90
dont logements indignes PO		2	2	3	3	10
dont logements indignes PB		5	5	5	5	20
dont logements très dégradés PO		2	2	3	3	10
dont logements très dégradés PB		5	5	5	5	20
dont logements moyennement dégradés PB		7	7	8	8	30
Logements de propriétaires occupants traités		15	15	25	25	80
pour précarité énergétique		5	5	10	10	30
pour adaptation au handicap et/ou vieillissement		5	5	5	5	20
Autres PO		5	5	10	10	30
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires		0	0	0	0	0
Nombre de logements locatifs réhabilités (autres travaux)		6	8	8	8	30
dont loyer intermédiaire		3	4	4	4	15
dont loyer conventionné social et très social		3	4	4	4	15
TOTAL PO		19	19	31	31	100
TOTAL PB		23	25	26	26	100
TOTAL		42	44	57	57	200

RECAPITULATIF DES FINANCEMENTS LOGEMENTS SUR 5 ANS

La répartition annuelle des aides sollicitées serait la suivante :

	ANAH	Ville	CPA	Région	Département
2010	400 000 €	16 250 €	108 100 €	28 000 €	TAUX DE PARTICIPATION 5%
2011	597 000 €	23 000 €	153 100 €	39 600 €	
2012	597 000 €	23 000 €	153 100 €	39 600 €	
2013	597 000 €	23 000 €	153 100 €	39 600 €	
2014	597 000 €	23 000 €	153 100 €	39 600 €	
TOTAL	2 788 000€	108 250 €	720 500 €	186 400 €	

Animation et suivi de l'OPAH

L'ANAH s'est engagée à accorder à la CPA une subvention pour les missions de suivi animation de l'O.P.A.H. de Pertuis, conformément à la délibération n°2010-55 du 22 septembre 2010 du conseil d'administration relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations.

○ **OPAH n°6 Aix en Provence : « vivre ensemble le centre ville 2013-2015 »**

Cinq OPAH successives ont été mises en œuvre entre 1993 et 2011 sur divers secteurs du centre ancien. Il persiste toujours en centre ancien des dysfonctionnements et des besoins en matière d'amélioration de l'habitat. La lutte contre l'habitat indigne est toujours l'une des priorités d'intervention, et la maîtrise des énergies et la lutte contre la précarité énergétique sont aujourd'hui des thématiques d'intervention prioritaires.

L'étude pré opérationnelle d'OPAH menée en 2012 sur le Centre Ancien s'est attachée à analyser les caractéristiques du parc de logements et de ses occupants afin de faire ressortir les enjeux d'une intervention sur l'habitat privé et de définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la future OPAH.

Parmi les constats mis en évidence par cette étude, on retiendra notamment:

- L'importance du périmètre du centre ancien : Avec près de 15 268 logements, le centre ancien constitue un périmètre important avec des situations complexes. Malgré un constat d'amélioration du confort du parc de logements, l'étude a constaté la persistance de situations d'inconfort sur le centre ancien,
- La présence de ménages en situation de fragilité (taux de chômage important, bas revenus...) avec des situations sociales contrastées et des écarts de revenus importants selon les secteurs composant le Centre Ancien,
- L'intérêt d'un certain nombre de propriétaires d'un patrimoine important pour des travaux d'amélioration,
- La persistance d'un nombre significatif de logements vacants, malgré les tensions présentes sur le marché immobilier aixois,
- Un bâti patrimonial ancien avec des situations effectives de consommations énergétiques importantes, source d'inconfort, et la nécessité de prendre en compte la qualité du patrimoine dans les réhabilitations au travers des règles du PSMV,
- Un sous dimensionnement de l'offre en logements par rapport à la demande et des prix élevés générant des taux d'effort importants.

Le projet d'OPAH dénommée « vivre ensemble le centre ville » portera sur le périmètre du centre ancien d'Aix-en-Provence et sur les enjeux prioritaires suivants :

- lutter contre l'habitat indigne et le logement très dégradé chez les propriétaires occupants et bailleurs,
- Améliorer la performance énergétique des logements,
- Assurer le maintien des populations âgées / handicapées à leur domicile (travaux d'adaptation),
- Lutter contre la vacance de logements,
- Proposer une nouvelle offre locative accessible et de qualité aux populations locales,
- encadrer la qualité des réhabilitations dans le contexte particulier du nouveau PSMV.

Les objectifs globaux, sur les 3 ans, sont évalués à 240 logements minimum répartis comme suit :

- 120 logements occupés par leur propriétaire
- 120 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Il est ainsi prévu de traiter sur les 3 ans :

- 45 logements indignes,
- 36 logements très dégradés,
- 39 logements moyennement dégradés,
- 75 logements occupés par des propriétaires occupants au titre de la lutte contre la précarité énergétique et 45 logements occupés par des locataires.

RECAPITULATIF DES FINANCEMENTS LOGEMENTS SUR 3 ANS

La répartition annuelle des aides aux travaux sollicitées serait la suivante :

	ANAH	ETAT (ASE)	Ville	CPA	Région	Département	TOTAL
2013	480 000 €	31 500 €	200 000 €	200 000 €	80 000 €	A définir	991 500 €
2014	480 000 €	31 500 €	200 000 €	200 000 €	80 000 €		991 500 €
2015	480 000 €	31 500 €	200 000 €	200 000 €	80 000 €		991 500 €
TOTAL	1 440 000€	94 500 €	600 000 €	600 000 €	240 000 €		2 974 500 €

Animation et suivi de l'OPAH

L' ANAH s'engage à accorder à la ville d'Aix-en-Provence une subvention pour les missions de suivi animation de l'O.P.A.H. d'Aix-en-Provence, conformément à la délibération n°2010-55 du 22 septembre 2010 du conseil d'administration relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations.

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme Habiter Mieux. Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par de décret n°2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du FART.

Conformément à ce décret du 2 avril 2012, l'Etat complète les financements de l'Agence au titre des travaux (par une aide forfaitaire de solidarité écologique) et au titre de l'ingénierie (en accordant une prime de 306€ par logement versée à la commune d'Aix en Provence).

L'ASE (Aide de Solidarité Ecologique) est une aide forfaitaire de 1 600€ majorée à hauteur de l'aide de la collectivité et plafonnée à 2 100€. Le propriétaire occupant pourra donc bénéficier d'une aide au titre du dispositif « habitat Mieux » de 2 100€ et de 500€ accordé

par la commune, soit au total 2 600€. L'objectif est de financer 15 dossiers de propriétaires occupants par an.

Aides à l'ingénierie	ANAH	ETAT (ASE)
2013	87 500 €	4 590 €
2014	87 500 €	4 590 €
2015	87 500 €	4 590 €
TOTAL	210 000 €	13 770 €

2.2 Le Programme d'Intérêt Général

○ Programme d'Intérêt Général : « Mieux habiter, Mieux louer » »

Pour la tenue de ces objectifs, la CPA met en œuvre un nouveau Programme d'Intérêt Général accompagné d'une mission de suivi et d'animation sur le territoire de la Communauté du Pays d'Aix (Annexe 2 de la convention de délégation, relative aux actions spécifiques Habitat Privé).

Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention correspond au territoire de la Communauté du Pays d'Aix excepté le périmètre de l'OPAH de Pertuis et de l'OPAH d'Aix-en-Provence.

Date de signature et durée de l'opération

Par délibération de son conseil communautaire du 23 octobre 2009, la CPA a décidé du lancement du marché « mission de suivi et d'animation » du Programme d'Intérêt Général « Mieux habiter, Mieux louer » sur la CPA.

Par délibération N°2011-B005, le Bureau Communautaire a attribué le marché relatif à la «Mission de suivi et d'animation du programme d'intérêt général "cohésion sociale" et d'éradication de l'habitat indigne sur le territoire de la Communauté du Pays d'Aix », à la société **URBANIS**, pour un montant indicatif de **443 250 € HT**.

Durée de la mission : 3 ans :

Notification du marché : 14 mars 2011

Début de la mission : 2011

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

Animation et suivi du PIG : une demande de subvention a été faite pour le recrutement de l'équipe d'animation telle que prévue par les directives ANAH.

3 / PROGRAMMATION DES CREDITS D'INTERVENTION

Les priorités locales concernent :

- -l'éradication de l'habitat indigne
- -la lutte contre la précarité énergétique

- -la production de logements à loyer maîtrisé, et plus prioritairement à loyer conventionné social et très social dans un contexte de demande en logement "sociaux" très élevé, mis en exergue par la mise en oeuvre de la loi DALO. Ce parc social privé pourra être développé pour partie dans le parc privé vacant.
- -les interventions spéciales à caractère social : handicap, maintien à domicile et saturnisme
- -l'intermédiation locative (loi MLLE)

3.1 Les objectifs dans les programmes

A ce jour, les programmes concernés sont l'OPAH de Pertuis, l'OPAH n°6 d'Aix-en-Provence et le PIG communautaire « Mieux habiter, Mieux louer ». Les dossiers présentés dans le cadre de ces programmes seront prioritaires.

3.2 Les critères de sélectivité des dossiers

Seuls les dossiers relatifs aux catégories énumérées aux points 3.2.1 « dossiers propriétaires bailleurs » et 3.2.2 « dossiers propriétaires occupants » pourront prétendre à une subvention ANAH.

