



Aix en Provence
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE
D'AIX-EN-PROVENCE**

Séance publique du

12 avril 2010

Présidence de Mme Maryse JOISSAINS MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Député des Bouches-du-Rhône
Président de la Communauté du Pays d'Aix

2010.339

OBJET : FONDS D'AIDE A LA REHABILITATION (FAR). MODIFICATION DU REGLEMENT.

Le 12/04/10 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire le 05 Avril 2010, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. Jacques AGOPIAN, Mme Agnès AMIACH ELBEZ, Mlle Odile BARBAT-BLANC, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, M. Héliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, M. Eric CHEVALIER, M. Jean CHORRO, Mme Chantal DAVENNE, M. Yannick DECARA, M. Gérard DELOCHE, Mme Brigitte DEVESA, Mme Sylvaine DI CARO, M. Laurent DILLINGER, Mme Fatima DRAOUZIA, Mme Michelle EINAUDI, Mme Martine FENESTRAZ, M. Robert FOUQUET, M. Alexandre GALLESSE, M. Jacques GARCON, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Sophie JOISSAINS, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Henri MATAS, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Reine MERGER, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Liliane PIERRON, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Catherine SILVESTRE, Mme Fleur SKRIVAN, M. Jules SUSINI, M. Francis TAULAN, Mme Françoise TERME, Mme Marie José VALETA

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

M. Lucien AMBROGIANI à Mme Michelle EINAUDI, Mme Odile BONTHOUX à Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, M. Maurice CHAZEAU à M. Francis TAULAN, M. François-Xavier DE PERETTI à Mme Brigitte DEVESA, M. Gérard GERACI à Mlle Odile BARBAT-BLANC, M. Christian LOUIT à Mme Sylvaine DI CARO, Mme Amaria MOHAMMEDI à M. Laurent DILLINGER, Mme Arlette OLLIVIER à Mme Patricia LARNAUDIE, Mme Catherine RIVET-JOLIN à M. Gérard BRAMOULLÉ, M. Victor TONIN à M. Yannick DECARA

Excusés sans pouvoir :

Mme Danièle BRUNET

Secrétaire : Yannick DECARA

Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE donne lecture du rapport ci-joint.



Aix en Provence

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S Aménagement Urbain -
Etudes Juridiques et Marchés Publics
Direction du Foncier & Gestion du Patrimoine
Coordination Aménagement Urbain

RAPPORT POUR
LE **CONSEIL MUNICIPAL**
DU 12/04/10

RAPPORTEUR : Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE
CO-RAPPORTEUR(S) : M. Gérard BRAMOULLÉ

Politique Publique : VALORISATION DU PATRIMOINE

OBJET : FONDS D'AIDE A LA REHABILITATION (FAR). MODIFICATION DU REGLEMENT. -
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Par délibération en date du 1^{er} février 2010, nous avons approuvé l'accord-cadre entre la Ville, la SEMEPA et l'ALPA, relatif à la mise en place du dispositif de mobilisation du parc privé sur le Centre Ville d'Aix-en-Provence.

Par délibération du 8 mars 2010 nous avons défini le montant de la participation de la Ville pour les années 2010 et 2011 dans le cadre de celui-ci.

Il convient à présent de mettre à jour le règlement du FAR, dont les dernières modifications ont été approuvées le 26 mars 2007, pour permettre une mise en œuvre effective du dispositif de financement.

Tel est l'objet du document joint en annexe, qui présente l'évolution dudit règlement à savoir :

- un toilettage général pour une mise en conformité des évolutions réglementaires des dernières années,
- les incidences de l'accord-cadre modifiant :

* l'Article 1 : Objectifs du FAR :

par le rajout d'un troisième alinéa concernant la mise en œuvre de la mobilisation du Parc Privé,

* l'Article 2 : Modalités d'attribution des subventions :

- 2.1.2 En direction des propriétaires bailleurs et des locataires :

A°) Première catégorie Les logements conventionnés et conventionnés très sociaux :
par le rajout d'une « Prime de Conventionnement ».

