

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DU TERRITOIRE
DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE****Séance du 15 octobre 2018**

Le 15 octobre 2018 à 18h00, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de Madame Sylvia BARTHELEMY, Présidente, Monsieur Laurent COLOMBANI a été désigné secrétaire de séance.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Pascal AGOSTINI ; Philippe AMY ; Marie-Hélène ARFI ; Sylvia BARTHELEMY ; Patrick BIAVA ; Alain BOUTBOUL ; Christine CAPDEVILLE ; Laurent COLOMBANI ; Pierre COULOMB ; Bernard DESTROST ; Daniel FONTAINE ; Bruno FOTI ; Danièle GARCIA ; Gérard GAZAY ; Sylvia DERAIGIMBERT ; Magali GIOVANNANGELI ; Danièle GIRAUD ; Denis GRANDJEAN ; Alain GREGOIRE ; Stéphane HARKANE ; Muriel HENRY ; Dominique HONETZY ; André JULLIEN ; Michel LAN ; Jean-Marie LEONARDIS ; France LEROY ; Hélène LUNETTA ; Rémi MARCENGO ; David MASCARELLI ; Joëlle MELIN ; Danielle MENET ; Yves MESNARD ; Pierre MINGAUD ; Véronique MIQUELLY ; Geneviève MORFIN ; Léo MOURNAUD ; Christiane PETETIN ; Christine PRETOT ; Monique RAVEL ; Raymond ROCCHIA ; Alain ROUSSET ; Vincent RUSCONI ; Giovanni SCHIPANI ; Madeleine VAICBOURDT

Etaient représentés Mesdames et Messieurs :

Serge PEROTTINO représenté par Rémi MARCENGO
Patrick PIN représenté par André JULLIEN
Jeannine LEVASSEUR représentée par Geneviève MORFIN
Patrick ARNOUX représenté par Stéphanie HARKANE
Patricia PELLEN représentée par Léo MOURNAUD
Jocelyne MARCON représentée par Madeleine VAICBOURDT
Antoine DI CIACCIO représenté par Denis GRANDJEAN
Maurice CAPEL représenté par Monique RAVEL
Hélène TRIC représentée par Marie-Hélène ARFI-BONGIOVANNI
Mohammed SALEM représenté par Laurent COLOMBANI
Robert MIECHAMP représenté par Danièle GARCIA
Sylvie FANEGO représentée par Muriel HENRY
Sophie ARTARIA-AMARANTINIS représentée par Gérard GAZAY
Julie GABRIEL représentée par Pascal AGOSTINI

CT4/151018/10**Sur le rapport d'Yves MESNARD****Présentation compte rendu d'activité 2017 à la collectivité – Concession renouvellement urbain des centres anciens**

Conformément à l'article 9.1 de la Concession d'aménagement de Renouveau Urbain Centre ancien confiée par le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et afin de permettre à la collectivité d'exercer son droit de contrôle, la SEM Façonéo a transmis à la collectivité le compte rendu d'activité 2017.

L'opération de renouvellement urbain des centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a été concédée à la SEM FAÇONÉO, suivant le traité de concession notifié le 20 août 2012, pour une durée initiale de 5 ans.

Afin de poursuivre la démarche de projet mise en œuvre depuis 2012, de permettre l'achèvement des interventions en cours et le réajustement des missions pour répondre au plus près du contexte et des objectifs nationaux et métropolitains, l'opération d'aménagement a été reconduite pour 5 ans, en application de l'article 5-3 du traité de concession.

Lors de sa séance du 19 octobre 2017, le Conseil de Métropole a approuvé le réajustement des missions du concessionnaire pour répondre aux enjeux de renouvellement urbain, objet de l'avenant n°3 et du plan de financement correspondant.

L'avenant n°3 vient notamment préciser l'article 1^{er} du traité de concession en respectant les 4 axes d'intervention qui se répartissent comme suit :

- Une mission de coordination générale,
- Les projets d'aménagement des secteurs prioritaires,
- Le pilotage des opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat,
- L'assistance au Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans le cadre de l'habitat privé.

Dans ce cadre, les missions du concessionnaire ont évolué de la façon suivante :

- Une mission de suivi animation dans le périmètre des 12 communes afin de :
 - Poursuivre l'accompagnement des propriétaires dont les opérations de réhabilitations ont été engagées dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH qui se sont achevées le 2 mai 2017 ;
 - Accompagner les propriétaires, hors dispositif spécifique, dans l'amélioration de leur logement, en secteur diffus.
- Une extension de la mission d'aménagement sur le diffus dans les 12 centres anciens dans le but de :
 - Poursuivre la mise en œuvre des opérations dans les secteurs prioritaires définis dans l'OPAH RU ;
 - Mener des interventions complémentaires, en secteur diffus, associées aux actions réalisées dans les îlots définis ou en lien avec un projet urbain.

Conformément à l'article 9.1 du traité de concession, la SEM Façonéo a transmis à la Métropole le compte rendu d'activité 2017 afin de lui permettre d'exercer son droit de contrôle.

Ce compte rendu, ci annexé, fait état :

- D'une part, de la situation financière de l'opération au regard de l'avancement et de l'évolution du bilan prévisionnel ;
- D'autre part, de l'avancement physique de l'opération en reprenant les principaux éléments qui ont influé sur la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain, en décrivant les réajustements réalisés et l'ensemble des actions mises en œuvre pour s'adapter au contexte.

