

## DONNEES FINANCIERES ET STATISTIQUES 2015 (1)

## I. ETAT DES ENGAGEMENTS

\*Commissions permanentes d'avril à décembre 2015

Investissement sur Autorisations de Programme				
N° et libellé des Autorisations de Programme	Montant AP	Total Engagé	dont sur période*	Taux Engagement
10395R - Subventions travaux OPAH	1 200 000	1 188 517	1 188 517	99,0%
10416N - Logement conventionné très social (LCTS)	300 000	0	0	0,0%
16019K - Travaux de l'OPH 13 Habitat	5 000 000	3 270 346	3 270 346	65,4%
16020G - ANRU ZUS Centre Nord	2 606 107	1 159 452	65 000	44,5%
16020J - ANRU Vallon de Malpassé	885 813	218 250	218 250	24,6%
16020K - ANRU Saint Barthelemy	1 854 091	1 854 091	1 010 018	100,0%
18008H - Travaux dans le parc public hors 13 Habitat	6 000 000	5 895 206	5 895 206	98,3%
19019ACB - Plan quinquennal d'investissement	44 820 369	44 670 369	0	99,7%
23003A - Soutien à la production de logements sociaux	10 000 000	5 627 441	0	56,3%
<b>Total</b>	<b>72 666 380</b>	<b>63 883 672</b>	<b>11 647 337</b>	<b>87,9%</b>
Investissement hors Autorisation de Programme				
N° et libellé du programme	Crédits 2015	Total Attribué	dont sur période*	Taux Engagement
10288 - Aide Départementale à l'Accession à la Propriété dans l'Ancien (ADAPA)	400 400	195 000	130 000	48,7%
Fonctionnement				
N° et libellé du programme	Crédits 2015	Total Engagé	dont sur période*	Taux Engagement
10194 - Etudes & Recherches	74 825	27 225	27 225	36,4%
10208 - Financement d'équipes opérationnelles	293 605	211 209	112 337	71,9%
10511 - Subventions de fonctionnement aux associations - logement	115 569	111 330	111 330	96,3%
10601 - Subvention à l'Association Départementale d'Information sur le Logement	560 000	560 000	50 000	100,0%
<b>Total</b>	<b>1 043 999</b>	<b>909 764</b>	<b>300 892</b>	<b>87,1%</b>

## II. ETAT DES CREDITS DE PAIEMENT 2015

	Inscrit	Réalisé	Taux
Investissement	16 872 475	14 636 267	86,7%

	Inscrit	Réalisé	Taux
Fonctionnement	1 043 999	885 316	84,8%

## III. CREATIONS ET REHABILITATIONS 2015

Type d'opération	Logements	Subv. CD13
Acquisition - Amélioration (ACAM)	122	1 051 155
Construction neuve (CSTR)	367	3 968 710
Vente Etat Futur Achèvement. (VEFA)	505	6 781 072
<b>Total créations de logements</b>	<b>994</b>	<b>11 800 937</b>

Type d'opération	Moynne subv. / logement
Acquisition - Amélioration (ACAM)	8 616
Construction neuve (CSTR)	10 814
Vente Etat Futur Achèvement. (VEFA)	13 428
<b>Moyenne créations de logements</b>	<b>11 872</b>

Type d'opération	Logements	Subv. CD13
Réhabilitation (REHA)	2 880	4 237 089
<b>Subvention moyenne par logement</b>	<b>1 471</b>	

Opérations de réhabilitations - détail	Logements	Subv. CD13
Aix-en-Provence	1 197	1 289 858
Istres	109	352 751
Marseille 1	20	50 032
Marseille 2	15	37 500
Marseille 13	96	218 250
Marseille 14	914	1 010 018
Martigues	367	858 987
Vitrolles	162	419 693
<b>Total réhabilitations de logements</b>	<b>2 880</b>	<b>4 237 089</b>

Opérations de créations	Logements	Subv. CD13
Sur Marseille	425	4 291 906
Hors Marseille	569	7 509 031

Opérations de créations - détail	Logements	Subv. CD13
Aubagne	20	487 616
Auriol	26	83 100
Chateaufort les Martigues	63	882 846
Chateaufort	10	201 767
Ensues la Redonne	14	317 387
Eyguières	22	426 864
Fos sur Mer	25	291 272
La Destrousse	38	240 000
La Fare les Oliviers	9	30 000
La Penne sur Huveaune	12	338 211
Marseille	235	3 095 699
Marseille 1	6	36 000
Marseille 2	81	639 100
Marseille 3	11	60 000
Marseille 4	39	193 307
Marseille 13	18	111 800
Marseille 14	5	43 000
Marseille 15	30	113 000
Martigues	9	30 000
Rognac	48	1 091 855
Le Rousset	15	379 893
Salon de Provence	78	545 229
Senas	56	147 000
Simiane-Collongue	12	30 000
Saint Andiol	12	293 194
Tarascon	69	1 514 797
Trest	3	28 000
Veloux	28	150 000
<b>Total créations de logements</b>	<b>994</b>	<b>11 800 937</b>

## DONNEES FINANCIERES ET STATISTIQUES 2015 (2)

## IV. AIDES AUX TRAVAUX POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS DANS LE PARC PRIVE 2015

Opération	Nombre de PO aidés	Coût HT des travaux	Subvention CD13	Coût moyen Tvx / Log.	Subvention / Log.
P.I.G. Agglopoie 2014-2016	46	687 858	86 274	14 953	1 876
O.P.A.H. Arles Crau Camargue Montagnette 2013-2018	63	1 345 252	139 644	21 353	2 217
O.P.A.H. RU Marignane 2012-2017*	0	0	0	-	-
O.P.A.H. RU Pays d'Aubagne et de l'Etoile 2012-2017	4	76 631	6 074	19 158	1 519
O.P.A.H. SAN Ouest Provence 2012-2017	27	331 985	42 262	12 296	1 565
<b>Total / Moyenne</b>	<b>140</b>	<b>2 441 726</b>	<b>274 254</b>	<b>17 441</b>	<b>1 959</b>

\* 3 dossiers non financés CD car aide des partenaires >80% du coût d'opération (critères de 2011) et pas d'eco prime applicable

Lors de la CP du 2 octobre, l'OPAH RU multi-sites du Grand Centre ville de Marseille a été approuvée pour un montant de subvention départementale aux travaux de 408 250 €.

Egalement le PIG Agglopoie Provence 2016-2019 pour un montant d'aide départementale aux travaux de 737 250 €.

En CP de décembre, approbation de l'avenant 1 au PIG Agglopoie Provence 2016-2019 intégrant les 3 nouvelles communes de Pélissane, Mallemort et Berre, approbation de l'avenant 2 à l'OPAH du SAN 2012-2016 intégrant les nouvelles modalités d'intervention du SAN.

En CP de juillet, approbation des avenants aux conventions d'OPAH pour intégration des nouveaux critères de la Région.

## V. AIDES AUX TRAVAUX POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS DANS LE PARC PRIVE 2015

Opération	Nb Log.	Nombre de PO aidés	Coût HT des travaux	Subvention CD13	Coût moyen Tvx / Log.	Subvention / Log.
P.I.G. Agglopoie 2014-2016	15	6	643 884	78 000	42 926	5 200
O.P.A.H. Arles Crau Camargue Montagnette 2013-2018 *	12	6	890 407	50 522	74 201	4 210
O.P.A.H. RU Marignane 2012-2017	2	1	61 834	2 847	30 917	1 424
O.P.A.H. RU Pays d'Aubagne et de l'Etoile 2012-2017	3	2	157 049	18 000	52 350	6 000
O.P.A.H. SAN Ouest Provence 2012-2017 **	0	0	0	0	-	-
<b>Total / Moyenne</b>	<b>32</b>	<b>15</b>	<b>1 753 174</b>	<b>149 369</b>	<b>54 787</b>	<b>4 668</b>

\* dont 3 LCTS sans réservation CD.

\*\* beaucoup de difficultés à conventionner en loyer social. Néanmoins 2 LCTS ont été financés en diffus.