En conséquence, Mes Chers Collègues, je vous demande de bien vouloir :

1°) **APPROUVER** le nouveau règlement de FAR.

2°) AUTORISER Madame le Député Maire ou l'adjoint délégué au Secteur Sauvegardé, à signer tout document afférent à ce dossier.

2010.339 - FONDS D'AIDE A LA REHABILITATION (FAR). MODIFICATION DU REGLEMENT.

Présents et représentés	: 54
Présents	: 44
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 54
Pour	: 54
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité

le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Député Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

**Le Conseiller Municipal délégué,
Michèle JONES**

**Compte-rendu de la délibération affiché le :
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**

**COMMUNE
D'AIX-EN-PROVENCE**

CENTRE VILLE

**Règlement d'ATTRIBUTION
des subventions municipales
pour la restauration du patrimoine privé
dans le cadre de
l'Opération Programmée
d'Amélioration de
l'Habitat
(O.P.A.H.)
et du dispositif Logements
d'Insertion Privés
(L.I.P.)**

23 mars 2010

ARTICLE 1 - OBJECTIFS DU F.A.R.

Dans le cadre de la création du Fonds d'Aide à la Restauration du Patrimoine Privé, destiné à favoriser le développement de l'offre locative à caractère social et l'amélioration des conditions résidentielles des propriétaires occupants justifiant de faibles revenus, la Ville d'Aix-en-Provence décide d'attribuer, sous certaines conditions, des subventions aux propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs logements, ainsi qu'aux locataires de condition modeste concernés par les opérations de restauration immobilière.

Le Fonds d'Aide à la Restauration du patrimoine privé, en renforçant le caractère incitatif du dispositif de financement aidé traditionnel (aides de l'A.N.A.H.) a pour but d'encourager les propriétaires à rénover leur patrimoine. Pour les propriétaires occupants, dans certains cas où l'A.N.A.H. n'intervient pas, le F.A.R. permet de débloquent des situations difficiles.

Le FAR interviendra aussi dans le cadre du nouveau dispositif de mobilisation du parc privé visant à inciter les propriétaires bailleurs à remettre sur le marché des logements vacants et à y pratiquer des loyers conventionnés. La gestion de ces logements pourrait être confiée à l'association l'ALPA (Association du Logement en Pays d'Aix).

ARTICLE 2 - MODALITES D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS

2.1. AIDES A LA RESTAURATION ACCORDEES AUX PROPRIETAIRES

En complément des aides financières allouées par l'A.N.A.H. et éventuellement par d'autres partenaires institutionnels, la Ville accorde, sous certaines conditions d'attribution et de contrôle, une subvention à taux modulé, selon la nature de l'opération de réhabilitation.

CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES AIDES

2.1.1. En direction des propriétaires occupants

- personnes physiques, titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux, indivisaires occupants, personnes morales (porteurs de part donnant vocation à l'attribution en propriété du logement...)

- taux de subvention : variable selon le profil de ressources du demandeur

A/ Premier cas - bénéficiaires de la subvention accordée par l'A.N.A.H.

Ressources égales ou inférieures au plafond de base défini par l'ANAH

- **taux de subvention municipale** : 20 % du montant des travaux H.T., plafonné à 13 000 €

- **nature des travaux subventionnables** : travaux d'amélioration du confort du logement et de réfection des parties communes de l'immeuble

B/ Deuxième cas – propriétaires occupants non bénéficiaires de la subvention A.N.A.H.

