

CONVENTION METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE – ETAT DE DELEGATION DE COMPETENCE 2025 – 2030

Table des matières

Table des matières	2
Objet et durée de la convention	5
TITRE I : Les objectifs de la convention	5
Article I-1 : Orientations générales	5
Préambule	6
Présentation de la Métropole Aix-Marseille-Provence	7
Une Métropole qui monte en compétences et se structure	8
Un projet de développement inscrit dans le Programme Local de l'Habitat	8
Production neuve et mobilisation du parc existant	12
La réhabilitation du parc privé ancien	14
Article I-2 : Les objectifs quantitatifs et l'échéancier prévisionnels	16
I-2-1 – Le développement et la diversification de l'offre de logements sociaux et en accession sociale	16
I-2-2 La réhabilitation du parc privé ancien et la requalification des copropriétés	17
I-2-3 Répartition géographique et échéancier prévisionnel	18
TITRE II : Modalités financières	18
Article II-1 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État, via le FNAP, pour le parc public	18
Article II-2 : Moyens mis à la disposition du délégataire pour le parc privé	18
Article II-3 : Interventions propres du délégataire	18
Article II-4 : Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement	21
Article II-5 : Calcul et mise à disposition des crédits de paiement	22
Article II-6 : Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire	23
Article II-7 : Gestion financière de la fin de convention	24
TITRE III : Avenants	25
Article III-1 : avenant annuel de gestion	25
Article III-2 : avenant de fin de gestion (cf. II-5-1-3)	26
Article III-3 : avenant modifiant le périmètre de la délégation de compétences	26
Article III-4 : avenant de prorogation	26
Article III-5 : avenant de clôture	26
TITRE IV – Conditions d'octroi des aides et d'adaptation des plafonds de ressources	26
Article IV-1 : Adaptation des conditions d'octroi des aides (optionnel)	26
Article IV-2 : Plafonds de ressources	27
Article IV-3 : Modalités d'attribution des aides et d'instruction des dossiers	28
TITRE V – Loyers et réservations de logements	28
Article V-1 : Conventions APL	28
Article V-2 : Modalités de fixation des loyers et redevances maximum	30
TITRE VI – Suivi, évaluation et observation	30

Article VI-1 : Modalités de suivi des décisions de financement	30
Article VI-2 : Suivi annuel de la convention	31
Article VI-3 : Dispositif d'observation	32
Article VI-4 : Politique de contrôle.....	32
Article VI-5 : Conditions de résiliation de la convention	33
Article VI-6 : Evaluation de la mise en œuvre de la convention	34
Article VI-7 : Information du public	35
Article VI-8 : Publication	35
ANNEXES	37
A.Tableau de suivi et bilans.....	38
B. Programmation	54
C. Documents annexés	62

Convention-type de délégation de compétences de six ans, prise en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation

La présente convention est établie entre

La métropole d'Aix-Marseille-Provence, représentée par Mme Martine VASSAL, présidente.

et

L'Etat, représenté par M. Christophe MIRMAND, préfet du département des Bouches-du-Rhône,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L. 301-5-1 et L. 435-1 ;

Vu le code général des impôts, notamment l'article 279-0 bis A ;

Vu le décret n°2016-901 du 1er juillet 2016 portant création du Fonds national des aides à la pierre,

Vu la délibération du conseil d'administration du FNAP relative à son budget initial et à ses décisions associées, en particulier l'adoption de la programmation des aides à la pierre,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 22/02/2024 approuvant le programme local de l'habitat (PLH) (premier Programme Local de l'Habitat métropolitain),

Vu la demande de délégation de compétences prévue par l'article L. 301-5-1 du CCH et par l'article L. 5218-2 du CGCT pour la métropole d'Aix Marseille Provence transmise au Préfet au mois de novembre 2024 ;

Vu le 6e plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) approuvé le 05/12/2022;

Vu l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) sur le projet du PLH en date du 8 décembre 2023;

Vu la délibération du conseil métropolitain en date du 5 décembre 2024 autorisant la conclusion avec l'Etat de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre ;

Vu l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 14 mars 2024 sur la répartition des crédits et les orientations de la politique de l'habitat ;

Vu l'évaluation de la convention 2017-2022 prorogée jusqu'au 31/12/2024

Il a été convenu ce qui suit :

Objet et durée de la convention

L'État délègue à La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, pour une durée de 6 ans renouvelable, la compétence d'une part pour décider de l'attribution des aides publiques prévues à l'article L. 301-3 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), au 1° du II de l'article L. 5218-2 du CGCT pour la métropole d'Aix Marseille Provence ou, à l'exception des aides distribuées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)¹, en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création de places d'hébergement, et d'autre part pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Cette délégation porte également sur la signature des conventions mentionnées à l'article L. 321-4 du CCH, le cas échéant sur l'octroi des autorisations spécifiques prévues respectivement aux articles L. 441-2 et L. 631-12 du CCH, et sur l'octroi des prêts sociaux de location-accession (PSLA) prévus aux articles R.331-76-1 à R.331-76-5-4.

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 22/02/2024 et la mise en œuvre des objectifs de la politique nationale en faveur du logement.

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2025 et s'achève au 31 décembre 2030

Le délégataire reprend les engagements de l'État et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sur les opérations contractuelles en cours. Ces objectifs sont repris par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah en application de l'article L. 321-1-1 du CCH.

TITRE I : Les objectifs de la convention

Article I-1 : Orientations générales

La convention de délégation de compétences porte obligatoirement et de manière immédiate sur l'intégralité du territoire de la Métropole Aix Marseille Provence. En cas de modification du périmètre de la Métropole, en cours de délégation, la convention de délégation doit être adaptée par voie d'avenant conformément aux articles II-7 et III.

¹Ces aides englobent le programme national de rénovation urbaine (PNRU), le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) et le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

Préambule

L'État est le garant des stratégies et politiques nationales en faveur du logement et veille à leur mise en application à travers :

- le développement d'une offre équilibrée et diversifiée de logements sociaux et très sociaux
- la lutte contre l'habitat indigne
- l'accueil des publics en difficulté et leur accès facilité au logement
- la lutte contre la précarité énergétique et la limitation des gaz à effet de serre
- la réforme de l'attribution des logements en vue d'équilibrer les peuplements, de favoriser l'accès aux logements pour les ménages les plus précaires et de flécher, les logements adaptés pour les personnes âgées
- la lutte contre l'artificialisation des sols en promouvant la gestion économe de l'espace et de la lutte contre les logements vacants.

Créée le 1er janvier 2016 par la loi MAPTAM (loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles), la métropole Aix Marseille Provence est issue de la fusion de six intercommunalités regroupant 92 communes :

- Communauté urbaine Marseille Provence Métropole (18 communes)
- Communauté d'agglomération du pays d'Aix (36 communes, dont Pertuis située dans le Vaucluse)
- Communauté d'agglomération Agglopolo Provence (17 communes)
- Communauté d'agglomération du pays d'Aubagne et de l'Étoile (12 communes dont Saint Zacharie située dans le Var)
- Syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence (6 communes)
- Communauté d'agglomération du pays de Martigues (3 communes)

Présentation de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Acteur de premier plan du développement économique du territoire, la Métropole Aix-Marseille-Provence appuie son développement économique sur son pôle tertiaire à haute valeur ajoutée, sur une économie diversifiée, sur une base industrielle solide, ainsi que sur des pôles d'excellence en matière d'enseignement supérieur et de recherche. La richesse de l'économie d'Aix-Marseille-Provence est fondée sur l'industrie, l'innovation et les services. Elle s'articule au travers de six filières d'excellence (santé, maritime et logistique, industries numériques et créatives, aéronautique et mécanique, tourisme et art de vivre, environnement et énergie). Elle s'affirme comme un centre euro-méditerranéen majeur de décisions et d'échanges grâce à une économie qui se nourrit des atouts d'un territoire historiquement, économiquement et culturellement ouvert sur le monde. Reliée depuis son aéroport à plus de 30 pays et 100 villes, la métropole est une destination de premier plan. Attractive et dynamique, elle se situe au premier rang des zones exportatrices vers la Méditerranée grâce à son port.

Entre la mer Méditerranée au sud, l'étang de Berre à l'ouest et un relief marqué par les massifs calcaires (notamment la Nerthe, le Garlaban, la montagne Sainte-Victoire, la Sainte-Baume, le massif des calanques), la métropole dispose de paysages variés. Son territoire est caractérisé par le fait qu'il juxtapose des zones urbanisées densément bâties et des massifs forestiers, des plaines agricoles, des vallées et des plateaux. L'aménagement de ces espaces s'anticipe et participe à un projet d'urbanisme, cohérent et clairvoyant, qui articule approches globales et locales.

Au cœur des défis métropolitains se trouve également la résorption des inégalités sociales et territoriales. En effet, les habitants modestes sont nombreux et se concentrent dans les pôles urbains et les villes centres. Des disparités sont particulièrement marquées à l'échelle des communes et des quartiers de Marseille. Il existe d'importantes inégalités dans l'accès à l'ensemble des ressources métropolitaines (infrastructures, services) et une dégradation des équipements et espaces publics, en particulier dans ces quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), mais pas uniquement. Le parc locatif social loge une partie significative des ménages, mais il est insuffisant pour répondre à l'ensemble des besoins des ménages modestes. Ces derniers sont confrontés à des temps d'attente très élevés en raison d'un taux de rotation faible du parc social, des conditions d'accès toujours plus dures au locatif privé, qui se caractérise par un parc ancien et des loyers élevés.

Une Métropole qui monte en compétences et se structure

Depuis le 1er janvier 2018, la Métropole exerce pleinement ses compétences en matière d'urbanisme. Elle est juridiquement responsable de l'ensemble des procédures d'urbanisme menées sur les 92 communes. Elle se base sur les documents de planification urbaine qui dessinent et orientent l'organisation et la vocation générale des espaces. Actuellement, la métropole applique les cinq schémas de cohérence territoriale (ScoT) déjà existants sur son territoire (Marseille Provence, Pays d'Aix, Pays Salonais, Pays d'Aubagne et de l'Etoile, Pays de Martigues, Ouest Etang de Berre) ainsi que les Plans locaux d'urbanisme (PLU) communaux qui fixent les règles de constructibilité et d'utilisation du sol. Ils servent de référence à l'instruction des diverses demandes d'occupation ou d'utilisation des sols comme les permis de construire, les déclarations de travaux ou les permis de démolir. Progressivement, l'échelle de ces PLU est redéfinie pour en faire des PLU intercommunaux (PLUi) favorisant un développement urbain cohérent, tout en assurant une meilleure prise en compte des spécificités locales et des enjeux environnementaux. Ils sont accompagnés d'annexes (servitudes d'utilité publique, secteurs sauvegardés, etc.).

Ces PLUi doivent être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) métropolitain que la Métropole a pour ambition de finaliser pour 2025. Il proposera une vision de l'organisation du territoire à l'horizon 2040, sera définie et formalisée par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) puis sera traduit au plan réglementaire dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et ses annexes. Sa construction a été guidée par la volonté d'intégrer et de mettre en cohérence les politiques publiques métropolitaines adoptées au cours des dernières années. Il intégrera d'autres documents de planification tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), le Plan de Déplacements Urbains (PDU), ainsi que le Programme local de l'habitat (PLH).

Un projet de développement inscrit dans le Programme Local de l'Habitat

Cette convention de délégation de compétence en matière d'Aides à la Pierre, pour une durée de 6 ans, s'inscrit dans la poursuite de la mise en œuvre d'une politique du logement cohérente à l'échelle de la Métropole Aix Marseille Provence. En phase avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) dont elle est un outil de mise en œuvre, elle vise à assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat aussi bien urbain que rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat.

Le PLH est une démarche qui définit, pour six ans, les engagements et principes d'une politique publique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, ainsi qu'à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées. Il repose sur un diagnostic qui permet de comprendre les enjeux et tendances en matière d'habitat sur le territoire, un document d'orientations qui traduit la stratégie et les engagements territoriaux, ainsi qu'un programme d'actions, échéancé et financé, construit avec les parties prenantes.

Le PLH 2023-2028 de la métropole Aix Marseille Provence, le tout premier élaboré à l'échelle de l'ensemble du territoire métropolitain, poursuit l'engagement ambitieux de permettre à tous les habitants de choisir leur logement. Le diagnostic élaboré pour déterminer la stratégie à mettre en œuvre peut se résumer à trois constats majeurs et structurants :

- le parc ancien est fragile,

- la production neuve a baissé de façon significative,
- la pression sur le logement des plus modestes est très forte.

Pour faire face à ce constat, le document prévoit, principalement :

- de soutenir la rénovation du parc existant avec des dispositifs pour accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur logement,
- de renforcer l'action publique pour le traitement des copropriétés très dégradées et de soutenir la création de logements par la réutilisation de friches urbaines ou la remobilisation de logements vacants.
- d'encourager la production de logements neufs tout en y intégrant des enjeux environnementaux et de performance énergétique,
- d'améliorer l'accès au logement des publics les plus précaires,
- de soutenir plus fortement encore certains produits spécifiques, et notamment les opérations d'acquisition-amélioration, la production de PLAI adapté ou à loyers minorés, les logements adaptés aux personnes handicapées, la performance énergétique et environnementale, les grandes typologies

Il convient de noter que le PLH distingue :

- les LS (Logements sociaux) , au sens SRU comprenant les logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) , les logements privés conventionnés, et l'accession sociale (BRS et PSLA),
- les LLS (logements locatifs sociaux), soit PLUS, PLAI, PLS

Ces éléments sont déclinés dans le programme du PLH actuel en 6 orientations majeures et 30 actions :

1) Orientation 1 : Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique

Axe 1 : Mieux repérer les logements du parc privé à enjeux et leurs propriétaires

Axe 2 : Renforcer les actions incitatives et préventives sur le parc fragile et dégradé

Axe 3 : renforcer les outils pour des actions coercitives ciblées et efficaces

Axe 4 : Mettre à disposition des communes une boîte à outils pour l'intervention sur le parc privé

Axe 5 : Encourager la rénovation énergétique des logements

Axe 6 : Mobiliser les dispositifs nationaux

2) Orientation 2 : Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière

Axe 1 : Développer les capacités constructives nécessaires pour une relance de la dynamique de production (11 000 logements/an)

Axe 2 : Construire le socle contribuant à la régulation des prix pour accompagner les bailleurs sociaux

3) Orientation 3 : Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser un équilibre territorial

Axe 1 : Soutenir une offre en logement locatif social adapté aux besoins des ménages

Axe 2 : Mobiliser le parc privé pour produire du logement social

Axe 3 : Développer une offre abordable en accession et locatif

4) **Orientation 4 : Améliorer l'accès au logement des publics fragiles ou spécifiques**

Axe 1 : Veiller aux équilibres de peuplement, informer les demandeurs et proposer des accompagnements adéquats

Axe 2 : Améliorer l'accès aux publics les plus fragiles

Axe 3 : Accompagner les jeunes pour l'accès au logement

Axe 4 : Accompagner les populations en perte d'autonomie: vieillissement et handicaps

Axe 5 : Mieux répondre aux besoins des gens du voyage

5) **Orientation 5: Soutenir l'innovation**

Axe 1 : Faire émerger les solutions innovantes en matière d'habitat et ce sur l'ensemble des dimensions : conception, gestion, montage financier, accompagnement social

Axe 2 : Développer un fond d'innovation pour l'habitat

6) **Orientation 6: Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée**

Axe 1 : Observer pour mieux piloter

Axe 2 : Animer la relation aux communes, pour un PLH mis en œuvre dans la proximité

Axe 3 : Piloter et animer le PLH sur toute sa durée

Les engagements inscrits dans le Programme Local de l'Habitat en matière de production de logements

Les engagements pris dans le PLH sont :

- ⇒ 16 000 logements réhabilités par an sur le plan énergétique
- ⇒ 1 200 logements traités prioritairement chaque année pour lutter contre l'habitat indigne (dont 1000 à Marseille et 200 sur le reste de la Métropole)
- ⇒ 11 000 logements supplémentaires livrés par an, soit une hausse d'environ 17 % par rapport à la moyenne des quatre dernières années
- ⇒ 5 200 logements locatifs sociaux programmés chaque année,

Plus largement, et pour améliorer l'accès au logement des publics spécifiques, la métropole AMP veut également accompagner et soutenir une production diversifiée et équilibrée de logement sociaux, aider les primo-accédants en centre ancien, favoriser une production de logements adaptés pour les seniors et les personnes à mobilité réduite, et faciliter les attributions de logements sociaux pour certains publics, notamment les plus vulnérables, les étudiants et les jeunes actifs.

