

## 2019\_CT2\_491

### **OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - Modification des principes d'intervention du Territoire du Pays d'Aix pour la construction et l'acquisition-amélioration des logements locatifs sociaux**

---

Le 28 novembre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 22 novembre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Étaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – AUGÉY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOYER Raoul – BUCCI Dominique – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FILIPPI Claude – GACHON Loïc – GALLESSE Alexandre – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – ZERKANI-RAYNAL Karima

**Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à TERME Françoise – BONTHOUX Odile donne pouvoir à SUSINI Jules – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à DELAVET Christian – BRAMOULLÉ Gérard donne pouvoir à AUGÉY Dominique – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – DEVESA Brigitte donne pouvoir à TAULAN Francis – FREGEAC Olivier donne pouvoir à CESARI Martine – GERARD Jacky donne pouvoir à GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger donne pouvoir à MARTIN Régis – LEGIER Michel donne pouvoir à MANCEL Joël – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie donne pouvoir à MENFI Jeannot – PRIMO Yveline donne pouvoir à MEÏ Roger – RAMOND Bernard donne pouvoir à AMEN Mireille – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul

**Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : ARDHUIN Philippe – BORELLI Christian – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CHAZEAU Maurice – CIOT Jean-David – CRISTIANI Georges – FERAUD Jean-Claude – GARELLA Jean-Brice – GOURNES Jean-Pascal – PAOLI Stéphane – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – YDÉ Marcel

**Secrétaire de séance** : Nadia TRAINAR

**Monsieur Joël MANCEL** donne lecture du rapport ci-joint.

## RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

### Habitat et aménagement du territoire

#### Habitat

■ Séance du 28 novembre 2019

04\_1\_01

### ■ Modification des principes d'intervention du Territoire du Pays d'Aix pour la construction et l'acquisition-amélioration des logements locatifs sociaux

Madame le Président soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Afin de soutenir la production de logement social sur son territoire, le Conseil de Communauté de la CPA a déclaré d'intérêt communautaire les modalités de soutien à la production de logements sociaux sous forme de forfaits selon le type de financement de l'opération et sa surface utile. Ces forfaits sont majorés en fonction des niveaux de performance énergétique atteints (délibération n°2013\_A031 du 28 mars 2013).

En complément de ces aides forfaitaires, le Conseil communautaire s'est prononcé en faveur de la prise en charge de l'aide pour surcharge foncière pour les logements PLAI et PLUS, selon les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (délibération n°2014\_A217 du 14 octobre 2014).

Les aides se déclinent de la façon suivante :

▪ **En construction et VEFA :**

Subvention forfaitaire de 70 à 180€ par m<sup>2</sup> de surface utile selon le type de financement (PLUS - PLAI - PLS) et les labels de performances énergétiques (majoration de 5 à 10 %).  
La subvention est plafonnée à 12 % du prix de revient de l'opération (y compris surcharge foncière).

▪ **En acquisition-amélioration**

Subvention forfaitaire de 160 à 250 € par m<sup>2</sup> de surface utile selon le type de financement (PLUS - PLAI - PLS) et les performances énergétiques (majoration jusqu'à 10 %).  
La subvention est plafonnée à 15 % du prix de revient de l'opération (y compris surcharge foncière).

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191128-2019\_CT2\_491-  
DE  
Date de télétransmission : 11/12/2019  
Date de réception préfecture : 11/12/2019

Chaque subvention allouée à une opération de logement social fait l'objet d'une convention de financement entre le Territoire du Pays d'Aix, et le bailleur social, soumise à l'approbation du Conseil de Territoire.

Aujourd'hui, la question des attributions des logements sociaux est centrale. En effet, la loi confie aux EPCI la mise en œuvre d'une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux en articulation avec les politiques de l'habitat. Dès lors que la Métropole Aix-Marseille Provence aura approuvé son Programme Local de l'Habitat, elle devra se doter d'instances intercommunales dans l'attribution des logements sociaux.

Afin de définir au mieux les besoins et de tenir compte de la diversité de la demande, il est proposé que les financements accordés par le Territoire du Pays d'Aix soient soumis à une contrepartie réservataire de logements sociaux, étant entendu que le Pays d'Aix déléguera la gestion de ce contingent réservataire aux communes concernées.

Ainsi, en contrepartie de la subvention versée, à l'exclusion des subventions accordées au titre des résidences sociales et des opérations consacrées à l'hébergement et au logement temporaire, le Pays d'Aix demandera la réservation d'un logement par tranche de 50 000€ de subvention.

L'identification du logement sera réalisée en accord avec la commune et le Territoire prioritairement au sein du programme financé, ou à défaut au sein du parc de l'organisme, dans le respect du choix des stratégies en matière d'habitat menées par le Territoire du Pays d'Aix (typologie, type de produit...).