1°/ Ressources comprises entre le plafond de base et 140 % du plafond majoré

- **Taux de subvention municipale** : 20 % du montant des travaux H.T, plafonné à 11 000 €
- **nature des travaux subventionnables** : travaux d'amélioration du confort du logement et de réfection des parties communes de l'immeuble
- **conditions particulières** : engagement d'occupation du logement à titre de résidence principale, pendant une période minimale de 5 ans, à compter de la date d'achèvement des travaux

2°/ Ressources comprises entre 140 et 200 % du plafond ANAH majoré

- **taux de subvention municipale** : 20 % du montant des travaux H.T, plafonné à 8 000 €
- **nature des travaux subventionnables** : travaux de réfection des parties communes de l'immeuble, uniquement
- **conditions particulières** : engagement d'occupation du logement à titre de résidence principale, pendant une période minimale de 5 ans, à compter de la date d'achèvement des travaux.

Dans les situations de copropriété et pour les travaux de réfection des parties communes de l'immeuble, seuls les copropriétaires ayant des ressources plafonnées comme indiqué ci-dessus (cas A et B) bénéficieront de l'aide municipale.

2.1.2. En direction des propriétaires bailleurs et des locataires

- personnes physiques ou personnes morales telles que associations ou sociétés
- taux de subvention modulé en fonction de la catégorie de logements réhabilités
- Le plafond de la dépense subventionnable correspond au plafond retenu par l'ANAH

A/ Première catégorie : les logements conventionnés et conventionnés très sociaux

Il s'agit de logements pour lesquels le propriétaire conclut avec l'ANAH une convention de modération de loyer ouvrant droit à l'A.P.L., en application du Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.321-8).

Chaque année, une circulaire du Ministre en charge du logement fixe les loyers maxima des logement nouvellement conventionnés (art. L.351-2CCH).

Condition de ressources des locataires : Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date d'entrée dans les lieux, sont inférieurs aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Ces plafonds sont révisés annuellement au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, mentionné à l'article 17 de la loi n°89-462 du juillet 1989

- **Taux de subvention municipale** : 10 % du montant H.T. de la dépense subventionnable.

- **Prime au conventionnement** : Le propriétaire bailleur réalisant des travaux et pratiquant un loyer conventionné social ou très social qui souhaite confier la gestion de son logement à l'ALPA bénéficie d'une subvention complémentaire de la ville.

Cette subvention ne pourra dépasser le montant plafond de 2 300 €.

De plus, elle ne pourra avoir pour effet de porter le montant des aides publiques à plus de 100% du coût global TTC de l'opération.

L'attribution de ces logements sera gérée par une commission ad hoc, placée sous l'égide de la Ville et animée par l'ALPA.

B/ Deuxième catégorie : les logements à loyer intermédiaire

Il s'agit de logements pour lesquels le propriétaire conclut avec l'ANAH une convention de modération de loyer ouvrant droit à l'A.P.L., en application du Code de la Construction et de l'Habitation (articles L. 321-4).

Les montants des loyers maxima applicables pour les logements en loyers intermédiaires, sont réévalués chaque année par l'Anah et son délégataire.

- **Condition de ressources des locataires** : Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail sont inférieurs aux plafonds de ressources définies à l'article 2 duodécies de l'annexe III du Code Général des Impôts.

- **Taux de subvention municipale** : 10 % du montant H.T. de la dépense subventionnable.

C/ Troisième catégorie : les logements soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948

Il s'agit de logements pour lesquels le propriétaire justifie qu'après travaux les loyers restent régis par la loi du 1er septembre 1948

- **taux de subvention municipale** : 10 % du montant H.T. de la dépense subventionnable plafonnée comme indiqué ci-dessus.

2.1.3. En direction des propriétaires occupants, bailleurs et des locataires réalisant des Travaux d'Intérêt Architectural et éligibles à l'A.N.A.H. ou au F.A.R.

Les travaux concourant à la mise en valeur architecturale de l'immeuble et dont la réalisation est rendue plus onéreuse notamment :

- par l'utilisation de matériaux et de techniques de construction ou de conservation particulière

- par la conservation, la restauration ou la restitution d'éléments de construction ou de décor présentant un intérêt architectural ou historique (intérieur ou extérieur à l'immeuble)
- par la nécessité de démolir des constructions parasites pour retrouver des dispositions morphologiques d'origine,

peuvent être considérés comme Travaux d'Intérêt Architectural.