Les engagements métropolitains de production de logements pour la période 2023-2028 sont les suivants :

	Production neuve	Production LS	dont LLS	dont accession	dont parc privé
Total	11 000	5 200	4100	600	400

L'engagement de production est territorialisé à hauteur de 4 700 logements sociaux par an en moyenne sur la période 2023-2028. En complément de ces engagements territorialisés à l'échelle des communes et des projets, la Métropole s'engage à déployer un ensemble d'outils et de moyens pour compléter cette offre identifiée a minima à hauteur de 500 logements, en particulier sur des segments de production qu'il est difficile d'anticiper et d'estimer de façon précise à l'échelle des communes et des projets d'opérations d'acquisition amélioration, conventionnement de logements dans le parc privé ou encore en accession sociale, en particulier via le Bail Réel Solidaire (BRS) en cours de déploiement.

Au total, le PLH vise la production annuelle de 5 200 logements sociaux dont 4100 logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) sur le territoire, ce qui représente une augmentation significative par rapport à la période récente.

Cette production de logements sociaux devra représenter près de la moitié (48%) du flux de production de logements supplémentaires, permettant d'impulser un rééquilibrage de l'offre à l'échelle métropolitaine, et une forte diversification de l'offre de logements portée par les communes, qui permettra de mieux répondre aux besoins de leurs habitants.

Cette ambition sera largement portée par la ville de Marseille. Elle souhaite s'engager sur une production annuelle ambitieuse à hauteur de 2 297 logements sociaux afin de mieux couvrir les besoins déjà existants, et d'impulser le nécessaire rééquilibrage de l'offre à l'échelle des arrondissements.

L'objectif de production des logements locatifs sociaux visera a minima 30% de PLAI, mais cherchera à tendre vers 35 à 40%, en fonction des caractéristiques des projets et de leur localisation.

A Marseille, l'engagement visé sera de 40% de PLAI. En parallèle, le poids du PLS sera limité sur le territoire afin de tendre, sur la durée du PLH, à environ 20%. Le PLS sera ciblé pour les sites les plus adaptés à la demande d'actifs ou pour répondre à un enjeu de diversification.

De plus, une partie de cette production de logements locatifs sociaux devra contribuer au déploiement de la stratégie Logement d'Abord sur le territoire avec :

- ⇒ 500 logements spécifiques, soit 250 PLAI logements foyers, pensions de famille et autres résidences sociales), 150 logements étudiants (moitié PLUS, moitié PLS), 100 logements PLS en foyers pour personnes âgées et handicapées (personnes souffrant d'un handicap psychique qui prévoit un partenariat formalisé avec des équipes de soins et d'accompagnement social et médico-social adapté, psychiatrie de secteur ou HP)
- ⇒ 200 logements en PLAI adaptés ou à loyers minorés, priorisés sur des sites adaptés pour répondre aux besoins des demandeurs, aux enjeux du relogement et aux enjeux d'équilibre de peuplement.

Ces chiffres complémentaires permettront de soutenir une offre de logements à destination de publics spécifiques, notamment les ménages aux revenus très limités et pourront être assortis d'un accompagnement social adapté.

Ils permettront de développer une offre en logement social spécifique et diversifiée en structures collectives (résidences sociales, pensions de famille, résidences accueil, résidence Habitat Jeunes...) répondant aux besoins des personnes dont l'accès au logement autonome à court terme ne peut être envisagé. Enfin, cette offre complémentaire devra de préférence être déployée dans des secteurs bien desservis, centre villes importants et polarités secondaires, afin de répondre en priorité aux besoins déjà existants sur ces territoires.

Les opérations de production de logements étudiants devront pour leur part être localisées dans les secteurs adaptés à la demande étudiante et en lien avec les enjeux de reconquête des centres villes de ces territoires : Marseille (Euroméditerranée et campus Saint-Charles), Aubagne, Gardanne, Aix-en-Provence, Salon.

Production neuve et mobilisation du parc existant

La production annuelle de 5 200 logements sociaux par an devra être atteinte par la mobilisation de l'ensemble des produits de logement social. Le PLH prévoit ainsi :

- 4100 logements locatifs sociaux en offre nouvelle *a minima*
- le conventionnement annuel de 400 logements du parc privé par la mobilisation des aides de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
- l'accession à la propriété de 600 ménages via les dispositifs d'accession sociale (PSLA, BRS)

Mobiliser le parc ancien, en particulier vacant, à des fins sociales permet d'articuler deux enjeux majeurs du territoire : la production de plus de logements à loyer abordable et l'amélioration de la qualité du parc. Aussi, face à des disponibilités foncières de plus en plus contraintes, et afin de repenser l'organisation et la destination de certains espaces urbains, notamment en centres-villes, le PLH prévoit de multiplier les opérations d'acquisition/amélioration pour porter la production de 600 logements sociaux par an et compléter la production neuve.

Obligations de production de logements locatifs sociaux au titre de l'article L. 302-5 du CCH

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, impose dans son article 55 aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations de plus de 50 000 habitants disposer de 25 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales. Les communes ne disposant pas de suffisamment de logements sociaux au regard du taux applicable sont dites déficitaires et doivent rattraper leur retard.

73 des 92 communes de la métropole AMP sont concernées par cette obligation. Sur ces 73 communes :

- 10 communes disposent d'ores et déjà de plus de 25 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales (Aubagne, Berre-l'Étang, Gardanne, Istres, La Roque-d'Anthéron, Martigues, Miramas, Port-de-Bouc, Port-Saint-Louis-du-Rhône et Vitrolles)
- 4 communes sont exemptées d'obligation de production de logements sociaux pour la période triennale 2023-2025 (Carnoux-en-Provence, Fos-sur-Mer, Rognes, et Saint-Victoret)
- 59 communes se sont vu notifier des objectifs de production de logements sociaux pour la période triennale 2023-2025.
- 6 (Aix, Marseille, Bouc-Bel-Air, Mallemort, Roquevaire, et Septèmes-les-Vallons) ont élaboré un CMS et se sont vu notifier des objectifs de production corrigés par courrier du 29 juillet 2024

Les engagements pris par les communes dans le cadre du PLH, qui ont fait l'objet de réserves dans l'avis donné par les services de l'État sur le PLH, ne se substituent pas aux objectifs de rattrapage

triennaux réglementaires notifiés aux communes déficitaires dans le cadre de la mise en œuvre de l'article L. 302-5 du CCH.

Si l'objectif global fixé de 5200 LLS produits par an est cohérent, à l'échelle métropolitaine, avec les objectifs réglementaires métropolitains tels qu'ils ont été fixés dans l'addendum au porter-à-connaissance transmis en date du 01/02/2023, la mise en œuvre du PLH et de la délégation des aides à la pierre devra permettre, à l'échelle des communes les plus déficitaires, d'aller au-delà de ces engagements.

Le détail des objectifs de production triennaux notifiés aux communes déficitaires pour la période 2023-2025 par courriers du 29/08/2023, intégrant les objectifs correctifs suite à l'adoption de CMS pour 6 d'entre elles, est rappelé en annexe 1.

La réhabilitation du parc privé ancien

La Métropole Aix-Marseille-Provence a pour rôle et compétence de coordonner, avec l'Etat, les interventions en faveur des quartiers les plus pauvres et dégradés de son territoire. Avec un taux de Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de 8,4% des résidences principales privées à l'échelle métropolitaine, cet enjeu est crucial.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne. Ce sont près de 60 000 logements privés potentiellement indignes qui sont concernés à l'échelle de la métropole, dont une majeure partie est composée de logements « anciens » (PPPI 2017). Le cœur de la Métropole est particulièrement concerné, et Marseille concentre 40 000 de ces logements.

Conformément au plan climat-air-énergie (PCAEM) adopté en 2021, le PLH vise la réhabilitation énergétique de plus de 16 000 logements par an, et compte lutter contre l'habitat indigne en traitant de façon prioritaire plus de 1 200 logements chaque année.

A l'échelle de la Métropole en 2024, plusieurs dispositifs d'amélioration de l'habitat privé (PIG et OPAH) étaient portés par la Métropole AMP, l'Anah et leurs partenaires. Il semble désormais nécessaire pour améliorer l'efficacité de ces dispositifs de mieux cibler les secteurs et les objectifs aux plus forts enjeux. Le déploiement du Pacte territorial en lien avec la réforme de l'Anah sera l'occasion de redéfinir l'accompagnement sur les différents secteurs jusqu'ici couverts par des PIG. Concernant les OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat), il s'agit de les renforcer sur des secteurs ciblés : OPAH-RU (OPAH de Renouvellement Urbain), OPAH-CD (Opah des Copropriétés dégradées), « OPAH PPRT » (OPAH sur les plans de prévention des risques technologiques).

En parallèle, une stratégie a été mise en œuvre pour le traitement des copropriétés dégradées, avec la création de deux VOC (Veille et observation des copropriétés), la mise en place de plusieurs POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) et l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées.

Le bilan de ces interventions récentes révèle que les aides de l'ANAH (complétées par les fonds propres de la métropole AMP) ont surtout profité aux copropriétés dégradées, puis, dans une moindre mesure, aux propriétaires occupants au titre de l'amélioration énergétique et de l'adaptation au handicap et à la perte de mobilité pour le reste. Des logements occupés par leur propriétaire ont ainsi pu sortir de l'insalubrité et de l'indignité.

La part des propriétaires bailleurs ayant bénéficié d'une aide publique pour conventionner des logements reste trop faible, et les politiques de l'habitat portées par la métropole dans le cadre de son PLH et grâce à la présente convention de délégation des aides à la pierre, devront permettre d'en augmenter la part.

Le premier enjeu pour lutter contre la dégradation du parc de logements concerne le repérage des logements indignes, des logements vacants, des passoires énergétiques et des copropriétés fragiles. Cette priorité est déclinée dans le PLH métropolitain autour de 3 actions :

- localiser le parc de passoires énergétiques classées en EFG, afin de cibler les actions de prévention, d'incitation, voire de coercition

- mieux connaître et identifier les copropriétés en difficulté, mais aussi celles fragiles, afin d'intervenir le plus en amont possible, notamment pour apporter des réponses adaptées aux difficultés de gestion
- créer un dispositif d'intervention sur les copropriétés à l'échelle métropolitaine dans le prolongement du "Plan Initiative Copropriétés" afin d'articuler les dispositifs de rénovation énergétique avec les actions de requalification du parc existant

Cet objectif d'intervention sur le parc privé existant représente un enjeu fort d'intervention. Il permet aux propriétaires occupants aux ressources modestes à améliorer leurs conditions de vie et de confort et aux propriétaires bailleurs, en contrepartie de la réalisation des travaux d'amélioration de leurs logements, de constituer un parc locatif privé ancien réhabilité et à loyer maîtrisé. Cette stratégie de mobilisation du parc privé devra s'accompagner d'outils réglementaires pour encadrer l'offre locative de courte durée qui soustrait aujourd'hui de nombreux logements privés au marché locatif de l'habitat et du logement.

Politique de la Ville et renouvellement urbain

Le territoire métropolitain a vu son nombre de quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) augmenter et les contours de certains évoluer suite au Décret n°2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des QPV. Pour rappel, les QPV désignent des territoires infra-urbains définis par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville en fonction des considérations locales liées aux difficultés que connaissent les habitants de ces territoires. Le territoire métropolitain comporte 66 quartiers prioritaires (QPV), logeant presque un quart des habitants de la Métropole et abritant 25% du parc de logements métropolitain. Parmi ces quartiers, 18 ont d'ores et déjà fait l'objet d'interventions massives ayant pour objectif d'en augmenter la mixité sociale, la qualité urbaine et l'attractivité au travers du premier Programme de Rénovation Urbaine (PRU).

Ces interventions ont principalement ciblé la restructuration de l'habitat vétuste, la transformation des espaces publics, la rénovation et la création d'équipements et de commerces ainsi que l'implantation d'activités économiques. Le PRU a concerné cinq communes de la Métropole et a programmé la démolition de près de 3 000 logements pour une reconstitution de l'offre à hauteur de près de 3 900 logements (dont la moitié hors site). A ce jour, les 18 projets locaux financés au titre du PRU sont finalisés ou prolongés dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

Dans la continuité de cette stratégie priorisant les quartiers les plus en difficulté, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) concerne 7 communes de la Métropole et 21 quartiers (11 d'intérêt national) et 10 d'intérêt régional) : 14 à Marseille, un à Salon, un à Miramas, un à Port de Bouc et un à Martigues. Le déploiement du NPNRU constitue un enjeu majeur pour le territoire. Mais cet enjeu de déployer le volet Habitat dans les QPV concernés par des opérations de renouvellement urbain doit aussi se réaliser hors du cadre NPNRU.

Le PLH métropolitain définit, dans les objectifs de programmation de logements sociaux qu'il se fixe, les principes de la Reconstitution de l'offre locative sociale (RO-LLS) :

- reconstitution hors site en grande majorité,
- 60% de PLAI en majorité familiaux,
- offre typologique adaptée.

Article I-2 : Les objectifs quantitatifs et l'échéancier prévisionnels

Les moyens financiers mentionnés au titre II de la présente convention ont pour objet la mise en œuvre du PLH et notamment la réalisation des objectifs prévisionnels suivants :

I-2-1 – Le développement et la diversification de l'offre de logements sociaux et en accession sociale

Il est prévu :

a) A titre prioritaire, la réalisation d'un objectif global annuel de 4 100 logements locatifs sociaux, conformément au programme d'actions du PLH et en cohérence avec les orientations fixées par le FNAP , dont :

- Au moins 1 435 (35%) logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) dont 200 en PLAI adapté (4% de la programmation)
- 1 845 (45%) logements PLUS (prêt locatif à usage social)
- Au plus 805 (20%) logements PLS (prêt locatif social)

Pour répondre aux enjeux de traitement du parc existant identifié dans le Programme Local de l'Habitat, l'objectif est que 600 logements par an soient réalisés en acquisition-amélioration.

Une partie de ces logements seront financés en reconstitution de l'offre de logements locatif sociaux dans le cadre de la convention ANRU.

A titre indicatif, cette programmation comprend la création de :

- ⇒ 100 logement-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées, représentant environ 100 logements.
- ⇒ 150 logements étudiants bénéficiant de l'autorisation spécifique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 631-12 du CCH ;
- ⇒ 175 logements en résidences sociales (hors pensions de famille)
- ⇒ 100 logements PLAI en pension de famille

Cette programmation pourra comprendre également :

- Des logements bénéficiant de l'autorisation spécifique prévue au quinzième alinéa de l'article L. 441-2 du CCH, et qui, construits ou aménagés spécifiquement à cet usage, pourront être attribués par la commission d'attribution en priorité à des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, hors du contingent préfectoral ;
Des logements en Habitat inclusif (logement foyer ou logement ordinaires bénéficiant de l'autorisation spécifique prévue au quinzième alinéa de l'article L. 441-2 du CCH)
- Des logements bénéficiant de l'autorisation spécifique prévue au dix-septième alinéa de l'article L. 441-2 du CCH, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, qui seront attribuées en priorité à des jeunes de moins de trente ans,
- Des logements résidence hôtelière à vocation sociale (résidence d'intérêt général et résidence mobilité)
- Des opérations de réhabilitation ou d'amélioration de foyers de travailleurs migrants en vue de leur transformation en résidence sociale au titre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants

Un bilan de cette programmation spécifique sera réalisé et un travail de prospective de ces besoins pourra être conduit pour préciser les perspectives de programmation.

b) La réhabilitation de logements dans le cadre des subventions pour la rénovation énergétique changement de vecteur, le cas échéant

La réalisation de logements PSLA (prêt social de location-accession)

Les subventions en faveur de la maîtrise d'ouvrage d'utilité sociale (MOUS) pour des actions permettant le développement de l'offre locative sociale et favorisant les parcours de l'hébergement vers le logement, dans les conditions définies par les orientations nationales et dans la limite de 1,5 % du montant affecté au logement locatif social sur la durée de la convention.

Les opérations dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés et dont la liste figure en annexe 4 concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

I-2-2 La réhabilitation du parc privé ancien et la requalification des copropriétés

Sur la base des objectifs figurant au programme d'actions du PLH, des opérations programmées en cours ou à venir et au regard des prévisions établies pour 2025 comme année de référence, il est prévu la réhabilitation annuelle d'environ 8 046 logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Anah et conformément à son régime des aides ainsi répartis par type de bénéficiaire :

- 1 425 logements de propriétaires occupants
- 287 logements de propriétaires bailleurs
- 6 634 logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires

Ainsi que 400 logements conventionnés avec ou sans travaux annuellement.

La déclinaison annuelle de ces objectifs et le tableau de bord de suivi de la convention sont indiqués en annexe 1.

Ce tableau intitulé « *objectifs de réalisation de la convention, parc public et parc privé et tableau de bord* » synthétise les objectifs de réalisation et les besoins en droits à engagement. Il fait office d'échéancier de réalisation. Il sera mis à jour annuellement et joint au bilan mentionné à l'article II.3.

