

## 2021\_CT2\_070

**OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - Approbation d'une convention d'objectifs entre le Territoire du Pays d'Aix et l'ALPA pour le dispositif de mobilisation du parc privé « Gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages »**

---

Le 11 février 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Musiques Actuelles du Pays d'Aix (6MIC) à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 5 février 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BRAMOULLÉ Gérard – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GOMEZ André – GOURNES Jean-Pascal – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PENA Marc – RAMOND Bernard – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : BOULAN Michel donne pouvoir à RUIZ Michel – BURLE Christian donne pouvoir à RAMOND Bernard – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à CRISTIANI Georges – CESARI Martine donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CHARRIN Philippe donne pouvoir à CHAUVIN Pascal – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à GUINIERI Frédéric – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – MALLIÉ Richard donne pouvoir à CRISTIANI Georges – PAOLI Stéphane donne pouvoir à GARCIN Eric – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe – POUSSARDIN Fabrice donne pouvoir à GOMEZ André – TAULAN Francis donne pouvoir à GRUVEL Jean-Christophe – VENTRON Amapola donne pouvoir à SLISSA Monique – VINCENT Jean-Louis donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : BENKACI Moussa – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FILIPPI Claude – GRANIER Hervé – JOISSAINS Sophie – ROVARINO Isabelle – SANNA Valérie

**Secrétaire de séance** : LANGUILLE Vincent

**Monsieur Loïc GACHON** donne lecture du rapport ci-joint.

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX****Habitat et aménagement du territoire****Habitat****■ Séance du 11 février 2021****04\_1\_03****■ Approbation d'une convention d'objectifs entre le Territoire du Pays d'Aix et l'ALPA pour le dispositif de mobilisation du parc privé « Gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages »**

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

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, le Territoire du Pays d'Aix soutient financièrement l'action en faveur de l'accès au logement dans le parc privé menée par l'Association Logement Pays d'Aix (ALPA).

Depuis 2011, un partenariat lie le Territoire du Pays d'Aix avec l'ALPA à travers une convention d'objectifs du dispositif PAS (Pays d'Aix Solidaire) pour mobiliser les propriétaires de logements vacants, les inciter à réhabiliter leurs logements et à les louer dans des conditions de loyer maîtrisé, et permettre à des populations de condition modeste d'y résider de manière durable. Ce dispositif a permis à plus de 200 logements d'être remis en location.

L'objet du dispositif consiste en la prospection des logements, la prise à bail et la gestion courante des logements, l'accompagnement des ménages à l'entrée dans le logement pendant au minimum 12 mois. L'ALPA devient locataire de logements dans le parc privé pendant une durée déterminée en vue de les sous-louer à des ménages de condition modeste et ainsi faciliter leur accès à un logement par le glissement du bail à leur nom (« bail glissant »).

Ce programme de caution solidaire vise, d'une part, à offrir aux locataires un suivi personnalisé et adaptable à leurs besoins et d'autre part, à garantir les bailleurs contre un défaut de paiement de loyers ou des dégradations, éléments qui peuvent encourager une vacance prolongée.

Les atouts de ce dispositif sont de :

- rassurer et accompagner les propriétaires ;
- pérenniser la location et ainsi faciliter la sécurisation du paiement des loyers ;
- mutualiser les compétences et l'articulation avec les dispositifs et opérateurs existants, particulièrement, pour le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Mieux Habiter – Mieux Louer » mis en œuvre par le Pays d'Aix.

En effet, en matière de conventionnement des logements, le PIG et le PAS ont des objectifs communs : contribuer à la production de logements à loyers maîtrisés, à destination de foyers modestes, et comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Les propriétaires bailleurs sont souvent réticents à conventionner leurs logements du fait de l'encadrement des loyers. Les avantages de l'intermédiation locative (prime de 1000 € / loyer social) et la sécurisation des loyers complètent alors efficacement le dispositif du PIG pour encourager le conventionnement de logement.

Les logements qui s'inscrivent dans le PAS peuvent être conventionnés avec ou sans travaux.

S'ils doivent être réhabilités, les propriétaires sont alors orientés vers le PIG « Mieux Habiter – Mieux Louer », pour bénéficier des subventions de ce dispositif. Le partenariat avec l'opérateur du PIG est propice à la prise de décision pour engager des travaux quand les aides cumulées de l'Anah et du PIG (Prime Réduction de loyer, et Prime Sortie de vacance) peuvent représenter une part importante du coût à engager par les propriétaires.

