



Guide pour la production de logements sociaux communaux dans la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Édito	3
La rénovation urbaine en faveur du droit au logement pour tous	
Réhabilitation	4
Réhabiliter le patrimoine bâti des centres anciens pour augmenter et diversifier l'offre de logements à loyer maîtrisé	
Gestion	5
Quel mode de gestion du projet faut-il choisir ?	
Déroulement	6
Comment se déroule une opération de réhabilitation ?	
Évaluation	8
Comment évaluer le coût d'une opération de réhabilitation ?	
Financement	9
Comment financer une réhabilitation ?	

La rénovation urbaine en faveur du droit au logement pour tous



Jean-Claude Alexis

Président directeur
général de la SAEMPA

Les communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile sont engagées depuis de nombreuses années dans la lutte contre la crise du logement. Au-delà des actions concrètes et des résultats tangibles, leur engagement dans la tenue des Rencontres nationales du logement et de l'habitat confirme ce choix.

Mais pour répondre au défi du logement pour tous, la production de logements sociaux doit continuer à s'intensifier et à se diversifier, de manière à s'adapter aux différents besoins des populations. Dans cette lutte contre le mal logement et pour le droit pour tous à se loger décemment, la commune peut contribuer à la mise en place de cette dynamique de territoire, dans laquelle chaque nouveau logement, chaque immeuble réhabilité est un point d'appui.

Les politiques de renouvellement urbain sont un des leviers dont disposent les municipalités pour porter cette dynamique, non seulement en soutenant les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), mais aussi en investissant dans leur patrimoine communal.

Produire des logements sociaux communaux représente un réel investissement pour les communes et constitue une opportunité de réaliser des opérations exemplaires, qui, par un effet d'entraînement, ont un impact plus large sur la revalorisation du bâti ancien dégradé et l'amélioration du paysage urbain.

Outil permettant de favoriser la mixité sociale et de lutter contre l'exclusion, la production communale de logements sociaux est ainsi l'un des axes d'une politique de l'habitat ambitieuse et diversifiée, qui permettra au territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile d'apporter des réponses locales et adaptées pour sortir de la crise du logement et ainsi de mieux satisfaire les besoins de ses habitants.

Demain avec la SPL (Société publique locale), les communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, actionnaires de celle-ci disposeront d'un bon outil pour la production et la requalification des logements sociaux communaux.

Réhabiliter le patrimoine bâti des centres anciens pour augmenter et diversifier l'offre de logements à loyer maîtrisé

Une commune qui souhaite s'inscrire dans cette dynamique, en prenant l'initiative de produire des logements sociaux, en propre, et de les conserver dans son patrimoine, a deux possibilités en fonction du type d'immeuble qu'elle veut réhabiliter :

- **L'acquisition-amélioration de logements***
- **L'acquisition de locaux non affectés à l'habitation et leur transformation en logements locatifs sociaux***

** Ces opérations de réhabilitation entrent dans le champ d'application de l'article R331-1 du code de la construction et de l'habitat, qui fixe les modalités d'attribution des prêts et des subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.*

Ce document a pour objet de formuler et de répondre aux différentes questions qui doivent guider le maître d'ouvrage qui désire mener à bien ce type d'opérations.



Quel mode de gestion du projet faut-il choisir ?

À l'origine de l'opération, la commune décide du mode de gestion de l'opération qui lui convient. Pour ce faire, elle peut faire appel :

- À un mandataire, qui sera Maître d'ouvrage délégué
- À un Assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO)

Ce choix détermine les responsabilités réciproques ainsi que la relation qui liera la commune et le prestataire qu'elle aura désigné.

SI ON OPTÉ POUR LE MANDAT . . .

Cette procédure est définie par la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985, elle fonctionne de la manière suivante : un mandant (la commune) se fait représenter par un mandataire pour « accomplir en son nom et pour son compte tous les actes juridiques nécessaires, dans la limite des attributions de la maîtrise d'ouvrage ».