Il permet d'adapter au mieux l'enveloppe des moyens mis à disposition du délégataire par l'État, via le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) et l'Anah, précisée dans l'avenant annuel visé à l'article II.3. Ce tableau sera rempli sur la base de l'avis du CRHH pour la répartition infra régionale des objectifs logements dans le parc public et privé pour l'année suivante

L'ensemble des dispositifs opérationnels, en cours ou projetés et dont la liste figure en annexe 4, concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

Le délégataire reprend les engagements de l'Etat et de l'Anah sur les opérations contractuelles en cours (OPAH, PIG, plan de sauvegarde...).

Ces objectifs sont repris par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah en application de l'article L. 321-1-1 du CCH.

I-2-3 Répartition géographique et échéancier prévisionnel

Les objectifs d'interventions prévus ci-dessus sont définis en lien avec les dispositifs listés en annexe 4.

TITRE II : Modalités financières

Article II-1 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État, via le FNAP, pour le parc public

Dans la limite des dotations validées en conseil d'administration du FNAP, il sera alloué au délégataire, pour la durée de la convention et pour sa mise en œuvre, un montant prévisionnel de droits à engagement de **124,215 M€ (cent vingt-quatre millions deux-cent-quinze mille euros)** pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-2.

Ces droits à engagement correspondant aux objectifs fixés au titre I sont estimés en fonction des conditions de financement en vigueur à la date de signature de la présente convention et pourront être réévalués en fonction de l'évolution de ces conditions.

Outre ces droits à engagement, l'État, via le FNAP, affecte aux différentes opérations financées dans le cadre de la convention un montant prévisionnel total de 18M€ pour les logements très sociaux à bas niveau de quittance bénéficiant d'une subvention PLAI adapté dont le détail apparaît en annexe 2.

Les parties peuvent réviser le montant prévisionnel des droits à engagements selon les modalités de l'article II-5-1-3.

Article II-2 : Moyens mis à la disposition du délégataire pour le parc privé

Le montant prévisionnel des droits à engagement alloué au délégataire, dans la limite des dotations ouvertes annuellement au budget de l'Anah, incluant les aides aux propriétaires et les subventions éventuelles pour l'ingénierie de programme, est de **445 M€ (quatre-cent-quarante-cinq millions d'euros)** pour la durée de la convention.

Les parties peuvent réviser le montant prévisionnel des droits à engagements selon les modalités de l'article II-5-1-3.

Outre ces droits à engagement de l'Anah, les travaux bénéficient d'aide de l'Etat (TVA à taux réduit)

Article II-3 : Interventions propres du délégataire

II-3-1 Interventions financières du délégataire

Le délégataire pendant la période de la convention consacrera sur ses ressources propres un montant global au moins égal des prélèvements perçus par la métropole AMP en application de l'article L. 302-7 aux objectifs définis à l'article I-2 et déclinés à l'annexe 1.

Les montants des prélèvements perçus par la métropole AMP en application de l'article L. 302-7 s'élève à 6 179 798,14 € perçus en 2024. Ces ressources doivent être affectées à des opérations en faveur du logement social.

Un compte rendu détaillé d'utilisation de ces fonds doit être inscrit dans l'annexe 1 ter.

Pour l'année 2024 le délégataire a engagé par délibération des subventions pour un montant de 14 861 731 € (financement offre nouvelle et réhabilitation).

Le régime métropolitain d'aides à la pierre sur fonds propres est en cours de remaniement. Il sera annexé à l'avenant annuel.

II-3-2 Actions foncières

Sur la base de stratégies foncières préalablement définies notamment au niveau du PLH, le délégataire encouragera toutes actions foncières permettant la réalisation des objectifs énoncés à l'article I-2 en intégrant les actions prévues dans le PLH.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a signé avec l'EPF plusieurs conventions d'intervention foncière sur la thématique Habitat.

<u>NOMS NUMEROS</u>	<u>THEMATIQUE</u>	<u>NATURE</u>	<u>DATE FIN</u>
RUE D AUBAGNE - NOAILLES	habitat	réalisation	31-déc-24
MAISON BLANCHE	habitat	impulsion-réalisation	31-déc-25
LES DOCKS LIBRES-MOULINS-VILLETTE	mixte	impulsion	31-déc-24
HOCHE-VERSAILLES	habitat	impulsion-réalisation	31-déc-24
CHÂTEAU GOMBERT II	mixte	anticipation-impulsion	31-déc-25
PERIMETRE GRAND CENTRE VILLE	mixte	anticipation-impulsion	31-déc-24
GYPTIS à venir	habitat	impulsion-realisation	
CABUCELLE à venir	mixte	impulsion-réalisation	
LA CIOTAT site Entrée de Ville Nord Dulac à venir	habitat	impulsion réalisation	31-déc-29
ALLAUCH SITE DES EMBUCS	habitat aménag pub	impulsion-réalisation	31-déc-25
PLAN DE CUQUES SITE DES PLAINES OUEST	habitat aménag pub	impulsion-réalisation	31-déc-25
ENSUES cœur de Village	habitat	impulsion-réalisation	31-déc-28

COUDOUX SITE CENTRE VILLAGE	habitat complexe	impulsion réalisation	31-déc-26
PERTUIS ZAC DU JAS DE BEAUMONT	habitat aménag pub	réalisation	31-déc-25
PERTUIS JAS DE BEAUMONT NORD / CAF	habitat aménag pub	anticipation	31-déc-26
PERTUIS ENTREE DE VILLE ROUTE DE VILLELAURE	habitat	impulsion réalisation	31-déc-24
EGUILLES SITE DES JALASSIERES	mixte	impulsion réalisation	31-déc-24
VENELLES SITE LES LOGISSONS 2/CAF	habitat		31-déc-26
VENELLES SITE FONT TROMPETTE	habitat		31-déc-24
VENELLES SITE VENELLES SUD	habitat	impulsion réalisation	31-déc-26
VENELLES CENTRE VILLAGE RUE DES ECOLES	habitat	impulsion-réalisation	31-déc-24
LES PENNES MIRABEAU SITE DES PALLIERES II	habitat	réalisation	31-déc-25
LES PENNES MIRABEAU QUARTIER DE GARE PLAN DE CAMPAGNE	mixte	anticipation	31-déc-24
BOUC BEL AIR SITE BEL OMBRE	habitat mixte	réalisation	31-déc-25
SIMIANE COLLONGUE CENTRE VILLAGE	habitat	réalisation	31-déc-24
FUVEAU QUARTIER DE LA BARQUE	mixte	impulsion réalisation	31-déc-26
SENAS les Saurins Sud - Entrée de Ville Est	mixte	impulsion réalisation	31-déc-28
PELISSANNE LES CASSADES ET L'ENSOLEILLE	mixte	impulsion-réalisation	31-déc-25
SALON DE PROVENCE CENTRE VILLE /CAF	mixte	anticipation	31-déc-27
AUBAGNE les Gargues Vaux	mixte	réalisation	31-déc-29
AURIOL SALOMON	habitat	impulsion réalisation	31-déc-27
SAINT MITRE LES REMPARTS SITE DE L' ANGLON - bi partite	habitat	réalisation	31-déc-25
CONVENTION HABITAT A CARACTERE MULTI-SITES n°1 n°18/0115	habitat		31/12/2025
CONVENTION HABITAT A CARACTERE MULTI-SITES N°2	habitat		31/12/2029

II-3-3 Actions en faveur du développement durable

Le délégataire encouragera toutes actions en faveur du développement durable permettant la réalisation des actions prévues dans le PLH et dans le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) le cas échéant. Le PLH a pour ambition de développer une offre de logement qui doit relever les nouveaux défis de la transition écologique. Il intègre les objectifs du PCAEM adopté en 2021 de rénover plus de 16 000 logements par an sur le plan énergétique en intégrant ces objectifs de

renovation dans tous les dispositifs opérationnels d'intervention sur le parc existant ou la production de logements neufs.

Par ailleurs, l'ambition environnementale des opérations pourra être prise en compte dans le futur régime métropolitain d'aides à la pierre sur fonds propres et sur le barème des marges locales.

Article II-4 : Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement

Sous réserve de changements des modalités financières en fonction de l'état actuel du droit, la mise à disposition des moyens financiers s'organise comme suit :

II-4-1 : Calcul et mise à disposition des droits à engagement

II-4-1-1 : Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'État, dans les limites des dotations disponibles et du montant de l'enveloppe fixé en application de l'article II-1 de la convention pour l'année considérée, allouera au délégataire une enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- jusqu'à 80% du montant des droits à engagement de l'année à la signature de la convention ou, à compter de la seconde année, à la signature de l'avenant annuel ;
- le solde des droits à engagement de l'année est notifié, au plus tard le 10 novembre en fonction du rapport mentionné au II-5-1-3. L'avenant de fin de gestion mentionné au § III-2 arrête l'enveloppe définitive des droits à engagement allouée pour l'année au délégataire.

Dans la limite des dotations disponibles, le délégant peut procéder au cours d'une même année à autant d'allocation d'enveloppes de droit à engagement qu'il l'estime nécessaire.

A partir de la seconde année, une avance maximale de 25 % du montant des droits à engagement initiaux de l'année N-1 pourra être allouée au délégataire avant la signature de l'avenant annuel (aucune avance n'est prévue pour la première année de la convention).

Ces décisions sont notifiées par l'Etat, au délégataire.

Le délégataire prendra les décisions de subvention au nom de l'Etat en application de la présente convention dans la limite du montant des droits à engagement ainsi notifiés par l'État.

Les droits à engagement correspondants aux PLAI adaptés à financer sur le territoire délégué (délégation d'AE typées selon le 2° II du L435-1 du CCH en complément de la programmation LLS classique) sont délégués selon les modalités définies en annexe 3.

II-4-1-2 : Pour l'enveloppe habitat privé

La convention conclue entre l'Anah et le délégataire en vertu de l'article L. 321-1-1 du CCH définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence ou, à sa demande, par le délégataire des aides destinées à l'habitat privé.

II-4-1-3 Modalités de mise à disposition

L'allocation du solde de l'enveloppe annuelle sera fonction de l'état des réalisations et des perspectives pour la fin de l'année qui seront communiqués dans les bilans fournis, au 30 juin et au

15 septembre, au préfet de département, représentant de l'Etat et délégué.e de l'Anah dans le département.

Pour le parc public, ces bilans conduiront à la conclusion d'un avenant dit de « *fin de gestion* » tel que défini à l'article III-2 qui permettra d'effectuer les ajustements nécessaires en fin d'année.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-2 et déclinés à l'annexe 1 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le préfet de département, représentant de l'Etat dans le département, peut pour le parc public, minorer le montant des droits à engagement à allouer au délégataire l'année suivante.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-2 et déclinés à l'annexe 1 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le préfet de département, délégué de l'Anah dans le département, peut pour le parc privé, minorer le montant des droits à engagement à allouer au délégataire l'année suivante.

La persistance d'un écart de réalisation au terme de 3 exercices consécutifs, peut conduire les parties à réviser les objectifs et les droits à engagement de la présente convention et/ou leur déclinaison pluriannuelle. L'évaluation à mi-parcours décrite à l'article VI-6-1 sera l'élément essentiel pour dimensionner cet ajustement à la hausse ou à la baisse.

Pour le parc public, le report éventuel de droits à engagement d'une année sur l'autre de la convention, comprenant les éventuels droits à engagements redevenus disponibles suite à des modifications d'opérations, peut être intégré dans le calcul de la dotation de l'année suivante. Son montant est identifié dans l'avenant annuel tel que défini à l'article III-1 et doit être compatible avec la dotation régionale ouverte pour l'année suivante.

Article II-5 : Calcul et mise à disposition des crédits de paiement

II-5-1-1 : Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'Etat, mettra à la disposition du délégataire un montant de crédits de paiement. Dans la limite des dotations disponibles, le délégant peut procéder au cours d'une même année à autant d'allocation d'enveloppes de crédits de paiement qu'il l'estime nécessaire. Ces délégations feront suite à un dialogue entre le délégant et délégataire sur les besoins exprimés en crédit de paiement pour l'année de gestion. Les dotations ne pourront dépasser le montant des engagements constatés les années précédentes et les engagements prévisionnels de l'année considérée.

Ainsi, le calibrage des crédits de paiement dans l'avenant annuel (et dans la convention pour la première année), doit se fonder sur le rythme d'exécution des opérations.

Les crédits de paiement correspondant au versement des subventions prévues au D. 331-25-1 du CCH sont compris dans l'enveloppe de crédits de paiement versée au délégataire.

Les crédits de paiement feront l'objet de la part de l'Etat, des versements suivants :

- le premier versement porte au maximum sur 25 % du montant des crédits de paiement versés l'année n-1 (y compris en cas de renouvellement de la convention)
- des acomptes pourront être versés au délégataire jusqu'au maximum de 75 % du montant total prévu par l'avenant annuel (ou pour la première année, le montant inscrit dans la convention) duquel il est déduit le premier versement effectué ; ce taux peut être ajusté en

fonction du rythme de paiement du délégataire aux opérateurs et des crédits mis à disposition par l'État.

- le deuxième versement est effectué après la date de signature de la convention ou, à compter de la seconde année, de l'avenant annuel.
- le solde est versé au délégataire en fin d'année ; il peut être ajusté en fonction de la différence entre les crédits de paiement versés par l'État, au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs l'année n, en cohérence avec le compte-rendu d'octobre mentionné au deuxième alinéa de l'article II-6, et ce dans la limite des crédits ouverts et disponibles.

Pour chaque opération soldée, sur la base du compte-rendu mentionné au dernier alinéa de l'article II-6, il est procédé à l'ajustement des écarts résiduels qui pourraient être constatés entre les crédits de paiement versés par l'État au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs.

II-5-1-2 : Pour l'enveloppe habitat privé

La convention définit les modalités de calcul du montant de l'avance des crédits de paiement et les modalités de son versement. L'avance de crédits de paiement est versée après signature de la convention. Elle est reconstituée sur production de la justification de son utilisation.

Article II-6 : Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire

Le délégataire remet chaque année au représentant de l'Etat dans le département, deux comptes rendus détaillés de l'utilisation des crédits mis à sa disposition, l'un concernant les crédits reçus de l'État via le FNAP, et l'autre les crédits reçus de l'Anah, conformément à l'annexe 1 bis (cf. circulaire n° 2005-49 UHC/FB2 du 14 octobre 2005 relative à l'imputation comptable et au compte rendu d'utilisation des crédits de l'Etat mis à la disposition des collectivités délégataires dans le cadre des conventions de délégation de compétences en matière d'aides au logement). Ces états arrêtés au 31 décembre de l'année passée en projet ou dans leur version finale sont transmis avant signature de l'avenant annuel pour prise en compte pour l'évaluation des niveaux de droits à engagement et crédits de paiement annuels, et constituent une annexe au compte administratif.

L'état annexe au compte administratif (voir l'annexe 1 bis) servira de modèle pour les comptes rendus réguliers de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire. Ces documents, établis pour le parc public à partir des données renseignées dans le SIAP, seront visés par le comptable public.

En outre, à l'issue de l'année de gestion, le délégataire transmettra au préfet de département et au FNAP un bilan de la mise en œuvre de sa programmation en logements très sociaux à bas niveau de quittance bénéficiant d'une subvention PLAI adapté. Il renseignera le tableau en annexe 2 listant les opérations financées et précisant l'enveloppe d'autorisations d'engagement correspondante. Il indiquera, le cas échéant, les difficultés rencontrées dans l'atteinte des objectifs fixés.

Toutes demandes émanant du comité consultatif mentionné à l'article R. 435-3 du CCH devra être prise en compte par le délégataire.

Le rapport annuel portant sur la gestion des logements PLAI adaptés tel que défini à l'article D. 331-25-1 du même code devra être transmis.

Ces états annexes retracent, d'une part, le détail des crédits reçus de l'État, via le FNAP, et de l'Anah par le délégataire et, d'autre part, le détail des crédits effectivement versés par le délégataire pour la réalisation des opérations financées conformément à l'annexe 1 de la présente convention.

Ces états annexes seront accompagnés, en outre, d'une annexe 1 ter détaillant les crédits versés par le délégataire sur les aides propres visées à l'article II-4-1 de la présente convention.

Pour le parc public, le versement des crédits est conditionné au renseignement régulier par le délégataire du SIAP (ou à défaut un autre outil numérique mais devant être interfacé avec le SIAP) pour permettre aux services de l'Etat de disposer en temps réel de l'état de la consommation des crédits. Une attention particulière est apportée à la saisie dans un délai de 15 jours maximum des données relatives au suivi des paiements.