Au 31 décembre 2017, le montant des dépenses réglées s'élève à 5 813 000 € et les recettes se montent à 5 540 000 €. L'Anah, la Région PACA, les Départements 13 et 83 et la Caisse des Dépôts et Consignations participent à l'opération aux côtés de la Métropole.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20181023-CT4-151018-10- DE Date de télétransmission : 26/10/2018 Date de réception préfecture : 26/10/2018
--

Les engagements se sont concentrés sur les lignes suivantes :

- Suivi des études nécessaires au déroulement des missions et des opérations de restructuration et de requalification,
- Pilotage des deux dispositifs OPAH et OPAH RU,
- Etude des projets de cession des biens préemptés ou acquis à l'amiable,
- Gestion des aides à la réhabilitation des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH 2012-2017,
- Montage des dossiers de demande de subvention des propriétaires du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,
- Renforcement des actions liées au traitement de l'habitat indigne ou dégradé,
- Assistance au Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la Pierre et des études en lien avec l'habitat,
- Accompagnement du territoire dans l'élaboration de nouveaux dispositifs, notamment à travers l'étude d'évaluation des dispositifs 2012-2017 (participation aux réflexions Comité de suivi et mise à disposition des bilans, éléments prospectifs et simulations).

Afin de tenir compte de l'achèvement des 2 dispositifs opérationnels OPAH et OPAH RU au 2 mai 2017, de l'objectif de poursuivre et d'optimiser l'accompagnement des communes et des habitants, de répondre aux enjeux nationaux, métropolitains relatifs à la précarité énergétique, le maintien à domicile, les copropriétés fragiles, la redynamisation des centres anciens Façonéo a fait évoluer ses modes d'intervention :

- Obtention d'une habilitation de l'Anah pour des prestations d'assistance auprès des particuliers dans les départements du Var et des Bouches-du-Rhône,
- Une extension du partenariat avec la demande de la CARSAT au-delà des périmètres centres anciens pour répondre notamment aux demandes de travaux d'adaptation et /ou d'économie d'énergie,
- Renforcement des actions de lutte contre la non-décence, en articulation avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI),
- Réflexions sur des interventions conjointes de l'ALEC, l'ADIL et FAÇONÉO dans le domaine de la transition énergétique et de l'habitat à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,
- Définition des conditions d'accompagnement de la collectivité pour conduire des actions en faveur de l'amélioration du parc privé étendues à l'habitat groupé dans les hameaux, les copropriétés ou les maisons individuelles.

Dans le cadre des OPAH RU et OPAH « centres anciens » - 2012/2017 qui se sont achevées le 2 mai 2017, 94 logements ont bénéficié de subventions dans le respect des objectifs assignés par le Pays d'Aubagne et de l'Etoile à travers des réhabilitations durables et globales, susceptibles d'assurer la pérennité du bâti. Les dossiers agréés représentent un montant de subventions engagées tous financeurs confondus de 2 411 035 €.

Parallèlement les interventions conduites par le réseau des partenaires dans le cadre du repérage et du traitement de l'Habitat Indigne ont permis d'engager des travaux dans 138 logements sans demande de subvention.

Globalement, à l'issue des 5 années de l'OPAH RU et de l'OPAH, 232 logements sont concernés par une réhabilitation, ce qui représente 93 % des objectifs inscrits dans les conventions opérationnelles (249 logements ciblés).

L'accompagnement des propriétaires et des Collectivités se poursuivra jusqu'à la clôture des opérations programmées et au paiement des subventions.

Comme précisé dans le CRAC 2016, les études urbaines conduites ont permis de définir une démarche et des orientations pour les communes concernées.

De plus, les prix de revient élevé d'une opération de réhabilitation globale d'un immeuble (coût du foncier + montant des travaux) freine considérablement l'intérêt des investisseurs.

Ce constat a conduit à réviser les modes d'intervention, à concentrer les opérations sur les axes structurants des cœurs historiques et à accompagner leur mise en valeur par des micro opérations d'aménagement portant sur des restructurations de bâtiments et/ou de parcelles ciblés comme représentatifs.

Les opérations de référence des 12 rue Rastègue, et 4 rue Moussard sont l'illustration de la problématique d'immeubles en mauvais état situé dans un parcellaire médiéval.

Le futur acquéreur de ces 2 bâtiments n'a pas été en capacité de remplir ses obligations dans les délais impartis. Aussi, afin d'intervenir au plus vite sur des immeubles vétustes et d'accompagner la requalification du centre ancien engagée par la commune d'Aubagne, le concessionnaire a relancé les démarches auprès de nouveaux investisseurs. Le 18 juillet 2017, une société immobilière a présenté une offre d'achat des 2 immeubles pour un montant de 240 000 €.

Les ventes des terrains et immeubles relatives à l'opération de recomposition urbaine du boulevard Voltaire à La Penne-sur-Huveaune sont en cours pour une entrée en phase opérationnelle en 2018.

En matière de repérage et de traitement de l'habitat dégradé, le Comité technique de suivi (CTS) animé par Façonéo qui regroupe l'ensemble des intervenants dans le traitement de l'habitat indigne s'est réuni (5 CTS en 2017) pour analyser les différents dossiers et rechercher les procédures adaptées au règlement de chaque situation.

Dans le cadre du PDLHI, l'existence du guichet unique a permis de faciliter le partage des informations et progressivement de mettre en œuvre des procédures liées à la non-décence (conservation de l'Allocation logement par la CAF pour 6 appartements en 2017).

Les actions menées conjointement avec les services des communes et de l'ARS, ont permis, soit d'interrompre les procédures coercitives lancées, soit d'aboutir à la réalisation des travaux prescrits. Ces interventions ont débouché sur la réhabilitation, effectuée ou programmée, de 19 logements.

Les situations rencontrées, de plus en plus complexes nécessitent un accompagnement social des ménages de longue durée, sur des périodes constatées en 2017 de 3 ans.

En 2017, Façonéo a réalisé, dans les périmètres des opérations programmées 53 interventions, 33 visites dans les logements identifiés, y compris le suivi des situations signalées antérieurement.

A la suite de ces actions, des travaux de réhabilitations ont été projetés ou réalisés dans 19 logements.