Dans le cas de conventionnements sans travaux, ou avec travaux d'entretien légers, ces derniers peuvent être effectués par l'ALPA pour lever des freins et inciter la mise en « Intermédiation Locative ». Dans ce cas, l'ALPA peut solliciter une aide financière du Pays d'Aix pour la prise en charge de fournitures et d'équipements à hauteur de 35 % du coût du matériel acquis en vue des travaux (le coût d'heures d'intervention d'agents techniques de l'ALPA ne pourra être pris en charge). Même dans le cas de non conventionnement, les loyers sont toujours négociés (mise en avant d'arguments tels que la défiscalisation : 85 % des revenus locatifs). En 2019, la baisse moyenne des loyers, suite à la négociation, est de 15 %.

Depuis 2018, les objectifs quantitatifs à atteindre, fixés à un volume de 18 à 20 logements, et avec un conventionnement portant sur 25 % à 50 % des locations réalisées ont été atteints et dépassés : les logements conventionnés représentent 67 % de la captation en 2018 (12 logements captés) , 56 % en 2019 (18 logements captés) et 50 % en 2020 (10 logements captés).

Au vu de l'intérêt de ce dispositif, des résultats atteints, et des besoins en logements sur notre territoire (le parc public ne répondant pas à tous les besoins), le Pays d'Aix souhaite poursuivre ce dispositif de mobilisation de logements privés par la mise en place d'une nouvelle convention d'objectifs.

Cette nouvelle convention concernera l'ensemble du Territoire du Pays d'Aix pour une durée de 3 ans avec un objectif quantitatif portant sur un volume de 60 logements (20 par an), majoritairement des logements de type 1 – type 2 – type 3 (60%).

L'ALPA aura pour objectif de louer des logements conventionnés Anah avec ou sans travaux, et/ou des logements non conventionnés. Un objectif quantitatif de conventionnement à atteindre est fixé entre 25 % (minimum) et 50 % de logements conventionnés. Le Territoire encourage vivement l'association à atteindre la fourchette haute de l'objectif et ainsi dépasser le taux de conventionnement réalisé sur la période de l'opération 2018 - 2020.

Le budget général de l'action se porte à 888 003 € pour la période couverte par la convention.

La participation Territoire du Pays d'Aix est fixée à 600 000 €, soit 67,5 % du coût total prévisionnel, répartie annuellement selon le tableau suivant :

	2021	2022	2023	TOTAL
Coût annuel	200 000 €	200 000 €	200 000 €	600 000 €

Les modalités de versement se feront par acompte dans la limite de 80 % de subvention votée sur demande du bénéficiaire puis par le versement du solde de 20% sur production des pièces justificatives suivantes : compte rendu financier de l'action spécifique subventionnée et rapport d'activité annuel.

**Pour 2021 :**

N° GU	Association	Domaine d'activités	Subvention N-1	Budget de l'action	Subvention sollicitée	Subvention proposée par la commission thématique	Convention d'objectifs oui/non
2021_00578	Association Logement Pays d'Aix (ALPA)	Mobiliser le parc privé vacant et permettre aux populations de condition modeste d'y résider de manière durable	160 000 €	296 679 €	200 000 €	200 000 €	oui

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° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 approuvant le Règlement Budgétaire et Financier ;
- La délibération n° FBPA 9156/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020 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 29 janvier 2021.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient de mobiliser le parc privé vacant et de favoriser l'accès au logement des ménages en difficulté.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est attribuée une subvention d'un montant total de 200 000 € pour l'année 2021 pour la mise en œuvre du dispositif PAS de « Gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages ».

**Article 2 :**

Est approuvée la convention d'objectifs entre le Territoire du Pays d'Aix et l'ALPA relative au dispositif de « Gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages ».

**Article 3 :**

Madame le Président du Territoire du Pays d'Aix ou son représentant est autorisé à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier et notamment la convention ci-annexée.

**Article 4 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le Budget État Spécial de Territoire du Pays d'Aix, en section de fonctionnement : chapitre 65, nature 65748 , fonction 50.

**Territoire du Pays d'Aix  
Association Logement du Pays d'Aix**

\*\*\*\*\*

**« GESTION LOCATIVE PERSONNALISEE  
ET ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES »**

**CONVENTION D'OBJECTIFS**

**ENTRE**

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, représenté par son Président, autorisé à signer la présente convention par délibération n° ... du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du ... ci-après dénommé le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,

d'une part,

**ET**

L'Association Logement du Pays d'Aix, association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, dont le siège social est situé 2 avenue Albert Baudouin, représentée par Monsieur Jean-Paul ROUMAGERE Président de l'ALPA ci-après dénommé ALPA,

d'autre part

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20210211-2021\_CT2\_070-DE  
Date de télétransmission : 22/02/2021  
Date de réception préfecture : 22/02/2021

## **PREAMBULE**

### ***IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :***

L'ALPA anime un dispositif de mobilisation du parc privé vacant visant à sécuriser et à inciter les propriétaires de logements vacants à réhabiliter leurs logements et à les louer dans des conditions de loyer maîtrisé et de permettre aux populations de condition modeste d'y résider de manière durable. L'action de l'ALPA repose sur la mobilisation de logements sans travaux (ou avec des travaux légers d'entretien) ou sur la captation de logements avec travaux.