Article II-7 : Gestion financière de la fin de convention

- En cas de renouvellement de la convention de délégation de compétences

Le versement des crédits de paiement correspondants aux crédits engagés les années précédentes perdure selon la règle mentionnée au II-5-2 pour le parc social et dans la convention de gestion entre le délégataire et l'Anah pour le parc privé.

Pour le parc privé, si, au terme de l'effet de la présente convention et de l'échéancier de versement des crédits prévu au II-5-2, le délégataire dispose de crédits de paiement non utilisés, ces crédits seront déduits du versement de l'avance prévue selon les modalités décrites dans la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

- En cas de non-renouvellement de la délégation de compétences

En cas de non-renouvellement à l'initiative du délégataire, le préfet de département doit être informé au moins trois mois avant la date d'échéance de la convention. En cas de non-renouvellement, le versement des droits à engagement, tel que prévu à l'article II-5-1, est arrêté. Les comptes rendus de l'utilisation des droits à engagement mis à disposition du délégataire sont remis par le délégataire au préfet de département, représentant de l'Etat et au délégué de l'Anah dans le département.

Le délégataire continue à assumer le paiement des engagements qu'il a pris auprès des bénéficiaires des aides. A cet effet, l'Etat et l'Anah concluent avec le délégataire un avenant de clôture qui définit les modalités de mise à disposition des crédits correspondants et de paiement restant à effectuer.

Pour le parc public, le versement des crédits reste conditionné au renseignement régulier par le délégataire du SIAP (ou à défaut un autre outil numérique mais devant être interfacé avec le SIAP).

- En cas de modification du périmètre géographique

Le périmètre géographique d'exercice de la délégation peut être modifié par voie d'avenant (*voir article III*), dans le cas de modification de la carte intercommunale. Si cette modification du périmètre de l'EPCI conduisait à ce que des communes ne soient plus membres de l'intercommunalité délégataire, le versement des droits à engagement, tel que prévu à l'article II-5-1 pour réaliser les objectifs relatifs sur ces communes, est arrêté. Les comptes rendus de l'utilisation des droits à engagement mis à disposition du délégataire sont remis par le délégataire au préfet de département, représentant de l'Etat et au délégué de l'Anah dans le département.

TITRE III : Avenants

La convention peut être modifiée par avenant, dans le respect de la réglementation. Les avenants listés ci-après sont obligatoires (le cas échéant pour les avenants visés aux articles III-3 et III-4). Ces avenants peuvent être signés en cours d'année. Plusieurs types d'avenants peuvent être regroupés dans le même document.

Article III-1 : avenant annuel de gestion

L'avenant annuel de gestion est obligatoire. Il est signé pour toute convention en cours. Cette signature doit intervenir le plus rapidement possible afin de ne pas pénaliser le démarrage de la gestion. Dans l'attente de la signature de l'avenant annuel, des autorisations d'engagement peuvent être mises à disposition du délégataire qui peut prendre des décisions d'engagement dans la limite de ces crédits. Cette mise à disposition s'effectue selon les modalités définies à l'article II-5-1.

Il indique les objectifs quantitatifs prévisionnels pour l'année en adoptant la présentation de la convention au I-2 (et annexe 1).

Le cas échéant, les avenants annuels doivent prendre en compte les objectifs du plan de relance.

Il précise ensuite les modalités financières pour l'année en distinguant l'enveloppe déléguée par l'État, via le FNAP, pour le parc public et par l'Anah pour le parc privé et les interventions financières du délégataire lui-même. Le montant annuel des droits à engagement est établi après la prise en compte du niveau réel de consommation de N-1 et des perspectives pluriannuelles.

Le cas échéant, il intègre la révision des objectifs et des droits à engagement liés à la persistance d'un écart de réalisation conformément aux dispositions prévues à l'article II-5-1-3.

Tout autre point ponctuel concernant une partie de la convention peut figurer dans cet avenant.

Article III-2 : avenant de fin de gestion (cf. II-5-1-3)

Cet avenant précise au délégataire l'enveloppe définitive des droits à engagement ainsi que les objectifs quantitatifs inhérents. Il prend en compte les réalisations du délégataire et les perspectives à fin d'année conformément au bilan prévu à l'article II-5.1.3. **Il est obligatoire pour le parc public.** La signature de cet avenant peut être déléguée au président de l'EPCI sans passage au conseil communautaire.

Article III-3 : avenant modifiant le périmètre de la délégation de compétences

En cas de modification du périmètre géographique d'intervention du délégataire, l'avenant met à jour les dispositions de la convention : identification de la nouvelle personne morale [en cas de changement de statut et ou de nom du délégataire], identification du nouveau délégataire pour les communes qui le cas échéant ne seraient plus couvertes par la présente convention avec les modalités de gestion des opérations engagées sur le territoire de ces communes, actualisation des objectifs et des dotations des crédits correspondants, modalités de gestion et de suivi, ...

L'avenant ne constitue pas un préalable nécessaire à l'octroi des crédits attribués au délégataire pour l'exercice de ses fonctions (crédits Etat/FNAP + Anah).

Article III-4 : avenant de prorogation

En application de l'article L. 301-5-1 du CCH, au terme des six ans, la convention peut être prorogée pour une durée d'un an, par avenant, si l'EPCI dispose d'un PLH exécutoire ou, dans le cas contraire, s'il a pris une délibération engageant l'élaboration d'un PLH. Cette prorogation est renouvelable une fois dans les mêmes conditions. En cas de PLH qui n'est plus exécutoire, la convention n'est plus applicable.

Article III-5 : avenant de clôture

Au terme de la convention, un avenant prévoit les modalités relatives au paiement des aides accordés pendant la période de la convention (*cf. article II-7*) et au conventionnement APL (*cf. titre V*).

TITRE IV – Conditions d'octroi des aides et d'adaptation des plafonds de ressources

Les dispositions du CCH et notamment de son livre III, ainsi que les textes listés dans le document A annexé, sont applicables sous réserve des adaptations prévues aux articles IV-1 et IV-2 ainsi que le prévoit le VI de l'article L. 301-5-1 du CCH.

Article IV-1 : Adaptation des conditions d'octroi des aides (optionnel)

IV-1-1 Parc public

Le montant des subventions accordées au titre de la délégation pour le compte de l'État ne peut excéder les plafonds suivants :

- .20 000 € par logement ;
- .60 000 € par logement pour les opérations mentionnées au II de l'article D.331-1 et adaptées aux besoins des ménages rencontrant des difficultés d'insertion particulières.

Toutefois, si une opération présente des surcoûts exceptionnels, le délégataire peut saisir le préfet de région pour demander une dérogation à ces montants, dans les limites :

- .de 5 000 € par logement ;
- .de 20 000 € par logement pour les opérations mentionnées au II de l'article D.331-1 et adaptées aux besoins des ménages rencontrant des difficultés d'insertion particulières.

Le président de l'EPCI adresse par courrier au préfet de Région une demande pour déroger aux forfaits plafonds pour une opération, en exposant les raisons conduisant à cette demande. Le préfet de département reçoit copie du courrier pour information et prise en compte pour le suivi de la DAP.

Le courrier est accompagné des pièces suivantes pour justifier de la demande :

- .La présentation synthétique et technique de l'opération (localisation, coût prévisionnel, nature) [format court 1 page] ;
- .Les éléments financiers permettant au préfet de région et ses services de juger de l'opportunité de la dérogation (plan de financement, compte d'exploitation prévisionnel avec le forfait plafond et avec le forfait dérogé...)

Le préfet de région dispose de 15 jours à compter de la date de réception de la demande pour donner son avis par courrier, lequel est réputé défavorable en l'absence de réponse. Le préfet de département reçoit copie du courrier de réponse.

Le courrier d'accord du préfet de région est joint aux pièces du dossier d'instruction

IV-1-2 Parc privé

La convention conclue entre le délégataire et l'Anah en vertu de l'article L. 321-1-1 détermine les règles particulières d'octroi des aides aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants qui peuvent être fixées par le délégataire en application de l'article R. 321-21-1, ainsi que les conditions de leur intervention.

Article IV-2 : Plafonds de ressources

IV-2-1 Parc public *(optionnel, peut faire l'objet d'avenants ultérieurs)*

En application de l'article R. 441-1-2, les plafonds de ressources peuvent être majorés dans la limite de 30% de ceux applicables pour l'accès des ménages aux logements locatifs sociaux dans les cas ci-après *(localisation, durée et motivation de la majoration à indiquer)* :

- logements d'un même immeuble situés dans des ensembles immobiliers ou quartiers dans lesquels plus de 20 % des logements locatifs sociaux sont vacants depuis au moins trois mois

- logements situés dans des quartiers classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville
- logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsqu'ils sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'APL

IV-2-2 Parc privé

- Propriétaires occupants

Les conditions de ressources prévues au dernier alinéa du II de l'article R. 321-12 sont applicables.

- Propriétaires bailleurs

Lorsque le bailleur conclut une convention en application de l'article L. 351-2 (4°), les plafonds de ressources des locataires fixés par l'arrêté mentionné à l'article D. 331-12 sont applicables.

Les conventions visées aux articles L. 321-4 et L. 321-8 et signées dans les conditions de l'article L. 321-1-1 devront respecter les dispositions législatives et réglementaires applicables (*voir notamment les articles D. 321-23 à R. 321-36*).

Article IV-3 : Modalités d'attribution des aides et d'instruction des dossiers

IV-3-1 Parc public

Pour les opérations visées au I-2-1, la présidente de l'EPCI ou son représentant signe les décisions de subvention qui sont prises sur papier à double en-tête du délégataire et de l'Etat par le représentant habilité de la communauté. L'instruction des dossiers est assurée par les services du délégataire.

IV-3-2 Parc privé

Pour les actions visées au I-2-2, la loi a prévu que les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par la présidente de l'autorité délégataire au nom de l'Anah. La convention conclue entre le délégataire et l'Anah en vertu de l'article L. 321-1-1 détermine les conditions d'instruction et de paiement.

TITRE V – Loyers et réservations de logements

Article V-1 : Conventions APL

L'aide personnalisée au logement (APL) accordée au titre de la résidence principale a un domaine d'application délimité par l'article L. 351-2.

V-1-1 : Parc public

La présidente de la métropole ou son représentant signe, au nom de l'Etat, les conventions mentionnées à l'article L. 353-2 conclues en contrepartie d'un financement ou d'un agrément qu'il accorde. Il instruit et renseigne les conventions APL signées dans SIAP.

Le délégataire doit instruire les conventions APL conformément à la réglementation applicable (loyers, réservations, publication aux hypothèques...).

En application de l'article L. 342-2 et de l'article L. 353-11, le respect des engagements figurant dans les conventions APL signées par le délégataire et le bailleur relève de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).

- Pour les nouvelles conventions :

Pendant la période de délégation, le délégataire est compétent pour signer les nouvelles conventions APL relatives aux logements pour lesquels il a octroyé une aide à la pierre ouvrant droit au conventionnement APL, ainsi que les conventions APL relatives aux logements pour lesquels un prêt ouvrant droit au conventionnement APL est octroyé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Il est également compétent, pendant la période de délégation, pour signer les avenants à ces conventions et, a priori, pour les résilier à leur date d'expiration initiale ou à l'échéance d'une période triennale de reconduction tacite.

En revanche, la résiliation d'une convention aux torts du bailleur ou la résiliation unilatérale par l'Etat d'une convention en cours, pour motif d'intérêt général ou en cas de démolition, restent de la compétence de l'Etat.

- Pour les conventions signées par l'Etat avant la délégation :

L'Etat transmet sur le SIAP, au délégataire qui en fait la demande, toute convention APL initiale (et ses avenants éventuels) devant faire l'objet d'un avenant relevant de la compétence du délégataire (par exemple, accord d'un agrément ou subvention au titre de la réhabilitation). Le délégataire renseigne les avenants signés dans SIAP.

La compétence du délégataire en matière d'avenant à une convention APL initialement signée par le préfet dépend de l'objet même de l'avenant.

Il est ainsi compétent, par exemple, pour signer un avenant portant modification du descriptif de programme à la suite d'un financement accordé par le délégataire.

Le délégataire a une compétence pour les avenants qui sont des conséquences directes de l'aide à la pierre qu'il a accordée.

Cela ne comprend donc pas les avenants pour exclusion de la convention des logements vendus (dans les cas particuliers où la vente met fin aux effets de la convention).

En revanche, le délégataire n'est pas compétent pour résilier la convention initialement signée par le préfet (quel que soit le motif de la résiliation).

V-1-2 : Parc privé

La convention conclue entre le délégataire et l'Anah détermine les conditions de signature par le délégataire des conventions prévues aux articles L. 321-4 et L. 321-8.

Article V-2 : Modalités de fixation des loyers et redevances maximum

V-2-1 : Parc public

Le loyer au m² ou la redevance maximaux sont fixés dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) dans la limite des valeurs indiquées par l'avis relatifs aux loyers et redevances publiées chaque année. Les valeurs indiquées dans cet avis constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique.

Les loyers ou redevances maximaux sont fixés en tenant compte de l'équilibre de l'opération, de sa qualité, de la taille des logements mais aussi de la solvabilité des locataires et du secteur géographique d'implantation du projet. En effet, pour garantir le caractère social des logements, il convient de maintenir un écart d'environ 20 % entre les loyers du parc privé environnant et les loyers et redevances maximaux des conventions APL.

Les modalités de calcul du loyer ou de la redevance maximaux suivent les règles explicitées en annexe 9. Celles-ci sont les règles de droit commun à l'exception des adaptations suivantes possibles pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration.

Le barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figure en annexe. L'application de ces majorations au loyer de base ne pourra aboutir à un loyer mensuel par m² de surface utile dépassant le loyer maximal e zone correspondant au produit de financement mobilisé tel que fixé dans l'avis loyer auquel s'ajoute les majorations locales de loyers pour les PLUS et PLAI dans le respect des plafonds définis par l'avis loyers.

Ces loyers et redevances maximaux sont révisés chaque année, le 1^{er} janvier, dans les conditions prévues à l'article L. 353-9-3.

V-2-2 Parc privé

Les niveaux maximum des loyers maîtrisés du parc privé sont fixés, dans le respect de l'avis annuel publié par la DHUP et des dispositions adoptées par le conseil d'administration de l'Anah, dans le cadre du programme d'actions mentionné aux articles R. 312-10 et R. 312-10-1. Les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec des personnes autres que les organismes HLM et les SEM peuvent fixer un droit de réservation préfectoral, dont le pourcentage sera négocié en fonction des besoins locaux.

TITRE VI – Suivi, évaluation et observation

Article VI-1 : Modalités de suivi des décisions de financement

Le délégataire doit informer le préfet de département de l'ensemble des décisions signées qu'il prend en application de la présente convention. Pour chaque opération financée, des données relatives à leurs caractéristiques mentionnées à l'annexe 9 sont transmises dans le SIAP, géré par le

ministère chargé du logement auquel le délégataire a accès. De plus, les données de suivi liées aux décisions de financement doivent être transmises en continu au système d'informations et au minimum une fois par semaine.

Le délégataire s'engage à renseigner également le SIAP sur les crédits de paiement versés pour chaque opération (date et montant) comme cela est prévu au 7 du b) de l'Annexe 9.

L'Etat met également à disposition des partenaires locaux dans le SIAP, un téléservice (portail internet) permettant aux maîtres d'ouvrages de déposer une demande d'agrément et/ou d'aide à la pierre directement auprès des services responsables de la programmation.

Il permet de disposer de l'information la plus complète sur la vie d'une opération depuis sa conception jusqu'à la livraison, d'assurer un suivi des dossiers optimisé, de simplifier et uniformiser le partage des informations entre acteurs locaux, d'enrichir et permettre une meilleure connaissance des besoins en financements.

Le délégataire s'engage à mettre en œuvre le dispositif de suivi obligatoire décrit dans l'annexe 9.

Pour le parc privé les modalités d'information du préfet de département sur les décisions prises et de transmission des données sont définies par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

Article VI-2 : Suivi annuel de la convention

VI-2-1 Les modalités de compte-rendu

Les enveloppes du délégataire seront fixées en fonction des bilans produits aux dates des enquêtes transmises par la DHUP. Ces bilans feront obligatoirement état des réalisations et des perspectives de réalisation pour le reste de l'année.

Accompagnés du bilan annuel mentionné à l'article II-3, ces deux bilans serviront de socle à l'avenant annuel défini à l'article III-1

Article VI-2-2 : L'instance de suivi de la convention

Il est créé sous la coprésidence de la présidente de la métropole ou de son représentant et du préfet de département une instance de suivi de la convention.