Le titulaire de la concession d'aménagement a poursuivi l'accompagnement des communes en 2017 et a assisté les services du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans les différentes démarches relevant du domaine de l'habitat privé sur le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, notamment dans :

- L'élaboration des documents ayant trait à l'attribution des aides publiques en faveur de la réhabilitation (Programmes d'Action – rapport d'activité - établissement de l'ordre du jour des demandes de subvention des logements situés dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile à présenter en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat – CLAH - bilans d'étape et objectifs sollicités par la Délégation Locale de l'Anah ainsi que la DREAL),
- Le montage administratif des procédures à l'échelle du territoire,
- L'accompagnement du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans le montage et le suivi de l'étude d'évaluation des OPAH, l'étude des loyers à l'échelle métropolitaine...).

Au vu de ce qui précède, Madame la Présidente propose au Conseil de Territoire d'approuver la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.

Où le rapport ci-dessus,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article unique :

D'approuver le compte rendu d'activité 2017 présenté par la Sem Façonéo relatif à Concession de renouvellement Urbain Centres anciens.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Certifié Conforme
La Présidente du Conseil de Territoire
Sylvia BARTHELEMY



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

CONCESSION D'AMENAGEMENT RENOUVELLEMENT URBAIN
DES CENTRES ANCIENS

TERRITOIRE DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Année 2017



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

Opération d'aménagement de renouvellement urbain des centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Année 2017 – Les faits marquants

Etude d'évaluation des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH

Afin de poursuivre la revitalisation de ses cœurs de ville et permettre le déploiement d'autres actions répondant aux enjeux métropolitains et nationaux sur l'ensemble du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, la Collectivité a lancé l'étude d'évaluation des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH dès le début de l'année 2017.

Reconduction de la concession d'aménagement renouvellement urbain de la SEM Façonéo

Le 6 avril 2017, l'opération d'aménagement, conclue pour une période initiale de 5 ans, a été reconduite, par la Métropole Aix-Marseille Provence, pour une durée de 5 ans, portant ainsi son terme au 20 août 2022.

Le réajustement des missions pour répondre aux objectifs

Compte tenu des enjeux en matière d'habitat et de revitalisation des quartiers anciens, de la fin des dispositifs opérationnels sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, de la pertinence d'élargir les périmètres initialement définis par rapport aux objectifs à réaliser, il est apparu nécessaire d'adapter les missions du concessionnaire par voie d'avenant.

Ce dernier vise principalement à :

- Réajuster les missions du concessionnaire afin de poursuivre l'effort d'animation et d'accompagnement de la rénovation immobilière dans toutes ses composantes, auprès des communes et des habitants et de maintenir une dynamique de renouvellement urbain.
- Adapter la rémunération du concessionnaire au regard de l'évolution des dispositifs nationaux.

Le conseil de Métropole dans sa séance du 19 octobre 2017 a approuvé le réajustement des missions détaillées dans l'avenant n°3 à la concession

Mise en place de nouveaux leviers d'actions – élargissement (développement) du partenariat

Afin de tenir compte de l'achèvement des 2 dispositifs opérationnels OPAH et OPAH RU au 2 mai 2017, de l'objectif de poursuivre et d'optimiser ses modes d'intervention dans l'accompagnement des communes et des habitants, Façonéo s'est doté de plusieurs leviers d'actions :

▪ **Une habilitation de l'Anah pour des prestations d'assistance auprès des particuliers**

Dans le but de poursuivre l'accompagnement des propriétaires sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, dans l'amélioration de leur patrimoine et d'assurer une jonction avec de nouveaux dispositifs opérationnels projetés, une habilitation pour la réalisation de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) dans le secteur diffus a été sollicitée auprès de la DDTM 13 et 83.

Cette habilitation, consentie pour une durée de 5 ans a été accordée par la délégation de l'Anah des Bouches du Rhône le 21 juin 2017 et par celle du Var le 19 octobre 2017.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

- **Partenariat avec la CARSAT au-delà des périmètres centres anciens**
A la demande de la CARSAT, l'accompagnement des bénéficiaires d'une aide « habitat et cadre de vie » démarré en avril 2016, a évolué vers un périmètre élargi et s'est amplifié, notamment dans le cadre des travaux de « maintien à domicile ».
- **Renforcement des actions de lutte contre la non-décence**, en articulation avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), à travers le dispositif de conservation des allocations logements par la CAF.
- **Réflexions sur des interventions conjointes de L'ALEC, l'ADIL et FAÇONÉO** dans le domaine de la transition énergétique et de l'habitat à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, à travers le montage d'ateliers collectifs d'information
- **Définition des conditions d'accompagnement de la collectivité pour conduire des actions en faveur de l'amélioration du parc privé** étendues à l'habitat groupé dans les hameaux, les copropriétés ou les maisons individuelles. Ces actions ont l'objet d'une convention de prestation de service présentée à la Métropole fin 2017.

Opérations de requalification – ventes encadrées

- Aubagne - Restructuration des immeubles 12 rue Rastègue et 4 rue Moussard
- La Penne sur Huveaune – Recomposition urbaine - boulevard Voltaire

Un investisseur s'est déclaré intéressé pour acquérir l'ensemble des parcelles et immeubles, situés en cœur de ville.

Pilotage de l'OPAH RU et de l'OPAH « centres anciens » - 2012/2017

En 2017 la réhabilitation globale de 2 bâtiments a été achevée : 11 rue Rastègue à Aubagne et 12 rue de la République à Saint Zacharie.

L'année 2017 marque la fin des dispositifs d'OPAH et d'OPAH RU – date d'achèvement 2 mai 2017.

3 dossiers de demande de subvention, soit 4 logements situés dans les périmètres opérationnels ont été engagés durant cette période de 4 mois. Ces dossiers ont bénéficié de 84 152 € d'aides publiques pour un montant de travaux éligibles de 136 384€.

