



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

1 février 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

2010.88

OBJET : ACCORD DE PRINCIPE SUR L'ACCORD-CADRE ENTRE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE, 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

Le 01/02/10 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 26 Janvier 2010, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaients Présents :

M. Jacques AGOPIAN, Mme Agnès AMIACH ELBEZ, Mlle Odile BARBAT-BLANC, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, Mme Odile BONTHOUX, M. Helliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, M. Jean CHORRO, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Yannick DECARA, M. Gerard DELOCHE, Mme Brigitte DEVESA, Mme Sylvaine DI CARO, Mme Fatima DRAOUZIA, Mme Michelle EINAUDI, Mme Martine FENESTRAZ, M. Alexandre GALLESE, M. Jacques GARCON, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Christian LOUIT, M. Henri MATAS, Mme Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, Mme Liliane PIERRON, Mme Catherine RIVET-JOLIN, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Catherine SILVESTRE, Mme Fleur SKRIVAN, M. Francis TAULAN, Mme Françoise TERME, M. Victor TONIN, 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 M. François-Xavier DE PERETTI, Mme Danièle BRUNET à Mme Catherine RIVET-JOLIN, M. Laurent DILLINGER à Mme Charlotte BENON, M. Gérard GERACI à M. Francis TAULAN, M. Jean-Christophe GROSSI à M. Eric CHEVALIER, Mme Sophie JOISSAINS à Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES à M. Victor TONIN, Mme Amaria MOHAMMEDI à Mme Reine MERGER, M. Jules SUSINI à M. Gérard BRAMOULLÉ

Excusés sans pouvoir :

Mme Chantal DAVENNE, M. Robert FOUQUET, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, M. Jean-Marc PERRIN

Secrétaire : Yannick DECARA

M. Gérard BRAMOULLÉ 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 01/02/10**

RAPPORTEUR : M. Gérard BRAMOULLÉ

Politique Publique : Développement des Services de proximité à la personne

OBJET : ACCORD DE PRINCIPE SUR L'ACCORD-CADRE ENTRE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE, 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 - Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Afin de répondre aux besoins en logements, la Ville d'Aix-en-Provence a demandé à la SEMEPA et à l'ALPA, conjointement, de mettre en place un dispositif, non encore utilisé sur le territoire de la Ville, relatif à la mobilisation du parc privé vacant.

Ce dispositif mis au service d'une politique de Centre Ville permettrait de favoriser le retour, en Centre Ville, de locataires de condition modeste, tout en résorbant la vacance.

1°) LE CONTEXTE :

- Au niveau national, le logement " chantier prioritaire 2008 – 2012 ", avec, d'une part l'intermédiation locative (dispositif **temporaire** à usage du public DALO, et **prise en charge** du différentiel de loyer). Ce dispositif est décliné au niveau **départemental** par la mise en place d'un dispositif confié par le préfet, à un groupement d'associations marseillaises.
- D'autre part, la généralisation de la garantie des risques locatifs (GRL).
- La poursuite de la lutte contre l'habitat indigne.
- Le système, déjà existant, spécifique aux OPAH (ANAH) de mobilisation du parc privé qui permet de disposer, à certaines conditions de travaux et de subventions, de logements à loyer maîtrisé (9 ans).
- Des préoccupations locales qui rencontrent ces orientations nationales avec le souhait de la Ville d'Aix d'intervenir contre la vacance.

Certains de ces éléments sont déjà en place sur le Centre Ville d'Aix-en-Provence :

- 1°) Jusqu'à présent la SEMEPA intervient dans le cadre des OPAH qui offrent des moyens, sous conditions, aux propriétaires désireux de réhabiliter leur logement ou immeuble.

A ce titre, l'OPAH n° 5 en cours leur permet de mobiliser des subventions accordées par l'ANAH, la Ville d'Aix-en-Provence, la Communauté du Pays d'Aix et la Région.

Ainsi, depuis 2001, 2210 logements ont été réhabilités, à des degrés divers.

2°) L'ALPA, implantée depuis 20 ans sur le territoire, assure déjà de son côté des missions de gestion immobilière (30 logements) et locative pour son propre parc et pour le compte d'autres propriétaires associatifs (25 logements).

Elle développe également des missions d'accès au logement dans le parc privé avec plus de 40 ménages chaque année. L'ALPA accompagne également sur le plan social, les ménages en difficulté.