Seuls les immeubles situés en secteur sauvegardé seront concernés, l'Architecte des Bâtiments de France devra donner un avis motivé sur l'intérêt architectural et la pertinence des travaux faisant l'objet de la demande.

- Taux de subvention municipale :

- 10 % pour les logements locatifs (à loyer libre, intermédiaire, conventionné et conventionné très social) du montant total H.T. des travaux d'intérêt architectural
- 10% pour les Propriétaires Occupants dont les ressources sont inférieures ou égales à 200% du plafond ANAH majoré

Les travaux d'intérêt architectural bénéficient d'une subvention déplafonnée.

Les travaux ordinaires présentés dans la même opération restent soumis aux règles générales d'attribution de l'A.N.A.H ou de la Ville

2.1.4. En direction des propriétaires occupants, bailleurs et des locataires réalisant des Travaux de sortie d'insalubrité et éligibles à l'A.N.A.H. ou au F.A.R.

L'état de certains immeubles est tel qu'ils pourraient faire l'objet, en application de l'article L.1331-36 du Code de la Santé Publique, d'un arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable.

Les subventions s'appliquent aux travaux de sortie d'insalubrité des logements mais aussi des parties communes des immeubles.

- Taux de subvention municipale :

- 10 % pour les logements loués en loyers conventionnés ou intermédiaires du montant des travaux de sortie d'insalubrité.
- 20% du montant des travaux de sortie d'insalubrité, pour les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures ou égales à 200% du plafond ANAH majoré

Les travaux de sorties d'insalubrité et de péril sont plafonnés à 30 000 € par logement.

Les travaux ordinaires présentés dans la même opération restent soumis aux règles générales d'attribution de l'A.N.A.H ou de la Ville

2.1.5. En direction des propriétaires occupants, bailleurs et des locataires réalisant des travaux de remise aux normes de décence des immeubles

Les subventions pour le traitement de l'indécence, antichambre de l'insalubrité, s'appliquent aux travaux touchant les logements et / ou les parties communes des immeubles.

- **Taux de subvention municipale :**

- 10 % du montant des travaux de remise aux normes de décence, pour les logements locatifs loués en loyer libre, en loyer intermédiaire ou en loyer conventionné très social

-20% du montant des travaux de remise aux normes de décence, pour les logements locatifs loués en loyer conventionné

-20% du montant des travaux de remise aux normes de décence, pour les propriétaires occupants, pour toutes catégories de revenus éligibles aux subventions de l'ANAH et/ ou du FAR

Les travaux de remise aux normes de décence sont plafonnés à 8000 € par logement.

Les travaux ordinaires présentés dans la même opération restent soumis aux règles générales d'attribution de l'A.N.A.H.ou de la Ville

2.1.6. En direction des propriétaires occupants, bailleurs et des locataires réalisant des travaux d'élimination des risques dus au plomb ou des travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement en faveur de personnes handicapées.

Les logements et les immeubles construits avant 1948 et plus encore, ceux construits avant 1915, sont susceptibles d'avoir fait l'objet de peinture contenant du plomb. L'élimination ou l'isolation de ces peintures s'intègre dans un enjeu majeur de santé publique et présente un caractère prioritaire dans l'amélioration de l'habitat.

La Ville participe au titre du F.A.R. pour toute intervention qui concerne la lutte contre le saturnisme : étude/diagnostic, élimination du plomb (peinture, tuyauterie...), isolation.

- **Taux de subvention municipale :**

-10 % du montant des travaux d'élimination des risques dus au plomb ou accessibilité handicapés, pour les logements locatifs loués en loyers intermédiaires, conventionnés ou conventionnés très sociaux.