L'expérience réussie des programmes relatifs à la « mobilisation du parc privé vacant » conduits de 2011 à 2012 sur le centre-ville d'Aix-en-Provence, de 2013 à 2017 puis de 2018 à 2020 sur l'ensemble du Territoire du Pays d'Aix a permis la mobilisation de 133 logements vacants.

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix puis le Territoire du Pays d'Aix ont souhaité encourager ce dispositif de mobilisation de logements afin de permettre aux populations de condition modeste de résider de manière durable dans les villes et villages dont ils sont issus, le parc public ne répondant pas à tous les besoins en logement. L'enjeu de ce programme de caution solidaire est de rechercher des solutions au sein du parc privé en rendant cette offre accessible aux personnes de condition modeste. Il vise d'une part à offrir aux locataires un suivi personnalisé et adaptable à leurs besoins et d'autre part à garantir les bailleurs contre un défaut de paiement de loyers ou des dégradations, éléments qui peuvent encourager une vacance prolongée.

La présente convention a pour objet de poursuivre sur l'ensemble du Territoire du Pays d'Aix ce programme qui revêt un levier opérationnel intéressant pour remettre sur le marché locatif des logements vacants et produire du logement conventionné.

### ***IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :***

#### **ARTICLE 1 : Objet**

La présente convention a pour objet, pour l'ensemble du Territoire du Pays d'Aix, la prospection des logements, la prise à bail et la gestion courante des logements, l'accompagnement des ménages à l'entrée dans le logement pendant au minimum 12 mois.

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

#### **ARTICLE 2 : Enjeux du dispositif**

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

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20210211-2021\_CT2\_070-DE  
Date de télétransmission : 22/02/2021  
Date de réception préfecture : 22/02/2021

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

Ce principe d'action permet la sécurisation de l'accès au logement pour l'ensemble des parties. Il vise à aider les bailleurs et les locataires à faire face à une situation problématique sans déresponsabiliser les individus. La perspective d'un rapport locatif « classique » comme objectif prémuni ce dispositif des effets « assistantiels ». Chacune des parties demeure actrice face à ses droits et devoirs.

Paragraphe ALPA à intégrer « valorisation de l'accompagnement » et le « suivi du ménage » quand le bail a glissé

## 2.1. Gestion locative : les principes

**Rassurer les propriétaires :** chaque propriétaire bailleur dont le projet est de mettre en location son ou ses logement(s) contractualise avec l'ALPA par le biais d'une convention dans laquelle l'ALPA s'engage durant une année à :

- Intervenir en location ou sous-location,
- Examiner l'adéquation loyer/ressources du locataire,
- Entretenir le logement durant la durée de la location,
- Verser au propriétaire l'intégralité du loyer mensuel et des charges
- Assurer l'accompagnement des ménages durant 12 mois jusqu'au glissement du bail.

L'ALPA, seul ou en partenariat, accompagne le propriétaire dans les actions suivantes :

- Prise en charge possible des petits travaux d'entretien incombant au propriétaire,
- Mise en lien avec les artisans partenaires de l'ALPA et suivi des chantiers,
- Mise en relation avec l'opérateur PIG pour le montage des dossiers permettant la défiscalisation des revenus locatifs.

**Pérenniser la location :** pour encourager le propriétaire à pratiquer un loyer conventionné ou pratiquement équivalent, l'association insiste sur l'importance de proposer un niveau de loyer « acceptable » qui facilite la sécurisation du paiement des loyers et rend plus pérenne la location. Le Territoire du Pays d'Aix s'engage à communiquer à l'ALPA les éléments actualisés du Programme d'Actions Territorial, inhérents aux loyers du parc privé et au zonage.

**Mutualiser les compétences et l'articulation avec les dispositifs existants :** l'ALPA s'appuie sur les partenariats qu'elle peut développer avec :

- L'ADIL13 (Agence Départemental d'Information sur le Logement),
- L'UNPI13 (Union Nationale des Propriétaires Immobiliers),
- La SPLA/SEMEPA,
- Le Territoire du Pays d'Aix et les prestataires du PIG « Mieux Habiter-Mieux Louer » 2016-2021.

## 2.2. Gestion locative : la mise en œuvre

L'ALPA va louer les logements conventionnés sans travaux et les logements non conventionnés. L'association peut également repérer des logements susceptibles d'être

conventionnés avec travaux, logements qu'elle orientera vers le PIG « Mieux Habiter – Mieux Louer ».