## VI. BILAN 2015 DISPOSITIF ADAPA

Total des primes attribuées :	195 000	100%
dont primes à 4.000 euros (18)	72 000	37%
dont primes à 3.000 euros (41)	123 000	63%

Total dossiers	59	100%
Dossiers hors Marseille :	9	15%
Dossiers sur Marseille :	50	85%

dossiers sur Arles	5	56%
dossiers sur Eyrargues	1	11%
dossiers sur Martigues	1	11%
dossiers sur Saint-Chamas	2	22%

dossiers sur Marseille 1	12	24%
dossiers sur Marseille 2	4	8%
dossiers sur Marseille 3	3	6%
dossiers sur Marseille 4	3	6%
dossiers sur Marseille 5	3	6%
dossiers sur Marseille 6	4	8%
dossiers sur Marseille 7	4	8%
dossiers sur Marseille 9	1	2%
dossiers sur Marseille 11	2	4%
dossiers sur Marseille 13	2	4%
dossiers sur Marseille 14	2	4%
dossiers sur Marseille 15	8	16%
dossiers sur Marseille 16	2	4%

Par délibération n°46 du 17 juillet 2015, l'Assemblée départementale a décidé d'étendre l'application du dispositif ADAPA à tous les arrondissements de Marseille. Auparavant, les 1er, 4ème, 5ème et 6ème arrondissements n'étaient que partiellement couverts, et les 8ème, 9ème, 10ème et 12ème arrondissements totalement exclus.

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
DIRECTION GENERALE ADJOINTE DU CADRE DE VIE  
DIRECTION DE LA VIE LOCALE

Service de la Politique de la Ville - Pôle Rénovation Urbaine & Habitat

## **CRITERES DE L'INTERVENTION DEPARTEMENTALE EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

### ☛ **OBJECTIFS**

- Rééquilibrage de l'implantation des logements locatifs sociaux en faveur de territoires déficitaires ou à marché tendu.
- Les projets doivent concourir à accroître l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux financés par l'Etat et ses délégataires en P.L.U.S. (prêt locatif à usage social) et/ou P.L.A.I. (prêt locatif aidé d'intégration).
- Les logements financés en P.L.S. (prêt locatif social) peuvent être pris en compte à concurrence d'un P.L.S. pour chaque logement P.L.A.I. réalisé au sein d'une même opération.
- Les opérations doivent comporter au minimum 5 logements, à l'exception de celles placées sous la maîtrise d'ouvrage associative visant à la production de logements adaptés à des besoins spécifiques.
- Les projets intéressant l'accueil d'urgence ou l'accueil de publics spécifiques (étudiants, jeunes travailleurs, travailleurs étrangers, foyers-résidences pour personnes âgées ou handicapées...) sont exclus de l'intervention départementale.
- Le Conseil Départemental peut accompagner la construction ou l'acquisition-amélioration de résidences sociales, de maisons-relais, sous réserve que ces structures soient bien destinées à l'accueil de publics diversifiés
- Les opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux privés destinées à être conventionnées, sont examinées au cas par cas, en fonction notamment du nombre de logements vacants au sein de l'immeuble concerné, remis sur le marché locatif.

### ☛ **TAUX D'INTERVENTION (sur la base du prix de revient incluant la T.V.A. au taux en vigueur)**

#### **Pour l'O.P.H. « 13 Habitat » :**

- ☞ 15 % taux unique d'intervention, l'Office étant autorisé, pour l'année 2016, à fixer librement le niveau de mobilisation de ses fonds propres (hors emprunt) pour chaque opération, **étant précisé que celui-ci ne saurait être inférieur à 5 %.**

#### **Pour les autres organismes H.L.M. :**

- ☞ 10 % pour les opérations implantées sur le territoire d'E.P.C.I. (établissements publics de coopération intercommunale) non délégataires de la gestion des aides à la pierre de l'Etat ;
- ☞ Intervention à parité avec celle de l'E.P.C.I. délégataire, dans la limite de 10 % du prix de revient prévisionnel de l'opération.
- ☞ 20 % du prix de revient de chaque logement adapté, créé pour l'accueil de ménages locataires handicapés, sous réserve de la mise en place d'un partenariat étroit, en amont et en aval du projet, entre le maître d'ouvrage et le service « accessibilité et constructions adaptées » de la Maison Départementale des Personnes Handicapées.
- ☞ 5 % pour les opérations d'acquisition-amélioration d'ensembles immobiliers locatifs existants, uniquement dans le cas d'une remise sur le marché d'un nombre significatif de logements vacants.

### ☛ **CONTREPARTIES RESERVATAIRES**

- |  |  |
|--|--|
| <b>O.P.H. « 13 HABITAT » :</b>             | 35 % des logements réalisés            |
| <b>Pour les autres organismes H.L.M. :</b> | 1 logement pour 30 000 € de subvention |

La contrepartie réservataire est négociée prioritairement sur l'opération aidée et, pour le solde éventuel, dans l'ensemble du patrimoine de l'organisme bénéficiaire.

## **CRITERES D'INTERVENTION DEPARTEMENTALE EN FAVEUR DE LA REHABILITATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

### **• OBJECTIFS**

Le Département apporte son soutien à l'amélioration du patrimoine locatif social bâti, conventionné avec l'Etat (à l'exclusion des travaux relevant de l'entretien courant).

Il participe au financement des travaux favorisant les économies d'énergie sur la base d'un diagnostic complet de performances énergétiques des immeubles concernés, les interventions prévues devant concourir à un gain minimal d'une classe énergétique, et l'adaptation des immeubles à l'âge ou au handicap.

### **• TAUX D'INTERVENTION (sur la base du coût T.T.C.)**

**Pour l'O.P.H. (Office Public de l'Habitat) « 13 Habitat » :**

- **20 % - taux unique**

**Pour les autres organismes H.L.M.**

- **10 à 15 % pour les travaux d'économie d'énergie ou d'adaptation à l'âge ou au handicap**

Ces taux s'appliquent aux opérations présentées par les bailleurs publics. Le coût des travaux pris en compte doit représenter a minima 1000€/logement, 100 000 € en parties communes, et au maximum 15 000 €/logement.

En cas de participation au financement d'une opération éligible aux aides de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (A.N.R.U.), l'intervention départementale représentera au maximum 5% du coût T.T.C. des travaux relatifs au bâti sans distinction de nature des travaux, dans la limite d'un coût plancher de 5000 € et d'un coût plafond de 20000 € /logement.

### **• MODE D'INTERVENTION**

Les aides départementales sont mises en œuvre dans le cadre d'une convention spécifique prévoyant qu'en contrepartie des aides obtenues, les organismes bénéficiaires s'engagent à ne pas vendre le patrimoine concerné pendant une durée minimale de 10 ans.

**L'AIDE DEPARTEMENTALE AUX TRAVAUX ENGAGES PAR LES  
PROPRIETAIRES OCCUPANTS  
EN OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE  
L'HABITAT (OPAH) ET PROGRAMME D'INTERET GENERAL (PIG)  
DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHONE  
N° 95 DU 22 JUILLET 2011 ET N° 167 DU 29 OCTOBRE 2012**

**OBJECTIFS**

Le Département apporte son soutien aux travaux engagés par les propriétaires occupants en périmètres d'OPAH ou de PIG dont il est partenaire, avec pour objectifs de favoriser :

- la maîtrise, voire la réduction, de la facture énergétique des propriétaires occupants modestes,
- l'accès au logement ou le maintien à domicile des personnes confrontées aux problèmes du vieillissement et de la perte progressive d'autonomie ou du handicap.

Il est en outre signataire du « contrat local d'engagement » - CLE – contre la précarité énergétique des propriétaires occupants de logements énergivores, disposant de faibles ressources, aux côtés de l'Etat, l'Anah, des Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA), du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (PAE), d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette (ACCM), de la Carsat Sud-Est, de la Mutualité Sociale Agricole Provence Azur, des SACICAP de Provence et Midi-Méditerranée, d'EDF et de l'ADIL13.