Afin de poursuivre les actions engagées depuis la prise de délégation de compétence en, 2006, la CPA donnera priorité aux dossiers permettant de résoudre des situations d'insalubrité avérée, avec notamment une maîtrise des loyers de sortie.

1/ Dossiers Propriétaires Bailleurs (PB)

- « **PB HI** » : propriétaire bailleur habitat indigne Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs concernant des logements subventionnés pour des travaux lourds dans une situation d'insalubrité ou de péril et des logements subventionnés pour des travaux de "petite LHI".
- « **PB TD** » : propriétaire bailleur très dégradé Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs concernant des logements subventionnés pour des travaux lourds, dans le cadre de la nouvelle grille de dégradation.
- « **PBMD** » : propriétaire bailleur moyennement dégradé Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs concernant des logements moyennement dégradés subventionnés pour des travaux de réhabilitation, dans le cadre de la nouvelle grille de dégradation.
- « **PB Energie** » : propriétaire bailleur énergie, cette catégorie correspond aux travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires (pour les dossiers déposés à compter du 1/06/2013 uniquement, conformément à la réglementation en vigueur).
- « **Copropriétés** » : Cette catégorie correspond aux dossiers de syndicat de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble. Sont concernées les copropriétés dégradées dont les difficultés rencontrées justifient la mise en place d'une OPAH Copropriété ou d'un

- **« PB travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence »** Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs concernant des logements subventionnés pour des travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence qui pratiqueront des loyers conventionnés social ou très social.
- **« PB travaux de transformation d'usage »** Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs concernant des logements subventionnés pour des travaux de transformation d'usage qui pratiqueront des loyers conventionnés social ou très social.
- **« Organismes agréés »** : Conformément à l'instruction du 4 octobre 2010, les organismes agréés au titre de l'article L365-4 du CCH (activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale), lorsqu'ils sont titulaires de droits réels sur un logement, sont éligibles aux subventions de l' ANAH dans le cadre du régime d'aides PB .

2/ Propriétaires Occupants (PO)

- **« PO HI »** : propriétaire occupant habitat indigne Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants concernant des logements subventionnés pour des travaux lourds dans une situation d'insalubrité ou de péril et des logements subventionnés pour des travaux de "petite LHI".
- **« PO TD »** : propriétaire occupant très dégradé Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants concernant des logements très dégradés subventionnés pour des travaux lourds, dans le cadre de la nouvelle grille de dégradation.
- **« PO autonomie »** Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants pour des travaux d'adaptation ou d'accessibilité dans leurs logements, sur justificatifs.
- **« PO énergie »** Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants concernant des logements bénéficiant de l'ASE, non comptés dans les catégories précédentes.
- **« PO autres travaux »** Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants :
 - Relatifs à des travaux liés à l'autonomie de la personne sans justificatifs
 - Relatifs aux économies d'énergie hors ASE.
 - Relatifs aux travaux en copropriété portant sur les parties communes de l'immeuble ou sur un logement

- Relatifs aux logements « moyennement dégradés » (constaté sur la base du rapport d'évaluation de la dégradation de l'habitat : indice de dégradation compris entre 0.35 et 0.55) subventionnés pour des travaux de réhabilitation

Le financement de ces deux dernières catégories ne doit pas dépasser 4% de l'enveloppe déléguée.

En cas d'enveloppe insuffisante, les dossiers retenus prioritairement seront ceux compris dans les catégories définies ci-dessus et répondant en premier aux critères :

- dossiers permettant de remédier à une situation d'insalubrité (PBHI, POHI)
- PBDT, POTD et PBMD
- PO énergie
- PO autonomie
- dossiers en sortie de vacance

3/ Prime de réduction du loyer

La communauté du Pays d'Aix est en zone tendue, il sera donc appliqué la prime de réduction du loyer pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.321-8 du CCH (secteur social ou très social). Dans l'attente de la participation d'un ou plusieurs co-financeurs, cette prime n'est actuellement pas mise en place.

(cf : Annexe 1 le champ d'application des loyers qui est issu d'une analyse annuelle interne qui croise des données de clameur, de « l'observatoire départemental des loyers Communauté du Pays d'Aix 2011 » de l'ADIL 13 (annexe3), du « rapport sur l'évolution des loyers du parc privé à Aix-en-Provence en 2009 » de l'AUPA)

4/ Prime de réservation LCTS

« Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires » : 2 000 € par logement faisant l'objet d'une réservation en application de la convention mentionnée à l'article L.321-8 du CCH lorsque le bailleur s'engage à pratiquer un loyer de niveau très social. La communauté du Pays d'Aix étant en zone tendue, à compter du 1^{er} juin 2013 cette prime sera d'un montant majoré de 4 000 € pour le logement ou relogement de ménages prioritaires relevant des dispositifs DALO, PDALPD ou LHI et que le conventionnement très social s'inscrit dans le cadre d'un dispositif opérationnel existant permettant l'attribution effective du logement à un tel ménage.

5/ Majoration des taux d'intervention de 10%

Par délibération du Conseil Communautaire N°2006-A183 en date du 22 juin 2006 concernant l'amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire – dispositifs de la CPA en faveur des propriétaires privés en complément des aides de l' ANAH, le Conseil Communautaire a autorisé le président ou son représentant à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat à utiliser les possibilités de majoration prévues à l'article R321-21-1 du CCH à compter du 22 juin 2006. ». Une majoration sera mise en œuvre pour les loyers sociaux et très sociaux dans le cadre de l'avenant annuel à la convention de gestion des aides à l'habitat privé.

3.3 Les enveloppes programmées

Voici à titre indicatif les enveloppes connues à ce jour.

Travaux :

OPAH de Pertuis (2010 - 2014)	2 788 000 euros sur 5 ans
PIG Mieux habiter, mieux louer	443 250 euros HT sur 3 ans
OPAH n°6 Aix-en-Provence « vivre ensemble le centre ville »	2 974 500 euros sur 3 ans

Ingénierie :

Dénomination de l'opération	Nature Ingénierie	Taux de Subvention	Subvention Anah
OPAH Pertuis (septembre 2010 à septembre 2015)	Suivi Animation	35% pour la part fixe et 306* € par PO (70 PO)	110 000 €
PIG Mieux habiter, Mieux louer	Suivi Animation	35% pour la part fixe et 306* € par PO (425 PO)	340 000 €
OPAH N°6 Aix-en-Provence « vivre ensemble le centre ville »	Suivi Animation	35 % du coût de l'équipe chargée du suivi animation, plafonné à 250 000 € hors taxes par an	Environ 210 000 € sur 3 ans
Etude pré opérationnelle sur la copropriété résidence les facultés à Aix en Provence	Etude pré opérationnelle	50 % pour un plafond des dépenses subventionnables d'un montant de 100 000 € HT et 500 € HT par logement	Environ 20 000 € et 140 000 € pour 560 logements

* valeur de référence de 2012 (actualisable annuellement)

3.4 Les prescriptions particulières concernant les types de travaux et leur recevabilité

Les prescriptions particulières concernent les types de travaux et leur recevabilité. Les travaux subventionnables, les montants des taux de subvention et les plafonds de travaux sont définis chaque année par le Conseil d'Administration de l' ANAH.

En fonction des priorités locales et du montant de l'enveloppe allouée, le Président de la communauté, représentant de l' ANAH sur son secteur de compétences, adopte des règles locales adaptées à son territoire et reprises ci dessous :

- ✓ **Grilles de loyers :** L'instruction n°2007-04 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des loyers conventionnés fait suite à la délibération du conseil d'administration de l' ANAH du 06 décembre 2007, et prévoit les conditions et les modalités de fixation des loyers plafonds pour les conventions ANAH avec et sans travaux, en intermédiaire ou en social ou très social.
Ces conditions et modalités ont été publiées au recueil des actes administratifs de la préfecture sous le numéro 2009-5 du 13 janvier 2009.
Ces grilles sont reprises en annexe 1

PB : L'éco-conditionnalité après travaux.

« Les logements accédant au régime d'aides PB doivent atteindre un niveau de performance après travaux correspondant à l'étiquette « D ». Toutefois, l'autorité décisionnaire peut, dans les cas qui le justifient et notamment ceux mentionnés dans l'instruction de la directrice générale prise en application de la délibération n° 2012-16 du Conseil d'administration de l'ANAH du 13 juin 2012, conditionner l'octroi de l'aide à l'atteinte de l'étiquette « E ». Le champ d'application et les possibilités de dérogation à la règle d'éco-conditionnalité sont identiques à ceux prévus au 8° de la délibération du Conseil d'administration n° 2010-52 du 22 septembre 2010. »

- ✓ **PO : Niveau de performance énergétique** requis pour obtention Aide Solidarité Ecologique : les travaux réalisés doivent permettre une amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement, attestée par une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation projetée après travaux.
- ✓ **Ravalement de façades** : Les travaux de rénovation de façade sont subventionnables selon les modalités en vigueur à la date du dépôt du dossier et conformément à la liste des travaux. La nature des travaux subventionnés est précisée en annexe 2
- ✓ **Travaux de création ou de rénovation ou de mise aux normes d'ascenseurs** : Aucun dossier de demande de travaux pour la création ou la rénovation d'ascenseurs, déposé par un PO, un PB ou un syndicat de copropriétaire, ne sera subventionné, à l'exception des immeubles bénéficiant d'un plan de sauvegarde, ou d'une OPAH copropriété dégradé, ou d'un dossier global rendant accessible l'immeuble en totalité aux personnes à mobilité réduite.
- ✓ **Travaux sur des logements issus d'une division ou d'une transformation d'usage** : pour bénéficier des subventions, les logements issus d'une division et dont la surface est inférieure à 50 m² seront loués obligatoirement en loyer conventionné social ou très social. Tout logement issu d'une transformation d'usage sera systématiquement loué en loyer conventionné social ou très social.
- ✓ **Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence** pour bénéficier des subventions, les logements seront loués obligatoirement en loyer conventionné social ou très social.
- ✓ **Travaux liés à la lutte contre le saturnisme** : Les travaux sont subventionnés si un CREP (constat de risque aux expositions de plomb) est fourni, et qu'il identifie positif au moins un des deux premiers facteurs de dégradation du bâti définis en annexe 4 de l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb :

1. Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3 ;

2. L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3.

Dans ce cas, ne sont subventionnés que les travaux supprimant l'accessibilité au plomb dans les revêtements dégradés qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (ie les unités de diagnostic classées en 3).