L'organisme devra ainsi transmettre à la Direction Habitat du Pays d'Aix, trois mois avant la fin des travaux, une proposition de logements réservataires, ainsi que leurs plans, en précisant leur localisation (immeuble, étage...), et les montants mensuels des loyers et des charges. A cette fin, l'organisme remplira et retournera à la Direction Habitat du Territoire, la fiche de réservation de logements qui lui sera remise à la signature de chaque convention.

Cette contrepartie réservataire s'appliquera à compter de la programmation 2020 des logements locatifs sociaux du territoire.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,**

##### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° 2013\_A031 du Conseil communautaire de la CPA du 28 mars 2013 déclarant d'intérêt communautaire les principes d'intervention en faveur des opérations de construction de logements sociaux ;
- La délibération n° 2014\_A217 du Conseil communautaire de la CPA du 14 octobre 2014 confirmant la prise en charge des subventions pour surcharge foncière pour les logements PLAI et PLUS ;
- La délibération n°HN 021-049/16/CM du Conseil de la Métropole du 7 avril 2016 approuvant le Règlement Budgétaire et Financier ;

- Les délibérations n°HN 088-219/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 et n°FAG 002-542/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- L'avis de la Commission de Territoire Habitat, Urbanisme et Aménagement du 14 novembre 2019.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient de modifier l'intervention du Territoire du Pays d'Aix pour la construction et l'acquisition-amélioration des logements locatifs sociaux afin que le Territoire participe à l'attribution de logements locatifs sociaux.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvée la mise en place d'un contingent réservataire en contrepartie des aides octroyées sur fonds propres du Territoire du Pays d'Aix pour la construction et l'acquisition-amélioration des logements locatifs sociaux.

**Article 2 :**

Madame le Président du Territoire du Pays d'Aix ou son représentant est autorisé à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

**Article 3 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget État Spécial de Territoire du Pays d'Aix en section d'Investissement : opération budgétaire 4581182736, nature 4581, fonction 552, Autorisation de Programme DI736AP.

## CONVENTION DE FINANCEMENT N° <N° convention>

**OPERATION : <Nom opération> - <Commune opération>**

### ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence - Territoire du Pays d'Aix,  
Représentée par le Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, ou son représentant, agissant en exécution de la délibération N° XXX<N° délib.> du Conseil de Territoire en date du <date délib.>,

### ET

<M.O>, représenté par son <Fonction>, <Titre> <Prénom> <Nom>, ci-après désigné « le bailleur »,

### Il est convenu ce qui suit :

Afin de soutenir la production de logement social sur son territoire, le Conseil de Communauté de la CPA a déclaré d'intérêt communautaire (délibération n°2013\_A031 du 28 mars 2013) les modalités de soutien à la production de logements sociaux sous forme de forfaits selon le type de financement de l'opération et sa surface utile, majorés en fonction des niveaux de performance énergétique atteints. En complément de ces aides forfaitaires, le Conseil de Communauté s'est prononcé en faveur de la prise en charge du surcoût foncier pour les logements PLAI et PLUS (délibération n°2014\_A217 du 14 octobre 2014).

### Article 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir et de préciser les modalités de participation financière du Pays d'Aix à l'opération de logement social précisée ci-dessous.

Nom de l'opération	Adresse	Commune	PLAI	PLUS	PLS	Total lgts
<Nom opération>	<Adresse opération>	<Commune opération>	<PL AI>	<PL US>	<PLS >	<Total>

La subvention retenue s'élève à <TOTAL sub> correspondant à :  
- <SU PLAI> m<sup>2</sup> SU PLAI, <SU PLUS> m<sup>2</sup> SU PLUS, <SU PLS> m<sup>2</sup> SU PLS - <Type Subvention>

### Article 2 – Modalités de versement

Le versement de la subvention au bailleur s'effectuera selon les modalités suivantes : un ou des acomptes pourront être versés au fur et à mesure de l'exécution des travaux, au prorata des dépenses, et dans la limite de 80 % du montant de la subvention.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191128-2019_CT2_491-DE Date de télétransmission : 11/12/2019 Date de réception préfecture : 11/12/2019
---

- Pièces à fournir pour le premier acompte :
  - État des dépenses certifié par le directeur financier pour un organisme à comptabilité de commerce ou le comptable public pour un organisme à comptabilité publique, décomposé selon les postes prévus à l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation.
  - Décision de financement
- Pour les acomptes suivants :
  - État des dépenses certifié par le directeur financier pour un organisme à comptabilité de commerce ou le comptable public pour un organisme à comptabilité publique, décomposé selon les postes prévus à l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation.
- Pour le solde : le solde interviendra à la fin de l'opération, sur production de justificatifs d'exécution (déclaration d'achèvement des travaux), accompagnés de l'état des surfaces par type de financement et de l'état récapitulatif détaillé des dépenses définitifs certifié par le directeur financier pour un organisme à comptabilité de commerce ou le comptable public pour un organisme à comptabilité publique, décomposé selon les postes prévus à l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation.