Cette instance se réunit au minimum une fois par an pour faire le bilan des décisions prises et des moyens consommés au cours de l'exercice écoulé et prévoir, si nécessaire, des ajustements ou des avenants à la convention. A cet effet, le délégataire s'engage à faciliter le contrôle par l'Etat et l'Anah de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile. Par ailleurs, il s'engage à informer l'Etat et l'Anah des réalisations et des moyens engagés via le compte-rendu mentionné à l'article II-6 et à la mise à jour du tableau de bord en annexe 1. Il se doit de répondre à toute enquête et demande d'information sollicitée par les services de l'Etat.

La réunion de cette instance doit être l'occasion d'échanger sur la mise en œuvre de la délégation et peut également donner lieu à des restitutions sur des thématiques ou des publics précis (*cf. VI-3 dispositif d'observation*).

Par ailleurs, un comité technique de suivi de la convention se réunit au moins 4 fois par an.

Le suivi de la convention doit permettre d'assurer la consolidation au niveau national et le compte-rendu au Parlement de la mise en œuvre de la politique du logement.

Article VI-3 : Dispositif d'observation

Les représentants locaux de l'Etat et de l'Anah sont associés au dispositif d'observation mis en place par la métropole conformément à la loi et aux dispositions relatives au PLH afin de suivre la mise en œuvre des objectifs et engagements de la collectivité et leurs effets sur le marché local du logement, selon les modalités suivantes notamment :

- Prévisions du nombre de logements qui seront livrés ou remis sur le marché
- Bilan quantitatif et qualitatif du nombre de logements livrés ou remis sur le marché
- Suivi des copropriétés
- Remise sur le marché de logements vacants

[Les partenaires peuvent ajouter des compléments qu'ils jugent pertinents]

Article VI-4 : Politique de contrôle

VI-4-1 : Contrôle pour le parc privé

Les dispositions relatives au contrôle sont fixées dans l'instruction de l'Anah sur les contrôles du 06 février 2017 révisée et dans la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

VI-4-2 : Contrôle pour le parc public

Le contrôle de la programmation et du respect des objectifs de programmation et des priorités d'intervention (type de produits financés, conformité aux orientations nationales) est annuel et doit accompagner le bilan annuel. Ce contrôle est directement effectué à partir du SIAP.

Le contrôle effectué porte également sur l'instruction des dossiers de financement (demandes de subvention ou d'agrément, dossiers de paiement) et sur le conventionnement APL : respect du CCH et des circulaires d'application (ou avis et instructions). Le non-respect de la réglementation doit se traduire par la mise en œuvre immédiate d'actions correctives par le délégataire.

Le plan de contrôle prévu pour le parc public dans le cadre de la délégation de compétences sera défini avant le 31/03/2025 et annexé au premier avenant de gestion annuel. Ce plan définit les modes de contrôles qui sont employés et comporte des objectifs chiffrés en matière de contrôle.

Le plan de contrôle prévoit la formalisation d'un contrôle interne par le délégataire lui-même qui comporte des contrôles réguliers du travail de l'instruction (des dossiers de subvention et d'agrément, des paiements et des conventions APL) par les responsables (contrôle de premier niveau effectué au fil de l'eau par le responsable direct des instructeurs, contrôle hiérarchique exercé par le chef de service) ainsi que des dispositions d'organisation permettant de lutter contre les risques.

Selon une périodicité à définir, le délégant vérifie que l'instruction des conventions APL par le délégataire a été effectuée conformément à la réglementation applicable.

Le plan prévoit la formalisation d'un contrôle s'appuyant sur le système d'information (SIAP) qui permet une première vérification globale et par échantillonnage, avec un contrôle sur pièces, (2ème temps) en définissant le pourcentage de dossiers contrôlés (objectif 10%). Un focus sur les dossiers sensibles (dépassant un certain montant de subvention, opérations réalisées par des maîtres d'ouvrage d'insertion, logements-foyers ...) peut être envisagé. Dans des cas spécifiques l'ANCOLS ou le CGEDD peuvent être saisis pour expertiser des opérations de logements sociaux.

Le bilan de ce plan de contrôle est intégré au bilan annuel de la délégation de compétences. Ce bilan explique les écarts entre le plan et le réalisé de l'année précédente et fait la synthèse des leçons tirées de l'exercice, pour adapter le plan de l'année qui commence à la meilleure connaissance des risques locaux et à leur évolution éventuelle.

Article VI-5 : Conditions de résiliation de la convention

VI-5-1 Cas de résiliation

La convention peut être résiliée chaque année, sur l'initiative de chacune des parties, lorsqu'un fait nouveau légitime et sérieux le justifie. Pour prendre effet au 31 décembre de l'année N, et si elle intervient à l'initiative du délégataire, la demande de résiliation doit être notifiée au moins trois mois avant cette date.

La convention peut en particulier être dénoncée par le représentant de l'Etat dans le département, après avis du CRHH, s'il estime que les objectifs et engagements définis dans la convention et mentionnés au III de l'article L. 301-5-1 du CCH sont insuffisamment atteints ou respectés, et en particulier lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du PLH sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention.

Une convention établie sur la base d'un PLH prorogé dans les conditions du I de l'article L. 302-4-2 du CCH ou d'un PLH résultant de l'application des dispositions du II du même article peut être dénoncée par le représentant de l'Etat dans le département, après avis du CRHH, si le délégataire ne s'est pas doté d'un nouveau PLH exécutoire sur l'ensemble de son périmètre, dans un délai maximal de deux ans après la mise en application des dispositions des I et II précédemment cités.

En cas de non-respect dans des proportions importantes des engagements contractés quant à l'échéancier de réalisation des objectifs de production mentionné en annexe 1 constaté sur deux exercices consécutifs dans le cadre du suivi annuel, chacune des parties peut décider de résilier la convention, à compter de l'année civile suivante.

La résiliation de la convention conclue entre le délégataire et l'Etat entraîne *de facto* la résiliation de la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

VI-5-2 Effets de la résiliation

En cas de résiliation, l'accord relatif à la clôture de la convention est formalisé par l'avenant de clôture défini à l'article III-5.

Les droits à engagement alloués au délégataire mais non encore engagés font l'objet d'un retrait de la part de l'Etat et de l'Anah². Les crédits de paiement mis à la disposition du délégataire mais non consommés et dont elle n'a plus l'utilité font l'objet d'un ordre de reversement de la part de l'Etat et de l'Anah. En cas de résiliation, la gestion financière de la fin de convention est celle définie à l'article II-7 (cas de non-renouvellement de la délégation de compétences).

En cas d'utilisation des crédits de paiement à d'autres fins que celles précisées dans les conventions qui la lie à l'Etat ou à l'Anah, un prélèvement du même montant sera opéré sur les ressources du délégataire.

Article VI-6 : Evaluation de la mise en œuvre de la convention

Les trois types d'évaluation décrits ci-après sont applicables tant au parc public qu'au parc privé.

VI-6-1 : Évaluation à mi-parcours

A l'issue des trois premières années d'exécution de la convention, le préfet de département et la présidente de la métropole ou son représentant procéderont à une évaluation à mi-parcours de la mise en œuvre du programme de la convention.

Cette évaluation devra être élaborée dès le dernier trimestre de la troisième année. Elle aura pour objectif d'analyser l'atteinte des objectifs et de les ajuster, le cas échéant, en fonction des résultats pour les trois dernières années de la convention. L'échéancier de réalisation prévu à l'article I-2-3 sera le cas échéant révisé en conséquence. Une modification de la présente convention peut être envisagée dans le cas où des changements importants seraient susceptibles d'intervenir du fait notamment d'une surconsommation ou d'une sous-consommation des crédits délégués en fonction de l'analyse menée au II-5-1-3.

Sur les territoires où le PLH aura été adopté l'année de signature de la convention, l'évaluation à mi-parcours sera établie en cohérence avec le bilan triennal d'exécution défini à l'article L. 302-3.

VI-6-2 : Évaluation finale

Au plus tard à partir du mois de juillet de l'année de la fin de la convention, une évaluation finale sera effectuée à l'initiative du délégataire en concertation avec l'Etat, afin d'examiner la mise en œuvre de la convention au regard des intentions de ses signataires et des objectifs de la politique d'aide au logement définis par l'article L. 301-1.

Cette évaluation permettra également d'examiner le respect des orientations et des actions inscrites dans le PLH, support de la délégation de compétences. Elle s'attachera notamment à apprécier les éléments qualitatifs de la délégation de compétences. Une attention particulière sera apportée à la valeur ajoutée pour le territoire de la délégation de compétences et notamment ses conséquences en termes d'effet de levier, de mobilisation de la collectivité délégataire et de cohérence de la politique du logement et plus particulièrement avec le PLH, le PDALHPD et les autres schémas existants.

² Dans le cas d'une convention de gestion avec instruction et paiement par le délégataire

Le bilan de réalisation du PLH défini à l'article L. 302-3 pourra représenter un élément de support à cette évaluation.

Au vu de cette évaluation, une nouvelle convention d'une durée de six ans pourra être conclue ; à cette fin, le délégataire s'engage à informer préfet de département, trois mois avant la fin de la présente convention, de sa volonté de la renouveler ou non.

VI-6-3 : Bilan financier et comptable

Dans les six mois suivant la fin de la convention, un bilan sera produit à partir des données du SIAP. Ce bilan s'attachera à comparer les résultats obtenus au regard des objectifs prévus dans la convention et dans le PLH. Ce bilan (parc public et parc privé) devra également présenter la consommation des crédits qui auront été délégués.

Une étude comparative avec l'ensemble des aides de l'Etat telles qu'indiquées à l'article V-6 pourra également être intégrée.

Le bilan fait également état des opérations clôturées et pour lesquelles le montant des crédits de paiement est inférieur au montant des autorisations d'engagement engagées afin que l'Etat réajuste ce qu'il doit verser au délégataire (y compris sur les années suivant la fin de la convention).

Article VI-7 : Information du public

Pour le parc public, le délégataire doit prendre les dispositions nécessaires pour que soit rendue publique l'intégralité de la part financière que l'Etat affecte aux différentes opérations financées dans le cadre de la convention et figurant à l'article II-1 de la présente convention.

Pour le parc privé, le délégataire s'engage, dans toute action de communication relative au parc privé, à retracer l'origine des financements. Les modalités d'information du public sont définies dans la convention de gestion conclue entre le délégataire et l'Anah.

Article VI-8 : Publication

La présente convention ainsi que ses avenants font l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture et du délégataire.

Ils sont transmis, dès leur signature, à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (Ministère en charge du Logement) et à la direction générale de l'Anah. Il est également attendu que le délégataire téléverse les documents dans le module dédié à la gestion des délégations de compétence du SIAP.

A Marseille, le

La Présidente de la Métropole Aix-
Marseille-Provence
ou son représentant

Le préfet du Département des
Bouches-du-Rhône

ANNEXES

A. Tableaux de suivi et bilans

1- Tableau de bord et déclinaison par secteur géographique des objectifs d'intervention définis par la convention, assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation (en cohérence avec la déclinaison territoriale du PLH)

1bis- Tableau de compte rendu de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire (ou état annexe au compte administratif)

1ter - Tableau de compte rendu de l'utilisation des aides propres du délégataire

2 - Bilan de la mise en œuvre de la programmation en logements très sociaux à bas niveau de quittance bénéficiant d'une subvention PLAI adapté. *(Il renseignera le tableau listant les opérations financées et précisant les enveloppes d'autorisations d'engagement correspondante. Il indiquera, le cas échéant, les difficultés rencontrées dans l'atteinte des objectifs fixés.)*

3- Bilan des contrôles

B. Programmation

4 - Programmes d'intervention contribuant à la mise en œuvre des objectifs de la convention

5- Structures collectives de logement et d'hébergement

6 - Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

C. Documents Annexés

7 – Liste des textes applicables

8 – Dispositif de suivi statistique imposé pour les délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement

9 – Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

A. Tableau de suivi et bilans

Objectifs de réalisation de la convention, parc public et parc privé – Tableau de bord)

	2025.				2026.			2027.			2028.			2029.			2030.			TOTAL		
	Prévus	Réalisés			Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés	
		financés	mis en chantier			financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier
PARC PUBLIC	4100				4100			4100			4100			4100			4100			24 600		
PLAI	1435				1435			1435			1435			1435			1435			8 610		
PLUS	1845				1845			1845			1845			1845			1845			11 070		
Total PLUS-PLAI	3280				3280			3280			3280			3280			3280			19 680		
PLS	805				805			805			805			805			805			4 830		
Accession à la propriété (PSLA,)																						
Droits à engagements délégataire pour le parc public	23,6M €				23,6M €			23,6M €			23,6M €			23,6M €			23,6M €			142M €		
PARC PRIVE	Prévus	Réalisés			Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés	
Logements de propriétaires occupants	1425				1425			1425			1425			1425			1425			8 550		
dont logements indignes ou très dégradés	128				128			128			128			128			128			768		
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	520				520			520			520			520			520			3 120		
dont aide pour l'autonomie de la personne	777				777			777			777			777			777			4 662		
Logements de propriétaires bailleurs	287				287			287			287			287			287			1 722		

Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	6 634			6 634		6 634		6 634		6 634		6 634		39 804	
Dont copropriétés en difficulté	5855			5855		5855		5855		5855		5855		35 130	
Dont copropriétés fragiles	244			244		244		244		244		244		1 464	
Dont autres copropriétés	235			235		235		235		235		235		1 410	
Total des logements Habiter Mieux															
Dont propriétaires occupants															
Dont propriétaires bailleurs															
Dont logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires															
Total droits à engagements ANAH	74M€			74M€		74M€		74M€		74M€		74M€		445M€	
<i>Action coeur de ville ORT dont PNRQAD dont NPNRU dont QPV (hors NPNRU)</i>															
<i>Total droits à engagement programmes nationaux</i>															
Total droits à engagement Etat/ (indicatif)															
Total droits à engagements délégataire pour le parc privé															

Détail des engagements de production de logements et de logements sociaux pris dans le PLH, par commune et par an :

Commune	Production neuve	Production LS	dont LLS	dont accession	dont privé	parc % LS
Aix-en-Provence	1 000	350	250	100	0	35,00 %
Allauch	118	51	51	0	0	43,22 %
Alleins	12	0	0	0	0	0,00 %
Aubagne	113	17	13	0	4	15,04 %
Auriol	55	42	37	0	0	76,36 %
Aurons	7	1	0	0	0	14,29 %
Beaurecueil	0	0	0	0	0	0,00 %
Belcodène	9	1	1	0	0	11,11 %
Berre-l'Étang	65	34	24	10	0	52,31 %
Bouc-Bel-Air	120	60	60	0	0	50,00 %
Cabriès	60	22	20	2	0	36,67 %
Cadolive	9	1	1	0	0	11,11 %
Carnoux-en-Provence	19	7	7	0	0	36,84 %
Carry-le-Rouet	23	3	3	0	0	13,04 %
Cassis	24	21	15	5	1	87,50 %
Ceyreste	20	16	16	0	0	80,00 %
Charleval	20	0	0	0	0	0,00 %
Châteauneuf le rouge	0	0	0	0	0	0,00 %
Châteauneuf-les-Martigues	70	30	30	0	0	42,86 %
Cornillon-Confoux	8	1	1	0	1	12,50 %
Coudoux	43	17	17	0	0	39,53 %
Cuges-les-Pins	46	17	16	1	0	36,96 %
Éguilles	34	20	16	0	4	58,82 %
Ensuès-la-Redonne	22	6	6	0	0	27,27 %
Eyguières	45	15	15	0	0	33,33 %
Fos-sur-Mer	50	15	15	0	0	30,00 %
Fuveau	28	17	14	0	0	60,71 %
Gardanne	120	40	34	6	0	33,33 %
Gémenos	46	13	13	0	0	28,26 %
Gignac-la-Nerthe	89	23	22	0	0	25,84 %
Grans	12	4	3	0	1	33,33 %
Gréasque	40	24	22	2	0	60,00 %
Istres	561	169	143	22	4	30,12 %
Jouques	20	20	20	0	0	100,00 %
La Barben	4	1	0	1	0	25,00 %