4 primes ont été octroyées pour les travaux d'économie d'énergie réalisés dans ces logements.

Le repérage et le traitement de l'habitat dégradé,

Dans le cadre du PDLHI, l'existence du guichet unique a permis de faciliter le partage des informations et progressivement de mettre en œuvre des procédures liées à la non-décence.

En 2017, la CAF a procédé à la conservation de l'Allocation Logement pour 6 appartements.

Comme les années précédentes, les actions menées conjointement avec les services des communes et de l'ARS, ont permis, soit d'interrompre les procédures coercitives lancées, soit d'aboutir à la réalisation des travaux prescrits.

Ces interventions ont permis de déboucher sur la réhabilitation, effectuée ou programmée, de 16 à 19 logements.

Les situations rencontrées, de plus en plus complexes nécessitent un accompagnement social des ménages de longue durée, sur des périodes constatées en 2017 de 3 ans.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

Rappel du Contexte

Du 2 mai 2012 au 2 mai 2017, le Pays d'Aubagne et de l'Etoile a coordonné sur les 12 communes du territoire 2 dispositifs opérationnels qui intègrent le repérage et le traitement de l'insalubrité, l'assistance aux travaux d'office et un volet énergétique :

- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain sur les centres anciens des communes d'Aubagne, Roquevaire et Auriol, comportant un volet « copropriétés dégradées » ;
- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur les centres anciens des communes de Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint Saviournin, Saint Zacharie.

La Collectivité a opté pour la mise en place d'une opération globale de renouvellement urbain sous la forme d'une concession d'aménagement confiée à la SEM FAÇONÉO, suivant traité de concession du 20 août 2012.

Afin de poursuivre et renforcer les actions en cours, de développer la dynamique de revitalisation, de faire émerger et mettre en œuvre de nouveaux dispositifs dans le cadre d'un projet métropolitain, la Collectivité a renouvelé la concession le 6 avril 2017 pour une période de 5 ans, portant ainsi son échéance au 20 août 2022.

La concession d'aménagement renouvellement urbain des centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Le traité de concession a défini le cadre d'intervention de la SEM Façonéo (ex Sem SAEMPA) qui intervient sur le périmètre des centres anciens des 12 communes qui composent le territoire :

- Une mission de coordination générale
- Les projets d'aménagement des secteurs prioritaires
- Le pilotage des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat
- L'Assistance au Conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre et de l'habitat privé

Le 19 octobre 2017, le Conseil Métropolitain a approuvé les termes de l'avenant n°3 portant sur l'ajustement des missions, l'adaptation du bilan prévisionnel et de la rémunération du concessionnaire

L'article premier du traité « objet de la concession » a été précisé comme suit :

Dans le respect des 4 axes définis dans le traité de concession, suivant un nouveau plan de financement, les missions du concessionnaire sont désormais précisées de la manière suivante :

- Coordination générale
Les missions de pilotage et de coordination des actions à mettre en œuvre au titre de la requalification des centres anciens sont prolongées.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

- Projets d'aménagement
La mission d'aménagement du concessionnaire est étendue au 12 centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ce qui permet :
 - De poursuivre la mise en œuvre des opérations dans les secteurs prioritaires définis dans l'OPAH RU ;
 - De mener des interventions complémentaires, en secteur diffus, associées aux actions réalisées dans les îlots définis ou en lien avec un projet urbain.

- Pilotage des opérations programmées
Au regard de la fin des dispositifs nationaux opérationnels, la mission du concessionnaire est réorientée vers l'accompagnement des propriétaires pour la rénovation de l'habitat et la constitution de dossiers de demande de subvention, ainsi que le repérage et le traitement de l'habitat dégradé.
Le concessionnaire poursuivra ses missions de suivi animation dans le périmètre des centres anciens des 12 communes afin de :
 - Accompagner les propriétaires dont les opérations de réhabilitation ont été engagées dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH,
 - Accompagner les propriétaires, hors dispositif spécifique, dans l'amélioration de leur logement, de la demande de subvention jusqu'au paiement des aides.

- Assistance à la collectivité
Les ambitions métropolitaines en matière d'habitat privé se sont traduites dans une nouvelle organisation. Le concessionnaire devra en tenir compte pour conduire sa mission d'assistance à la collectivité
A ce titre il continuera sa mission de gestion des dossiers dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour l'habitat privé.

Il assistera la collectivité pour la préparation des dossiers de demande de subventions du territoire à présenter à la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) métropolitaine.

Bilan financier

Suivant l'avenant n°3 à la concession, l'aménageur imputera en dépense de la concession sur la période septembre 2017-Août 2022, une rémunération d'un montant forfaitaire annuel HT de 166 000 € en 2017 et de 400 000 Euros pour une durée de douze mois à partir de 2018, en lieu et place des 730 000 Euros à imputer selon le traité initial.

Le bilan financier est établi à partir des données comptables arrêtées au 31/12/2017

- Un engagement prévisionnel de dépenses TTC de : 10 948 000 € sur toute la durée de la concession
- Le bilan présenté couvre une période se clôturant au 31 décembre 2017 ;

- **Un montant de dépenses cumulées de : 5 813 000€**
- **Pour un montant de recettes de : 5 540 000€**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

Conformément à l'article 10.1 du traité de concession, il est fait état de la participation versée par le concédant en 2017, soit 443 000€.

La quote-part des partenaires - anah-cdc-cd13 n'a plus été reversée en 2017 par la Métropole, ce qui fragilise l'opération.