Le CREP doit être réalisé au cours des deux années précédant le dépôt du dossier.

Un financement est également possible aux mêmes conditions dans le cas d'une notification de travaux par l'ARS, prise en application de l'article L.1334-2 du code de la santé publique (dans ce cas précis, un Diagnostic du Risque d'Intoxication au Plomb par les peintures, « DRIP », sera fourni).

- ✓ « **Dérogation à l'obligation de conventionnement** (cf 7° de la délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010)" : Une dérogation est possible uniquement si les travaux ont lieu dans l'intérêt de l'occupant, si celui-ci est appelé à rester dans les lieux et seulement pour les projets découlant d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du CCH dans le cadre de travaux de suppression du risque saturnin infantile (conformément au marché en cours sur l'ensemble du département).

ANNEXE 1 : CONDITIONS ET LES MODALITES DE FIXATION DES LOYERS PLAFONDS POUR LES CONVENTIONS ANAH AVEC TRAVAUX

Loyers	Très social		Social		Intermédiaire
	Classique	Dérogatoire	Classique	Dérogatoire	
Zone B	5,75	6,87	5,92	8,04	11,87

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

Aux vues des nouvelles directives (circulaire du 24 janvier 2013) et en respectant l'étude (éléments joints en annexe de la répartition des communes par zonage et groupe) menée en 2008 et actualisée, la nouvelle grille des loyers de référence pour les logements à loyer maîtrisé du parc privé applicable est la suivante :

o Champ d'application des loyers :

LOYERS	Très social		Social		Intermédiaire	
GROUPE 1	Logt < 75m ²	Logt > 75m ²	8,04		Logt < 50m ²	Logt > 50m ²
	6,87	6,03			11,87	9,46
GROUPE 2	Logt < 50m ²	Logt > 50m ²	Logt < 50m ²	Logt > 50m ²	8,93	
	6,87	6,03	8,04	7,12		
GROUPE 3	6,87		8,04		Logt < 75m ²	Logt > 75m ²
					8,93	8,25
GROUPE 4	6,87		8,04		8,93	

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

REPARTITION DES COMMUNES PAR GROUPE

GROUPE 1 :

Communes en B1

AIX EN PROVENCE – EGUILLES – VENELLES

GROUPE 2 :

Communes en B1

BOUC BEL AIR – CABRIES – COUDOUX – FUYEAU – LE THOLONET – LES PENNES MIRABEAU – MEYREUIL – MIMET – SAINT MARC JAUMEGARDE – SIMIANE COLLONGUE – VENTABREN – VITROLLES

GROUPE 3 :

Communes en B1

BEAURECUEIL – CHATEAUNEUF LE ROUGE – SAINT CANNAT – VAUVENARGUES

Communes en B2

LAMBESC – PEYNIER – PUYLOUBIER – TRETS – SAINT ANTONIN SUR BAYON

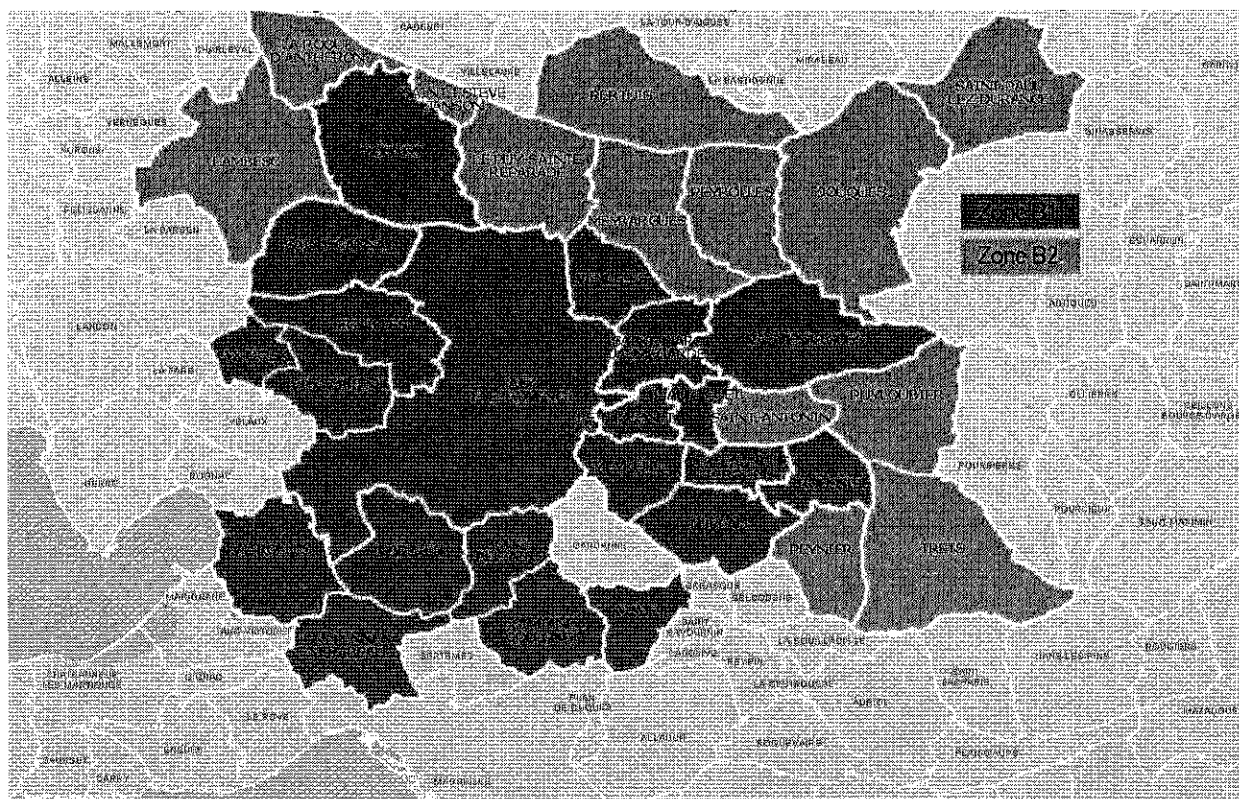
GROUPE 4 :

Communes en B1

ROGNES – ROUSSET – PERTUIS

Communes en B2

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



ANNEXE 2 : La notion de ravalement de façade

L'état des façades doit nécessiter une attention très particulière pour identifier avec précision la nature des travaux à envisager et donc les travaux qui seront subventionnés. Il semble indispensable de pouvoir classer en 2 catégories les travaux de façades selon les pathologies identifiées.

1- Les travaux d'ENTRETIEN DE FACADE

Il est en effet clairement entendu que les travaux de façade qui relèvent de l'entretien tels que :

- nettoyage des parements,
- réfections localisées d'enduits,
- peinture ou badigeon,
- réparation de descentes d'eau et peinture des ferronneries

ne sont pas des travaux subventionnés par l'ANAH.

Ces travaux sont recommandés pour assurer un bon état de propreté. Ces travaux sont à entreprendre de façon régulière afin d'éviter que le support ne se dégrade.

2- Les travaux de RAVALEMENT DE FACADE

Il existe des immeubles dont l'état général se trouve particulièrement dégradé par un manque d'entretien récurrent à travers le temps ou bien par la dégradation naturelle d'éléments constructifs de mauvaise qualité mis en oeuvre dès l'origine.

Il s'agit :

- d'enduits de mauvaise qualité ou mal dosés qui n'ont pu résister aux atteintes du temps,
- d'enduits rapportés sur un support de corps d'enduit friable et non adhérent,
- d'enduits ciment sur des façades à la chaux,
- de pierres trop friables et non protégées,
- de bétons dont les dosages en eau peu précis ont généré des fissures de retrait,
- des bétons éclatés jusqu'aux aciers avec corrosion avancée.

L'ensemble de ces désordres a pour conséquence de porter atteinte au support de mur et donc au gros oeuvre.

La peau que représente un enduit de façade et donc sa qualité d'étanchéité est indispensable pour garantir la pérennité du gros oeuvre.

L'eau est la source de la plupart des désordres dans le bâtiment, la recherche de l'étanchéité est une garantie de pérennité des ouvrages.

Tous les travaux devant contribuer à la mise hors d'eau d'un bâtiment devraient être une priorité, être encouragés, accompagnés et financés.