La Bouilladisse	44	25	23	0	2	56,82 %
La Ciotat	157	61	47	13	0	38,85 %
La Destrousse	13	3	2	0	0	23,08 %
La Fare-les-Oliviers	36	23	23	0	0	63,89 %
La Penne-sur-Huveaune	18	13	0	0	0	72,22 %
La Roque-d'Anthéron	64	7	7	0	0	10,94 %
Lamanon	4	1	1	0	0	25,00 %
Lambesc	108	40	40	0	0	37,04 %
Lançon-Provence	51	23	23	0	0	45,10 %
Le Puy-Sainte-Réparate	42	17	0	0	0	40,48 %
Le Rove	10	5	5	0	0	50,00 %
Le Tholonet	13	12	0	0	0	92,31 %
Les Pennes-Mirabeau	178	81	0	0	0	45,51 %
Mallemort	65	43	42	1	2	66,15 %
Marignane	102	38	38	0	0	37,25 %
Marseille	4 500	2 297	1 671	210	255	51,04 %
Martigues	250	85	69	10	6	34,00 %
Meyrargues	36	18	18	0	0	50,00 %
Meyreuil	90	25	20	5	0	27,78 %
Mimet	10	10	9	0	0	100,00 %
Miramas	176	58	50	5	3	32,95 %
Pélissanne	111	50	48	2	0	45,05 %
Pertuis	212	72	66	6	0	33,96 %
Peynier	62	37	33	4	0	59,68 %
Peypin	40	19	19	0	0	47,50 %
Peyrolles-en-Provence	38	21	21	0	0	55,26 %
Plan-de-Cuques	66	24	24	0	0	36,36 %
Port-de-Bouc	188	54	0	0	0	28,72 %
Port-Saint-Louis-du-Rhône	40	0	0	0	0	0,00 %
Puyloubier	6	1	1	0	0	16,67 %
Rognac	80	40	35	5	0	50,00 %
Rognes	56	18	18	0	0	32,14 %
Roquefort-la-Bédoule	42	27	27	0	0	64,29 %
Roquevaire	77	44	34	7	3	57,14 %
Rousset	35	20	20	0	0	57,14 %
Saint-Cannat	50	20	20	0	0	40,00 %
Saint-Chamas	18	11	8	0	0	61,11 %

Saint-Mitre-les-Remparts	69	24	19	5	0	34,78 %
Salon-de-Provence	200	41	0	0	0	20,50 %
Sausset-les-Pins	20	14	14	0	0	70,00 %
Sénas	98	39	36	2	1	39,80 %
Septèmes-les-Vallons	103	49	41	3	5	47,57 %
Simiane-Collongue	25	13	12	1	0	52,00 %
Saint-Antonin-sur-Bayon	0	0	0	0	0	0,00 %
Saint-Estève-Janson	20	2	2	0	0	10,00 %
Saint-Marc-Jaumegarde	2	0	0	0	0	0,00 %
Saint-Paul-lès-Durance	17	0	0	0	0	0,00 %
Saint-Savournin	6	3	3	0	0	50,00 %
Saint-Victoret	3	0	0	0	0	0,00 %
Saint-Zacharie	42	28	21	6	1	66,67 %
Trets	163	65	62	3	0	39,88 %
Vauvenargues	0	0	0	0	0	0,00 %
Velaux	47	25	25	0	0	53,19 %
Venelles	58	25	0	0	0	43,10 %
Ventabren	80	25	25		0	31,25 %
Vernegues	10	0	0	0	0	0,00 %
Vitrolles	100	0	0	0	0	0,00 %
Non sectorisé		500				
TOTAL 2	11 063	5 254	3 607	437	293	47,49 %

Détail de la production annuelle de logements et de logements sociaux sur le territoire de la ville de Marseille :

Arrondissement de Marseille	Production neuve	Production LS	dont LLS	dont accession	dont parc privé
1er	60	135	71	4	60
2e	144	99	79	7	13
3e	126	138	60	6	72
4e	235	144	119	12	13
5e	273	151	128	14	10
6e	60	49	37	3	9
7e	70	46	38	4	5
8e	385	186	162	19	5
9e	360	145	119	18	5
10e	336	154	130	17	7
11e	306	118	93	15	10
12e	360	163	140	18	5
13e	380	118	92	19	7
14e	276	98	79	14	5
15e	1049	350	290	36	24
16e	80	43	34	4	5
Total	4500	2137	1671	210	255
Non sectorisé		160			

Rappel des objectifs triennaux des communes pour la période 2023-2025 (suite aux évolutions liées à la signature des CMS pour les communes d'Aix-en-Provence, Bouc-Bel-Air, Mallemort, Marseille, Roquevaire, Septèmes-les-Vallons).

									Obj de rattrapage LLS pré CMS		Obj de rattrapage PLAI pré CMS		Obj de rattrapage pré CMS PLS		Obj de rattrapage LLS post CMS		Obj de rattrapage PLAI post CMS		Obj de rattrapage post CMS PLS					
communes	EPCI	total de LLS au 01/01/22	RP 2022	taux de LLS	Obj réglementaire (25 %)	Nb de LLS manquants	Rythme de rattrapage	rythme de rattrapage CMS	objectif global de production 2023-2025	objectif annuel	Dt minimum PLAI	minimum PLAI annuel	Dt maximum PLS	maximum PLS annuel	objectif global de production 2023-2025	objectif annuel	Dt minimum PLAI	minimum PLAI annuel	Dt maximum PLS	maximum PLS annuel	report quantitatif	report PLAI	report PLUS	report PLS
Aix en Provence	AMP	15 459	71820	21,52 %	17955	2496	0,5	0,4	1248	416	374	125	374	125	998	333	299	100	299	100				
Allauch	AMP	653	9117	7,16 %	2279	1626	0,33	0,25	537	179	161	54	107	36	537	179	161	54	107	36				
Aubagne	AMP	5 810	19925	29,16 %	4981	obj atteinte																		
Auriol	AMP	493	5070	9,72 %	1268	775	0,33	0,25	256	85	77	26	51	17	256	85	77	26	51	17				
Berre l'Etang	AMP	1 820	5639	32,28 %	1410	obj atteinte																		
Bouc Bel Air	AMP	759	6081	12,48 %	1520	761	0,33	0,25	251	84	75	25	75	25	190	63	57	19	57	19				
Cabries	AMP	265	4008	6,61 %	1002	737	0,33	0,25	243	81	73	24	49	16	243	81	73	24	49	16				
Carnoux-en-Provence	AMP	485	2749	17,64 %	687			Commune exemptée																
Carry-le-Rouet	AMP	46	3213	1,43 %	803	757	0,33	0,25	250	83	75	25	50	17	250	83	75	25	50	17				
Cassis	AMP	375	3551	10,56 %	888	513	0,33	0,25	169	56	51	17	51	17	169	56	51	17	51	17				
Ceyreste	AMP	136	2126	6,40 %	532	396	0,33	0,25	131	44	39	13	26	9	131	44	39	13	26	9				
Châteauneuf les Martigues	AMP	1 489	7409	20,10 %	1852	363	0,33	0,25	120	40	36	12	36	12	120	40	36	12	36	12		1		5
Coudoux	AMP	87	1508	5,77 %	377	290	0,33	0,25	96	32	29	10	19	6	96	32	29	10	19	6	24	12	12	

Cuges-les-Pins	AMP	210	2293	9,16 %	573	363	0,33	0,25	120	40	36	12	24	8	120	40	36	12	24	8				
Eguilles	AMP	191	3716	5,14 %	929	738	0,33	0,25	244	81	73	24	49	16	244	81	73	24	49	16				
Ensues-la-Redonne	AMP	142	2644	5,37 %	661	519	0,33	0,25	171	57	51	17	34	11	171	57	51	17	34	11				
Eyguières	AMP	212	3283	6,46 %	821	609	0,33	0,25	201	67	60	20	40	13	201	67	60	20	40	13				
Fos-sur-Mer	AMP	1 249	6805	18,35 %	1701			Commune exemptée																
Fuveau	AMP	269	4386	6,13 %	1097	828	0,33	0,25	273	91	82	27	55	18	273	91	82	27	55	18				
Gardanne	AMP	2 432	9929	24,49 %	2482	50	1	0,8	50	17	15	5	15	5	50	17	15	5	15	5	48	13	32	35
Gémenos	AMP	203	2778	7,31 %	695	492	0,33	0,25	162	54	49	16	32	11	162	54	49	16	32	11				
Gignac la Nerthe	AMP	389	4434	8,77 %	1109	720	0,33	0,25	238	79	71	24	48	16	238	79	71	24	48	16				
Grans	AMP	291	2405	12,10 %	601	310	0,33	0,25	102	34	31	10	31	10	102	34	31	10	31	10				
Gréasque	AMP	216	1747	12,36 %	437	221	0,33	0,25	73	24	22	7	22	7	73	24	22	7	22	7				
Istres	AMP	5754	19261	29,87 %	4815	obj atteint																		
Jouques	AMP	184	1959	9,39 %	490	306	0,33	0,25	101	34	30	10	20	7	101	34	30	10	20	7				
La Bouilladisse	AMP	67	2462	2,72 %	616	549	0,33	0,25	181	60	54	18	36	12	181	60	54	18	36	12				
La Ciotat	AMP	4 561	19711	23,14 %	4928	367	1	0,8	367	122	110	37	110	37	367	122	110	37	110	37	43	74	16	14
La Destrousse	AMP	67	1510	4,44 %	378	311	0,15	0,25	46	15	14	5	9	3	46	15	14	5	9	3				
La Fare-les-Oliviers	AMP	263	3795	6,93 %	949	686	0,33	0,25	226	75	68	23	45	15	226	75	68	23	45	15				
La Penne sur Huveaune	AMP	592	2660	22,26 %	665	73	0,5	0,4	37	12	11	4	11	4	37	12	11	4	11	4	12		10	2
La Roque d'Anthéron	AMP	650	1995	32,58 %	499	obj atteint																		
Lambesc	AMP	315	4298	7,33 %	1075	760	0,33	0,25	251	84	75	25	50	17	251	84	75	25	50	17				
Lançon de Provence	AMP	274	3885	7,05 %	971	697	0,33	0,25	230	77	69	23	46	15	230	77	69	23	46	15				
Le Puy-Sainte-Reparate	AMP	317	2231	14,21 %	558	241	0,33	0,25	79	26	24	8	24	8	79	26	24	8	24	8	18		10	
Le Rove	AMP	332	2405	13,80 %	601	269	0,33	0,25	89	30	27	9	27	9	89	30	27	9	27	9				

Les Pennes Mirabeau	AMP	820	9216	8,90 %	2304	1484	0,33	0,25	490	163	147	49	98	33	490	163	147	49	98	33				
Mallemort	AMP	285	3026	9,42 %	757	472	0,33	0,25	156	52	47	16	31	10	118	39	35	12	23	8				
Marignane	AMP	2 134	15148	14,09 %	3787	1653	0,33	0,25	545	182	164	55	164	55	545	182	164	55	164	55				
Marseille	AMP	85 618	394808	21,69 %	98702	13084	0,5	0,4	6542	2181	1963	654	1963	654	5234	1745	1570	523	1570	523				
Martigues	AMP	7 035	23182	30,35 %	5796	obj atteint																		
Meyrargues	AMP	191	1563	12,22 %	391	200	0,33	0,25	66	22	20	7	20	7	66	22	20	7	20	7				
Meyreuil	AMP	416	2772	15,01 %	693	277	0,33	0,25	91	30	27	9	27	9	91	30	27	9	27	9				
Mimet	AMP	81	1824	4,44 %	456	375	0,33	0,25	124	41	37	12	25	8	124	41	37	12	25	8				
Miramas	AMP	4545	10949	41,51 %	2737	obj atteint																		
Pelissanne	AMP	279	4635	6,02 %	1159	880	0,33	0,25	290	97	87	29	58	19	290	97	87	29	58	19				
Peynier	AMP	48	1612	2,98 %	403	355	0,15	19	53	18	16	5	11	4	53	18	16	5	11	4	19	5	11	3
Peypin	AMP	85	2337	3,64 %	584	499	0,33	0,25	165	55	49	16	33	11	165	55	49	16	33	11				
Peyrolles-en-Provence	AMP	299	2264	13,21 %	566	267	0,33	0,25	88	29	26	9	26	9	88	29	26	9	26	9	46	5	8	33
Plan de Cuques	AMP	517	5060	10,22 %	1265	748	0,33	0,25	247	82	74	25	74	25	247	82	74	25	74	25				
Port de Bouc	AMP	3 232	7542	42,85 %	1886	obj atteint																		
Port St Louis du Rhône	AMP	1 905	3951	48,22 %	988	obj atteint																		
Rognac	AMP	684	5403	12,66 %	1351	667	0,33	0,25	220	73	66	22	66	22	220	73	66	22	66	22				
Rognes	AMP	108	2025	5,33 %	506			Commune exemptée																
Roquefort-la-Bedoule	AMP	277	2337	11,85 %	584	307	0,33	0,25	101	34	30	10	30	10	101	34	30	10	30	10				
Roquevaire	AMP	464	3958	11,72 %	990	526	0,33	0,25	173	58	52	17	52	17	131	44	39	13	39	13				
Rousset	AMP	475	2245	21,16 %	561	86	0,5	0,4	43	14	13	4	13	4	43	14	13	4	13	4				
Saint-Cannat	AMP	253	2448	10,33 %	612	359	0,33	0,25	118	39	36	12	36	12	118	39	36	12	36	12				
Saint-Chamas	AMP	604	3893	15,52 %	973	369	0,33	0,25	122	41	37	12	37	12	122	41	37	12	37	12				

Saint-Mitre-les-Remparts	AMP	148	2716	5,45 %	679	531	0,33	0,25	175	58	53	18	35	12	175	58	53	18	35	12				
Saint-Victoret	AMP	commune qui n'est jamais entrée dans le dispositif SRU du fait de l'inconstructibilité de son territoire urbanisé																						
Salon de Provence	AMP	4 852	20269	23,94 %	5067	215	1	0,8	215	72	65	22	65	22	215	72	65	22	65	22	97	21		
Sausset-Les-Pins	AMP	257	4187	6,14 %	1047	790	0,33	0,25	261	87	78	26	52	17	261	87	78	26	52	17				
Senas	AMP	435	3004	14,48 %	751	316	0,33	0,25	104	35	31	10	31	10	104	35	31	10	31	10				
Septèmes-les-Vallons	AMP	794	4705	16,88 %	1176	382	0,33	0,25	126	42	38	13	38	13	96	32	29	10	19	6				
Simiane Collongue	AMP	219	2373	9,23 %	593	374	0,33	0,25	124	41	37	12	25	8	124	41	37	12	25	8				
Trets	AMP	393	4725	8,32 %	1181	788	0,33	0,25	260	87	78	26	52	17	260	87	78	26	52	17				
Velaux	AMP	280	3744	7,48 %	936	656	0,33	0,25	216	72	65	22	43	14	216	72	65	22	43	14				
Venelles	AMP	226	3872	5,84 %	968	742	0,33	0,25	245	82	73	24	49	16	245	82	73	24	49	16				
Ventabren	AMP	80	2523	3,17 %	631	551	0,33	0,25	182	61	55	18	36	12	182	61	55	18	36	12				
Vitrolles	AMP	4748	15368	30,90 %	3842	obj attein t																		
Total		169 844	832 492	0	208 123	45 772			18 084	6 028	5 425	1 808	4 756	1 585							1 305	50 3	63 6	24 4

ANNEXE 1bis

Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire (ou état annexe au compte administratif)

Convention de délégation de compétences conclue avec Le jj/mm/aaaa

ÉTAT ANNEXE DES FONDS RECUS ET REVERSES PAR LE DELEGATAIRE (CREDITS DE PAIEMENT)

RECETTES (fonds versés par l'Etat OU l'Anah)

Organismes délégués	Reliquats des CP antérieurs	Montant versé lors de l'exercice	Compte nature (a)	Montant total
Etat				
ANAH				

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

Bénéficiaire (b)	Nature de l'opération (c)	Nombre de logements concernés	Localisation de l'opération (commune)	Montant total de la subvention accordée (1)	Compte nature (a)	Dépenses des exercices antérieurs (2)	Dépenses de l'exercice (3)	Dépenses cumulées (4= 2+3)	Restes à payer (5=1-4)
Total									

(a) ouvert dans la nomenclature applicable aux EPCI (M14)

(b) y compris les prestations d'études et d'ingénierie

(c) codification des opérations (cf. annexe 1 – circulaire n° 2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004) : code 1 construction, acquisition-amélioration et surcharge foncière, code 2 réhabilitation et qualité de service, code 3 démolition et changement d'usage, code 5 études et prestations d'ingénierie

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU PARC PRIVE

En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

	Dépenses de l'exercice
Aides aux propriétaires bailleurs et occupants	
Prestations d'ingénierie	
TOTAL	

ANNEXE 1ter

Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement versés par le délégataire sur ses aides propres

Convention de délégation de compétences conclue avec Le jj/mm/aaaa en application des articles L301-3, L 301-5-1, L301-5-2, L 321-1-1 du CCH

ÉTAT ANNEXE DES AIDES PROPRES VERSEES PAR LE DELEGATAIRE (CREDITS DE PAIEMENT)

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

Bénéficiaire (b)	Nature de l'opération (c)	Nombre de loge- ments concernés	Localisation de l'opération (commune)	Montant total de la subvention accordée (1)	Compte nature (a)	Dépenses des exercices antérieurs (2)	Dépenses de l'exercice (3)	Dépenses cumulées (4= 2+3)	Restes à payer (5=
Total									

(a) ouvert dans la nomenclature applicable aux EPCI (M14)

(b) y compris les prestations d'études et d'ingénierie

(c) codification des opérations (cf. annexe 1 – circulaire n° 2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004) : code 1 construction, acquisition-amélioration et surcharge foncière , code 2 réhabilitation et qualité de service, code 3 démolition et changement d'usage, code 5 études et prestations d'ingénierie

PRELEVEMENTS AU TITRE DE L'ARTICLE L.302-5

Bénéficiaire (b)	Nature de l'opération (c)	Nombre de logements concernés	Localisation de l'opération (commune)	Montant des prélèvements au titre de la loi SRU	Montant total de la subvention accordée (1)
					Total

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU PARC PRIVE (SUR FONDS DU DELEGATAIRE)
En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

	Dépenses de l'exercice
Aides aux propriétaires bailleurs et occupants	
Prestations d'ingénierie	
TOTAL	

ANNEXE 2

Bilan de la mise en œuvre de la programmation en logements très sociaux à bas niveau de quittance bénéficiant d'une subvention PLAI adapté.