BILAN CONCESSION-PLAN DE TRESORERIE

Désignation lignes budgétaires	HT	HT TVA	TTC	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	
En Kilo Euros	Budget préc.	Budget actualisé								
A : 1022/110-Cessions	1 994	1 994	250	2 244	87	470	100	500	500	587
A : 1022/902-Loyers	20	45	0	45	40	5				
A : 1022/903-Participation Communauté	6 650	6 650		6 650	3 400	971	570	570	570	570
A : 1022/904-Subventions Anah-Cg-Cr-CDC	1 329	1 329	0	1 329	1 329					
A : 1022/905-Financement Thirori										
A : 1022/610-Produits Financiers	2	2		2	0					
Aides à la Réhabilitation	600	750		750	683	67				
Sous-total recettes	10 595	10 770	250	11 018	5 540	1 512	670	1 070	1 070	1 157
B : 1022/109-Equipe Opérationnelle	-5 682	-5 682	0	-5 682	-3 549	-668	-400	-400	-400	-266
B : 1022/110-Prestataires Diagnostic	-670	-670	-124	-794	-295	-131	-92	-92	-92	-92
B : 1022/120-Etudes	-302	-302	-68	-370	-158	-60	-70	-27	-27	-27
B : 1022/130-Communication Formation	-85	-85	-16	-101	-50	-22	-3	-7	-7	-18
B : 1022/211-Foncier	-1 500	-1 500	0	-1 500	-879		-207	-207	-207	
B : 1022/511-Frais Acquisition	-123	-123	-30	-153	-84	0	-23	-23	-23	
B : 1022/512-Travaux	-1 000	-1 000	-200	-1 200	0		-404	-398	-398	
B : 1022/513-Frais Liés aux Travaux	-30	-30	-1	-31	-30	0				
Aides à la Réhabilitation	-600	-750		-750	-668	-82				
B : 1022/600-Frais Commercialisation	-100	-100	-13	-113	-3	-36		-24	-24	-24
B : 1022/602-Divers	-156	-156	-31	-187	-96	-15	-21	-21	-21	-12
B : 1022/701-Frais Financier Emprunts	-5	-5		-5		-5				
B : 1022/702-Frais Financiers Court Terme	-41	-41		-41	-1	-5	-10	-10	-10	-6
TVA Résiduelle			-20	-20	-1	-10	-10			
B : 1022/802-TVA non Recuperable	-265	-265	265							
Sous-total dépenses	-10 559	-10 709	-239	-10 948	-5 813	-1 024	-836	-1 226	-1 222	-826
Trésorerie brute					-274	214	48	-108	-260	71

Les engagements se sont concentrés sur les lignes suivantes :

- Suivi des études nécessaires au déroulement des missions et des opérations de restructuration et de requalification
- Pilotage des deux dispositifs OPAH et OPAH RU
- Etude des projets de cession des biens préemptés ou acquis à l'amiable
- Gestion des aides à la réhabilitation des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH 2012-2017
- Montage des dossiers de demande de subvention des propriétaires du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
- Renforcement des actions liées au traitement de l'habitat indigne ou dégradé
- Assistance au Conseil de territoire du Pays d'Aubagne dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la Pierre et des études en lien avec l'habitat
- Accompagnement du territoire dans l'élaboration de nouveaux dispositifs, notamment à travers l'étude d'évaluation des dispositifs 2012-2017 (participation aux réflexions Comité de suivi et mise à disposition des bilans, éléments prospectifs et simulations).

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

Mission de coordination générale et pilotage de la concession

Une mission de conduite de projet a été mise en œuvre pendant la durée de l'opération afin de garantir la cohérence des interventions et des projets.

Pilotage de la concession

Dans les communes couvertes par l'OPAH RU et l'OPAH :

L'accompagnement des communes dans la requalification de leurs centres anciens a porté notamment sur :

- L'amélioration de l'habitat, comportant des informations régulières sur l'état d'avancement des dossiers de demande de subvention et le traitement de l'habitat dégradé dans ses composantes sociale et technique,
- Les réflexions à conduire pour définir une stratégie d'intervention dans le cadre d'une aide à la décision.

Les rencontres avec les représentants des Communes élus et techniciens ont également été l'occasion d'apporter l'information nécessaire à la mise en œuvre des modalités d'intervention adaptées au contexte et de transmettre tout élément relatif à la conduite des procédures et aux évolutions réglementaires.

Avec le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile :

L'état d'avancement de la concession a fait l'objet d'un point régulier avec les représentants du Conseil de territoire.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre métropolitaine, le concessionnaire a assisté le CT4 pour l'élaboration du rapport d'activité et du Programme d'action (PA) relatifs aux dispositions spécifiques au Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Afin d'ajuster les actions sur l'ensemble du territoire et de répondre aux objectifs du PLH en terme de réhabilitation du parc privé, ainsi qu'aux enjeux nationaux et métropolitains, le concessionnaire, à travers les habilitations Anah, a développé ses actions pour l'amélioration de l'habitat en dehors des centres anciens, par anticipation de la concrétisation du partenariat CT4 Façonéo.

Le concessionnaire a également assisté le Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans les réflexions sur la mise en œuvre de nouveaux dispositifs et l'élaboration de nouvelles stratégies contribuant à la revalorisation des centres anciens et à l'amélioration de l'habitat en développant les actions pour réduire la précarité énergétique et permettre le maintien à domicile des habitants.

Demande d'habilitation de l'Anah

La fin des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH au 2 mai 2017 a entraîné la disparition des périmètres opérationnels. Afin de poursuivre le montage des dossiers de demande de subvention et l'accompagnement des propriétaires, Façonéo a déposé et obtenu des demandes d'habilitation auprès de l'Anah des Bouches du Rhône et du Var.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

Cette habilitation répond à plusieurs objectifs : amplifier l'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire en correspondance avec les enjeux locaux et nationaux, répondre à un développement des demandes de la CARSAT, notamment pour permettre le maintien à domicile, évaluer le potentiel et les besoins en matière de logements à réhabiliter dans le cadre des réflexions en cours sur les nouveaux dispositifs opérationnels.