**NATURE DES TRAVAUX ELIGIBLES A UNE AIDE DEPARTEMENTALE**

- **Etanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie** (toitures, combles, planchers, charpentes, façades, parois opaques, menuiseries) ;
- **Economies d'énergie** (création d'une installation de chauffage ou remplacement de l'équipement existant par un système « basse température » ou « à condensation », raccordement aux réseaux de distribution d'énergie, remplacement de convecteurs électriques associés à l'installation de thermostats et programmeurs couplée aux travaux d'étanchéité et d'isolation du bâti, ventilation du logement, installation de systèmes à usage domestique utilisant les énergies renouvelables ou peu exploitées) ;
- **Accessibilité des immeubles et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite** (création, adaptation d'ascenseurs, réfection d'escaliers, aménagement de rampe d'accès d'immeuble, installation de mains-courantes, barres d'appuis, poignées de rappels de portes, suppression de murs, murets, marches ou de tout autre obstacle à l'accessibilité de l'immeuble ou l'adaptation du logement, interventions sur les cloisons de distribution des pièces de vie, adaptation d'équipements sanitaires, d'installations électriques, de fermeture ou d'ouverture de portes, fenêtres, volets...)

**MONTANT DES AIDES DEPARTEMENTALES AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS**

Le Département des Bouches-du-Rhône, pour accompagner les travaux éligibles, octroie une prime de :

- **1 300 €** pour les propriétaires occupants aux ressources modestes dits « standards » (PO S)
- **2 000 €** pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes (PO TS)
- **1 500 €** pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement à l'âge ou au handicap.

Les plafonds de ressources pris en compte sont ceux retenus par l'A.N.A.H. Ils sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année (Cf. page 3)

**Les plafonds de ressources retenus par l'A.N.A.H.** (à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016)

Composition du ménage	Plafonds de base pour les propriétaires aux ressources modestes	Plafonds pour les propriétaires aux ressources très modestes
1 personne	18 342 €	14 308 €
2 personnes	26 826 €	20 925 €
3 personnes	32 260 €	25 166 €
4 personnes	37 690 €	29 400 €
5 personnes	43 141 €	33 352 €
Par personne supplémentaire	+ 5 434 €	+ 4 241 €

*Les propriétaires occupants bénéficiaires de l'aide départementale complétée par celles de l'Anah et d'autres collectivités, doivent conserver a minima 20 % du coût de l'investissement TTC à charge hors prime liée à l'économie d'énergie (sauf pour les propriétaires occupants très sociaux).*

Au titre du Contrat Local d'Engagement (CLE) et en tant que partenaire des dispositifs d'OPAH ou de PIG, le Département mobilise en outre, en complément de l'aide de solidarité écologique (ASE) de l'Anah, une prime par logement d'un montant de :

- **250 €** si à l'issue des travaux le logement atteint une étiquette E,
  - **500 €** si le logement atteint une étiquette D,
  - **800 €** si le logement atteint une étiquette C et +.
- Cette aide sera délivrée sur production d'un Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.) du logement avant et après travaux.

## L'AIDE DEPARTEMENTALE AUX TRAVAUX ENGAGES PAR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

### OBJECTIFS

En périmètres d'OPAH ou de PIG dont il est partenaire, le Département apporte son soutien aux travaux engagés par les **propriétaires bailleurs qui acceptent le conventionnement social (LC) et très social (LCTS) de leurs logements**, avec pour objectifs de favoriser :

- la maîtrise, voire la réduction, de la facture associée aux consommations d'énergie et d'eau des locataires concernés,
- l'accès au logement ou le maintien à domicile des personnes confrontées aux problèmes du vieillissement et de la perte progressive d'autonomie ou du handicap,
- la sortie de vacance des logements ainsi que leur mise aux normes de sécurité et amélioration,
- l'adaptation des logements aux besoins spécifiques (travaux d'extension ou de restructuration).

### NATURE DES TRAVAUX ELIGIBLES A UNE AIDE DEPARTEMENTALE

- **Etanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie** (*toitures, combles, planchers, charpentes, façades, parois opaques, menuiseries*) ;
- **Economies d'énergie et d'eau** (*création d'une installation de chauffage ou remplacement de l'équipement existant par un système « basse température » ou « à condensation », raccordement aux réseaux de distribution d'énergie, installation de systèmes à usage domestique utilisant les énergies renouvelables ou peu exploitées, remplacement de convecteurs électriques associés à l'installation de thermostats et programmeurs couplée aux travaux d'étanchéité et d'isolation du bâti, ventilation du logement, mise en place de matériels de contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie, chasse-d'eau « double flux »...)*) ;
- **Accessibilité des immeubles et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite** (*création, adaptation d'ascenseurs, réfection d'escaliers, aménagement de rampe d'accès d'immeuble, installation de mains-courantes, barres d'appuis, poignées de rappels de portes, suppression de murs, murets, marches ou de tout autre obstacle à l'accessibilité de l'immeuble ou l'adaptation du logement, interventions sur les cloisons de distribution des pièces de vie, adaptation d'équipements sanitaires, d'installations électriques, de fermeture ou d'ouverture de portes, fenêtres, volets...)*) ;
- **Travaux de sécurité, de mise aux normes et d'amélioration du logement pour accompagner la sortie de vacance d'un logement** (*renforcement du gros œuvre et travaux concourant à la lutte contre l'humidité, élimination ou isolation de peintures ou revêtements contenant de l'amiante et des sels de plomb, création ou réfection de réseaux de distribution et d'évacuation d'eau, d'électricité, de gaz, création d'équipements sanitaires*) ;
- **Travaux d'extension ou de restructuration du logement, pour favoriser l'adaptation du logement aux besoins recensés sur le territoire** (*logement de jeunes ménages, de familles nombreuses, de personnes en situation de handicap...*).

### **MONTANT DES AIDES DEPARTEMENTALES AUX BAILLEURS - LOYER CONVENTIONNE SOCIAL**

Le Département des Bouches-du-Rhône, pour accompagner les travaux éligibles, octroie une prime de :

- **2 000 €** pour accompagner les travaux favorisant un gain minimal de deux classes énergétiques, *sur la base d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux ;*
  - **2 000 €** pour accompagner les travaux d'adaptation du logement à l'âge ou au handicap,
  - **1 000 €** pour favoriser la sortie de vacance depuis plus d'un an du logement,
  - **3 000 €** pour accompagner les travaux de sécurité, de mise aux normes, d'amélioration du logement en sortie de vacance depuis plus d'un an, ainsi que ceux nécessaires à l'extension ou la restructuration du logement pour répondre à des besoins spécifiques.
- *Les propriétaires bailleurs bénéficiaires de l'aide départementale complétée par celles de l'Anah et d'autres collectivités, doivent conserver a minima 20 % du coût de l'investissement TTC à charge hors prime liée à la sortie de vacance.*
- *Les travaux engagés par le propriétaire bailleur doivent porter sur un coût d'opération hors taxes représentant a minima 4 fois le montant de l'aide départementale octroyée (hors prime à la sortie de vacance).*

#### Les aides en O.P.A.H. copropriétés dégradées

Dans les copropriétés qui, en raison de l'état de dégradation, de l'importance de l'investissement associé aux travaux à engager représentant a minima 30 000 € par logement, et des difficultés financières des copropriétaires, font l'objet d'un dispositif d'O.P.A.H. spécifique, **le montant des primes individuelles destinées à accompagner les travaux sera doublé.**

### **MONTANT DES AIDES DEPARTEMENTALES AUX BAILLEURS - LOYER CONVENTIONNE TRES SOCIAL**

Le Département des Bouches-du-Rhône octroie une prime de :

- **2 000 € pour accompagner la sortie de vacance du logement depuis plus d'un an**, *sur la base d'un justificatif de la vacance du logement depuis plus d'un an à la date du dépôt du dossier (attestation EDF, attestation de la mairie).*

**INTERVENTION DEPARTEMENTALE EN FAVEUR  
DU LOGEMENT CONVENTIONNE TRÈS SOCIAL (LCTS)**  
Délibérations du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône  
n° 95 du 22 juillet 2011 et n° 167 du 29 octobre 2012

**OBJECTIFS**

Afin de répondre aux besoins en logements locatifs des ménages disposant de faibles revenus, relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), **le Département accompagne le financement des travaux engagés par les propriétaires de logements dans le parc privé, vacants depuis plus d'un an, appelés à être conventionnés en LCTS** (logements conventionnés très sociaux) avec l'aide de l'Anah.