II°) LE DISPOSITIF PROPOSE :

1°) L'objectif :

Mobiliser le parc vacant et pérenniser le système afin de permettre aux populations de condition modeste de résider et vivre en Centre Ville d'Aix-en-Provence.

Ce dispositif viendrait compléter, tout en s'en distinguant, le système d'intermédiation locative qui se met en place sur le plan départemental.

Pour la commodité de l'exposé nous proposons de le nommer provisoirement “ **gestion locative personnalisée** ” avec accompagnement des ménages.

2°) 4 principes soutiennent le dispositif :

a) Rassurer les propriétaires :

Tout propriétaire désireux de mettre en location son ou ses logements passera une convention avec l'ALPA aux termes de laquelle cette dernière :

- interviendra, selon le choix du propriétaire, soit en location/sous location, soit en gestion locative, soit encore en tant que preneur d'un bail à réhabilitation,
- examinera l'adéquation loyer/ressources du locataire,
- entretiendra le logement,
- paiera l'intégralité du loyer et des charges aux propriétaires,
- assurera l'accompagnement des ménages.

De plus, chaque propriétaire bénéficiera d'avantages fiscaux liés au conventionnement ANAH (déduction fiscale sur revenus fonciers locatifs).

En cas de travaux, il sera accompagné, s'il le souhaite, par la SEMEPA.

b) Pérenniser la location :

Ce point constitue une différence majeure avec le dispositif d'intermédiation locatif de l'Etat.

Pour que le locataire, au-delà d'une période de 2 à 3 ans, puisse rester dans le logement il convient que le propriétaire accepte de pratiquer un loyer maîtrisé (autour de 11 € le m²).

Cet effort sera consenti en échange des prestations décrites ci-dessus et proposées par l'ALPA et la SEMEPA.

c) Mutualiser les compétences d'acteurs a priori différents mais portant une préoccupation commune : le logement des ménages de condition modeste.

La SEMEPA dans le cadre de ses missions est chargée de la mise en place de l'ensemble des procédures permettant la réhabilitation de centres villes.

L'ALPA s'est donnée pour mission de favoriser l'accès et le maintien au logement des personnes en difficultés (Art 2 des statuts).

d) S'appuyer sur des dispositifs existants :

La SEMEPA et l'ALPA, qui œuvrent respectivement tant dans la production de logement à loyer modéré, que dans la gestion locative et l'accompagnement des personnes, peuvent s'appuyer sur les dispositifs suivants :

- l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat),
- l'expérience des dispositifs d'aide et d'accompagnement,
- la garantie du risque locatif (GRL) dont le décret est en cours de parution et le conventionnement entre l'APAGL, association chargée de promouvoir cette GRL et l'UNPI (Union Nationale des Propriétaires Immobiliers).

3°) Mise en œuvre :

Deux cas sont prévus:

- Logements sans travaux ou travaux légers d'entretien :

Il s'agit de logements qui répondent aux caractéristiques du logement décent et ne nécessitent que de légers travaux. Ces travaux dits " de propreté " seront réalisés par l'ALPA.

Un contrat de location de 3 ans est convenu entre l'ALPA et le propriétaire.

L'occupant du logement est sous locataire. La première année permettra à l'ALPA de s'assurer de la solvabilité et du comportement locatif du ménage occupant qui, au terme, pourrait devenir locataire en titre.

Le loyer mensuel pratiqué ne pourra excéder un loyer dit intermédiaire soit 11 € par m² de surface habitable, hors charges (valeur 2009).

- Logements avec travaux :

On rentre, dans ce cas, dans le dispositif OPAH qui offre des moyens non négligeables pour aider les propriétaires à financer les travaux nécessaires mais dont la mise en œuvre reste complexe et qu'il nous faut améliorer.

Pour soutenir ce dernier dispositif, la SEMEPA a proposé diverses mesures :

- Une prime au conventionnement :

Cette prime fixe s'ajouterait aux subventions prévues quand le propriétaire pratique, à l'issue des travaux, un loyer modéré, conventionné de type social ou très social. Elle serait liée à la décision de confier la gestion du logement à l'ALPA.

- Un dispositif " d'assistance renforcée " :

Ce dispositif permettrait aux propriétaires de faire réhabiliter leur logement sans se préoccuper eux-mêmes de la réalisation des travaux.