- **Logements « sans travaux » ou « avec travaux d'entretien légers »** : ces logements doivent répondre aux caractéristiques du logement décent et ne nécessiter que des travaux légers, pris en charge par l'ALPA. Ces travaux ne sont pas éligibles aux crédits Anah mais sont engagés par l'ALPA pour lever des freins et inciter la mise en « Intermédiation Locative Sociale ».

Dans ce cas de figure, l'ALPA peut solliciter une aide financière du Pays d'Aix pour la prise en charge de fournitures et d'équipements à hauteur de 35 % du coût du matériel acquis en vue des travaux (le coût d'heures d'intervention d'agents techniques de l'ALPA ne pourra être pris en charge). L'ALPA devra solliciter la direction Habitat sur production de devis (facture d'achat de matériel hors main d'œuvre à fournir).

- **Logements conventionnés « avec travaux »**. Il s'agit de logements à intégrer dans le dispositif programmé « PIG « Mieux Habiter -Mieux Louer » qui permet d'associer des aides financières et des mesures fiscales ouvrant sur une meilleure rentabilité du bien loué. Les travaux engagés et subventionnés par l'Anah peuvent également être financés jusqu'à 6 collectivités locales. Le reste des travaux de rénovation demeure à la charge du propriétaire.

- **Logements non conventionnés**

Le contrat de location conclu entre l'ALPA et le propriétaire a une durée de 3 ans. L'ALPA est locataire en titre, l'occupant est sous locataire. A compter de l'entrée du sous-locataire dans son logement, l'association s'assurera de la solvabilité et du comportement locatif de l'occupant lequel, au terme de cette période, peut devenir locataire en titre. Un nouveau bail est alors conclu entre le propriétaire et le locataire. Le niveau de loyer mensuel pratiqué sera équivalent à un loyer intermédiaire ou social ou très social. Pour les logements conventionnés « sans travaux », une convention lie le propriétaire et l'Anah durant 6 ans et précise le niveau de loyer. Elle ouvre droit à une défiscalisation.

### 2.3. Gestion locative : le public

Le panel des ménages éligibles à ce programme est suffisamment souple pour pouvoir s'adresser à des publics présentant des situations assez diverses en terme de parcours locatif, familial et professionnel, qu'ils relèvent des conditions telles que définies à l'article 1 de la loi n° 90.449 du 31 mai 1990 modifiée relative à la mise en œuvre du droit au logement ou de tout autre ménage de condition modeste (familles monoparentales, intérimaires, salariés en contrats précaires, retraités...).

Les parcours et les situations, parfois complexes, des ménages relogés peuvent nécessiter des adaptations du programme en cours d'exercice telles que :  
Durée de la sous location prolongée au-delà de 12 mois

Ré orientation du ménage vers un dispositif plus soutenant. Dans ce dernier cas, il faut donc continuer à « lutter contre la vacance » en ré attribuant le logement.

De ce fait, les objectifs quantitatifs globaux devront intégrer ces éventualités liées aux spécificités des ménages et les intégrer en tant que paramètres influant sur la réussite de la lutte contre la vacance.

### **ARTICLE 3 : Objectifs**

#### **3.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

L'objectif quantitatif de l'action porte sur un volume de 20 logements par an.

L'objectif de la convention étant la lutte contre la vacance, lorsqu'un même logement est remis à disposition du programme suite à une première attribution ne se soldant pas par un glissement de bail, celui-ci pourra alors être comptabilisé dans les objectifs de captation.

Les logements captés doivent être très majoritairement (60%) des logements de type 1 – type 2 – type 3.

Le Territoire précise que tout logement capté par l'ALPA hors du Territoire du Pays d'Aix ne sera pas comptabilisé au titre de la convention et sera réorienté vers le dispositif de gestion solidaire de l'ALPA.

Le Territoire du Pays d'Aix s'engage à communiquer à l'ALPA les éléments qui lui seront utiles pour parvenir à capter les logements déclarés vacants sur le Territoire et intégrés dans le fichier Filocom, propriété de la DGFIP. De son côté, l'ALPA reconnaît être tenu au secret professionnel et à l'obligation de confidentialité pour tout ce qui concerne les données à caractère personnel dont elle aura connaissance pour les besoins de l'exécution de la présente convention, toute exploitation de fichiers transmis étant conditionnée à l'accord express du Territoire du Pays d'Aix.

#### **3.2. Objectifs qualitatifs de la convention**

L'objectif qualitatif de conventionnement à atteindre est fixé entre 25 % et 50 % de logements conventionnés. Le Territoire encourage vivement l'association à atteindre la fourchette haute de l'objectif et ainsi dépasser le taux de conventionnement réalisé sur la période de l'opération 2018-2020 (25%).