**NATURE DES TRAVAUX ELIGIBLES A UNE AIDE DEPARTEMENTALE**

- **Etanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie** (*toitures, combles, planchers, charpentes, façades, parois opaques, menuiseries*) ;
- **Economies d'énergie et d'eau** (*création d'une installation de chauffage ou remplacement de l'équipement existant par un système « basse température » ou « à condensation », raccordement aux réseaux de distribution d'énergie, installation de systèmes à usage domestique utilisant les énergies renouvelables ou peu exploitées, remplacement de convecteurs électriques associés à l'installation de thermostats et programmeurs couplée aux travaux d'étanchéité et d'isolation du bâti, ventilation du logement, mise en place de matériels de contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie, chasse-d'eau « double flux »...)*) ;
- **Accessibilité des immeubles et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite** (*création, adaptation d'ascenseurs, réfection d'escaliers, aménagement de rampe d'accès d'immeuble, installation de mains-courantes, barres d'appuis, poignées de rappels de portes, suppression de murs, murets, marches ou de tout autre obstacle à l'accessibilité de l'immeuble ou l'adaptation du logement, interventions sur les cloisons de distribution des pièces de vie, adaptation d'équipements sanitaires, d'installations électriques, de fermeture ou d'ouverture de portes, fenêtres, volets...)*) ;
- **Travaux de sécurité, de mise aux normes et d'amélioration du logement pour accompagner la sortie de vacance d'un logement** (*renforcement du gros œuvre et travaux concourant à la lutte contre l'humidité, élimination ou isolation de peintures ou revêtements contenant de l'amiante et des sels de plomb, création ou réfection de réseaux de distribution et d'évacuation d'eau, d'électricité, de gaz, création d'équipements sanitaires*) ;
- **Travaux d'extension ou de restructuration du logement, pour favoriser l'adaptation du logement aux besoins recensés sur le territoire** (logement de jeunes ménages, de familles nombreuses, de personnes en situation de handicap...).

## MONTANT DES AIDES DÉPARTEMENTALES

Le Département des Bouches-du-Rhône octroie une prime de :

- **2 000 € pour accompagner la sortie de vacance du logement depuis plus d'un an, sur la base d'un justificatif de la vacance du logement à la date du dépôt du dossier (attestation EDF, attestation de la mairie) uniquement en périmètres d'OPAH ou de PIG dont il est partenaire.**

Cette aide est susceptible d'être complétée par une prime de :

- **3 000 € dans le cadre de la réservation du logement en sortie de vacance au Département des Bouches-du-Rhône, sur la durée de son conventionnement, associée à :**
- **8 000 €** pour accompagner les travaux éligibles à une aide départementale en LCTS,
- **2 000 €** dès lors que les travaux engagés permettent un gain minimal de deux classes énergétiques, sur la base d'un diagnostic de performance énergétique avant et après travaux.

**Ces trois dernières primes, applicables aussi bien en périmètres d'OPAH/PIG qu'en secteur diffus, sont attribuables sous réserve que le logement soit implanté dans un territoire sur lequel le service du logement de la Direction de l'Insertion du Conseil Général des Bouches-du-Rhône a repéré des besoins pour les ménages qu'elle priorise dans le cadre du PDALPD.**

► *Les travaux engagés par le propriétaire bailleur doivent porter sur un coût d'opération hors taxes représentant a minima 4 fois le montant de l'aide départementale octroyée (hors prime à la réservation).*

► *Les propriétaires bénéficiaires de l'aide départementale complétée par celles de l'Anah et d'autres collectivités, doivent conserver a minima 20 % du coût de l'investissement TTC à charge hors prime à la réservation.*

## **L'AIDE DEPARTEMENTALE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS L'ANCIEN (ADAPA)**

### **OBJECTIFS**

Le Département souhaite encourager, dans les centres villes anciens, l'acquisition, notamment par des jeunes ménages, d'une résidence principale.

### **NATURE DES OPERATIONS AIDEES**

► **Le projet d'accession à la propriété doit concerner un immeuble construit avant 1948, implanté dans l'un périmètre d'intervention ADAPA instauré sur le territoire des communes suivantes :**

Arles, Aubagne, Auriol, Barbentane, Berre l'Etang, Cabannes, Châteaurenard, Cuges-les-Pins, Eyguières, Eyragues, Gardanne, Grans, Graveson, La Ciotat, Lambesc, Lançon-de-Provence, Maillane, Marignane, Marseille, Martigues, La Penne sur Huveaune, Noves, Pelissanne, Peyrolles-en-Provence, Rognonas, Roquevaire, Saint-Andiol, Saint-Chamas, Saint-Rémy-de-Provence, Salon-de-Provence, Trets, Verquières.

► **Le plafond de revenu imposable du ménage candidat à l'accession à la propriété, ne doit pas dépasser :**

- 23 688 € pour une personne
- 31 588 € pour un couple
- 36 538 € pour trois personnes
- 40 488 € pour quatre personnes
- 44 425 € pour cinq personnes et plus

### **MONTANT DES AIDES DEPARTEMENTALES**

**Le Département peut octroyer une prime de :**

- **3 000 €**
- **4 000 € (pour les ménages de moins de 30 ans).**

L'aide départementale est octroyée sur la base de la signature d'un compromis de vente.

Son versement intervient à la production de l'acte de vente (ou d'une attestation notariée de vente) accompagnée d'un **engagement de résidence principale pour une durée de cinq ans du bénéficiaire de l'aide départementale.**

Le non respect de cet engagement entraîne le remboursement de l'aide perçue.

## annexe VII

Prog.	Intitulé	Imputation	BP 2015	BP 2016	Evolution
10194	Etudes et recherches	011-72-6228-1 65-72-65738	47 600 € - €	- € 38 000 €	-20%
10208	Equipes Opérationnelles d'OPAH	65-72-65734	180 000 €	180 000 €	0%
10208	GPV	65-72-65738	70 000 €	70 000 €	0%
10511	Subventions	65-72-6574	122 400 €	80 000 €	-35%
10601	ADIL	65-72-6568	560 000 €	510 000 €	-9%
<b>Totaux</b>			<b>932 400 €</b>	<b>878 000 €</b>	<b>-6%</b>

## Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône du 25 mars 2016 - Rapport n° 19