Il s'agit de :

- la réfection complète des enduits d'une façade par decroûtage complet et réfection des enduits en trois couches,
- la confection d'enduit sur des pignons qui en sont dépourvus,
- la protection des pierres ou des briques par l'application de produit hydrofuge,
- la réfection des joints entre pierre ou brique,
- la purge des bétons non adhérents et le traitement contre la corrosion des aciers, et la réfection des bétons,
- l'imperméabilisation des bétons par des peintures hydrofuges,

- ainsi que le traitement des éléments de modénatures et les accessoires de façades dans leur remplacement par des matériaux de qualité (Zinc pour gouttière, plomb pour relevé d'étanchéité)

Il conviendra de diagnostiquer précisément les façades concernées selon les pathologies rencontrées afin de les classer suivant la nature des travaux en vue d'en déterminer le subventionnement

1- Les façades en enduit sur support pierre :

Immeubles du XIX^e et début XX^e siècle

Façades principales

Nature des murs de façades et des parements non-permanents :

- Murs en moellons (gros oeuvre),
- Enduit à la chaux (étanchéité du gros oeuvre),

Pathologies – désordres :

- Enduits dégradés avec des décollements significatifs de plaques d'enduit du support mur,
- Enduits poreux, faïencés, laissant filtrer l'eau de ruissellement de pluie,
- Le mur support d'enduit est en certains endroits apparent, les pierres sont mises à nu et l'eau chemine entre le reste de l'enduit et le support,
- Le gros oeuvre n'est plus protégé des problèmes d'humidité,
- L'enduit participe et contribue à la protection du gros oeuvre.

Nature des travaux de réfection :

- Décroustage des enduits du support,
- Réalisation d'un enduit 3 couches,

2- Les façades en enduit sur autre support :

Immeubles du XIX^e et début XX^e siècle

Façades sur cour ou secondaire

Nature des murs de façades et des parements non-permanents :

- Murs en briques rouges (gros oeuvre),
- Enduit à la chaux et ciment (étanchéité du gros oeuvre),

Pathologies – désordres :

- Enduits dégradés avec des décollements significatifs de plaques d'enduit du support brique,
- Mise à nu de la brique et des joints,

Nature des travaux de réfection :

- Décroustage des enduits du support,
- Réfection des joints,
- Réalisation d'un enduit après avoir assuré l'adhérence au support brique.

3- Les façades en pierres apparentes :

Immeubles du XVIII^e et XIX^e siècle

Nature des murs de parements permanents :

- Murs en pierre de taille,
- Joint liant à la chaux,
- Badigeon de chaux,

Pathologies – désordres :

- Pierres endommagées en profondeur,
- Pierres encrassées en surface,
- Joints dégradés ou inexistantes,

Nature des travaux de réfection :

- Remplacement ponctuel de pierres,
- Nettoyage par ruissellement, gommage ou sablage,
- Réfection des joints,
- Protection de la pierre par badigeon de chaux,
- Protection des corniches et bandeaux par solin en plomb

4- Les façades en béton :

Immeubles du XX^e siècle

Nature des murs de façades :

- Murs en béton banché,
- Peinture minérale,

Pathologies – désordres :

- Infiltration d'eau par des fissures,
- Eclatement des bétons par corrosion des armatures de surface après infiltration d'eau ou de gel,

Nature des travaux de réfection :

- Elimination des bétons dégradés,
- Mise à nu des aciers et traitement contre la corrosion,
- Reconstitution des bétons autour des aciers,
- Protection des bétons par peinture ou produit hydrofuge,

5- Les éléments de modénature sur façade :

Nature des éléments : Balcon

- Eléments constructifs en brique,
- Armature en acier,
- Enduit de protection,

Pathologies – désordres :

- Enduits de protection fissurés et délités,
- Aciers apparents et corrodés,
- Porosité des surfaces horizontales créant infiltration vers mur de façade et logements,

Nature des travaux de réfection :

- Purges des éléments menaçant chute,
- Renforcement de la solidité des ouvrages,
- Traitement des aciers,
- Réfection des enduits et étanchéité des balcons,

Autres éléments de modénatures des façades ;

- Descentes Eaux Pluviales zinc,
- Chéneau ou gouttière zinc,
- Passée de toiture,
- Bandeaux et corniches,
- Gardes corps,
- Balcon en verre armé.

Odl 13

Observatoire Départemental
des Loyers du Parc Privé

Pays d'Aix 2011

Le regard de Jean-Claude FÉRAUD, Vice-président délégué à l'habitat de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix, sur le parc locatif privé

Pourquoi est-il nécessaire d'observer le comportement du parc locatif privé du Pays d'Aix ?

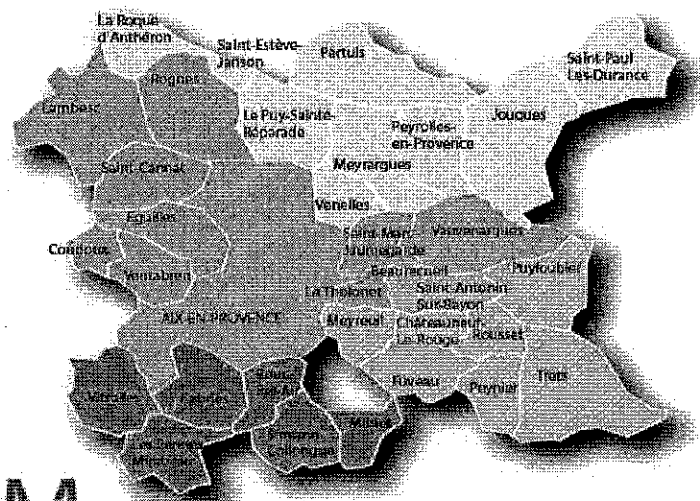
À l'heure où notre document de Programme Local de l'Habitat est en pleine révision, l'observation du parc privé est indispensable, pour pouvoir proposer une politique de l'habitat qui réponde à la fois aux besoins de nos concitoyens et aux réalités du marché immobilier. À ce titre, agir sur les centres anciens est une des priorités d'actions pour la dynamisation et l'équilibre de notre territoire, via des dispositifs tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat. Pour cela, le renforcement de nos connaissances, à travers l'observation du parc locatif privé notamment, est très précieux.

Comment votre communauté d'agglomération peut-elle agir pour contenir l'augmentation des loyers et faciliter l'accès au logement des personnes aux ressources moyennes et modestes ?

Plusieurs actions seront déclinées dans notre futur programme d'actions, qui sera approuvé en 2012. Notre priorité sera la mobilisation du foncier au travers des PLU en cohérence avec le SCOT. Nous continuerons à financer les projets de constructions nouvelles et à intervenir pour la requalification du parc de logements existants. En particulier, nous compléterons les financements destinés aux propriétaires bailleurs qui feront du logement social. Parallèlement, nous nous attacherons à offrir une meilleure réponse aux besoins spécifiques des populations les plus fragiles tout en développant et en diversifiant l'offre de logements sociaux et autres. Si l'offre répond mieux à la demande, tant quantitativement que qualitativement, cela permettra mécaniquement une meilleure régulation des loyers.

Le parc locatif privé de l'intercommunalité est ancien. Quels sont les moyens pour le restaurer ?

La restauration des centres anciens passe par la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration qui, grâce au concours financiers de nos partenaires, incitent les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration des logements qu'ils occupent (propriétaires occupants) ou de ceux qu'ils mettent à la location (propriétaires bailleurs). Depuis 1993, la ville d'Aix a mené des opérations programmées d'amélioration de l'habitat dans son centre ancien. Les communes de Trets et Pertuis se sont déjà lancées dans des opérations lourdes de requalification et de restructuration urbaine. Un Programme d'Intérêt Général (PIG) couvrira des communes telles que Lambesc, Rousset, Fuveau, le Puy Sainte Réparate ou Peyrolles. Les principaux objectifs sont la lutte contre l'insalubrité et la mobilisation du parc vacant. Il s'agit de favoriser la production de logements à loyers maîtrisés dans nos cœurs de villes et de renforcer les moyens alloués aux propriétaires modestes confrontés à des situations d'inconfort ou d'insalubrité.



Malgré une augmentation significative de la population lors du demi-siècle écoulé, le Pays d'Aix n'est pas un territoire très dense puisqu'il se situe en deçà de la moyenne départementale. La structure du parc de logements de l'intercommunalité est restée très stable au cours de la dernière décennie et le parc locatif loge plus de 40 % des habitants ; plus des deux tiers de ceux-ci résident dans le parc privé qui peut aujourd'hui être considéré comme une composante à enjeux des politiques de l'habitat.

En 2011, les loyers ont augmenté pour atteindre les niveaux constatés en 2007. Sans surprise, le bassin de vie Centre reste le secteur le plus cher de la communauté d'agglomération (14,8 €/m²). A Aix-en-Provence, plus d'un quart des appartements a été reloué et les délais de relocation se sont allongés. Cependant, les professionnels de l'immobilier s'accordent à dire que l'année 2012 ne devrait pas s'inscrire dans la tendance haussière de 2011 car ils assistent à une dégradation de la solvabilité des ménages qui pourrait être synonyme de baisse des loyers...