Elle est particulièrement adaptée aux opérations complexes, portant par exemple sur plusieurs

immeubles. Le mandataire, s'engage à assumer l'ensemble du suivi technique, administratif et financier des opérations, de la phase des études jusqu'à la livraison des programmes. Les missions dont il aura la responsabilité portent notamment sur :

- La définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'ouvrage sera étudié et exécuté.

- La préparation du choix du maître d'œuvre, la signature et la gestion du contrat de maîtrise d'œuvre.
- Le suivi du chantier sur les plans technique, financier et administratif.

Le mandataire sera tenu de respecter les dispositions du code des marchés publics applicables à la collectivité pour ce qui concerne la passation des marchés ainsi que le règlement intérieur de la commune.

SI ON OPTÉ POUR L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE . . .

Le choix de l'Assistance à maîtrise d'ouvrage est plus pertinent pour suivre les opérations de moindre importance (un immeuble, quelques logements...). Cette procédure induit une implication plus faible de la part de l'AMO, celui-ci ne fait pas à la place du maître d'ouvrage, mais l'assiste, le conseille, l'aide à rédiger l'ensemble des documents

et lui apporte son expertise de la conduite de projet.

Cependant, l'AMO est tenue d'accompagner étroitement le maître d'ouvrage durant toute l'opération. Il en assure le cadrage général, tant sur le plan de l'organisation que du planning et des procédures à mettre en œuvre.



Comment se déroule une opération de réhabilitation ?

L'objectif ici est de donner des délais moyens correspondant aux actions qui rythment l'avancement d'une opération. Il est important de comprendre qu'en fonction de l'opération et du contexte, le temps qui sépare deux actions peut varier.

Les seuils de procédure fixés par la loi sont consultables à la fin de cette partie.

PHASES	ACTIONS	DURÉE DE L'ACTION
Préparation des opérations	Élaboration par la maîtrise d'ouvrage : <ul style="list-style-type: none"> • du programme prévisionnel de travaux • du plan de financement prévisionnel • du compte d'exploitation prévisionnel 	dépend du projet
Sauf SPL*	Élaboration du cahier des charges de la consultation de l'Assistance à maîtrise d'ouvrage.	15 jours
Choix du mode de gestion de l'opération	Publication dans la presse régionale d'un appel d'offres (AMO ou mandat) en procédure adaptée (obligation de publicité et de mise en concurrence mais libre choix des modalités) pour un marché unique.	
Sauf SPL*	Analyse des offres et choix du prestataire par la Commission d'appel d'offres. Notification au prestataire sélectionné de l'obtention du marché.	1 mois
* Si la commune confie la mission d'assistance à une Société publique locale (SPL) dont elle est actionnaire, la relation qui lie les deux parties entre dans le champ d'application des règles européennes sur les contrats « In House », qui permettent à la commune de désigner directement la SPL sans passer par une procédure d'appel d'offres.		
Début de la mission AMO ou du Mandat	Réalisation des études préalables si nécessaire (sondages, études géomètre...).	dépend du projet
Choix du coordonnateur sécurité et protection de la santé	Par un contrat public simple (pas d'obligation de publicité ni de mise en concurrence).	15 jours
Préparation de la sélection du maître d'œuvre	Élaboration du cahier des charges de maîtrise d'œuvre.	1 mois
Choix du maître d'œuvre (architecte et bureau d'études)	Publication dans la presse régionale d'un appel d'offres en procédure adaptée (obligation de publicité et de mise en concurrence mais libre choix des modalités) pour un marché unique de maîtrise d'œuvre.	1 mois
	Analyse des offres et choix du prestataire par la Commission d'appel d'offres. Notification au maître d'œuvre de l'obtention du marché.	1 mois