IB	Intitulés	Année	AP	CP 2016	
204-72-20422 204-72-204182	Production hors "13 Habitat"	2002	10330F	0,00 €	
		2003	10330J	0,00 €	
		2004	10330K	0,00 €	
		2005	10330L	0,00 €	
		2007	10330N	70 800,80 €	
		<b>ss-total 10330</b>			<b>70 800,80 €</b>
204-72-2041782	Production "13 Habitat"	2005	10331L	0,00 €	
		<b>ss-total 10331</b>			<b>0,00 €</b>
204-72-20422 204-72-204182	Réhabilitation hors "13 Habitat"	2002	10360F	0,00 €	
		2002	10360G	100 000,00 €	
		2003	10360H	0,00 €	
		2004	10360J	0,00 €	
		2005	10360K	50 000,00 €	
		2007	10360M	0,00 €	
<b>ss-total 10360</b>			<b>150 000,00 €</b>		
204-72-2041782	Réhabilitation "13 Habitat"	2002	10362J	100 000,00 €	
<b>ss-total 10362</b>			<b>100 000,00 €</b>		
204-72-204142 204-72-204182 204-72-20422	Subventions travaux en OPAH	2002	10395A	0,00 €	
		2002	10395B	0,00 €	
		2002	10395C	0,00 €	
		2003	10395D	0,00 €	
		2004	10395E	50 000,00 €	
		2005	10395F	50 000,00 €	
		2006	10395G	100 000,00 €	
		2007	10395H	0,00 €	
		2008	10395J	100 000,00 €	
		2009	10395K	0,00 €	
		2011	10395M	100 000,00 €	
		2012	10395N	142 000,00 €	
		2013	10395P	0,00 €	
		2014	10395Q	11 825,00 €	
		2015	10395R	208 175,00 €	
		2016	10395S	108 000,00 €	
<b>ss-total 10395</b>			<b>870 000,00 €</b>		
204-72-20422	Subventions hors OPAH : LCTS	2005	10416C	0,00 €	
		2006	10416D	0,00 €	
		2007	10416E	0,00 €	
		2008	10416F	0,00 €	
		2009	10416G	0,00 €	
		2010	10416H	0,00 €	
		2011	10416J	0,00 €	
		2012	10416K	0,00 €	
		2013	10416L	40 000,00 €	
		2014	10416M	10 000,00 €	
		2015	10416N	70 000,00 €	
		2016	10416O	27 000,00 €	
		<b>ss-total 10416</b>			<b>147 000,00 €</b>
		204-72-2041782	Subventions "13 Habitat" : réhabilitation et construction	2006	16019A
2007	16019B			525 000,00 €	
2008	16019C			0,00 €	
2009	16019D			0,00 €	
2010	16019E			450 000,00 €	
2011	16019F			0,00 €	
2012	16019G			0,00 €	
2013	16019H			500 000,00 €	
2014	16019J			450 000,00 €	
2015	16019K			500 000,00 €	
2016	16019L			450 000,00 €	
<b>ss-total 16019</b>				<b>3 400 000,00 €</b>	
204-72-2041782 204-72-204182 204-72-20422	ANRU "Les Flamants"			2006	16020A
	ANRU "Saint-Paul"	2007	16020B	23 353,00 €	
	ANRU Miramas "La Maille II"	2009	16020C	0,00 €	
	ANRU "St Mauront"	2010	16020D	30 000,00 €	
	ANRU "La Ciotat"	2010	16020E	0,00 €	
	ANRU "N.D. Limite-La Solidarité"	2010	16020F	81 054,00 €	
	ANRU "ZUS-Centre Nord"	2010	16020G	546 532,64 €	
	ANRU "La Soude-Les Hauts de Mazargues"	2010	16020H	696 830,00 €	
	ANRU "Vallon de Malpassé"	2010	16020J	280 259,80 €	
	ANRU "Saint-Barthélemy"	2011	16020K	700 000,00 €	
	ANRU "Aix en Provence"	2011	16020L	507 009,40 €	
	ANRU "Kallisté"	2011	16020M	153 221,50 €	
ANRU "La Savine"	2013	16020N	472 500,00 €		
<b>ss-total 16020</b>			<b>4 490 760,34 €</b>		
204-72-20422 204-72-204182	Productions et réhabilitations Parc Public	2008	18008A	0,00 €	
		2009	18008B	90 000,00 €	
		2010	18008C	150 000,00 €	
		2011	18008D	295 000,00 €	
		2012	18008E	500 000,00 €	
		2013	18008F	1 250 000,00 €	
		2014	18008G	500 000,00 €	
		2015	18008H	500 000,00 €	
2016	18008J	540 000,00 €			
<b>ss-total 18008</b>			<b>3 825 000,00 €</b>		
204-72-20422 204-72-204182 204-72-2041782	Plan Quinquennal d'investissement	2009	19019ACB	6 197 980,00 €	
<b>ss-total 19019</b>			<b>6 197 980,00 €</b>		
204-72-20422 204-72-2041782	ANRU "Vitrolles"	2009	19023A	138 458,86 €	
<b>ss-total 19023</b>			<b>138 458,86 €</b>		
204-72-2041782	PNRQAD	2012	22016A	0,00 €	
<b>ss-total 22016</b>			<b>0,00 €</b>		
204-72-20422 204-72-2041782	SOUTIEN A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX	2013	23003A	250 000,00 €	
<b>ss-total 23003</b>			<b>250 000,00 €</b>		
204-72-20422	ADAPA 10288	-	-	360 000,00 €	
<b>ss-total 10288</b>			<b>360 000 €</b>		
<b>Total CP 2016</b>				<b>20 000 000,00 €</b>	

**- CONVENTION -  
ENTRE LE DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE  
ET L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT « 13 HABITAT »  
POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX  
-0-**

**Entre les soussignés :**

**Le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par sa Présidente Madame Martine VASSAL**, autorisée à signer la présente convention par délibération de la commission permanente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône n° du ;

d'une part,

**et**

**L'Office Public de l'Habitat (OPH) « 13 Habitat »**, établissement public industriel et commercial à compétence régionale enregistré au registre du commerce et des sociétés à Marseille sous le n° 782 855 696, domicilié 80 rue Albe – CS 40238 – 13248 Marseille cedex 04, **représenté par son Président, Monsieur Lionel Royer-Perreaut**, autorisé à signer la présente convention par délibération du conseil d'administration d'Office en date du ;

d'autre part,

En application des articles L 441-1, 443-7, 443-9, 443-11 et R 441-5 du code de la construction et de l'habitation,

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 : Objet de la Convention**

La présente convention a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles le Département des Bouches-du-Rhône participe au financement d'une opération de production de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de , associée à une contrepartie réservataire de logements en sa faveur.

## ARTICLE 2 – Description de l’opération

Adresse du programme :

Type d’habitat :             collectif             individuel

Nombre de logements :

Typologie :

Typologie	PLUS	PLAI	PLS
TI			
TII			
TIII			
TIV			
TV			

## ARTICLE 3 – Montant de la participation départementale

La participation du Département au financement de l’opération **s’élève à un montant de .....** € et représente ... % du prix de revient prévisionnel T.T.C. (T.V.A. à ... %) de l’opération s’élevant à ..... €.

## ARTICLE 4 : Durée de validité de l’aide

Le bénéfice de la subvention départementale couvre une durée de 4 ans à compter de la date de la délibération d’octroi, susceptible d’être prorogée d’un an sur acceptation des éléments de justification du retard pris dans l’engagement de l’opération.

En l’absence d’engagement de l’opération aidée au terme des 4 ans, la subvention octroyée deviendra automatiquement caduque.

## ARTICLE 5 : Modalités de paiement

Le versement de la participation financière du Département s’effectuera comme suit :

- 20 % à la signature de la présente convention,
- 40 % par acomptes successifs sur production, en trois exemplaires, de documents justifiant la réalisation des travaux concernés et le règlement des dépenses afférentes,
- **le solde** sur présentation du certificat d’achèvement et de réception des travaux ainsi que du bilan financier de l’opération, et dans la limite du taux d’intervention prévu à l’article 3.

## ARTICLE 6 : Loyers

En contrepartie de la subvention départementale obtenue, l'OPH « 13 Habitat » s'engage à appliquer, à la livraison de l'opération, un loyer de base au mètre carré de surface utile (valeur au 1<sup>er</sup> janvier 20..), tel que résultant de la simulation d'équilibre financier de l'opération et n'excédant pas les plafonds prévus dans la convention conclue entre l'Etat et l'OPH « 13 Habitat », en application de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, de :

- ..... € pour les logements PLUS (hors déplafonnement)
- ..... € pour les logements PLAI
- ..... € pour les logements PLS

Ce loyer est révisable chaque année le 1<sup>er</sup> janvier, en application de la réglementation HLM.

## ARTICLE 7 : Attribution des logements - réservations

En contrepartie de l'aide financière octroyée sous forme de subvention, le Département des Bouches-du-Rhône disposera d'un droit de réservation de ... **logements sur l'opération (soit 35 %)**, selon le détail suivant :

Typologie et mode de financement	N° de lot	Localisation (bâtiment, étage)
	...	
	...	
	...	
	...	

Dans le cas de la mise à disposition de logements neufs, l'OPH « 13 Habitat » s'engage à informer le Département des Bouches-du-Rhône de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux, **trois mois avant son terme**.

Le Département des Bouches-du-Rhône proposera des candidats à l'attribution de ces logements réservés dans le délai de trois mois, à compter de la réception de la notification par l'OPH « 13 Habitat » de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux.