Les opérations en détail

» Acquisition /amélioration

Les opérations de référence

Aubagne – Immeuble 12 rue Rastègue /impasse de l'Huveaune – parcelle AD 157 - (5 logements dont 2 loués et un commerce en activité)

Acquis 220 000 € par voie de préemption en 2015, en conformité avec l'avis de France Domaines, cette opération lourde de réhabilitation est destinée à devenir une référence dans une rue prioritaire du cœur historique.

Le prix d'acquisition, l'état du bâtiment, sa reconfiguration nécessaire et le montant très élevé des travaux, rendent l'opération d'acquisition/amélioration très déficitaire et peu attractive pour des investisseurs.

Une promesse de vente a été signée le 1^{er} février 2017 pour un montant de 155 000 €, très inférieur au prix d'acquisition.

Aubagne – Immeuble 4 rue Moussard – parcelle AD 144 - (4 logements vacants et un commerce en activité)

La réhabilitation de cet immeuble acquis en 2015 par délégation du droit de préemption pour un montant de 155 000 € a pour objectif d'être une « vitrine » dans une rue ciblée dans le schéma de cohérence du centre ancien.

Après la conduite des études de recomposition de ce bâtiment, une promesse de vente a été signée le 1^{er} février 2017 pour un montant de 130 000 €.

Désireux de réaliser une opération patrimoniale dans le cœur de ville d'Aubagne, c'est le même investisseur qui a signé les promesses de vente pour les 12 rue Rastègue et 4 rue Moussard. Néanmoins, le futur acquéreur n'a pas été en capacité de remplir ses obligations dans les délais impartis, notamment pour la constitution et l'obtention de la Déclaration Préalable. Aussi, compte tenu de la vétusté des bâtiments et pour accompagner au plus vite la requalification des espaces publics du centre ancien engagé par la commune d'Aubagne, le concessionnaire a relancé les démarches auprès de nouveaux investisseurs. Le 18 juillet 2017, une société immobilière a présenté une offre d'achat des 2 immeubles pour un montant de 240 000 €.

» Opérations de recomposition urbaine

Dans le cadre de la valorisation du boulevard Voltaire à La Penne sur Huveaune , axe central de la commune, Façonéo a acquis plusieurs parcelles mitoyennes situées n°266, 268 – parcelles AK45, AK46, AK55

Le **premier Février** 2017, une promesse de vente a été signée pour un montant de **250 000€** en vue de réaliser un ensemble à vocation paramédical par démolition reconstruction.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

ETAT DU FONCIER

Date	Vendeur	Notaire	Désignation	Superficie en m	Prix HT	TVA	TTC	
22/03/2007	COMMUNE AUBAGN	SCP FRICKER	Acquisition Immeuble 15 Rue Domergue 77ca Frais de Notaire	77	49 500,00 1 078,06	-	49 500,00 1 078,06	Bien vendu février 201
28/09/1999	BUISSON-BONIFAY	SCP FRICKER	Immeuble 3 Place Libération Cuges Frais de Notaire	55	29 727,56 1 438,42	- 195,13	29 727,56 1 633,55	Bien vendu Aout 2016
10/08/1999	BROCOLINI	SCP FRICKER	IMMEUBLE 10 Rue Liberté Aubagne Frais de Notaire	65	22 105,11 1 405,87	-	22 105,11 1 588,67	Bien à la vente
19/03/2015	TESSEIRE	SCP COULOM	Acquisition Immeuble 12 Rastégue Aubagne Provision notaire	284	220 000,00 4 700,00		220 000,00 4 700,00	Bien à la vente
26/11/2015	CARDINALE	SCP COULOM	Acquisition Immeuble 4 Rue Moussard Aubagne Provision notaire	193	150 000,00 3 500,00		150 000,00 3 500,00	Bien à la vente
19/02/2016	SCI MORGANA	SCP COULOM	Acquisition Immeuble 8 Rue Moussard Aubagne Provision notaire	83	100 000,00 2 750,00		100 000,00 2 750,00	Bien à la vente
28/09/2016	CHAUDESSEIGNE	SCP BENITA	Acquisition Immeuble 46 Boulevard Voltaire La p Provision notaire	148	120 000,00 2 546,93		120 000,00 2 546,93	Bien cédé Mars 2018
23/11/2016	SCI SYAB	SCP BENITA	Acquisition Immeuble 55 Allée Feuilleraie la penne Provision notaire	258	100 000,00 3 600,00		100 000,00 3 600,00	Bien cédé Mars 2018
08/11/2017	FAMILLE ET PROVE	SCP EYROLLE	Acquisition Terrain 262 bd Voltaire la penne Provision notaire	49	10 000,00 1 700,00		10 000,00 1 700,00	Bien cédé Mars 2018

Coordination des actions, animation des dispositifs, mission d'accompagnement

Les missions d'animation reposent sur une démarche partenariale, qui regroupe aussi bien l'accompagnement de l'initiative publique, que de l'initiative privée ou l'accompagnement social des habitants des centres anciens des communes.

- Veille foncière et réglementaire

Le repérage de l'habitat dégradé, le suivi des ventes et / ou des projets d'acquisition des logements et / ou immeubles, constituent des actions indissociables à la revitalisation des centres anciens.

- Partenariat élargi à l'échelle communale et communautaire

L'équipe projet s'inscrit dans un réseau de partenaires : CCAS, services logements, ADAI 13, ADIL, CAF 13, CD 13, UDAF, CARSAT, DDTM, Compagnons Bâtitseurs, ALEC...

Ce partenariat s'est élargi en 2017 dans le domaine des économies d'énergie. L'ALEC, l'ADIL et FAÇONÉO, intervenant pour le territoire sur des champs complémentaires, ont proposé de mettre en place une animation territoriale sous forme d'ateliers collectifs d'information afin de créer une dynamique - public ciblé : particuliers et professionnels. Ces ateliers pourront déboucher sur un conseil individuel et être complétés, éventuellement, par des permanences ponctuelles.