PHASES	ACTIONS	DURÉE DE L'ACTION
Phase avant-projet	<p>Le maître d'œuvre réalise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les études de diagnostic technique (DIAG) • les études d'avant-projet sommaire (APS) • l'avant-projet définitif (APD) <p>La maîtrise d'ouvrage suit et valide chacune de ces études en s'assurant de la bonne marche du projet et du respect de l'enveloppe financière.</p>	2 mois
Phase projet PRO	Réalisée par le maître d'œuvre et validée par la maîtrise d'ouvrage.	
Préparation de la sélection des entreprises	Élaboration par le maître d'œuvre sous le contrôle de la maîtrise d'ouvrage du dossier de consultation des entreprises (DCE).	2 mois
Passation des marchés de travaux	Publication dans un journal d'annonces légales, et sur le profil d'acheteur de la commune, de l'appel d'offres pour le ou les marchés de travaux en procédure adaptée (obligation de publicité et de mise en concurrence mais libre choix des modalités).	1 mois
Sélection des entreprises	Analyse des offres et choix des prestataires par la Commission d'appel d'offres.	1 mois
Phase OPC (ordonnancement, pilotage du chantier et coordination)	<p>Sous le contrôle régulier de la maîtrise d'ouvrage, le maître d'œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réalise les études d'exécution et de synthèse (EXE et VISA) • établit un calendrier prévisionnel des travaux • assure la direction de l'exécution des travaux (DET) en suivant l'évolution du chantier 	dépend du projet
Achèvement des travaux et réception des ouvrages	<p>En une seule fois ou de manière échelonnée, la maîtrise d'ouvrage procède aux opérations préalables de réception des ouvrages, contrairement aux entreprises. Il est assisté du maître d'œuvre dont la mission s'étend jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement des travaux (un an après réception de l'ouvrage).</p> <p>La commune prend possession de l'ouvrage dès que sa réception a été prononcée.</p>	dépend du projet

SEUILS DE PROCÉDURE EN VIGUEUR AU 1 ^{ER} JANVIER 2013	Marché sans publicité ni mise en concurrence	Procédure adaptée (Mapa)	Procédures formalisées
Marché de travaux (pour tout type d'acheteur)	jusqu'à 15.000 €	entre 15.000 € et 5 millions €	+ de 5 million €
Marché de fournitures et de services pour l'État et les EPA nationaux	jusqu'à 15.000 €	entre 15.000 € et 130.000 €	+ de 130.000 €
Marché de fournitures et de services pour les collectivités territoriales et les ÉPIC locaux	jusqu'à 15.000 €	entre 15.000 € et 200.000 €	+ de 200.000 €
Marché de fournitures et de services passés dans le domaine de la défense et de la sécurité	jusqu'à 15.000 €	entre 15.000 € et 400.000 €	+ de 400.000 €

Comment évaluer le coût d'une opération de réhabilitation ?

Chaque opération de réhabilitation est spécifique, c'est pourquoi il serait délicat de poser un bilan type pour un immeuble type, ceci ne correspondrait que très partiellement à la réalité.

Cependant, à partir d'opérations réalisées par le passé, **nous pouvons évaluer un prix moyen hors taxes des travaux, pour une réhabilitation lourde sur un immeuble ancien, à 1900€/m².**

De même, la part moyenne (sur le montant global de l'opération) des principaux postes de dépenses qui figureront au bilan des opérations peut être évaluée comme suit:

POSTES DE DÉPENSES	Part moyenne (en % du montant global hors taxes)
Travaux	77%
Révision et actualisation	7%
Honoraires maîtrise d'œuvre	6%
Contrôle technique	1.5%
Sécurité et protection de la santé	0.5%
Frais de gestion	3%
Honoraires maîtrise d'ouvrage déléguée	5%

LES PREMIERS POSTES DE DÉPENSES SONT DONC LES SUIVANTS :

Travaux, honoraires maîtrise d'œuvre (architecte et bureau d'études), et honoraires maîtrise d'ouvrage déléguée.

Comment financer une réhabilitation ?

L'ÉTAT

- **La TVA réduite** : Les opérations de réhabilitation dont l'objet est la production de logements sociaux bénéficient d'une **TVA réduite à 7%** sur les postes travaux (voir détail des postes dans la partie précédente « Comment évaluer une opération de réhabilitation »).
- **La subvention en PLAI et PLUS** : Subvention de droit commun, attribuée au titre de la production de logements sociaux. Son montant dépend du type de financement du logement (PLAI ou PLUS). *La Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile est délégataire des aides à la pierre (voir les modalités dans la partie suivante).*
- **La subvention de l'État pour surcharge foncière** : Cette subvention permet de diminuer la charge que représente l'acquisition du bien immobilier dans le montant global de l'opération.
- **L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)** : Elle est d'une durée allant de quinze ans à vingt-cinq ans en ce qui concerne les logements sociaux à usage locatifs acquis après le 1^{er} février 1998 et bénéficiant d'une aide de l'État. *La Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile est délégataire des aides à la pierre (voir les modalités dans la partie suivante).*