La commission d'attribution de l'OPH « 13 Habitat » s'engage à retenir, par priorité absolue, les candidats proposés par le Département des Bouches-du-Rhône dès lors qu'ils remplissent les conditions d'accès aux logements concernés.

S'il advenait toutefois qu'une candidature remplissant lesdites conditions ne soit pas retenue, l'OPH « 13 Habitat » devra motiver sa décision et communiquer au Département des Bouches-du-Rhône les éléments d'instruction de la candidature concernée. Dans ce cas, le Département des Bouches-du-Rhône dispose d'un délai supplémentaire d'un mois à compter de la réception des éléments d'instruction de la demande refusée pour proposer de nouvelles candidatures.

A l'issue de ce second délai, si aucune candidature répondant aux conditions d'accès susmentionnées n'est présentée par le Département des Bouches-du-Rhône, l'OPH « 13 Habitat » aura la possibilité de disposer du logement pour une désignation unique et devra communiquer au Département des Bouches-du-Rhône une copie du bail justifiant l'occupation dudit logement, dans un délai de 15 jours.

Dans le cas d'un logement devenant vacant, l'OPH « 13 Habitat » s'engage à informer le Département des Bouches-du-Rhône dès réception du congé notifié par le locataire. A compter du moment où il reçoit cette information, le Département dispose alors d'un délai d'un mois pour transmettre ses propositions de candidatures.

L'attribution de ce logement réservé s'effectue selon les modalités et conditions précédemment stipulées.

L'OPH « 13 Habitat » s'engage à ne pas vendre les logements aidés par le Département des Bouches-du-Rhône, dans les dix ans suivant l'octroi de l'aide départementale.

La vente de ces logements à une autre personne morale ne remet pas en cause les dispositions de la présente convention qui s'imposent à l'acquéreur.

En cas de vente d'un logement réservé dans le cadre des dispositions de l'article L443-7 du code de la construction et de l'habitation, l'OPH « 13 Habitat » est tenue, conformément à l'article L 443-9 du même code, de mettre à disposition du Département des Bouches-du-Rhône, au moment de la vente, un logement équivalent situé par priorité dans le même ensemble immobilier ou à défaut dans la même commune, le Département se réservant la faculté de faire connaître pour Marseille ses priorités dans le choix de l'implantation des logements recherchés par arrondissement, sauf accord du Département pour une localisation différente.

#### **ARTICLE 8 : Communication**

L'OPH « 13 Habitat » s'engage à mettre en place un dispositif d'information du public sur l'apport du concours financier du Département des Bouches-du-Rhône à la réalisation de l'opération concernée, le logo du Conseil Départemental devant pour ce faire être apposé sur tous supports d'information utilisés (panneau de chantier, cartons d'invitation, communiqués de presse, éditions diverses), les frais de communication restant à la charge de la société.

Les éléments de la charte graphique du logo du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône sont disponibles auprès du service communication (Tél. : 04-13-31-15-43) et sur le site internet du Département des Bouches-du-Rhône.

L'OPH « 13 Habitat » s'engage en outre à inviter la Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône aux principaux événements associés à la réalisation de l'opération bénéficiant d'une aide départementale (pose de première pierre, inauguration...).

#### **ARTICLE 9 : Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée de 30 ans. Elle est reconductible ensuite par simple accord tacite entre les parties.

#### **ARTICLE 10 : Contrôle et suivi de la convention**

L'OPH « 13 Habitat » s'engage à transmettre au Département des Bouches-du-Rhône et à la demande de ce dernier, les éléments de gestion sur :

- les loyers et charges pratiqués sur les logements,
- les mouvements de locataires et les attributions réalisées,
- l'évolution des indicateurs sociaux et financiers du programme.

L'OPH « 13 Habitat » s'engage à ne pas procéder à un changement d'usage des logements.

En fonction des éléments présentés, le Département examinera avec l'OPH « 13 Habitat », les conditions de poursuites de la convention pour assurer, en particulier, le respect de l'article 5 susvisé.

#### **ARTICLE 11 : Résiliation - sanctions**

En cas de non respect de ses engagements contractuels par l'OPH « 13 Habitat », le Département pourra, après une mise en demeure restée sans effet, résilier de plein droit la présente convention sans préavis.

La résiliation dans les conditions précitées implique le remboursement de tout ou partie des sommes déjà versées par le Département, selon la date à laquelle interviendra la résiliation, à savoir :

- |                   |       |
|-------------------|-------|
| - moins de 10 ans | 100 % |
| - 10 à 15 ans     | 75 %  |
| - 15 à 20 ans     | 50 %  |
| - 20 à 30 ans     | 25 %  |

Ces valeurs seront indexées sur l'évolution des loyers des logements concernés pendant la même période.

**ARTICLE 12 : Litiges**

Tout différend s'élevant entre les parties ayant trait à l'exécution de la présente convention qui n'aura pas trouvé de solution amiable pourra faire l'objet, par la partie la plus diligente, d'un recours auprès du tribunal administratif de Marseille.

Fait à Marseille, le

Le Président  
de l'OPH « 13 Habitat »

Lionel ROYER-PERREAUT

La Présidente du Conseil Départemental  
des Bouches-du-Rhône

Martine VASSAL

**- CONVENTION -  
ENTRE LE DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE  
ET (NOM DE L'ORGANISME HLM)  
POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX  
-0-**

**Entre les soussignés :**

**Le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par sa Présidente Madame Martine VASSAL**, autorisée à signer la présente convention par délibération de la commission permanente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône n° du ;

d'une part,

**et**

**Nom de l'organisme HLM**, enregistré au registre du commerce et des sociétés à ..... sous le n° ....., domicilié ....., **représenté par (fonction et identité du signataire)**, autorisé à signer la présente convention par délibération du conseil d'administration de l'organisme HLM en date du ;

d'autre part,

En application des articles L 441-1, 443-7, 443-9, 443-11 et R 441-5 du code de la construction et de l'habitation,

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 : Objet de la Convention**

La présente convention a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles le Département des Bouches-du-Rhône participe au financement d'une opération de production de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de , associée à une contrepartie réservataire de logements en sa faveur.

## ARTICLE 2 – Description de l’opération

Adresse du programme :

Type d’habitat :             collectif             individuel

Nombre de logements :

Typologie :

Typologie	PLUS	PLAI	PLS
TI			
TII			
TIII			
TIV			
TV			

## ARTICLE 3 – Montant de la participation départementale

La participation du Département au financement de l’opération **s’élève à un montant de .....** € et représente ... % du prix de revient prévisionnel T.T.C. (T.V.A. à ... %) de l’opération s’élevant à ..... €.

## ARTICLE 4 : Durée de validité de l’aide

Le bénéfice de la subvention départementale couvre une durée de 4 ans à compter de la date de la délibération d’octroi, susceptible d’être prorogée d’un an sur acceptation des éléments de justification du retard pris dans l’engagement de l’opération.

En l’absence d’engagement de l’opération aidée au terme des 4 ans, la subvention octroyée deviendra automatiquement caduque.

## ARTICLE 5 : Modalités de paiement

Le versement de la participation financière du Département s’effectuera comme suit :

- 20 % à la signature de la présente convention,
- 40 % par acomptes successifs sur production, en trois exemplaires, de documents justifiant la réalisation des travaux concernés et le règlement des dépenses afférentes,
- **le solde** sur présentation du certificat d’achèvement et de réception des travaux ainsi que du bilan financier de l’opération, et dans la limite du taux d’intervention prévu à l’article 3.

## ARTICLE 6 : Loyers

En contrepartie de la subvention départementale obtenue, **l'organisme HLM** s'engage à appliquer, à la livraison de l'opération, un loyer de base au mètre carré de surface utile (valeur au 1<sup>er</sup> janvier 20..), tel que résultant de la simulation d'équilibre financier de l'opération et n'excédant pas les plafonds prévus dans la convention conclue entre l'Etat et l'organisme HLM, en application de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, de :

- ..... € pour les logements PLUS (hors déplafonnement)
- ..... € pour les logements PLAI
- ..... € pour les logements PLS

Ce loyer est révisable chaque année le 1<sup>er</sup> janvier, en application de la réglementation HLM.