L'objectif minimum à atteindre est de 25 %.

#### **ARTICLE 4 : Articulation avec le PIG « MIEUX HABITER - MIEUX LOUER »**

Le Territoire du Pays d'Aix détermine les modalités de coopération entre les équipes de l'ALPA et des opérateurs en charge du suivi du PIG.

Une des clés de réussite de l'action repose sur un partenariat étroit productif entre les intervenants.

Le Territoire demande aux opérateurs d'orienter vers l'ALPA tout propriétaire bailleur privé favorable à produire du logement conventionné. Inversement il demande à l'ALPA d'aiguiller vers le PIG les propriétaires susceptibles de produire du conventionnement sans travaux.

#### **ARTICLE 5 : Suivi, contrôle, évaluation**

##### **5.1. Suivi**

L'ALPA s'engage à informer régulièrement le Territoire du Pays d'Aix de l'état d'avancement et du déroulement de l'objectif défini à l'article 3 de la convention selon des modalités établies d'un commun accord par les deux parties. Le pays d'Aix pourra demander à l'association de participer à des réunions de suivi, à chaque fois qu'elle le jugera utile.

##### **5.2. Contrôle**

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

##### **5.3. Evaluation**

Une réunion de bilan de la première année d'exercice sera impérativement programmée 12 mois après le début de l'action. Une réunion de fin de bilan des 3 années de l'action sera programmée à la fin de la mission, pour validation définitive par le Territoire, sur la base du bilan global.

L'ALPA communiquera le(s) bilan(s) de l'action aux fins d'évaluation des conditions de réalisation des objectifs poursuivis par L'ALPA sur un plan quantitatif comme qualitatif.

L'évaluation porte, en particulier, sur la conformité des résultats aux objectifs mentionnés à l'article 3. Pour ce faire, une réunion, comprenant les deux parties pourra être provoquée, par le Territoire du Pays d'Aix.

#### **ARTICLE 6 : Budget prévisionnel de l'opération**

Le budget général de l'action se porte à 888 003 € pour la période couverte par la convention.

La participation du Territoire du Pays d'Aix est fixée à 600 000 €, soit 67.6% du coût total prévisionnel, répartie annuellement selon le tableau suivant :

	2021	2022	2023	TOTAL
Coût annuel	200 000 €	200 000 €	200 000 €	600 000 €

Le coût prévisionnel de la mission est calculé sur la base de l'unité logement traité et comporte : un montant forfaitaire au logement qui couvre les frais de participation à la prospection et de recherche du logement, les frais de gestion et d'accompagnement social, les frais de petites réparations et d'ameublement, les frais d'entretien à la charge du locataire et les frais de gestion locative

Le montant global estimatif de l'action, tenant compte des diverses charges mentionnées ci-dessus, est joint en annexe à la présente convention (Cf annexe 1).

### **ARTICLE 7 : Obligations de l'association**

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

L'association ALPA s'engage en outre :

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

### **ARTICLE 8 : Communication**

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

L'ALPA s'engage également à communiquer sur le partenariat avec le Territoire du Pays d'Aix dans tout article de presse, conférence de presse, colloque, interview...

### **ARTICLE 9 : Obligations comptables de l'association**

L'ALPA s'engage à fournir au Territoire du Pays d'Aix copie des déclarations mentionnées aux articles 3 et 3.1. du décret du 16 août 1901, portant réglementation d'administration publique pour l'exécution de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, relative au contrat d'association.

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 10 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION**

### **10.1. Versement de la subvention**

Conformément au Règlement Budgétaire et Financier approuvé par délibération N° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole le 31 juillet 2020, les modalités de versement se feront comme suit :

- un acompte dans la limite de 80 % de subvention votée sur demande du bénéficiaire ;
- le solde (soit 20%) sera versé sur production des pièces justificatives : compte rendu financier de l'action spécifique subventionnée et rapport d'activité annuel et s'il est provisoire, le bilan définitif devra être fourni au plus tard les 31 mars de l'exercice N+1),

### **10.2. Ajustement de la subvention**

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

Dans le cas où le montant des dépenses réelles est inférieur à celui des dépenses prévues au budget prévisionnel, la subvention du Territoire sera recalculée au prorata de la dépense réalisée.

A contrario, si le montant des dépenses afférentes à l'action conventionnée est supérieur au montant prévisionnel, la participation du pays d'Aix ne sera pas réévaluée.

En conséquence de quoi, le Territoire rappelle l'importance de bien dimensionner le budget prévisionnel annuel de façon à ce qu'il concorde avec le compte de résultat annuel de l'action fourni par l'association.