34 communes pour 357 000 habitants

Le Pays d'Aix a connu une évolution démographique importante au cours des 40 dernières années. En effet, si l'intercommunalité actuelle avait existé à l'époque, Aix-en-Provence aurait représenté 57 % du poids total de la population de l'EPCI. Aujourd'hui (recensement de 2008), la ville centre compte pour 40 % de celle-ci. Cela s'explique notamment par l'essor démographique des communes environnantes et notamment Vitrolles qui, entre 1968 et 2008, a vu sa population augmenter de 5 % par an pour représenter à ce jour 10 % de la communauté d'agglomération.

L'intercommunalité enregistre une densité de population de 274,5 habitants au km², inférieure à celle du département (386,4 hab./km²). La ville-centre, Aix-en-Provence, concentre évidemment davantage de population avec ses 767,1 habitants au km² sans toutefois figurer parmi les villes les plus denses du département (à titre d'information : 839,6 hab./km² à Aubagne).

Pays d'Aix 2011

Odl 13

Aix-en-Provence Beaurecueil Bouc-Bel-Air Cabriès Châteauneuf-le-Rouge
Coudoux Égliseneuve-Jolives La Roque-d'Anthéron Lambesc Le Puy-Sainte-
Réparate Le Tholonet Les Pennes-Mirabeau Meyrargues Meyreuil Mimet Pertuis
Paynier Peyrolles-en-Provence Puyfoubert Rognes Rousset Saint-Antonin-sur-
Bayon Saint-Cannat Saint-Estève-Janson Saint-Marc-Jaumegarde Saint-Paul-lès-
Durance Simiane-Collongue Trets Vauvenargues Venelles Ventabren Vitrolles

LE PARC LOCATIF DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Une structure de parc de logements stable depuis 1999

Le nombre de résidences principales du Pays d'Aix a augmenté de 1,57 % par an entre 1999 et 2008, passant ainsi de 132 243 logements à 152 129 logements.

De ce point de vue, la Haute Vallée de l'Arc est le bassin de vie qui a connu la plus forte augmentation (+ 2,35 %) tandis que le bassin de vie Sud enregistrait la plus faible progression (+ 1,22 %).

Évolution du nombre de logements par catégorie sur le Pays d'Aix

	2008		1999		Evolution 1999-2008
	effectif	%	effectif	%	
Ensemble	156 993	100 %	146 355	100 %	7,4 %
Résidences principales	152 130	97 %	132 243	90 %	15 %
Résidences secondaires	5 312	3 %	4 793	3 %	11 %
Logements vacants	9 551	6 %	9 319	6 %	2 %

Source : Insee, RP 1999 et RP 2008 exploitations principales

Ces neuf dernières années, aucune évolution significative des statuts d'occupation n'a été notée à l'échelle intercommunale. Le nombre de propriétaires a légèrement augmenté passant de 51,4 % en 1999 à 53,2 % en 2008 et le nombre de locataires est resté stable (43 %). Les personnes logées gratuitement sont quant à elles moins nombreuses que par le passé (5,3 % en 1999 et 3,7 % en 2008).

S'agissant du parc locatif, la très grande majorité des locataires se loge dans le parc privé (72 % en 2008 contre 71 en 1999).

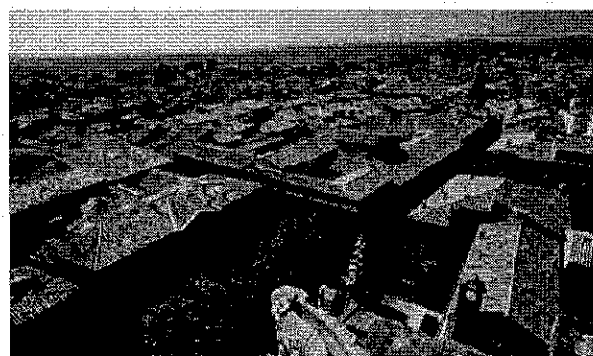
Évolution des statuts d'occupation des ménages du Pays d'Aix

	2008		1999		Evolution 1999-2008
	effectif	%	effectif	%	
Ensemble	152 130		132 243		15 %
Propriétaire	80 901	53 %	68 029	51 %	19 %
Locataire	65 665	43 %	57 171	43 %	15 %
Parc privé	47 333	31 %	40 658	31 %	16 %
Parc social	18 332	12 %	16 513	12 %	11 %
Logé gratuitement	5 563	4 %	7 043	5 %	-21 %

Source : Insee, RP 1999 et RP 2008 exploitations principales

Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants* est en recul sur le bassin de vie Centre (8 % en 2008, 10 % en 1999). Il reste stable et faible dans le bassin de vie Sud (3 %). Dans les autres bassins de vie, la vacance des logements représente 6 à 7 % du parc des résidences principales et enregistre une hausse de 1 à 2 %.

Pour lutter contre la vacance, la municipalité d'Aix-en-Provence a lancé début 2011 l'opération PAS (« Propriétaire Aixois Serein ») qui a pour but de remettre sur le marché 3 600 logements recensés comme vacants dans le centre-ville.



Aix-en-Provence

*Selon l'Insee, un logement vacant peut être imputé pour plusieurs raisons :

- proposé à la vente / location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

Pays d'Aix 2011

Pays d'Aix 2011

Aix-en-Provence Beaurcueil Bouc-Bel-Air Cabriès Châteauneuf-le-Rouge Coudoux Éguilles Fuyveau Jouques La Roque-d'Anthéron Lambesc Le Puy-Sainte-Réparate Le Tholonet Les Pennes-Mirabeau Meyrargues Meyreuil Mimet Pertuis Peynier Peyrolles-en-Provence Puyloubier Rognes Rousset Saint-Antonin-sur-Bayon Saint-Cannat Saint-Estève-Janson Saint-Marc-Jaumegarde Saint-Paul-lès-Durance Simiane-Colongue Trets Vauvenargues Venelles Ventabren Vitrolles

Quatre questions à Éric DAMERIO,

vice-président de la FNAIM, agent immobilier à Aix-en-Provence

Quel est le profil du propriétaire bailleur sur le territoire du Pays d'Aix ?

Les gestionnaires de biens aixois ont l'habitude de rencontrer quatre types de bailleurs : 1- Les commerçants et professions libérales qui ont acquis des studios pour bénéficier de revenus locatifs et constituer un complément de ressources pendant leur retraite ; 2- Les personnes qui ont réalisé un investissement locatif par le biais des dispositifs de défiscalisation et plus particulièrement « Périssol » au milieu des années 90 s'agissant du Pays d'Aix ; 3- Les héritiers d'un bien qu'ils mettent en location ; 4- Les personnes ayant acquis leur résidence principale dans les années 70 (coût d'acquisition : 50 000 francs en moyenne) et l'ont mis en location après avoir acquis leur maison individuelle. Les bailleurs du Pays d'Aix possèdent en moyenne entre un et trois logements.

Quel est l'état du parc locatif aixois ?

Le parc locatif aixois était dans un état médiocre jusqu'en 2005 environ, date à partir de laquelle les professionnels ont ressenti les effets d'une politique volontariste de réhabilitation du parc ancien. Les administrateurs de biens ont alors pu mieux accompagner les bailleurs dans la réalisation de travaux qui ont davantage porté sur les petits logements destinés aux étudiants.

Depuis quatre ans, le marché locatif aixois ressent également davantage l'impact de l'arrivée des nombreux logements livrés au début des années 2000 et une concurrence s'est installée entre les logements neufs et anciens. À ce titre, les logements « semi-récents », ont du faire l'objet de travaux d'embellissements (carrelage, cuisine, salle-de-bains) et d'isolation (double vitrage) et, du fait de leur construction de qualité et de surfaces plus grandes que les logements très récents, sont recherchés par les candidats locataires.

Comment s'est comporté le parc locatif privé du Pays d'Aix en 2011 ?

Tout d'abord, il serait faux de dire que le parc locatif de notre territoire est totalement sous le joug de la demande étudiante. Le parc locatif « familial » évolue indépendamment du parc affecté aux étudiants. De toute évidence, le marché du pays d'Aix se situe au-dessus des autres secteurs du département et c'est bien entendu le bassin de vie centre porté par Aix qui pratique les loyers les plus élevés. En 2011, le loyer moyen à Aix se situait aux alentours de 710 € par mois tous types de logements confondus.

Globalement, l'année 2011 a connu une augmentation des loyers après l'accalmie qui avait débuté en 2008. La particularité de ce marché locatif local est qu'il est composite car agrégeant de nombreux micro-marchés influençant fortement la fixation des loyers ; l'emplacement du bien est donc déterminante, comme toujours en immobilier.

Comment s'annonce le début 2012 ?

Le début de l'année 2012 est différent de 2011 car les logements se louent plus difficilement. Le nombre de visites pour louer est passé de 5 à 15 tandis que le délai de relocation se situe entre 3 et 4 mois (1 mois auparavant). Les locataires négocient les loyers et obtiennent parfois des diminutions de celui-ci (80 € en moyenne sur des loyers supérieurs à 1 000 €).

Cette tendance peut vraisemblablement s'expliquer par la dégradation de la solvabilité des locataires qui sont par ailleurs plus nombreux qu'avant à donner leur congé.

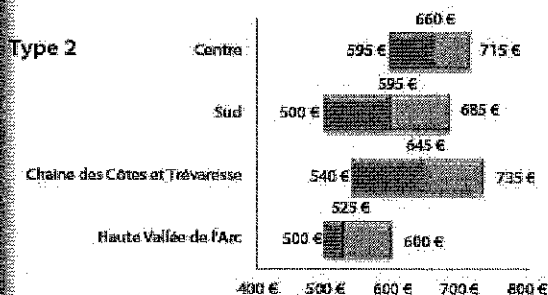
Tout cela laisse à penser que les loyers devraient baisser en 2012 sur le Pays d'Aix.