L'équipe opérationnelle a poursuivi sa participation à différents comités de suivi et /ou de pilotage, à des groupes de travail ainsi qu'aux conseils d'administration et assemblées générales dont la SEM Façonéo est membre.

- L'accompagnement social

L'ADAI 13, au sein de l'équipe projet, a accompagné en 2017 essentiellement des locataires dans tous les champs de l'action sociale, dans les différentes étapes de la réhabilitation d'un logement ou d'un immeuble.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

Ces interventions sont réalisées, par téléphone ou courrier (348 en 2017), lors de visites des logements concernés (8 en 2017) et sont suivies, lorsque cela s'avère utile, de diagnostics sociaux (10 nouveaux diagnostics en 7).

L'ADAI a rencontré au cours de l'année écoulée 18 locataires, dont 5 déjà suivis depuis 2016 et 3 depuis 2015.

22 situations traitées en 2017 : 12 à Aubagne, 6 à Roquevaire, 2 à Auriol, 1 à Peypin, 1 à Cuges les Pins.

13 accompagnements approfondis en 2017

Parmi les ménages accompagnés, 16 souhaitent intégrer un nouveau logement (dont 9 parmi les nouveaux dossiers)

3 familles ont bénéficié d'un relogement effectif en 2017 (dont 3 parmi les nouveaux dossiers).

Les 2 ménages qui ont quitté leur logement au cours de l'année connaissent des situations différentes :

- 1 relogement pérenne chez un bailleur privé grâce au travail en réseau
- 1 intégration dans le dispositif d'hébergement temporaire (DHT) de l'ADAI.

Pilotage des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat « centres anciens »

Bilan général 2012/2017

Dans le cadre des 2 opérations programmées, 94 logements ont bénéficié de subventions.

Conformément à la décision du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, cette opération n'avait pas pour objet d'accorder des aides pour des travaux partiels mais de viser des réhabilitations durables et globales, susceptibles d'assurer la pérennité du bâti, dans un objectif global de revitalisation des cœurs de ville.

Ces résultats sont représentatifs du contexte local, des réhabilitations conduites dans des logements anciens dans un parcellaire très contraint.

Le bilan des OPAH RU et d'OPAH « centres anciens » qui se sont déroulées sur une durée de 5 ans (2 mai 2012 au 2 mai 2017) est le suivant :

OPAH RU – Aides individuelles

- Propriétaires occupants : 27 dossiers engagés sur un objectif de 61, soit 44 % ;
- Propriétaires bailleurs : 32 dossiers engagés sur un objectif de 78, soit 41 % (dont 22 logements en Loyer conventionné social sur un objectif de 22).

Environ la moitié des objectifs a été atteinte, en terme de nombre de logements, 91 % de l'enveloppe allouée à l'OPAH RU, tous financeurs confondus, a été consommée.

OPAH – Aides individuelles

- Propriétaires occupants : 16 dossiers engagés sur un objectif de 55, soit 29 % ;
- Propriétaires bailleurs : 19 dossiers engagés sur un objectif de 55, soit 35 % (dont 14 logements en Loyer conventionné social sur un objectif de 17).

Un tiers des objectifs a été atteint en terme de nombre de logements, 62 % de l'enveloppe globale, tous financeurs confondus, a été consommée.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

La réhabilitation de logements très dégradés, soumis au régime de la location, représentent des montants largement sous-estimés dans les conventions opérationnelles.

Les dossiers d'économie d'énergie ont toujours été associés à un programme de travaux complet.

Parallèlement les interventions conduites par le réseau des partenaires dans le cadre du repérage et du traitement de l'Habitat Indigne (LHI) ont permis d'engager des travaux dans 138 logements sans demande de subvention.

Globalement, à l'issue des 5 années de l'OPAH RU et de l'OPAH, 232 logements sont concernés par une réhabilitation, ce qui représente 93 % des objectifs inscrits dans les conventions opérationnelles (249 logements ciblés).

Dans le cadre des actions coercitives qui sont lancées, les propriétaires concernés préfèrent réaliser les travaux prescrits sans demande de subvention, notamment pour ne pas limiter le montant des loyers qui reste comparativement à l'ensemble du territoire, plus élevé dans les centres anciens.

Mission de pilotage des 2 opérations programmées

Elle a porté sur l'animation des dispositifs, l'assistance aux propriétaires et locataires, la mobilisation des partenaires, le suivi des opérations. Elle a concerné également des actions ciblées, liées aux thèmes prioritaires définis notamment dans l'OPAH RU. Cette animation se poursuit jusqu'à la clôture des 2 dispositifs et après paiement des subventions aux propriétaires ayant réalisé les travaux de réhabilitation.

Rappel du dispositif d'aide du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et de ses partenaires

L'Anah dans le cadre des aides déléguées, le Conseil Départemental des Bouches du Rhône, le Conseil Régional PACA, Le Conseil Départemental du Var, la Caisse des Dépôts et Consignations participent au financement des actions et / ou de l'équipe d'animation pendant la durée de 5 ans des deux opérations programmées.