### **10.3. Conditions de versement**

Le comptable assignataire de la dépense est l'Agent Comptable de la Métropole/Territoire du Pays d'Aix qui se libérera des sommes dues au titre de la présente convention par virement au compte du Bénéficiaire « ALPA »

FR76 4255 9100 0008 0028 1615 756

CODE BIC : CCOPFRPPXXX

Titulaire du compte : Association Logement du Pays d'Aix

Adresse : 150 Avenue Georges Pompidou – 13090 Aix en Provence

Domiciliation : CREDICOOP AIXENPROVE

## **ARTICLE 11 : Prise d'effet de la convention, révision, résiliation et prorogation**

### **11.1. Prise d'effet, entrée en vigueur**

La présente convention prend effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2023.

La date d'achèvement de l'action sera celle de la validation par le Territoire du Pays d'Aix en comité de suivi du rapport final définitif conforme établi par l'ALPA. Cependant, les dispositions de la présente convention continueront à produire leurs effets sur les logements dans le cadre des baux établis durant la mise en œuvre du dispositif.

En fonction de l'avancement de la mission, la durée de la mission pourra être allongée par voie d'avenant.

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

Cette même convention demeurera en vigueur jusqu'à la date de paiement effectif du solde par le Territoire du Pays d'Aix tel que prévu ci-dessus et au plus tard trois mois à compter de la date de fin de réalisation de la prestation.

### **11.2. Révision et/ou résiliation de la convention**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20210211-2021\_CT2\_070-DE  
Date de télétransmission : 22/02/2021  
Date de réception préfecture : 22/02/2021

En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie à tout moment avec un préavis de six mois, à compter de la réception d'une lettre recommandée notifiant la rupture.

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

En cas de manquement grave de l'association, le Territoire du Pays d'Aix sera fondé d'exiger la restitution des subventions perçues, soit en totalité, soit prorata temporis.

Dans ce cas, les parties contractantes déterminent les conditions détaillées dans lesquelles la dite résiliation est mise en œuvre.

Fait en 2 exemplaires originaux à Aix-en-Provence, le

**Monsieur Loïc GACHON**

**Monsieur Jean-Paul ROUMAGERE**

**Vice-Président délégué,**

Habitat – Politique de la Ville  
Prévention de la délinquance  
Cohésion sociale – gens du voyage

**Président de l'Association ALPA**

Délibération n°      du Conseil de Territoire du

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DISPOSITIF TERRITOIRE DU PAYS D'AIX / METROPOLE**  
**PERIODE DU 01 JANVIER 2021 AU 31 DECEMBRE 2023**

CHARGES				PRODUITS			
	2021	2022	2023		2021	2022	2023
<b>60 - Achats non stockés</b>	<b>9 900 €</b>	<b>8 000 €</b>	<b>8 000 €</b>	<b>70 - Produits Locations</b>	<b>68 395 €</b>	<b>69 886 €</b>	<b>71 942 €</b>
Fournitures consommables et administratives	7 500 €	6 000 €	6 000 €	Produits locatifs	68 395 €	69 886 €	71 942 €
Autres fournitures non stockées	2 400 €	2 000 €	2 000 €				
<b>61 - Services Extérieurs</b>	<b>103 014 €</b>	<b>103 550 €</b>	<b>106 335 €</b>				
Charges locatives	82 074 €	82 150 €	84 735 €				
Maintenance/Equipement/ Entretien	15 000 €	15 000 €	15 000 €				
Prime d'Assurance	4 940 €	5 400 €	5 600 €				
Documentation	1 000 €	1 000 €	1 000 €				
<b>62 - Autres Services Extérieurs</b>	<b>30 960 €</b>	<b>31 610 €</b>	<b>31 860 €</b>				
Honoraire et Personnel Extérieur	25 000 €	25 000 €	25 000 €				
Frais de Déplacement	2 500 €	3 000 €	3 250 €				
Missions et Réception	750 €	900 €	900 €				
Frais Postaux	300 €	300 €	300 €				
Téléphone	810 €	810 €	810 €				
Cotisations	1 500 €	1 500 €	1 500 €				
Divers : Services bancaires, autres	100 €	100 €	100 €				
<b>63 - Impôts et Taxes</b>	<b>2 140 €</b>	<b>2 182 €</b>	<b>2 220 €</b>	<b>73 - Cotisations</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
Taxes sur les salaire et formation Professionnelle	2 140 €	2 182 €	2 220 €	Adhésion	- €		
<b>64 - Charges de Personnel</b>	<b>115 165 €</b>	<b>117 699 €</b>	<b>119 723 €</b>	<b>74 - Subventions</b>	<b>200 000 €</b>	<b>200 000 €</b>	<b>200 000 €</b>
Rémunérations personnel	67 185 €	68 529 €	69 694 €	Métropole Aix - Marseille - Provence	200 000 €	200 000 €	200 000 €
Charges Sociales	40 311 €	41 118 €	41 816 €				
Autres avantages sociaux	7 669 €	8 052 €	8 213 €				
<b>65 - Autres Charges de Gestion Courante</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>75 - Produits de Gestion</b>			
<b>66 - Charges Financières</b>	<b>250 €</b>	<b>200 €</b>	<b>150 €</b>	<b>76 - Produits financiers</b>	<b>500 €</b>	<b>400 €</b>	<b>400 €</b>
Intérêts d'emprunt	250 €	200 €	150 €		500 €	400 €	400 €
<b>67 - Charges Exceptionnelles</b>	<b>- €</b>			<b>77 - Produits Exceptionnels</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
Charges exceptionnelles				Produits exceptionnels			
<b>68 - Dotations aux Amortissements et Provisions</b>	<b>17 818 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>12 500 €</b>	<b>78 - Reprise sur Amortissements et provisions</b>	<b>16 934 €</b>	<b>13 017 €</b>	<b>13 179 €</b>
Dotations aux amortissements et provisions	17 818 €	15 000 €	12 500 €	Reprises sur amortissements et provisions	16 934 €	13 017 €	13 179 €
				<b>79 - Transfert de Charges</b>	<b>10 850 €</b>	<b>11 500 €</b>	<b>11 000 €</b>
<b>Frais indirects de fonctionnement</b>	<b>17 433 €</b>	<b>16 562 €</b>	<b>15 734 €</b>				
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>296 679 €</b>	<b>294 803 €</b>	<b>296 521 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>296 679 €</b>	<b>294 803 €</b>	<b>296 521 €</b>