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS D'AUBAGNE ET DE LÉTOILE

La CAPAE est **délégataire des aides à la pierre**, et attribue à ce titre les subventions de l'État évoquées précédemment :

- Financement PLAI : entre 10 500 € et 11 000 € par logement conventionné.
- Financement PLUS : 500 € par logement conventionné.
- Surcharge foncière : renseignements à prendre auprès de la CAPAE.

La CAPAE a attribué **une subvention d'équilibre de 5000 € par logement** pour des opérations réalisées les années antérieures.

LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

En vertu de la délibération n°10-1550 du 10 décembre 2010, les communes peuvent bénéficier d'une aide du conseil régional égale à **30% du montant des travaux HT**, plafonnée à **12 000 € par logement locatif conventionné (PLUS et PLAI)**.

Il est également prévu **une prime de 3 000 € par logement** si les travaux d'amélioration des performances énergétiques permettent d'atteindre au moins la classe thermique C+ (moins de 120 kW hep/m² par an).



Conditions d'éligibilité : réalisation d'un diagnostic énergétique* avant travaux, avec estimation de la classe énergétique après travaux permettant d'évaluer l'amélioration. Celui-ci est exigible au moment de l'instruction du dossier de demande de subvention.

* Ce diagnostic énergétique peut être financé à hauteur de 70% par la Région.

Financement

LE DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Les subventions départementales sont calculées par référence au coût global hors taxes des opérations. Le taux dépend « de l'intérêt du projet, de son volume financier, de son inscription dans le cadre des priorités définies par le département mais aussi [...] de la population de la commune, de son potentiel fiscal et de son effort fiscal ».

Deux dispositifs principaux peuvent être sollicités en fonction de l'importance de l'opération :

- **Le Plan quinquennal d'investissement**

Le volet logement de ce plan, engagé depuis 2009, permet l'octroi de subventions dont le taux varie entre 20% et 60% du montant subventionnable des opérations.

- **Le Fonds départemental d'aide au développement local**

(pour les communes de moins de 20 000 habitants)
et le Contrat départemental de développement et d'aménagement

(pour les communes de plus de 20 000 habitants). Ce fonds permet de bénéficier d'aides sur des opérations moins importantes. Il peut, par exemple, être sollicité pour le financement d'un commerce de proximité. Son taux de subvention varie en fonction des projets entre 20% et 60% du montant subventionnable des opérations.

Conditions d'éligibilité : la participation communale ne doit pas être inférieure à 20% du montant HT des travaux.

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Le montant du prêt CDC dépend de plusieurs éléments :

- Le montant global de l'opération.
- Le montant des subventions qui pourront être mobilisées.
- Le montant des fonds propres que la commune est en capacité de mobiliser.

Ces trois éléments vont déterminer le besoin en financement de la commune. En matière de logements locatifs sociaux, **c'est la nature de l'opération et des logements sociaux que la commune souhaite réaliser qui**

va induire les types de prêts auxquels elle peut prétendre.

Quelles sont les opérations de réhabilitation qui peuvent bénéficier d'un prêt de la CDC ?

- L'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants.
- L'acquisition de locaux en vue de leur transformation en logements locatifs sociaux.

Quels sont les logements sociaux que l'on peut financer de cette manière ?

- **Les Prêts locatifs à usage social (PLUS) et les Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)**

Pour les logements à destination des ménages dont le revenu fiscal est inférieur aux plafonds réglementaires.

Quels ménages pourront habiter ces logements sociaux ?

C'est la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble du foyer, dont les seuils sont fixés chaque année, qui permet de le définir.