## ARTICLE 7 : Attribution des logements - réservations

En contrepartie de l'aide financière octroyée sous forme de subvention, le Département des Bouches-du-Rhône disposera d'un droit de réservation de ... **logements sur l'opération**, selon le détail suivant :

Typologie et mode de financement	N° de lot	Localisation (bâtiment, étage)
	...	
	...	
	...	
	...	

Dans le cas de la mise à disposition de logements neufs, l'organisme HLM s'engage à informer le Département des Bouches-du-Rhône de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux, **trois mois avant son terme**.

Le Département des Bouches-du-Rhône proposera des candidats à l'attribution de ces logements réservés dans le délai de trois mois, à compter de la réception de la notification par l'organisme HLM de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux.

La commission d'attribution de l'organisme HLM s'engage à retenir, par priorité absolue, les candidats proposés par le Département des Bouches-du-Rhône dès lors qu'ils remplissent les conditions d'accès aux logements concernés.

S'il advenait toutefois qu'une candidature remplissant lesdites conditions ne soit pas retenue, l'organisme HLM devra motiver sa décision et communiquer au Département des Bouches-du-Rhône les éléments d'instruction de la candidature concernée. Dans ce cas, le Département des Bouches-du-Rhône dispose d'un délai supplémentaire d'un mois à compter de la réception des éléments d'instruction de la demande refusée pour proposer de nouvelles candidatures.

A l'issue de ce second délai, si aucune candidature répondant aux conditions d'accès susmentionnées n'est présentée par le Département des Bouches-du-Rhône, l'organisme HLM aura la possibilité de disposer du logement pour une désignation unique et devra communiquer au Département des Bouches-du-Rhône une copie du bail justifiant l'occupation dudit logement, dans un délai de 15 jours.

Dans le cas d'un logement devenant vacant, l'organisme HLM s'engage à informer le Département des Bouches-du-Rhône dès réception du congé notifié par le locataire. A compter du moment où il reçoit cette information, le Département dispose alors d'un délai d'un mois pour transmettre ses propositions de candidatures.

L'attribution de ce logement réservé s'effectue selon les modalités et conditions précédemment stipulées.

L'organisme HLM s'engage à ne pas vendre les logements aidés par le Département des Bouches-du-Rhône, dans les dix ans suivant l'octroi de l'aide départementale.

La vente de ces logements à une autre personne morale ne remet pas en cause les dispositions de la présente convention qui s'imposent à l'acquéreur.

En cas de vente d'un logement réservé dans le cadre des dispositions de l'article L443-7 du code de la construction et de l'habitation, l'organisme HLM est tenu, conformément à l'article L 443-9 du même code, de mettre à disposition du Département des Bouches-du-Rhône, au moment de la vente, un logement équivalent situé par priorité dans le même ensemble immobilier ou à défaut dans la même commune, le Département se réservant la faculté de faire connaître pour Marseille ses priorités dans le choix de l'implantation des logements recherchés par arrondissement, sauf accord du Département pour une localisation différente.

#### **ARTICLE 8 : Communication**

L'organisme HLM s'engage à mettre en place un dispositif d'information du public sur l'apport du concours financier du Département des Bouches-du-Rhône à la réalisation de l'opération concernée, le logo du Conseil Départemental devant pour ce faire être apposé sur tous supports d'information utilisés (panneau de chantier, cartons d'invitation, communiqués de presse, éditions diverses), les frais de communication restant à la charge de la société.

Les éléments de la charte graphique du logo du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône sont disponibles auprès du service communication (Tél. : 04-13-31-15-43) et sur le site internet du Département des Bouches-du-Rhône.

L'organisme HLM s'engage en outre à inviter la Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône aux principaux événements associés à la réalisation de l'opération bénéficiant d'une aide départementale (pose de première pierre, inauguration...).

#### **ARTICLE 9 : Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée de 30 ans. Elle est reconductible ensuite par simple accord tacite entre les parties.

#### **ARTICLE 10 : Contrôle et suivi de la convention**

L'organisme HLM s'engage à transmettre au Département des Bouches-du-Rhône et à la demande de ce dernier, les éléments de gestion sur :

- les loyers et charges pratiqués sur les logements,
- les mouvements de locataires et les attributions réalisées,
- l'évolution des indicateurs sociaux et financiers du programme.

L'organisme HLM s'engage à ne pas procéder à un changement d'usage des logements.

En fonction des éléments présentés, le Département examinera avec l'organisme HLM, les conditions de poursuites de la convention pour assurer, en particulier, le respect de l'article 5 susvisé.

#### **ARTICLE 11 : Résiliation - sanctions**

En cas de non respect de ses engagements contractuels par l'organisme HLM, le Département pourra, après une mise en demeure restée sans effet, résilier de plein droit la présente convention sans préavis.

La résiliation dans les conditions précitées implique le remboursement de tout ou partie des sommes déjà versées par le Département, selon la date à laquelle interviendra la résiliation, à savoir :

- |                   |       |
|-------------------|-------|
| - moins de 10 ans | 100 % |
| - 10 à 15 ans     | 75 %  |
| - 15 à 20 ans     | 50 %  |
| - 20 à 30 ans     | 25 %  |

Ces valeurs seront indexées sur l'évolution des loyers des logements concernés pendant la même période.

**ARTICLE 12 : Litiges**

Tout différend s'élevant entre les parties ayant trait à l'exécution de la présente convention qui n'aura pas trouvé de solution amiable pourra faire l'objet, par la partie la plus diligente, d'un recours auprès du tribunal administratif de Marseille.

Fait à Marseille, le

Fonction du signataire  
de l'organisme HLM

La Présidente du Conseil Départemental  
des Bouches-du-Rhône

Prénom et nom

Martine VASSAL



## CONVENTION

### CONCERNANT LA REHABILITATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

#### ENTRE :

Le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par sa Présidente Madame Martine Vassal, autorisée à signer la présente convention par délibération de la commission permanente du Conseil départemental n° du;

D'une part,

#### ET

Nom de l'organisme HLM, adresse, société au capital de , enregistrée au RCS de sous le numéro, représenté par fonction, prénom et nom, autorisé à signer la présente convention par délibération de son conseil d'administration en date du .....

D'autre part,

#### IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

##### **ARTICLE 1 : Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles le Département des Bouches-du-Rhône participe au financement des travaux de réhabilitation de (adresse de l'opération).

##### **ARTICLE 2 : Description des opérations**

Description détaillée des travaux, niveau du gain de classe énergétique...

##### **ARTICLE 3 : Montant de la participation départementale**

La participation départementale au financement de l'opération s'élève à un montant de ..... €. Elle représente .. % du coût TTC des interventions éligibles pour un coût prévisionnel de travaux de ..... €.

#### **ARTICLE 4 : Durée de validité de l'aide départementale**

Le bénéfice de la subvention départementale couvre une durée de 4 ans à compter de la date de la délibération d'octroi, susceptible d'être prorogée d'un an sur acceptation des éléments de justification du retard pris dans l'engagement de l'opération.

En l'absence d'engagement de l'opération aidée au terme des 4 ans, la subvention deviendra automatiquement caduque.

#### **ARTICLE 5 : Les modalités de versement de l'aide départementale**

La subvention départementale sera versée par acomptes successifs et dans la limite de 80 % du montant de la subvention départementale octroyée, sur présentation d'un courrier d'appel de fonds à l'entête de la société, d'un tableau de cohérence daté et signé récapitulatif des travaux engagés et des dépenses afférentes, de la copie des dernières situations de travaux acquittées pour les marchés et des factures pour les dépenses hors-marchés et d'un RIB. Enfin ces pièces devront être fournies en 3 exemplaires. Elles peuvent être présentées sur CD à l'exception du tableau récapitulatif.

La demande de solde de subvention devra être accompagnée d'une attestation de gain énergétique dans le respect de l'objectif affiché et visé par le bureau d'étude.