# Budget prévisionnel de l'action

**Ce budget doit être établi en prenant en compte l'ensemble des coûts directs et indirects et l'ensemble des ressources affectées à l'action**

Nature et objet des postes de dépenses les plus significatifs (honoraires de prestataires, déplacements, salaires, etc.) :

- Charges de personnel : 2.25 ETP mobilisés
- Services extérieurs regroupant les comptes : Charges locatives liées la Location/sous location des logements pendant la durée de l'accompagnement des ménages, les frais d'entretien, de maintenance et de réparation engagés dans la remise en état des logements
- Honoraires versées à la chargée de communication, Expert-comptable, Commissaire aux comptes, huissiers, avocat, ....

Est-il prévu une participation financière des bénéficiaires (ou du public visé) de l'action (entrée ou inscription payante, indiquer le montant) ? :

Non

Pratiques tarifaires appliquées à l'action (gratuité, tarifs modulés, barème, prix unique, etc.) :

Non

Règles de répartition des charges indirectes affectées à l'action subventionnée (exemple : quote-part ou pourcentage des loyers, des salaires, etc.) :

Les charges indirectes affectées à l'action représentent 16% des charges de fonctionnement

Quelles sont les contributions volontaires en nature affectées à la réalisation de l'action subventionnée<sup>11</sup> :

L'association bénéficie de la mise à disposition gratuite par la Mairie d'Aix en Provence du local d'activité

Autres observations sur le budget prévisionnel de l'opération :

<sup>11</sup> Les « contributions volontaires » correspondent au bénévolat, aux mises à disposition gratuites de personnes ainsi que de biens meubles (matériel, véhicules, etc.) ou immeubles. Leur inscription en comptabilité n'est possible que si l'association dispose d'une information quantitative et valorisable sur ces contributions volontaires ainsi que de méthodes d'enregistrement fiables.





# Budget prévisionnel de l'action

Fiche explicative du budget de l'action **A REMPLIR OBLIGATOIREMENT**

Vous avez établi un budget « dépenses » pour l'action que vous proposez de mettre en œuvre. Ces dépenses apparaissent dans le budget « 3-2 Budget prévisionnel de l'action ».  
 Vous avez établi ce budget à partir d'éléments objectifs que nous souhaiterions connaître, afin d'analyser précisément votre demande.  
 Nous vous prions de renseigner les champs de manière la plus précise possible selon les informations à disposition.

## 60 - Achats

	Nature de la dépense (prestataire, objet de l'intervention, fréquence, coût unitaire...)	Montant (en euros)
Achats stockés (matières premières autres appro.)	Petites fournitures de chantier ...	7 500€
Achat d'études et prestations de services		
Achats de matériel, équipements et travaux		
Achats non stockés (eau, énergie, fournitures administratives)		
Achats de marchandises		
Autres achats	Fournitures administratives, frais de mise en service EDF	2400€

## 61 - Services extérieurs

	Nature de la dépense (prestataire, objet de l'intervention, fréquence, coût unitaire...)	Montant (en euros)
Sous traitance générale		
Redevances de crédit-bail		
Locations mobilières et immobilières	Location sous location des logements	82 074€
Charges locatives et de copropriété		
Entretien et réparations	Entretien et réparation des logements	15 000€
Primes d'assurances	Assurances relatives aux logements en Location sous location	4 940€
Divers (études / recherches, documentation, colloques...)	Documentations, abonnements	