-20% du montant H.T. total des travaux d'élimination des risques dus au plomb ou d'accessibilité handicapés pour les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond ANAH majoré.

Ces aides sont plafonnées à 8 000 € par logement.

Les travaux ordinaires présentés dans la même opération restent soumis aux règles générales d'attribution de l'A.N.A.H. ou de la Ville

2.2. AIDES ACCORDEES AUX LOCATAIRES DE CONDITION MODESTE

La Ville accorde une aide financière aux locataires de condition modeste concernés par une opération de restauration immobilière afin :

- soit de faciliter un relogement provisoire pendant la réalisation des travaux (aide au déménagement aux frais d'installation dans le logement-tiroir ou de réinstallation dans le logement réhabilité).
- soit de les aider au paiement du loyer dans les situations de conventionnement du logement entraînant un surloyer et ce, malgré le bénéfice de l'Aide Personnalisée au Logement (A.P.L.):

Le montant de l'aide est plafonnée à 480 € par ménage, mais pourra être maintenue pendant trois ans dans les situations de surloyer lié au conventionnement.

Le plafond de ressources des bénéficiaires de cette aide sera déterminé après avis du comité technique de suivi de l'OPAH « traitement de l'habitat indigne et vacant du Centre Ville ».

ARTICLE 3

Les dossiers de demande de subvention seront constitués avec l'aide de la société S.E.M.E.P.A. Ils comprendront l'ensemble des pièces permettant d'apprécier l'intérêt du projet de restauration.

ARTICLE 4

Les dossiers de demande de subvention F.A.R seront examinés par le Conseil des Adjoints et le Conseil Municipal sur proposition de la S.E.M.E.P.A chargée de l'assistance aux propriétaires et locataires pour le montage des dits dossiers.

La décision d'attribution de subvention sera prise par délibération du Conseil Municipal sous condition résolutoire du respect des engagements mentionnés dans la demande de subvention.

ARTICLE 5

La subvention sera payée en fin de chantier sur présentation des factures.

L'avis de la S.E.M.E.P.A, relatif à la conformité du projet réalisé avec celui présenté lors du dépôt du dossier pourra être demandé.

ARTICLE 6

Les dossiers de subvention seront examinés dans l'ordre chronologique de leur dépôt et de l'achèvement des travaux. Les subventions seront attribuées jusqu'à concurrence de l'enveloppe financière dégagée dans le budget communal de l'année considérée.

ARTICLE 7

La subvention communale pourra être cumulée avec d'autres types d'aides financières publiques ou privées octroyées au titre des travaux de réhabilitation des immeubles concernés.

Seuls les travaux de restauration de façade, subventionnables par la ville au titre de "l'action façades" ne pourront être pris en compte dans le montant des travaux subventionnés.

ARTICLE 8

Le dispositif d'aides complémentaires accordées par la Ville concerne exclusivement les immeubles situés dans le périmètre des O.P.A.H., ainsi que ceux relevant du dispositif dénommé Logements d'Insertion Privés (L.I.P.) aussi nommé Logement conventionné très social.

ARTICLE 9

Dans le cas où la subvention municipale complète des aides allouées par l'A.N.A.H., le contrôle du respect des engagements contractés par les propriétaires se fera conformément aux modalités mises en place par l'A.N.A.H.

Dans le cas où la Ville est le seul organisme attributaire (cas 2.1.1 B 1° et 2°), la S.E.M.E.P.A, s'assurera du respect des engagements contractés par les propriétaires et en référera, le cas échéant, au Conseil des Adjointes et au Conseil Municipal.

ARTICLE 10

La S.E.M.E.P.A pourra proposer au Conseil des Adjointes et au Conseil Municipal toute mesure susceptible d'améliorer l'efficacité des aides mises en place dans le cadre du F.A.R.

ARTICLE 11

Le Département sera sollicité sur la base de ses règles d'intervention de droit commun.