#### **ARTICLE 6 : Les engagements de l'organisme HLM**

L'organisme HLM aidé s'engage à :

- ✓ ne pas vendre les logements réhabilités avec l'aide départementale pendant une durée minimale de 10 ans ;
- ✓ faire connaître aux représentants des locataires ou aux locataires eux-mêmes le montant de l'aide départementale accompagnant le financement des travaux de réhabilitation projetés sur la résidence ;
- ✓ mettre en place un panneau d'information sur le lieu des travaux mentionnant l'aide financière apportée par le Département des Bouches-du-Rhône. Les éléments de la charte graphique du logo du Conseil départemental sont disponibles auprès du service de la communication (tél : 04 13 31 15 43). Le coût de ce panneau sera pris en charge par la société Nouveau Logis Provençal ;
- ✓ inviter la Présidente du Conseil départemental dans le cas d'une manifestation officielle telle qu'une inauguration de fin de travaux.

En cas de non respect de ces engagements, le Département des Bouches-du-Rhône se réserve le droit de dénoncer, par lettre recommandée après décision de la commission permanente du Conseil départemental, la présente convention.

Dans ce cas, le Département réclamera à l'organisme HLM bénéficiaire, le remboursement de l'aide attribuée.

**ARTICLE 7 : Modification ou renégociation de l'aide départementale**

Cette convention ne peut être modifiée que par voie d'avenant, après décision de la commission permanente du Conseil départemental.

**Fonction**  
**Nom de l'organisme HLM**

**La Présidente du Conseil  
départemental  
des Bouches-du-Rhône**

**Prénom et Nom**

**Martine VASSAL**

**PROJET**

**AVENANT A LA CHARTE DE  
MUTUALISATION DES  
CONTINGENTS RESERVATAIRES  
SIGNEE LE 11 JUILLET 2012**

**Version projet**

Version projet

## 1. Préambule

### a) La Charte de mutualisation des contingents réservataires signée le 11 juillet 2012

Le Renouvellement Urbain conduit à des opérations de démolitions d'immeubles, à des restructurations de parties de bâtiments ou à des réhabilitations lourdes qui nécessitent des relogements définitifs ou temporaires.

Début 2012, les 14 PRU prévoient la démolition de 2 234 logements, dont un peu plus de 500 étaient réalisées.

En juin 2015, les opérations programmées sur les 14 PRU en cours, compte tenu des avenants validés conduisent à la démolition de 2707 logements, dont un peu plus de 1 300 ont été réalisées.

Sur les 2 600 ménages à reloger dans le cadre des PRU, le nombre indicatif de familles restant à reloger à ce jour est estimé à 500.

Afin de faciliter ces relogements, les réservataires de logements signataires se sont engagés par l'intermédiaire de la Charte de mutualisation des contingents réservataires signée le 11 juillet 2012, à mettre à disposition, chaque année sur la période 2012 - 2014:

- pour l'Etat : 200 logements,
- pour la ville de Marseille : 60 logements,
- pour le Conseil général : 25 logements,
- pour la communauté urbaine Marseille Provence Métropole : 30 logements,
- pour les collecteurs d'Action Logements : 50 logements.

### b) Bilan de la charte de mutualisation des contingents réservataires du 11 juillet 2012 et de la Plate-forme relogement :

La mise à disposition des logements s'est formalisée au travers de la plate-forme relogement, qui constitue l'outil opérationnel de mise en œuvre de la Charte.

Ainsi, sur les trois années de fonctionnement, 738 offres ont été traitées par la plate-forme relogement, ayant permis 291 relogements au 31.07.2015.

Ces trois années de travail ont également permis :

- D'enrichir et affiner les connaissances dans le domaine du relogement : réalisation d'un tableau de suivi, de bilans, cartographies sur les trajectoires résidentielles des ménages relogés.
- De construire un partenariat actif, avec l'engagement dans la démarche des réservataires signataires de la charte, des bailleurs sociaux concernés par des opérations de démolition et des équipes de MOUS qui accompagnent les ménages dans leur parcours de relogement ; et de permettre des relogements interbailleurs (135 relogements interbailleurs)
- De donner de la fluidité au parcours des ménages relogés en facilitant l'adaptation du logement à la taille du ménage, les décohabitations, les mobilités géographiques et l'ouverture du patrimoine à d'autres bailleurs. Ce dispositif permet aussi de mieux connaître les souhaits des ménages en matière de

Version projet

localisation, de typologie et de faire progresser la mobilisation des acteurs qui interviennent dans le relogement.

- De faciliter les démarches de relogement positives. La réalisation d'entretiens qualitatifs post relogement, a permis de mettre en évidence l'impact positif de la plate-forme sur la démarche de relogement, en faisant vivre aux ménages l'expérience du relogement comme une opportunité plutôt qu'une contrainte.
- De faire évoluer le dispositif en fonction des besoins, dans l'objectif de favoriser la fluidité des parcours résidentiels (travail sur les mutations à titre expérimental).

## 2. Objet de l'avenant à la charte de mutualisation des contingents réservataires du 11 juillet 2012

Au regard du nombre de relogements encore à réaliser au titre des conventions ANRU existantes, cette démarche doit être reconduite en particulier pour finaliser les relogements du PNRU. Aussi, les efforts engagés par l'ensemble des partenaires au travers ce dispositif doivent être maintenus pour les années à venir.

Le présent avenant, fort du premier bilan et de l'évolution des PRU eux-mêmes, a pour objet de prolonger le dispositif pour trois ans, de juillet 2015 au 31 juillet 2018.

Les réservataires de logements signataires s'engagent à mettre à disposition chaque année :

- > pour l'État : **200** logements,
- > pour la Ville de Marseille : **60** logements,
- > pour le Conseil départemental des Bouches du Rhône-: **50** logements,
- > pour la communauté urbaine Marseille Provence Métropole : **30** logements
- > pour les collecteurs d'Action Logement : **50** logements

Soit un total de **390 logements par an**.

Les signataires conviennent d'appliquer les dispositions telles que définies dans la charte de mutualisation des contingents réservataires du 11 juillet 2012, pour une durée de trois ans, à compter du mois de juillet 2015 jusqu'au 31 juillet 2018.

Cependant, à titre exceptionnel et dérogatoire pendant une durée d'un an et à titre de test pour en tirer les enseignements dans le cadre du protocole de préfiguration, il sera possible d'élargir le périmètre de fonctionnement de la plate-forme à des relogements autres que des opérations de démolition, sous réserve que cela ne vienne pas en concurrence des relogements liés aux opérations de démolition financées par l'ANRU et qu'il soit démontré que cela accélère effectivement des opérations ANRU.

Ces relogements supposent que les bailleurs apportent à la Plateforme un volume équivalent de logements supplémentaires issus de leurs propres contingents. Cet

**Version projet**

engagement des bailleurs sociaux devra être préalablement contractualisé sous une forme adaptée et différente de celle de l'avenant actuel du fait que les bailleurs sociaux ne sont pas signataires de ce dernier.

Les comités techniques trimestriels mesureront le bon fonctionnement du dispositif.

**Les autres dispositions stipulées dans la charte de mutualisation des contingents réservataires signées le 11 juillet 2012 restent inchangées.**

Version projet

Fait en 7 exemplaires originaux  
Marseille, le 20 juillet 2015

## SIGNATAIRES

Pour l'État,  
Le Préfet Délégué pour l'Égalité des Chances

Pour la Ville de Marseille,  
Le Maire de Marseille

**Monsieur Yves ROUSSET**

**Monsieur Jean-Claude GAUDIN**

Pour le Conseil Départemental  
des Bouches-du-Rhône  
La Présidente,

Pour le GIP-MRU  
« Marseille Rénovation Urbaine »  
La Présidente,

**Madame Martine VASSAL**

**Madame Arlette FRUCTUS**

Pour la Communauté Urbaine  
Marseille Provence Métropole  
Le Président,

Pour Action Logement  
Directeur général de l'UESL-Action Logement,

**Monsieur Guy TEISSIER**

**Monsieur Bruno ARBOUET**

Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine  
Le Directeur Général de l'ANRU,

**Monsieur Nicolas GRIVEL**