La SEMEPA, dans le cadre d'une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage, assurerait toutes les tâches liées au bon déroulement des travaux.

Les travaux pourraient être subventionnés quasiment à 100 %, grâce aux subventions de l'ANAH, de la Ville, de la CPA et de la Région, et ce, dans la mesure où le propriétaire s'engage à pratiquer un loyer dit conventionné social ou très social.

La durée du conventionnement avec l'ANAH serait dans ce cas de 9 ans.

Après travaux, le logement serait mis en location par l'intermédiaire de l'ALPA selon les conditions évoquées précédemment.

- **Aide aux propriétaires occupants : prêts SACICAP (groupe UNICIL) :**

Aux subventions prévues, dans le cadre de l'OPAH pour les propriétaires occupants, s'ajouterait la possibilité de bénéficier d'une avance de ces subventions et/ou d'un prêt complémentaire à 0 %.

Cette disposition qui permet aux propriétaires de ne pas pré-financer la totalité des travaux serait réservée aux propriétaires de condition **modeste**.

- **Soutien aux propriétaires bailleurs et occupants qui améliorent la performance énergétique ou la qualité phonique de leurs logements :**

En contrepartie des obligations du Grenelle de l'Environnement, des subventions sont allouées par l'ANAH (Eco primes) sous réserve de respecter certaines conditions de performance énergétique du logement après travaux.

Une aide municipale complémentaire pour la réalisation des travaux et pour l'établissement du diagnostic énergétique serait proposée.

Il en va de même, pour les travaux d'isolation phonique afin de renforcer l'action concernant la lutte contre les nuisances sonores et ce, dans le secteur du Centre Ville (rocade périphérique et hyper centre).

- **Dans le cas de travaux de réhabilitation très lourds**, il pourrait être proposé au propriétaire bailleur un système de bail à réhabilitation avec un opérateur social (organisme HLM ou association agréée) qui réaliserait les travaux, assurerait la gestion locative, reversera au propriétaire une redevance calculée en fonction de l'équilibre financier de l'opération. La durée minimale du bail à réhabilitation serait de 12 ans.

4°) Investir fortement dans la prospection et la communication :

Ce projet implique une action de prospection de grande ampleur afin d'identifier rapidement le plus grand nombre de logements vacants.

Un plan de communication efficace est également à prévoir en direction des propriétaires, des agences immobilières, notaires et institutionnels....

RECAPITULATIF DES MOYENS FINANCIERS NECESSAIRES :

Sur la base des hypothèses suivantes :

1°) Logements sans travaux : 15 à 20 logements/an,

2°) Logements avec travaux : 15 à 20 logements conventionnés sociaux/an,

20 à 25 logements intermédiaires/an,

3°) Logements avec travaux lourds : PM.

Année		Total
2010	ENV. SUPP. OPAH N° 5	250 000 €
	GESTION LOCATIVE PERSONNALISEE.	450 000 € *
2011	ENV. SUPP. OPAH N° 5	250 000 €
	GESTION LOCATIVE PERSONNALISEE.	450 000 € *
TOTAL **	Proposition	1 400 000 €

* Montant à répartir entre la Ville, la CPA, la Région et éventuellement l'Etat.

MISE EN ŒUVRE :

Il est proposé une phase expérimentale de 6 à 8 mois qui permettra de tester le dispositif et de remédier aux difficultés que l'on rencontrera :

- mise au point : 1^{er} trimestre 2010,
- phase expérimentale : 1^{er} semestre 2010,
- généralisation du dispositif : 2^{ème} semestre 2010,
- sous réserve de l'obtention des financements.

Cet accord-cadre relatif à la mobilisation du parc privé donnera lieu d'une part à l'établissement d'une convention spécifique entre la Ville et l'ALPA, à la prise en compte des tâches décrites ci-dessus dans la convention publique d'aménagement qui lie la Ville et la SEMEPA sur le Centre Ville et d'autre part, à des demandes de subvention auprès de la Communauté du Pays d'Aix au titre du PNRQAD.

En conséquence, Mes Chers Collègues, je vous demande de bien vouloir **DONNER** un accord de principe sur l'accord-cadre tel que présenté dans l'exposé qui précède.

2010.88 - ACCORD DE PRINCIPE SUR L'ACCORD-CADRE ENTRE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE, 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

Présents et représentés	: 51
Présents	: 42
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 51
Pour	: 51
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,
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 04/02/2010
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**