Lister les opérations financées et préciser les enveloppes d'autorisations d'engagement correspondantes. Indiquer le cas échéant, les difficultés rencontrées dans l'atteinte des objectifs fixés.

Commune	Nom du maître d'ouvrage	Numéro SIAP	Nombre de logements PLAI adaptés bénéficiant de la subvention "PLAI adapté"	Montant de la subvention FNAP accordée en mentionnant la part "PLAI hors subvention D. 331-25-1 du CCH", et la part "PLAI adapté"	Résidences sociales / Pensions de famille / Logements ordinaires

ANNEXE 3 BILAN des contrôles

I Parc public

Le plan de contrôle sera rédigé au cours du premier trimestre de la convention.

II Parc privé

Les dispositions relatives à la politique de contrôle pour le parc privé sont prévues par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

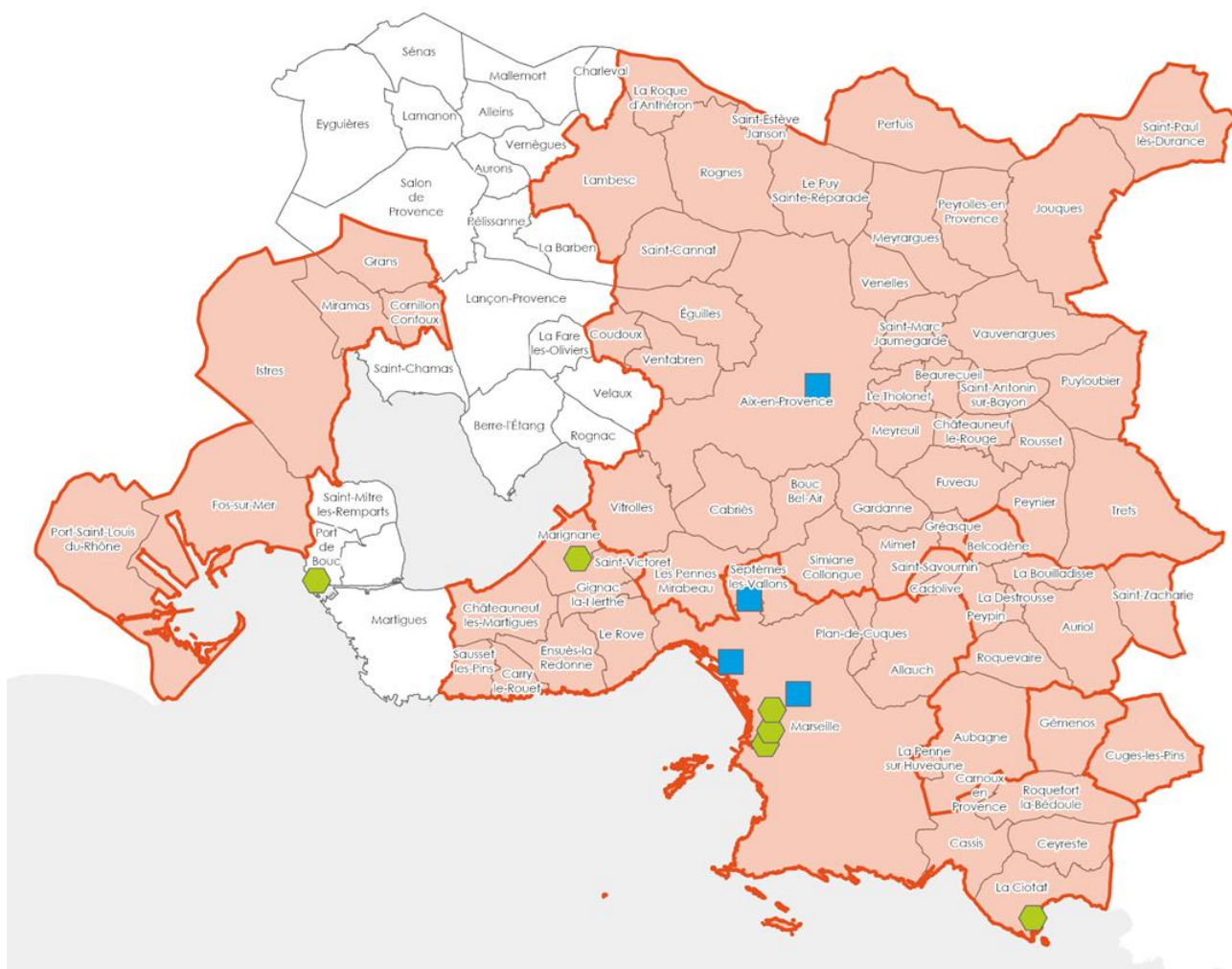
B. Programmation

ANNEXE 4

Programmes d'intervention contribuant à la mise en œuvre des objectifs pour le Parc Privé, de la convention

Les dispositifs opérationnels d'intervention, tels qu'ils figurent ci-dessous, contribuent à la mise en œuvre des objectifs pour le parc privé prévus dans la convention de délégation et concernent les dispositifs suivants :

- Programme d'Intérêt Général PIG
- Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat OPAH
- Opération de Restauration Immobilière ORI
- Plan de Prévention des Risques Technologiques PPRT
- Dispositifs d'accompagnement des Copropriétés : VOC POPAC Plan de Sauvegarde



Dispositifs opérationnels à l'étude en 2024, en cours et en projet de démarrage en 2025

	Dates	Commentaires
4 Programmes d'Intérêt Général - PIG		
PIG Pays d'Aix secteurs renforcés	du 24/10/2023 au 24/10/2026	
PIG Istres Pass Renov'Habitat	du 13/10/2020 au 13/10/2024	
PIG Réhabiliter Valoriser Eco-habiter Pays d'Aubagne et de l'Etoile	du 16/11/2020 au 16/11/2025	
PIG Renforcé Marseille Provence	du 22/11/2020 au 22/11/2027	
4 Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat - OPAH		
OPAH DD Port de Bouc	du 27/07/2018 au 26/07/2023	
OPAH RU AIX	<i>en préparation</i>	<i>Démarrage prévu 2025</i>
OPAH RU VIEUX LA CIOTAT	du 28/11/2018 au 28/11/2023	
OPAH RU Centre-Ancien MARIGNANE	du 09/01/2020 au 09/01/2025	
2 Opérations de Restauration Immobilière		
ORI Centre-Ville d'Aix en Provence	<i>en préparation</i>	<i>Démarrage prévu 2025</i>
ORI Marignane Faisabilité		<i>Etudes Faisabilité 2024</i>
6 Plans de Prévention des Risques Technologiques		
PPRT Cabriès		
PPRT Marignane STOGAZ		
PPRT FOS EST		
PPRT La Mède et Lavera (2)		
PPRT Berre		
Copropriétés : 2 Plans de Sauvegarde – 1 procédure de Carence		
PDS Facultés	du 25/08/2020 au 25/08/2025	
PDS La Mariélie	du 31/07/2024 au 31/07/2029	
Proc. Carence Résidence la Lune Vitrolles		
3 Programmes de Prévention et d'accompagnement des Copropriétés – POPAC -		
POPAC LA CIOTAT	du 27/07/2021 au 27/07/2024	
POPAC Marignane (Camoins et Florida Parc)		
POPAC MIRAMAS la Maille 1/Mercure	du 10/02/2020 au 10/02/2023	
Etudes en cours Hors Marseille		
Etude pré opérationnelle OPAH RU Multisites sur Trets & Pertuis		Démarrage en 2025

Etudes pré opérationnelles OPAH RU Aubagne		A lancer en 2025
Etude pré op Port Saint Louis – PVD		A lancer en 2025 / Petite Ville de Demain

SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE MARSEILLE

3 Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat - OPAH

OPAH CD PLOMBIERES	2018-2023	
OPAH RU « LHI Marseille Centre »	2019-2024	
OPAH CD Les Gardians	2023-2028	

5 études pré opérationnelles

OPAH RU Belle de Mai		Démarrage début 2025
OPAH RU Noailles		Démarrage début 2025
OPAH RU Hoche Versailles		Démarrage début 2025
OPAH RU Crottes Cabucelle		Démarrage 2025 (Euromed)
ETUDE pré op Belsunce		En cours
Etude faisabilité Euromed 1 Sud-Est		2025

Copropriétés : Plans de Sauvegarde –

Parc Kalliste	2023-2028	<i>Suivi-Animation</i>
Bellevue	2023-2028	<i>Suivi-Animation</i>
Parc Corot	2023-2028	<i>Suivi-Animation</i>
Le Mail + Le Mail G	2023-2025	<i>Elaboration PDS</i>
La Maurelette	2023-2025	<i>Elaboration PDS</i>
Consolat	2023-2025	<i>Elaboration PDS</i>
Est Marseillais	2023-2025	<i>Elaboration PDS</i>
Les Rosiers	2023-2025	<i>Elaboration PDS</i>

Copropriétés - élaboration de dispositif :

Gyptis I	2023-	<i>CIF</i>
Bel Horizon	2023-	
La Granière	2023-	<i>Elaboration PDS</i>
Est Marseillais		<i>Conv. de Portage CDC H</i>

En complément des dispositifs programmés et dans le cadre de la réforme des aides de l'Anah le déploiement d'un Pacte Territorial à l'échelle métropolitaine est en cours.

Opération dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

Le projet de requalification du centre ancien dégradé de Marignane a été retenu au titre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) géré par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) et l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il s'agit d'un projet transversal qui mobilise toutes les procédures existantes pour résoudre les problèmes de dégradation, d'insalubrité et de vacances qui touchent les immeubles du centre ancien de la ville. Ce volet « habitat » est complété par la rénovation des espaces publics et des équipements, ainsi que par une série d'actions visant à dynamiser le commerce et mettre en valeur le patrimoine. La convention du PNRQAD a été signée le 17 février 2012 entre la Ville de Marignane, l'État, l'ANRU, l'Anah, la Région, le Département, Marseille Provence Métropole, EPCI alors compétent, la Caisse des dépôts et consignations, 13 Habitat et l'UESL.

Le projet actualisé objet d'un avenant signé en 2023, traduit la poursuite de la stratégie d'intervention validée en 2018 :

- Poursuivre de l'intervention publique sur la couronne du centre historique, avec le bouclage de la rénovation de l'axe Jaurès / Desmoulins / Mirabeau y compris afin de les rendre attractifs et permettre l'implantation de nouvelles activités commerciales sur la future place de l'Olivier, le cours Mirabeau ainsi que dans les anciens locaux de la Place Camille Desmoulins une fois ceux-ci réhabilités.
- Renforcer les conditions de l'installation d'un nombre suffisant de nouveaux ménages qui seul permettra de dynamiser massivement le centre-ville rénové, avec une intervention radicale sur l'habitat indigne du centre ancien par une action combinée du PNRQAD et de Foncière Logement-DIGNEO.
- Concilier le tissu ancien médiéval dense aux dispositions urbaines et architecturales avec la mise en œuvre d'un habitat correspondant aux modes de vie actuels et capable d'offrir une qualité d'habitat et d'usage notamment avec l'évolution du projet sur l'îlot dégradé h1 permettant d'offrir des logements de qualité avec espaces extérieurs en réhabilitant les bâtiments en co-visibilité de l'Eglise St Nicolas et le bâtiment d'intérêt historique à l'angle des rues du Grand Puits et du Vieux Renard et d'aménager une cour plantée.
- Sécuriser la réhabilitation des petits îlots du cœur historique à travers la conclusion de baux à réhabilitation.
- Affirmer la liaison entre le centre historique rénové et ses abords avec l'aménagement et l'animation d'une liaison piétonne avec le site Bruyères requalifié et la reconstruction des équipements du boulodrome Georges Audry.

Le montant global du PNRQAD tel que conventionné à l'issue de l'avenant 3 s'élèvera ainsi à 71 408 698 euros.

Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

- Les protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne

Convention relative à la lutte contre l'Habitat indigne sur la commune d'Aubagne signée en 2022 avec l'Etat, l'Agence Régionale de Santé, l'Agence Départementale d'Information pour le Logement (ADIL) la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône (CAF).

Les actions prévues se structurent autour de plusieurs axes :

- Résorber les logements et les immeubles indignes et non décents pour supprimer les risques pour la santé (insalubrité) et la sécurité des occupants (péril), éviter l'occupation des logements frappés d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive et favoriser la mixité sociale ;

- Faire réaliser par les propriétaires ou ayants-droits concernés, les travaux de sortie d'insalubrité, d'exposition au plomb et de sortie de péril des logements ou immeubles, et à défaut, réaliser d'office ces travaux dans les meilleurs délais ;
- Encourager une réhabilitation de qualité des logements et immeubles concernés par une remise aux normes de décence ;
- Aider au relogement en urgence des familles en situation de danger au regard de la santé et de la sécurité, de manière temporaire ou durable.

ANNEXE 5

Structures collectives de logement et d'hébergement

- ✓ **Création de résidences sociales classiques, de pensions de famille ou de résidences accueil**

Les opérations de création de résidences sociales, pensions de famille et résidences accueil seront identifiées dans le cadre de la programmation annuelle du logement social et accompagnées en lien avec les différents partenaires (bailleurs sociaux, communes, DDETS, DDTM...)

- ✓ **Traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)**

Le délégataire s'engage à effectuer le traitement du ou des FTM visés par la convention **dans le cadre du plan de traitement des FTM piloté par la Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées (CILPI)** en application des orientations de la circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement.

Tout élément disponible de diagnostic utile sur la situation du ou des FTM visés par la convention est remis par l'Etat au délégataire, et donne lieu à une évaluation partagée des FTM à traiter, avant signature de la convention.

Préciser l'ensemble des FTM situés sur le territoire du délégataire dont le traitement est prévu pendant la durée de la convention :

1) tableau récapitulatif des FTM à traiter qui précise les éléments suivants (si disponibles) :

- identifiants du foyer : nom et adresse, propriétaire et gestionnaire, système d'aide à la personne ;
- nombre de résidents en précisant : % de résidents de 60 ans et +, le cas échéant, % de sur-occupants
- nombre de places-lits-logements à traiter en précisant combien le seront en PALULOS (avec le coût en aide à la pierre) et combien le seront en PLAI (avec le coût en aide à la pierre) ;
- nombre de logements reconstitués après traitement ;
- MOUS à envisager avec chiffrage prévisionnel ;
- **totalisation pour l'ensemble des foyers visés** sur la durée de la convention :
 - du montant des financements en PLAI, en PALULOS, en MOUS, en démolition ;
 - du nombre de places / logements avant traitement en équivalents logements ;
 - des capacités reconstituées après traitement en nombre de logements.

2) Fiche récapitulative pour chaque FTM comportant l'ensemble des éléments significatifs et connus du projet de réhabilitation à la date de signature de la convention (si disponibles) :

- éléments prévus dans le tableau récapitulatif ;
- coût prévisionnel de l'opération et phasage, année prévue pour chaque opération ;
- plan de financement prévisionnel intégrant l'ensemble des financements Etat, collectivités locales, 1%, fonds propres, CDC, autres) ;
- nature du traitement (réhabilitation, restructuration, démolition/construction, construction neuve hors site d'origine, acquisition/amélioration....) ;
- opérations-tiroirs à envisager ;

- si site(s) de desserrement : nombre et coût prévisionnel, localisation : (quartier, commune, autre commune de l'intercommunalité, en dehors de l'intercommunalité) ;
- autres solutions de relogement envisagées (accès au logement social, logements sociaux partagés, accession très sociale à la propriété....) ;
- solutions à apporter au vieillissement et éléments spécifiques de lutte contre la sur-occupation.

3) Éléments relatifs au suivi de la mise en œuvre

- modalités, rendez-vous annuels d'évaluation de la mise en œuvre ;
- compléments d'information à apporter ;
- sanctions.