LE NIVEAU DES LOYERS AU SEIN DU PAYS D'AIX EN 2011

Des prix élevés dans le bassin de vie Centre

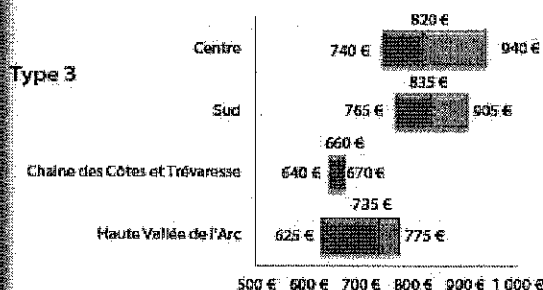
Les bassins de vie de la Couronne Sud et de la Haute Vallée de l'Arc enregistrent les loyers mensuels médians les plus bas (respectivement 595 € et 525 €) de la communauté d'agglomération pour les appartements de type 2. Les loyers les plus élevés se rencontrent dans le bassin de vie Centre où les locataires s'acquittent de 660 €/mois (loyer médian) pour se loger dans un appartement de type 2.

Fourchette de loyers des appartements de type 2 sur les différents bassins de vie



S'agissant des appartements de type 3, les loyers les plus bas se situent dans le bassin de vie de la Chaîne des Côtes et Trévaresse (loyer mensuel médian de 660 €) où l'habitat est moins dense, et dans la Haute Vallée de l'Arc (735 €).

Fourchette de loyers des appartements de type 3 sur les différents bassins de vie



Observatoire départemental des loyers du parc privé des Bouches-du-Rhône

ODL 13

Aix-en-Provence Beaurecueil Bouc-Bel-Air Cabriès Châteauneuf-le-Rouge Coudoux Églonnes Fuveau Jouques La Roque-d'Anthéron Lambesc Le Puy-Sainte-Réparate Le Tholonet Les Pennes-Mirabeau Meyrargues Meyreuil Mimet Pertuis Peynier Peyrolles-en-Provence Puylobier Rognes Roussel Saint-Antonin-sur-Bayon Saint-Cannat Saint-Estève-Janson Saint-Marc-Jaumegarde Saint-Paul-lès-Durance Simiane-Colongue Trets Vauvenargues Venelles Ventabren Vitrolles

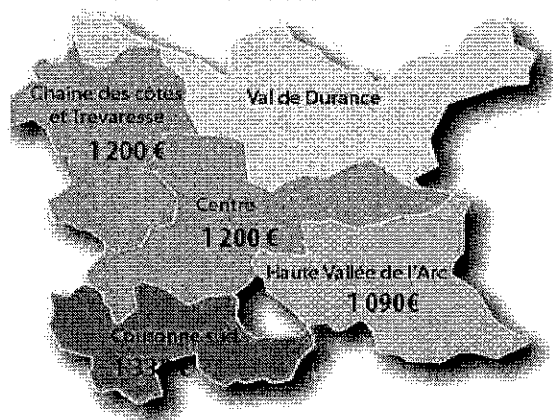
Des écarts de loyers importants au sein d'un même bassin y compris sur les petits logements

Les écarts de loyers constatés entre les loyers hauts et bas pour les appartements de type 2 et 3 s'avèrent importants alors que de telles disparités s'observent habituellement sur les grands logements (type 4 et plus) du fait des grandes différences de surfaces habitables. Ainsi, les écarts au sein d'un même bassin vont de 100 à 195 € pour les T2 et de 30 à 200 € pour les T3. Cela s'explique par l'existence de plusieurs micro-marchés à l'intérieur d'une même zone mais également par la qualité des logements qui peut varier sensiblement (exemple : certains immeubles datent du XVIII^{ème} siècle au centre-ville d'Aix-en-Provence).

Des maisons moins chères dans la Haute Vallée de l'Arc

Les loyers les plus élevés sont constatés dans le bassin de vie Sud (1330 €/mois) et les moins chers dans le bassin de vie de la Haute Vallée de l'Arc (1090 €/mois). Les bassins de vie Centre et de la Chaîne des Côtes et Trévaresse pratiquent les mêmes niveaux de loyers (1 200 €/mois). Pourtant, l'offre de logements individuels y est très différente. En effet, seulement 10 % de logements individuels ont été recensés dans le bassin de vie Centre, alors que la Chaîne des Côtes et Trévaresse est le seul bassin de vie à compter davantage de maisons (54 %) que d'appartements.

Loyers médian pour les maisons individuelles de type 4 et + sur les différents bassins de vie



Source : ODL 13 - Collecte 2011

Zoom sur deux villes de l'intercommunalité : Cabriès et Trets

La commune de Cabriès a pour avantage de se situer à proximité de plusieurs pôles d'activités tels que Marseille, les Milles, ou encore la zone commerciale de Plan-de-Campagne tout en conservant un environnement rural qui « tranche » avec les grandes villes voisines (Aix-en-Provence, Vitrolles...). Cette situation privilégiée explique les loyers assez élevés constatés sur la commune.

La ville de Trets, contrairement aux communes de l'intercommunalité, conserve un niveau de loyer stable voire à la baisse pour les appartements de type 2 depuis 2009 (-30 €). Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette tendance. D'une part, la forte augmentation du prix de l'essence incite certains étudiants aixois qui louaient à Trets à ne plus se déplacer en voiture et à se loger à Aix en acceptant de payer un loyer plus élevé. D'autre part, le marché locatif de Trets est concurrencé par celui du Haut Var où les loyers pratiqués sont encore moins élevés.

Zoom sur les loyers observés pour les appartements de type 2 et 3 sur Cabriès et Trets

		Type 2	Type 3
Cabriès	Loyer haut	680 €	1100 €
	Loyer médian	650 €	850 €
	Loyer bas	500 €	800 €
Trets	Loyer haut	580 €	765 €
	Loyer médian	520 €	685 €
	Loyer bas	495 €	605 €

Source : ODL 13 - Collecte 2011

Bassins de vie Centre

Aix-en-Provence, Saint-Marc-Jaumegarde, Vauvenargues, Le Tholonet.

Bassin de vie Sud

Vitrolles, Les Pennes-Mirabeau, Cabriès, Bouc-Bel-Air, Simiane-Colongue, Mimet.

Bassin de vie du Val de Durance

Jouques, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Pertuis, Peyrolles-en-Provence, Saint-Estève-Janson, Saint-Paul-lès-Durance, Venelles, La Roque-d'Anthéron.

Bassin de vie de la Chaîne des Côtes et Trévaresse

Lambesc, Rognes, Saint-Cannat, Equilles, Ventabren, Coudoux.

Bassin de vie de la Haute Vallée de l'Arc

Beaurecueil, Châteauneuf-le-Rouge, Fuveau, Peynier, Roussel, Puylobier, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Meyreuil.

Pays d'Aix 2011

Aix-en-Provence Beaurecueil Bouc-Bel-Air Cabriès Châteauneuf-le-Rouge Coudoux Éguilles Fuveau Jouques La Roque-d'Anthéron Lambesc Le Puy-Sainte-Réparate Le Tholonet Les Pennes-Mirabeau Meyrargues Meyreuil Mimet Pertuis Peynier Peyrolles-en-Provence Puy-loubier Rognes Roussat Saint-Antonin-sur-Bayon Saint-Cannat Saint-Estève-Janson Saint-Marc-Jaumegarde Saint-Paul-lès-Durance Simiane-Collongue Trets Vauvenargues Venelles Ventabren Vitrolles

Les prix au m² à la hausse

L'analyse des prix au mètre carré confirme que le bassin de vie Centre, incluant Aix-en-Provence, est le plus cher de l'intercommunalité avec en moyenne 14,8 €/m² tous types de logements confondus. Viennent ensuite les bassins de vie de la Couronne Sud avec 13,1 €/m² et de la Haute Vallée de l'Arc avec 11 €/m². Même si les autres bassins n'ont pu être observés à ce degré de précision, la tendance est sensiblement haussière après la période de stabilité des loyers constatée entre 2008 et 2009. A ce titre, le bassin de vie Centre est passé de 12,7 €/m² en 2009 (pour les T2/T3) à 13,6 €/m² en 2011, soit une augmentation d'un euro par mètre carré.

Niveau des loyers des appartements par bassin de vie (€/m²)

		Prix au mètre carré
Bassin de vie Centre	Loyer haut	17,8 €
	Loyer médian	14,8 €
	Loyer bas	11,9 €
Bassin de vie Sud	Loyer haut	14,9 €
	Loyer médian	13,1 €
	Loyer bas	10,9 €
Bassin de vie de la Haute Vallée de l'Arc	Loyer haut	13,7 €
	Loyer médian	11 €
	Loyer bas	10,2 €

Source : GDL 13 - Collecte 2011

LE NIVEAU DES LOYERS À AIX-EN-PROVENCE EN 2011

En 2011, le loyer médian à Aix-en-Provence est de 710 € tous types confondus

Le secteur du Centre-ville enregistre le loyer médian le plus faible (650 €/mois) de la ville, tous types confondus. Toutefois ce montant est fortement influencé par la structure du parc de ce territoire largement composé de petits logements ; ce qui a tendance à « tirer » le prix médian vers le bas. Les secteurs Sud et Ouest constituent également des zones abordables (entre 660 et 670 €/mois) en raison de l'homogénéité de la typologie des logements qu'ils concentrent. A l'inverse, le secteur Nord se détache clairement des autres par le caractère élevé des loyers pratiqués (810 €/mois). Mais, là encore, la structure du parc de logements et notamment la présence de nombreux moyens et grands logements (61 % du parc locatif) explique en partie ce constat.