Accusé de réception en préfecture  
 013-200054807/20210211-2021 CT2\_070-DE  
 Date de télétransmission : 02/02/2021  
 Date de réception préfecture : 22/02/2021

**62 – Autres services extérieurs**

	Nature de la dépense (prestataire, objet de l'intervention, fréquence, coût unitaire...)	Montant (en euros)
Personnel extérieur	Entretien des locaux d'activité	2 000€
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	Chargée de communication, Expert comptable, CAC, huissier	20 500€
Publicité, information et publications	Publicité	2 500
Transports de biens et transports collectifs du personnel		
Déplacements, missions et réceptions	Déplacement	2 500€
	Mission et réception	750€
Frais postaux et de télécommunications	Frais postaux	300€
	Téléphonie	810€
Autre (travaux exécutés à l'extérieur etc...)		

**63 – Impôt et taxes**

	Nature de la dépense (prestataire, objet de l'intervention, fréquence, coût unitaire...)	Montant (en euros)
Impôts et taxes sur rémunérations	Taxes sur les salaires et sur la formation professionnelle	2 140€
Autres impôts et taxes		

**65 – Autres charges de  
gestion courante**

**66 – Charges financières**

**67 – Charges exceptionnelles**

**68 – Dotation aux amortissements  
et provisions, engagements à  
réaliser sur ressources affectées**

**69 – Impôts sur les bénéfices**

66 – Charges financières	Intérêts d'emprunts	250€
67 – Charges exceptionnelles		
68 – Dotation aux amortissements et provisions, engagements à réaliser sur ressources affectées	Dotation aux amortissements	2 818€
	Provision pour créances irrécouvrables, IFC	15 000€
69 – Impôts sur les bénéfices		

# Demande de subvention pour l'exercice 2021

## Fiche administrative

Association : Association Logement Pays d'Aix - ALPA

Objet social : Favoriser l'insertion par le logement

Président : Jean-Paul ROUMAGERE

Personne en charge du dossier : Anne-Claire Simand

### Chiffres clés au 31/12/2019 :

Total produits : 1 763 482 €

Résultat net : 8 596 €

Fonds associatifs : 788 750 €

### Relation avec l'intercommunalité :

Subvention 2020

oui  non

Convention

oui  non

MAD à titre onéreux de Personnel

oui  non

MAD à titre gratuit de Locaux

oui  non

oui  non

## Présentation de l'action :

Subvention demandée à l'intercommunalité : 200 000 €

Compétence : Habitat

Lieu de l'action : Territoire du Pays d'Aix

Intitulé, objectif et description de l'action : **Dispositif de « gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages »**. Ce dispositif a pour objet la prospection des logements, la prise à bail et la gestion courante des logements, l'accompagnement des ménages à l'entrée dans le logement pendant au minimum 12 mois. L'enjeu de ce programme de caution solidaire est de rechercher des solutions au sein du parc privé en rendant cette offre accessible aux personnes de condition modeste. Il vise d'une part à offrir aux locataires un suivi personnalisé et adaptable à leurs besoins et d'autre part à garantir les bailleurs contre un défaut de paiement de loyers ou des dégradations, éléments qui peuvent encourager une vacance prolongée.

### Remarques :

Ce dispositif a fait l'objet d'une convention d'objectifs avec le Territoire du Pays d'Aix de 2013 à 2020. Au vu de l'intérêt de cette action, le Territoire du Pays d'Aix souhaite poursuivre ce dispositif.

### Chiffres clés de l'action :

Total produit de l'action : 888 003 €

Subvention demandée à l'intercommunalité : 200 000 €

soit 67,5 % du total produit de l'action .

## Avis du Service Opérationnel le :

Favorable

Négatif

Commentaires :

## Avis de la Commission chargée d'assurer le suivi et la cohérence des subventions accordées aux associations le :

Favorable

Négatif

Commentaires :

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20210211-2021\_CT2\_070-DE  
Date de télétransmission : 22/02/2021  
Date de réception préfecture : 22/02/2021

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - Approbation d'une convention d'objectifs entre le Territoire du Pays d'Aix et l'ALPA pour le dispositif de mobilisation du parc privé « Gestion locative personnalisée et accompagnement des ménages »

Vote sur le rapport

Inscrits	
Votants	58
Abstentions	50
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	0
Majorité absolue	50
Pour	26
Contre	50
Ne prennent pas part au vote	0
	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**



*(Handwritten signature in blue ink)*

Signé, le **18 FEV. 2021**