PLAFONDS DE RESSOURCES 2013	COMPOSITION DU FOYER	PLAI	PLUS
	1 personne seule	10 908 €	19 834 €
	2 personnes sauf couple de jeune ménage	15 894 €	26 487 €
	3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou 1 couple de jeune ménage	19 111 €	31 853 €
	4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	21 266 €	38 454 €
	5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	24 881 €	42 236 €
	6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	28 040 €	50 981 €
	Personne supplémentaire	+ 3 127 €	+ 5 687 €



Quel montant de loyer pourra être pratiqué ?

Ceci dépend principalement de la valeur de base maximum des loyers des logements sociaux, décrétée chaque année par la loi.

Pour 2013, en ce qui concerne la région PACA (zone 2) :

- En PLUS : **5,44 €** par m² de surface utile (en 2011 = 5.20 et en 2012 = 5.32).
- En PLAI : **4,83 €** par m² de surface utile (en 2011 = 4.62 et en 2012 = 4.73).

Cependant, ces valeurs ne permettent pas à elles seules de déterminer le montant final du loyer, celui-ci dépendra aussi du logement (localisation, qualité, présence d'annexes, etc...). Ces valeurs légales sont un MAXIMUM, ce qui autorise à pratiquer des loyers inférieurs.

Quels sont les caractéristiques de ces prêts ?

Pour un logement PLUS :

- **Durée maximale** : **40 ans**, 50 ans pour la partie foncière.
- **Taux** : égal à celui du **Livret A + 60 points, soit : 2.33%** (1.73 + 0.60) en 2013.

Pour un logement PLAI :

- **Durée maximale** : **40 ans**, 50 ans pour la partie foncière.

- **Taux** : égal à celui du **Livret A - 20 points, soit : 1.53%** (1.73 - 0.20) en 2013.

La CDC propose également un autre type de prêt

- L'eco-prêt logement social – réhabilitation, d'un montant allant de 9 000 € à 16 000 € par logement.

Son **taux**, révisable, est indexé à celui du livret A, avec une bonification en fonction de sa durée :

- De 5 à 15 ans : **taux d'intérêt = taux d'intérêt du livret A, soit 1,73%.**
- De 16 à 20 ans : **taux d'intérêt = taux d'intérêt du livret A + 15 points, soit 1.88%.**
- De 21 à 25 ans : **taux d'intérêt = taux d'intérêt du livret A + 25 points, soit 1.98%.**

Son **montant maximum** dépend de la note du logement avant travaux et du gain énergétique visé :

Logements G, F et E (consommation conventionnelle en énergie primaire est supérieure ou égale à 230 Kwh/m² par an) : **de 9 000 à 16 000 €**, si :

- les travaux envisagés permettent d'atteindre une performance énergétique inférieure ou égale à 150Kwh/m² par an (modulable selon les coefficients de climat et d'altitude) et que le gain

énergétique est au minimum de 80 Kwh/m² par an.

Logements D (consommation énergétique du logement comprise entre 151 et 230 kWh/m² par an) : **12 000 €.**

SI LA RÉHABILITATION PERMET :

SOIT :

- une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment réhabilité pour les mêmes usages de l'énergie inférieure à 151 kWh/m² par an.
- un gain minimal de consommation conventionnelle d'énergie primaire après travaux de 85kWh/m² par an (modulable selon les coefficients de climat et d'altitude).

SOIT :

- une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment réhabilité pour les mêmes usages de l'énergie inférieure ou égale à 80 kWh/m²/an d'énergie primaire (modulable selon les coefficients de climat et d'altitude).

Il peut être rajouté à ces montants une prime de 2 000 € dans l'hypothèse où le logement obtiendrait un label HPE ou BBC rénovation.

Les communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Aubagne

Auriol

Belcodène

Cadolive

Cuges-les-Pins

La Bouilladisse

La Destrousse

La Penne-sur-Huveaune

Peypin

Roquevaire

Saint-Savournin

Saint-Zacharie

Pour toute information

Contactez l'équipe opérationnelle de la SAEMPA

Service Renouvellement Urbain

165, avenue du Marin Blanc

Immeuble Optimum - Z.I. Les Paluds

13685 AUBAGNE CEDEX

Tél : 04 42 84 18 08 • Fax : 04 42 70 20 41

www.saempa.com