Le niveau des loyers par type de biens

En tenant compte de la typologie des logements, les loyers les moins chers se situent dans le secteur Sud, exception faite des T1 (495 €/mois) qui correspondent à la fourchette haute des loyers observés partout ailleurs à Aix-en-Provence.

Concernant les logements de type 2, les écarts sont faibles entre les loyers hauts et bas des différents

quartiers d'Aix-en-Provence (75 €) et les locataires s'acquittent pour ce type de biens d'un loyer oscillant entre 620 et 695 €/mois.

S'agissant des T3, 130 € séparent les plus abordables (770 €/mois) situés dans le secteur Nord, des plus chers (900 €/mois) dans la Couronne Urbaine.

Les loyers des grands logements (T4 et plus) sont très hétérogènes. Les secteurs Sud, Est et Ouest pratiquent encore des loyers en deçà des 1 000 € par mois. Ce qui n'est pas le cas des autres quartiers où le montant des loyers médians oscille entre 1 050 € (Centre-Ville) et 1 125 € par mois (Nord). Ainsi un écart de 335 € peut être constaté entre les différents secteurs.

De toute évidence, les écarts de prix sont plus élevés pour les moyens et grands logements car la diversité des surfaces habitables est plus importante que pour les petits logements. Pour les T1 et T2, la surface varie peu d'un bien à l'autre mais les T3 et plus peuvent connaître des différences de surface significatives.

A noter : Les agents immobiliers intervenant sur le territoire du Pays d'Aix indiquent un renforcement du problème de solvabilité des ménages notamment à Aix-en-Provence. Ils précisent un écart trop important entre le prix des loyers et le salaire des locataires.

Odl 13

Aix-en-Provence Beaurecueil Bouc-Bel-Air Cabriès Châteauneuf-le-Rouge
Coudoux Éguilles L'Évêque La Roque-d'Anthéron Lambesc Le Puy-Sainte-
Réparate Le Tholonet Les Pennes-Mirabeau Meyrargues Meyreuil Mimet Pertuis
Peynier Peyrolles-en-Provence Puyloubier Rognes Rousset Saint-Antonin-sur-
Bayon Saint-Cannat Saint-Estève-Janson Saint-Marc-Jaumegarde Saint-Paul-lès-
Durance Simiane-Collongue Trets Vauvenargues Venelles Ventabren Vitrolles

Niveau des loyers mensuels des appartements dans les différents secteurs d'Aix-en-Provence en 2011

		Type 1	Type 2	Type 3	Type 4 et +	Ensemble	Prix au mètre carré
Centre Ville	Loyer haut	520 €	715 €	980 €	1530 €	765 €	19,3 €
	Loyer médian	480 €	650 €	835 €	1050 €	680 €	15,3 €
	Loyer bas	430 €	570 €	720 €	795 €	560 €	13,1 €
Couronne Urbaine	Loyer haut	530 €	710 €	1080 €	1255 €	830 €	18,3 €
	Loyer médian	480 €	660 €	900 €	1065 €	725 €	14,8 €
	Loyer bas	440 €	610 €	840 €	945 €	665 €	12,5 €
Sud	Loyer haut	540 €	680 €	850 €	860 €	720 €	17,8 €
	Loyer médian	495 €	620 €	780 €	790 €	660 €	13,7 €
	Loyer bas	435 €	550 €	735 €	690 €	600 €	11,2 €
Ouest	Loyer haut	505 €	710 €	855 €	1075 €	760 €	16 €
	Loyer médian	405 €	680 €	775 €	885 €	670 €	14 €
	Loyer bas	350 €	630 €	720 €	715 €	595 €	11,1 €
Nord	Loyer haut	610 €	750 €	850 €	1210 €	895 €	16,1 €
	Loyer médian	505 €	675 €	770 €	1125 €	810 €	13,8 €
	Loyer bas	425 €	595 €	705 €	760 €	655 €	10,9 €
Est	Loyer haut	570 €	745 €	990 €	955 €	855 €	17,3 €
	Loyer médian	495 €	695 €	800 €	835 €	740 €	15,1 €
	Loyer bas	445 €	645 €	725 €	790 €	685 €	12,4 €
Aix-en-Provence	Loyer haut	540 €	720 €	935 €	1145 €	820 €	17,8 €
	Loyer médian	490 €	660 €	815 €	910 €	710 €	14,8 €
	Loyer bas	430 €	595 €	735 €	770 €	625 €	11,9 €

Source : ODL 13 - Collecte 2011

Centre-Ville : Mazargues, Gardons, Villeneuve, Tanneurs

Couronne Urbaine : Couronne ouest, nord, est et sud

Sud : Avenoulères, Faurès, Saint-Jérôme, Val Saint-André, Pignonnet, Beauvoisin, Saint-Jérôme Est, Pont de l'Arc, La Parade, Montaignet, Luymer Village, Les Milles Village, ZI les Milles, Arbous partie Ouest et Est

Est : La Torre, Pont de Bernat, Pinet, Campagne Repentance

Nord : Beisson, Saint-Eutrope, Rocher du Dragon, Vertu Colline, Loubessonne, Les Lauves, Brunet, Sud Est Plateau Puyricard, Plateau Nord Puyricard, Puyricard Village, Sud-Ouest Plateau Puyricard

Les secteurs Centre-Ville et Couronne Urbaine au-dessus du lot

D'une manière générale, le prix au mètre carré à Aix-en-Provence a fortement augmenté en 2011 (14,8 €/m² tous types confondus) pour retrouver les niveaux constatés en 2007, voire les dépasser (1,3 €/m² tous types confondus).

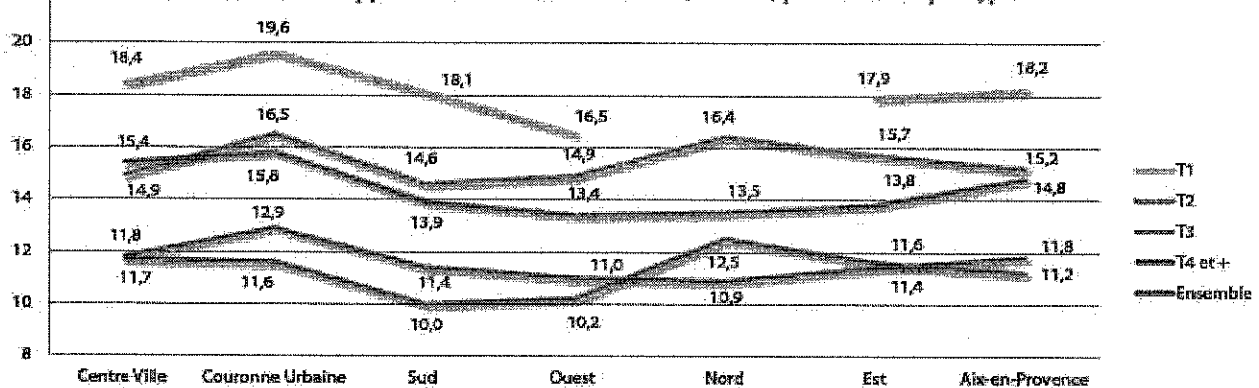
Si l'on se réfère au niveau des loyers pratiqués, la ville d'Aix-en-Provence peut être découpée en deux

zones distinctes. D'une part les secteurs Centre-Ville et Couronne Urbaine où les prix au mètre carré sont très élevés (respectivement 15,4 €/m² et 15,8 €/m² tous types confondus) et d'autre part, les secteurs Sud, Ouest, Nord et Est, où le montant des loyers se situe dans une fourchette allant de 13,4 €/m² à 13,9 €/m², tous types confondus.

Pays d'Aix 2011

Aix-en-Provence Beaurecueil Bouc-Bel-Air Cabriès Châteauneuf-le-Rouge Coudoux Éguilles Fuveau Jouques La Roque-d'Anthéron Lambesc Le Puy-Sainte-Réparate Le Tholonet Les Pennes-Mirabeau Meyrargues Meyreuil Mimet Pertuis Peynier Peyrolles-en-Provence Puylobier Rognes Rousset Saint-Antonin-sur-Bayon Saint-Cannat Saint-Estève-Janson Saint-Marc-Jaumegarde Saint-Paul-lès-Durance Simiane-Collongue Trets Vauvenargues Venelles Ventabren Vitrolles

Montant des loyers médians des appartements à Aix-en-Provence (en €/m²) par secteur et par type



Source : ODL 13 - Collecte 2011

Les T1 de la Couronne Urbaine proches des 20 €/m²

Le prix au mètre carré des appartements de type 1 de la ville d'Aix-en-Provence est le plus élevé des Bouches-du-Rhône avec 18,2 €/le mètre carré. Mais le record est détenu par la Couronne Urbaine où ce prix atteint 19,6 €/m².