Les demandes de paiement, adressées à la Direction Habitat du Pays d'Aix, accompagnées des justificatifs, seront produites en version numérique et rappelleront la référence de la présente convention.

### **Article 3 – Ajustement de la subvention**

A l'achèvement des travaux, dans le cas où la surface utile de l'opération aurait diminué, la subvention du Territoire du Pays d'Aix sera recalculée au prorata de la surface utile effectivement réalisée.

A contrario, si la surface utile de l'opération est supérieure à la surface prévisionnelle, la participation du Pays d'Aix ne sera pas réévaluée.

### **Article 4 – Durée de la convention**

La présente convention prend effet à sa notification au bailleur par le Territoire du Pays d'Aix et se termine au versement du solde de la subvention. La durée estimative de la convention est de 4 ans à compter de la date de signature.

### **Article 5 – Contrepartie réservataire**

En contrepartie de la subvention versée, à l'exclusion des subventions accordées au titre des résidences sociales et des opérations consacrées à l'hébergement et au logement temporaire, le Pays d'Aix demandera la réservation d'un logement par tranche de 50 000€ de subvention.

L'identification du logement sera réalisée en accord avec la commune et le Territoire prioritairement au sein du programme financé, ou à défaut au sein du parc de l'organisme, dans le respect du choix des stratégies en matière d'habitat menées par le Territoire du Pays d'Aix (typologie, type de produit...).

L'organisme devra ainsi transmettre à la Direction Habitat du Pays d'Aix, trois mois avant la fin des travaux, une proposition de logements réservataires, ainsi que leurs plans, en précisant leur localisation (immeuble, étage...), et les montants mensuels des loyers et des charges.

A cette fin, l'organisme remplira et retournera à la Direction Habitat du Territoire, la fiche de réservation de logements qui lui sera remise à la signature de chaque convention.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191128-2019\_CT2\_491-  
DE  
Date de télétransmission : 11/12/2019  
Date de réception préfecture : 11/12/2019

## Article 6– Révision – Résiliation de la convention

Le Territoire du Pays d'Aix peut suspendre les versements des acomptes ou du solde de la subvention, remettre en cause le montant de la subvention ou exiger le reversement de tout ou partie de la subvention en cas de non réalisation de l'opération ou de modification substantielle des conditions d'exécution de la présente convention par le bailleur.

**Fait en deux exemplaires originaux  
à Aix-en-Provence, le**

Pour <M.O>

Pour la **Métropole Aix-Marseille-Provence**

Le <Fonction>  
<Prénom> <Nom>

**Le Président du Territoire du Pays d'Aix  
Maryse JOISSAINS MASINI**

*Conformément à la délibération n° <N° délib.> du Conseil de  
Territoire du <date délib.>*

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191128-2019\_CT2\_491-  
DE  
Date de télétransmission : 11/12/2019  
Date de réception préfecture : 11/12/2019

## ANNEXE 1

### FICHE DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS

Organisme	Opération
	<i>Nom de l'opération.....</i> <i>Adresse.....</i> <i>Nombre de logements créés.....</i>

En contrepartie de la subvention versée, à l'exclusion des subventions accordées au titre des résidences sociales et des opérations consacrées à l'hébergement et au logement temporaire, le Territoire du Pays d'Aix bénéficie d'un contingent de logements réservés.

Ainsi, le Pays d'Aix demandera la réservation d'un logement par tranche de 50 000€ de subvention.

L'identification du logement sera réalisée en accord avec la commune et le Territoire prioritairement au sein du programme financé, ou à défaut au sein du parc de l'organisme, dans le respect du choix des stratégies en matière d'habitat menées par le Territoire du Pays d'Aix (typologie, type de produit...).

L'organisme devra ainsi transmettre à la Direction Habitat du Pays d'Aix, trois mois avant la fin des travaux, une proposition de logements réservataires, ainsi que leurs plans, en précisant leur localisation (immeuble, étage...), et les montants mensuels des loyers et des charges.

A cette fin, l'organisme remplira et retournera à la Direction Habitat du Territoire, la présente fiche de réservation de logements qui lui sera remise à la signature de chaque convention.

Ainsi, pour l'opération ....., le Territoire du Pays d'Aix bénéficie de ..... logement(s) réservé(s).

#### Programme collectif

Logement	Type	Surface	Bâtiment	Etage	N°	Loyer	Financement

#### Programme individuel

Logement	Type	Surface	N°	Loyer	Financement

Fait à .....

Société HLM.....

Le .....

Tampon et signature

**OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - Modification des principes d'intervention du Territoire du Pays d'Aix pour la construction et l'acquisition-amélioration des logements locatifs sociaux**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	71
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	71
Majorité absolue	36
Pour	71
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 Territoire adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

**Maryse JOISSAINS MASINI**



Signé, le 04 DEC. 2019

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191128-2019_CT2_491- DE Date de télétransmission : 11/12/2019 Date de réception préfecture : 11/12/2019
---