Par ailleurs, il convient de mentionner les documents suivants susceptibles d'être utiles au délégataire :

- orientations interministérielles relatives au traitement des foyers sur-occupés ;
- circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relatives aux résidences sociales ;
- liste des FTM présents sur le territoire du délégataire à traiter dans le cadre de l'ANRU (ZUS et procédure de l'article 6 de la loi d'août 2003).

✓ Création de centres d'hébergement

Les opérations de création de centres d'hébergement seront identifiées dans le cadre de la programmation annuelle du logement social et accompagnées en lien avec les différents partenaires (bailleurs sociaux, communes, DDETS, DDTM...)

✓ Création de logements-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées

Les opérations de création logements-foyers pour personnes âgées ou personnes handicapées seront identifiées dans le cadre de la programmation annuelle du logement social et accompagnées en lien avec les différents partenaires (bailleurs sociaux, communes, Conseil Départemental, DDTM...)

✓ Création de logements en habitat inclusif

Les opérations de création logements en habitat inclusif seront identifiées dans le cadre de la programmation annuelle du logement social et accompagnées en lien avec les différents partenaires (bailleurs sociaux, communes, Conseil Départemental, DDTM) et validées par la Conférence des Financeurs de l'Habitat inclusif.

ANNEXE 6

Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

Description du projet, objectifs et prévisions d'opérations

Les quartiers prioritaires dans l'habitat métropolitain

A l'échelle de la Métropole, le Contrat de Ville recense 66 QPV, dont 21 quartiers éligibles au NPNRU (11 PRIN et 10 PRIR), qui représentent :

- environ 300 000 habitants
- environ 120 000 logements (40 000 logements sociaux et 80 000 logements privés)

Des quartiers (par construction) essentiellement dédiés à une vocation résidentielle sociale, avec de grandes diversités de situations, mais présentant globalement des atouts certains (accès, équipements, aménités) pour remplir cette fonction et/ou d'autres dans une perspective métropolitaine.

Une spécialisation de l'offre (grands logements sociaux à bas loyers, petits logements privés fortement dégradés, obsolescence urbaine et architecturale, insécurité...) qui, couplée aux mécanismes de peuplement (concurrence entre ménages, règles et priorités en matière d'attribution de LLS), alimente une spécialisation sociale durable :

- A l'échelle globale, un parc qui ne remplit plus sa vocation de réponse aux besoins du territoire en matière d'offre résidentielle, besoins autant sociaux (permettre une réponse équilibrée à la diversité de la demande des ménages métropolitains) mais également économiques (réponses aux besoins induits par le développement des entreprises et des dispositifs de formation professionnelle) ;
- A l'échelle individuelle, des trajectoires résidentielles, mais également professionnelles et familiales, qui ne peuvent plus se développer, aboutissant notamment à des décalages massifs entre typologie et occupation.

La métropole fixe ainsi comme objectif stratégique au programme NPNRU en matière d'habitat :

- ⇒ Agir pour un rééquilibrage et une diversification de l'offre, à l'échelle des quartiers/projets comme à celle des territoires (communes, bassins de vie) dans lesquels ils s'inscrivent, pour restaurer la fonction résidentielle essentielle que doivent jouer ces quartiers dans le territoire métropolitain ;
- ⇒ Agir pour une diversification pérenne du peuplement, en agissant prioritairement sur les facteurs d'attractivité des quartiers et le déblocage des parcours résidentiels de leurs habitants actuels

La stratégie globale est décrite dans la convention cadre pluriannuelle du renouvellement urbain de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvée en bureau métropolitain le 24 octobre 2019 et signée le 13 février 2020.

C. Documents annexés

ANNEXE 7 - Liste des textes applicables

I – Aides de l’Etat et de l’Anah régies par le CCH

PLUS – PLAI

- .Articles D. 331-1 à D. 331-28 du C.CH
- .Décret n° 2019-873 du 21 août 2019 relatif à la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation
- .Arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l’Etat et aux prêts pour la construction, l’acquisition et l’amélioration des logements locatifs aidés.
- .Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif. Circulaire HC/EF 11 n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l’Etat et de prêts de la caisse des dépôts et consignations. Cette circulaire est complétée par une note technique du 22 septembre 2000 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financées en PLA ou PLUS et par la note DGALN du 15 avril 2014 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales. Circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)
- .Circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d’attribution des subventions de l’Etat dites « surcharge foncière ».
- .Circulaire UHC/FB 17 n° 2000-66 du 5 septembre 2000 relative aux dispositions concernant l’attribution de subventions pour la réalisation ou l’amélioration des logements locatifs en région Ile-de-France
- .Arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif
- .Arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif

PSLA

- .Articles R. 331-76-1 à R. 331-76-5-4 du CCH. Circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004 relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession (PSLA)
- .Circulaire n° 2006-10 du 20 février 2006 modifiant la circulaire n° 2004-11

PALULOS

.Article D 323-1 à D. 323-12 du CCH

.Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.

Anah

.Articles L 321-1 et suivants du CCH

.Articles R 321-1 à R 321-36 et R 327-1 du CCH

.Règlement général de l'Agence nationale de l'habitat

.Pour les plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants qui sollicitent une aide de l'Anah, il convient de se reporter au site www.anah.fr

.Les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah, les instructions émises par l'Anah et communiquées conformément à l'article R. 321-7 du CCH aux présidents des EPCI et des Départements délégués, disponibles sur extranah.fr

Les instructions émises par l'Anah sont, conformément à l'article R 321-7 communiquées aux présidents des EPCI et des conseils départementaux délégués.

II - Aides de l'Etat non régies par le CCH

Parc public

.Circulaire n° 2001-69/UHC/IUH2/22 du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » - chapitre 65.48, article 02 modifiant la circulaire n° 99-45 du 6 juillet 1999.

.Circulaire n° 2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour la démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux modifiant les circulaires des 22 octobre 1998 et 26 juillet 2000.

.Circulaire UHC/IUH2.30/ n° 2001-89 du 18 décembre 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2002, en ce qui concerne les démolitions

.Circulaire n° 2002-31/UHC/IUH2/9 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1% logement au titre du renouvellement urbain.

.Circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

III - Loyers

.Avis annuel relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions APL.

Annexe 8 :
Dispositif de suivi imposé pour les délégations conventionnelles de compétence pour les aides
au logement

I. Le parc public

Le pilotage de la politique du logement s'effectue au niveau régional, par la négociation et le suivi des conventions, et au niveau ministériel par la fixation des grands objectifs nationaux et le rendu compte au Parlement (à travers les projets et les rapports annuels de performance au sens de la LOLF). Pour assurer cette mission, le ministère chargé du logement a mis en place un infocentre national sur le suivi des aides au logement permettant de collecter les informations techniques et financières sur les aides qui sont attribuées par ses services ainsi que par les collectivités qui gèreront ces aides par délégation.

Les données sont transmises à l'infocentre uniquement par voie électronique par fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet consacré à la délégation des compétences des aides à la pierre mis à disposition des services de l'État en charge du logement ou transmis sur simple demande auprès des mêmes services. Ce schéma de description des données à transmettre peut être amendé en fonction des nouveaux besoins de connaissances d'ordre technique ou financier. Cette transmission automatisée par voie électronique doit être réalisée quotidiennement.

a) le dispositif de transmission des données

L'Etat met à disposition du délégataire le système d'information des aides à la pierre (SIAP), qui assure dans ce cas la transmission automatique des données au délégant pour les dossiers instruits par ce moyen.

Le délégataire identifie un référent pilote de la délégation (chef de service habitat, DGS) ainsi qu'un référent technique - c'est-à-dire un contact privilégié sur le volet numérique de la présente convention (système d'information des aides à la pierre, partage et amélioration de la qualité de la donnée renseignée), a priori l'administrateur SIAP pour sa structure dans le cadre de la gestion déléguée des habilitations.

Le délégataire doit se former à l'outil des aides à la pierre mis à disposition par l'État. Le délégataire pourra être invité, dans cadre de la délégation des aides à la pierre, à identifier un agent au sein de sa structure, ayant pour mission de former les autres agents de la collectivité délégataire. Le délégataire peut néanmoins choisir de s'équiper de son propre logiciel d'instruction. Il s'engage alors à ce que son logiciel prenne en charge la transmission automatique des données, à les téléverser en continue (au moins une fois par jour) dans le SIAP et à répercuter toutes les modifications que l'Etat aura jugé utile d'effectuer sur le schéma de transmission des données évoqué précédemment. Dans ce cas, l'Etat s'engage à prévenir le délégataire dans des délais raisonnables et, si besoin, d'instaurer une période transitoire pour la mise aux normes de la transmission.

Dans le cadre de l'analyse des opérations de logement, les délégataires peuvent également utiliser le logiciel de simulation du loyer d'équilibre d'une opération locative (LOLA) diffusé par la DHUP.

b) information sur le contenu général des informations à transmettre

A titre d'information, ces données sont structurées selon les rubriques suivantes :

1/ Identification du délégataire (ce code sur 5 caractères alphanumériques est communiqué à chaque délégataire par le ministère chargé du logement)

2/ Identification du maître d'ouvrage (son numéro SIREN)

3/ Année de gestion

4/ Identification de l'opération. Seront notamment indiqués :

- numéro d'opération (unique pour un délégataire donné, sur 20 caractères alphanumériques)
- code INSEE de la commune où se situe l'opération.
- localisation de l'opération (hors QPV et territoires de veille, QPV hors PRU, QPV - PRU national, QPV - PRU régional, territoire de veille)
- nature de l'opération (ex: PLUS, PLAI, PLS, logements pour étudiants...)

5/ Plan de financement de l'opération

- La structure de ce plan est la même quel que soit le produit financé
- Les différentes sources de subventions
- Les différents types de prêts
- Les fonds propres
- Pour les opérations de PLS et de PSLA, l'établissement prêteur (prêt principal) doit être indiqué.

6/ Renseignements spécifiques suivant le produit financé

- caractéristiques techniques et économiques des opérations de logement locatif social
- caractéristiques techniques et économiques des opérations de réhabilitation
- répartition du coût des opérations d'amélioration de la qualité de service (AQS) par poste
- répartition du coût des opérations de démolition par poste

7/ Informations de suivi des opérations après le financement:

- montant et date pour chaque paiement effectué
- nombre de logements ayant fait l'objet d'un agrément définitif en PSLA (Article R. 331-76-5-1 - II)
- données pour le suivi statistique de lancement et de livraison des opérations notamment le numéro de permis de construire et de la convention

c) Les sources d'informations mise à disposition par l'Etat

Le site dédié au financement du logement social :

<http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/>

Ce site comporte les rubriques suivantes :

- .la réglementation applicable aux délégations de compétence;
- .des synthèses mensuelles sur la production de logement.

Ce site apporte de l'assistance à l'utilisation des applications à travers des fiches techniques et des FAQ. Il permet également de s'informer de l'ensemble des évolutions concernant les applications.

Contact du bureau de la DHUP chargé de la maîtrise d'ouvrage du système d'information des aides à la pierre (SIAP) : ph2.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

Contact du bureau de la DHUP chargé des systèmes d'information : ph4.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

II. Le parc privé

Les règles particulières relatives aux modalités des systèmes d'information sont prévues par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

ANNEXE 9 : Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

Le loyer maximal au m² ou la redevance maximale fixé dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ne doit pas dépasser un plafond correspondant aux caractéristiques de l'opération et déterminé selon les règles suivantes :

1 – Pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration

En application du 2° de l'article R. 353-16 du CCH, le loyer maximal, applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention APL, est exprimé en m² de surface utile et tient compte de la localisation, de la qualité de la construction et de la taille moyenne des logements de l'opération.

Il est déterminé à cette fin à partir d'un loyer maximal de zone, fonction du secteur géographique de l'opération (a), majoré le cas échéant en fonction de ses caractéristiques de qualité (b) et pondéré par un coefficient de structure qui permet de tenir compte de la taille moyenne des logements (c) :

a) les valeurs des loyers de maximaux de zone applicables aux conventions APL conclues avant le 1er janvier de l'année de prise d'effet de la présente convention figurent dans l'avis loyer publié chaque année par la DHUP au bulletin officiel du ministère). Elles sont révisées chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article L353-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

b) Le barème des majorations applicables aux logements financés en PLUS et en PLAI en fonction du secteur géographique et de la qualité de l'opération ne dépasse pas de plus de 18 % le niveau de loyer maximal hors majoration.

Les majorations applicables retenues par la présente convention sont les suivantes :

Thème 1 : localisation

- 9 % pour les opérations localisées dans une commune qui compte plus de 25 % de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales. Sur Marseille, cette règle s'applique à l'arrondissement.
- 12 % pour les opérations localisées dans une commune qui compte moins de 25 % de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales. Sur Marseille, cette règle s'applique à l'arrondissement.

Thème 2 : type d'opérations

- 3 % si l'opération compte moins de 10 logements et/ou si il s'agit d'une opération en acquisition-amélioration.

Thème 3 : performance énergétique et environnementale

pour les logements neufs :

- 2 % si démarche d'amélioration de la performance énergétique et environnementale, formalisée par :
 - un label NF Habitat HQE, Promotelec Habitat Neuf, Bâtiment Energie Environnement,
 - ou l'inscription de l'opération dans la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens (phases conception du projet, réalisation des travaux et fonctionnement avec les usagers),

- portés à 6 % :
 - application d'une performance énergétique équivalente à celle d'un bâtiment passif, sanctionnée par un label BEPOS Effinergie RE2020.

pour les logements en acquisition-amélioration :

- 2 % si démarche d'amélioration de la performance énergétique et environnementale, formalisée par :

- un label BBC Rénovation - première étape ou équivalent,
- ou l'inscription de l'opération dans la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens (phases conception du projet, réalisation des travaux et fonctionnement avec les usagers),

- portés à 4 % si
 - label BBC Rénovation ou équivalent.

Pour les opérations PLS, qui ne bénéficient pas de majoration au loyer maximal de base mensuel, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

Le loyer des annexes

Lorsque l'opération comporte des surfaces annexes entrant dans le calcul de la surface utile, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile par le loyer maximal au m² conventionné) ne dépasse pas pour les opérations PLUS et PLAI le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe et de toute majoration appliquée au loyer maximal de base mensuel (loyer maximal de zone multiplié par le coefficient de structure) de plus de 18 % ou, dans le cas des immeubles avec ascenseur non obligatoire, de plus de 25%

c) le coefficient de structure (CS) est calculé selon la formule:

$$CS = 0,77 \times [1 + (\text{nombre de logements} \times 20 \text{ m}^2 / \text{surface utile totale de l'opération})]$$

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, à savoir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive, peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire. Le montant maximal qui pourra être inscrit dans ce cas dans la convention est le suivant :

Loyer annexe mensuel	PLUS	PLAI	PLS
Parking extérieur privatif	15,00 €	10,00 €	20,00 €
Parkin en sous-sol ou en superstructure	30,00 €	25,00 €	35,00 €
Garage boxé simple	50,00 €	45,00 €	55,00 €
Garage boxé double	60,00 €	55,00 €	65,00 €
Terrasse (en complément des 9m2 comptabilisés dans la surface utile)	0,5 €/m ²		
Jardins	0,3 €/m ² (plafonné à 30€)		

2 – Pour les opérations de réhabilitation (réservées aux opérations PALULOS communale)

Pour chaque nouvelle opération de réhabilitation, le montant du loyer maximal mentionné à l'article R.353-16 du CCH est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans l'avis loyer, selon que la superficie de l'opération est exprimée en surface corrigée (SC) ou en surface utile (SU). Ces valeurs sont révisées chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article L353-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

Sous le régime de la surface utile, le loyer maximal au m² fixé dans la convention APL s'obtient par le produit du loyer maximal de zone de l'avis loyer et du coefficient de structure, calculé selon la formule précisée au c) du 1 ci-dessus

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé.

Les niveaux maximum des loyers maîtrisés du parc privé sont fixés, dans le respect de l'avis publié par la DHUP au bulletin officiel du ministère et des dispositions adoptées par le conseil d'administration de l'Anah, dans le cadre du programme d'actions mentionné aux articles R. 321-10 et R. 321-10-1 du CCH.

Faire un tableau des loyers maximum pour les zones concernées qui s'appliquent à la surface de référence.

Les valeurs mentionnées dans le tableau sont celles à la date de la signature de la présente convention et peuvent évoluer. Les valeurs en vigueur sont en ligne sur www.anah.fr

4 – Pour les redevances maximales des logements-foyers (résidences sociales et logements-foyer pour personnes âgées et handicapées)

Pour les logements-foyers (résidences sociales et logements-foyers pour personnes âgées et handicapées), les redevances maximales, applicables aux conventions APL conclues avant le 1er janvier de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année au 1er janvier suivant l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année N-1 (L. 353-9-2 du CCH).