Pour les appartements de type 2, ce prix baisse de 3 € par mètre carré pour atteindre 15,2 €/m².

Il existe peu de différence entre les prix au mètre carré des biens de type 3 et de type 4 et plus ; 0,60 centimes d'euros les séparent, soit 11,8 €/m² pour un T3 et 11,2 €/m² pour un T4 et +.

Alors que les prix au mètre carré diminuent quand la surface habitable augmente, les T3 du secteur Nord sont plus chers que les T4 et plus du même secteur ; ainsi un T3 dans ce secteur se loue 10,9 €/m², un T4 et plus 12,5 €/m².

Des vacances de plus en plus longues

Les agents immobiliers rencontrés en 2011 sont unanimes pour reconnaître leurs difficultés à relouer les appartements. La durée de vacance frictionnelle* s'est en effet allongée (2 à 3 mois d'attente avant de relouer), ce phénomène ayant débuté il y a deux ans. Le principal problème provient du niveau élevé des loyers mais également du fait des exigences plus importantes qu'avant des candidats locataires, notamment en termes de travaux d'embellissement (cuisine, salle-de-bains...).

*Vacance frictionnelle : temps qui sépare la sortie d'un locataire et l'entrée du locataire suivant dans un même logement.

Deux exemples de difficultés à louer

1. À Trets, les T2 ne se relouent pas facilement car ils ne correspondent pas aux besoins des familles qui sont les plus nombreuses à vouloir se loger. De plus, les étudiants d'Aix-en-Provence recherchent plutôt des studios ou des T1. À l'inverse, les T3/T4 se relouent rapidement car ils sont très rares à Trets.

2. Les T1 en périphérie du centre-ville d'Aix-en-Provence sont très difficiles à louer car les prix ne sont pas adaptés aux ressources des étudiants. Par ailleurs, un salarié préférera louer un type 2 pour disposer d'une chambre séparée. De plus, les résidences aixoises construites dans les années 50 et 60 sont difficiles à louer car les locataires préfèrent aujourd'hui payer davantage pour bénéficier d'un logement plus moderne. De ce point de vue, les logements récents et neufs concurrencent directement les logements anciens.

Une rotation importante des T2 en 2010

En moyenne, plus d'un quart des appartements a été reloué en 2010 à Aix-en-Provence.

Dans cette commune, le taux de mobilité des T1 reste stable depuis 2007 (entre 32 % et 34 %) alors qu'il a très nettement augmenté pour les T2 : 37 % en 2010 (contre 23 % et 27 % les années précédentes). Le taux de mobilité des T3 aujourd'hui de 18 % est en baisse de 5 % par rapport à 2007. La rareté de ce type de biens peut naturellement expliquer ces taux de rotation moins importants.

Garantie des Risques Locatifs (GRL2)

Où en sommes-nous dans les Bouches-du-Rhône ?

Il ne s'agit pas de dresser ici un bilan exhaustif mais de faire ressortir un certain nombre d'éléments permettant de mesurer l'impact du dispositif dans les marchés locatifs des Bouches-du-Rhône et tracer quelques perspectives pour l'avenir immédiat.

Pour l'ensemble ou une partie significative de leur portefeuille, les agences pratiquant la GRL2, sont nettement minoritaires. Plus nombreuses sont celles qui la pratiquent au cas par cas pour résoudre quelques situations particulières.

Cependant, avec le développement de l'offre GRL de la CGAIM, les agences sont un peu plus nombreuses aujourd'hui à la pratiquer, au moins de façon occasionnelle.

Au terme de deux années de mise en œuvre, la GRL 2 semble, a priori, sans utilité évidente dans les secteurs ruraux et les petits pôles du département (5 000 à 10 000 habitants) où les marchés peuvent être qualifiés de globalement peu tendus. En effet, dans ces secteurs, l'offre de logements à loyer accessible semble suffisante (au moins sur le plan quantitatif) d'autant que les loyers sont fixés au moins pour le parc le plus ancien en fonction du montant des aides dont bénéficient les locataires notamment à faible revenu. Enfin, dans ces secteurs, l'intuitu personae joue un rôle important dans l'acceptation des candidatures mais aussi dans le recouvrement des retards de loyers.

Deux facteurs expliquent cependant l'utilisation de la GRL dans ces marchés peu tendus :

- il existe une tendance de fond des bailleurs à vouloir garantir leurs revenus locatifs, qui pousse au développement de l'assurance Loyers Impayés ou GRL

- les professionnels engagent leur responsabilité à l'égard du bailleur dans le choix du locataire. En l'absence de garantie par une assurance, ils doivent procéder à une sélection rigoureuse des candidats, en exigeant des garanties que certains ne pourront fournir au risque de laisser des logements vacants dans le parc privé et de contribuer au renforcement concomitant d'une demande de logements sociaux.

On pourrait suggérer que dans ces marchés, l'intervention de la GRL soit conditionnée au respect de conditions relatives, au profil des locataires, ou au niveau des loyers, concourant ainsi aux objectifs d'intérêt général dans la mise en œuvre du droit au logement.

Dans les marchés très tendus, à l'inverse, où la GRL serait susceptible de répondre à un véritable besoin, les professionnels ne l'utilisent que dans un petit nombre de cas où ce dispositif permet d'apporter une solution à quelques candidats soigneusement sélectionnés. Pour le reste, la demande locative des ménages rentrant dans les critères normaux de solvabilité est suffisamment importante pour trouver des locataires sans devoir prendre en compte une demande sociale qui nécessite souvent plus de suivi et d'accompagnement. Cependant, dans le parc le plus ancien, l'utilisation de la GRL peut contribuer à maintenir à usage locatif, certains logements vétustes ou obsolètes au regard des attentes de la demande locative de la majorité des ménages. Dans ces marchés, la GRL semble actuellement jouer un rôle résiduel ou du moins très limité sans être devenue jusqu'ici un outil permettant de répondre au besoin de logement des personnes et ménages à faibles revenus et/ou irréguliers voire précaires.

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

Date de publication : Mars 2012 - Directeur de publication : Thierry MOALLIC, Directeur de l'ADIL 13 - Etude et rédaction : Lisa MICEL, Chargée d'études Habitat - Conception-Réalisation : Agnès PASSAVANT, Chargée de mission - Communication ADIL 13 - 7, cours Jean-Ballard - CS 10117 - 13231 MARSEILLE Cedex 1 - Tél. : 04 96 11 12 00 - Internet : www.adil13.org

L'Observatoire Départemental des Loyers est mis en place grâce au concours financier de : Conseil Général des Bouches-du-Rhône - Etat (DREAL) et Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix



Odl 13

La GRL permet en effet de prendre en compte les demandes de logements des artisans et des commerçants, en particulier récemment installés, ou des intérimaires (population avec des revenus irréguliers qui a du mal à trouver un logement à cause d'une situation « plus ou moins stable » mais qui n'est pas considérée comme « précaire »).

Elle devrait constituer également un bon moyen de contribuer à l'accès au logement de jeunes salariés en CDI ou de personnes à revenus modestes (temps partiel).

Enfin, la question peut aussi se poser de savoir si la GRL2 n'est pas concurrencée par l'assurance GLI (Garantie des Loyers Impayés) dans la mesure où cette dernière peut pratiquer des cotisations moins élevées pour les administrateurs de biens.

Rôle et missions de l'ADIL

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône (ADIL 13) a pour vocation d'offrir au public un conseil juridique, financier et fiscal sur toutes les questions relatives à l'habitat.

L'ADIL 13 assure ses missions sous l'égide de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et évolue dans le cadre du réseau professionnel ANIL/ADIL.

Ses missions et son fonctionnement sont prévus à l'article L366-1 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est conventionnée par le Ministère chargé du logement. Elle est présidée par le Conseil Général des Bouches-du-Rhône, son principal partenaire, et vice-présidée par l'Etat.

Pour le Pays d'Aix, l'ADIL assure des permanences à :

Aix-en-Provence (Maison de la Justice et du Droit) : les 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} jeudis - 14h-17h - sur RDV (Tél. : 04 42 20 90 32)

Aix-en-Provence (Cité des métiers) : sur RDV (Tél. : 04 96 11 12 00) les 1^{er} lundis - 14h-18h et les 1^{er} et 2^{ème} jeudis - 9h-12h

Bouc-Bel-Air (Maison du Droit et du Citoyen) : les 1^{er} lundis - 9h30-12h30 - sur RDV (Tél. : 04 42 94 93 96)

Lambesc (CCAS) : les 2^{ème} mardis - 14h17h - sur RDV (Tél. : 04 42 17 00 53)

Peyrolles-en-Provence (Mairie) : les 4^{ème} jeudis - 9h-12h - sur RDV (Tél. : 04 42 57 89 83)

Trets (Pôle logement - Mairie Annexe) : les 1^{er} jeudis - 13h30-17h30 - sur RDV (Tél. : 04 42 61 23 72)

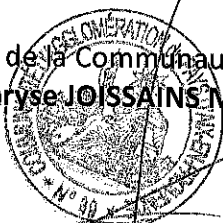
Vitrolles (Maison du Droit) : les 1^{er} mardis - 9h30-12h/13h30-17h - sans RDV *sous pour les diagnostic et plan de financement* (Tél. : 04 96 11 12 00)

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

VU la délibération n° 2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attributions au Bureau ;

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINS MASINI



23 MAI 2013