L'OPAH RU « centres anciens » et l'OPAH « centres anciens » bénéficient d'un dispositif d'aides reposant sur le même principe :

- un socle commun formé par les aides de l'ensemble des partenaires financeurs,
- des aides complémentaires de la Communauté d'Agglomération dont l'assiette de calcul est basée sur le reste à charge après déduction des aides de toutes sortes en provenance d'autres financeurs, accompagné de la mise en place de 3 fonds :
 - Un Fonds d'aides au syndicat en faveur du redressement et de l'amélioration du fonctionnement des copropriétés ;
 - Un Fonds spécial communautaire « travaux d'office » permettant d'aller jusqu'au bout des démarches coercitives ;
 - Un Fonds spécial communautaire dédié aux frais liés au relogement des ménages.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

Dossiers de demande de subvention engagés dans le cadre des 2 opérations programmées en 2017

Les dossiers de demande de subvention engagés par l'Anah

Dans le cadre des 2 Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) réunies entre janvier et juin 2017, 4 logements ont été concernés par un projet d'amélioration dans les périmètres des 2 OPAH, dont 2 en loyer maîtrisé pour un montant global d'aides aux travaux de 48 282 €.

Opérations Programmées Année 2017	Nombre de logements concernés	Montant subventions Anah	POM	POTM	Dont LI	Dont LCS	ASE
OPAH RU	2	17 789 €	1	0	1	0	3 100 €
OPAH	2	30 493 €	0	0	2	0	3 000 €
Total	4	48 282 €	1	0	3	0	6 100 €

Dans l'OPAH RU, les dossiers de demande de subvention ont porté sur 1 logement appartenant à un propriétaire bailleur et 1 logement occupé par son propriétaire.

OPAH RU – Répartition des subventions Anah par statut de propriétaire		
	Nombre de logements aidés	Montant subvention Anah
OPAH RU - Propriétaires Bailleurs (PB)	1	9 779 €
OPAH RU - Propriétaires Occupants (PO)	1	8 010 €
PO ressources très modestes	-	-
PO ressources modestes	1	8 010 €

Dans l'OPAH, un dossier de demande de subvention a porté sur 2 logements destinés à la location après travaux, appartenant à un même propriétaire.

OPAH – Répartition des subventions Anah par statut de propriétaire		
	Nombre de logements aidés	Montant subvention Anah
OPAH - Propriétaires Bailleurs (PB)	2	30 493 €
OPAH - Propriétaires Occupants (PO)	-	-
PO ressources très modestes	-	-
PO ressources modestes	-	-

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

Programme Habiter Mieux

Dans l'année 2017, SOLIHA qui intervient auprès de Façonéo sur le volet énergie, a réalisé 34 évaluations thermiques tous secteurs confondus (18 pour les propriétaires occupants, 16 pour les propriétaires bailleurs). 17 évaluations énergétiques ont concerné des logements situés dans les périmètres centres anciens (15 appartenant à des propriétaires bailleurs et 2 à des propriétaires occupants).

Programme Habiter Mieux FART	Nombre de logements concernés par statut de propriété		Montant ASE
	PO	PB	
OPAH RU	PO	1	1 600 €
	PB	1	1 500 €
Total OPAH RU	2		3 100 €
OPAH	PO	-	-
	PB	2	3 000 €
Total OPAH	2		3 000 €
Total Général Opérations programmées	4		6 100 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

Enveloppe engagée dans les opérations programmées depuis le 2 mai 2012

Depuis le 2 mai 2012, date de démarrage des 2 opérations programmées, l'amélioration de 94 logements a été projetée, représentant un montant total de subventions engagées par l'Anah (hors FART) de 1 508 262 €.

Opérations Programmées Bilan 2012-2017	Années	Type opération	Nombre de logements concernés	Montant subventions Anah	Montant subventions PAE CD13/CD83/Région
	2012	OPAH RU	1	6 399 €	-
		OPAH	1	12 466 €	-
	Total année 2012		2	18 865 €	-
	2013	OPAH RU	27	356 308 €	85 912 €
		OPAH	10	147 732 €	58 147 €
	Total année 2013		37	504 040 €	144 059 €
	2014	OPAH RU	9	345 087 €	380 901 €
		OPAH	3	58 493 €	99 428 €
	Total année 2014		12	403 580 €	480 329 €
	2015	OPAH RU	9	186 055 €	41 112 €
		OPAH	10	128 314 €	57 512 €
	Total année 2015		19	314 369 €	98 624 €
	2016	OPAH RU	11	112 735 €	69 160 €
		OPAH	9	106 391 €	80 831 €
	Total année 2016		20	219 126 €	149 991 €
	2017	OPAH RU	2	17 789 €	10 187 €
		OPAH	2	30 493 €	19 583 €
	Total année 2017		4	48 282 €	29 770 €
Total général 2012-2017		94	1 508 262 €	902 773 €	

Au cours de cette période de 4 mois, les dossiers de demande de subvention ont concerné des logements répartis dans les communes d'Aubagne, Auriol, et Saint Zacharie.

Les dossiers de demande de subvention engagés par le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et ses partenaires – Conseil Départemental 13, Conseil Départemental 83, Conseil Régional PACA

Les dossiers de demande de subvention sont présentés pour validation à une **commission d'engagement des aides à la réhabilitation** (subventions du Conseil Départemental des Bouches du Rhône, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile - MAMP et du Conseil Régional PACA). Le Conseil Départemental du Var instruit lui-même les dossiers, suivant les éléments fournis par l'opérateur.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

En 2017, la commission du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a agréé :

3 dossiers de demande de subvention lors de la **commission du 9 Novembre 2017** : **2** dans l'OPAH RU « centres anciens », **1** dans l'OPAH « centres anciens ».

Les collectivités ont engagé en 2017, **29 770 €** (hors CD 83) correspondant à l'amélioration projetée de **4** logements, 2 dans les communes de l'OPAH RU (Aubagne et Auriol) et **1** dans l'OPAH (Saint-Zacharie).

Répartition des aides

Les subventions se répartissent dans 3 communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile : Aubagne, Auriol, et Saint Zacharie.

Année 2017		Subvention CD13	Subvention CD 83	Subvention PAE	Subvention Région	Subvention collectivités	TOTAL par opération
OPAH RU	AUBAGNE	-	-	5 831 €	-	5 831 €	10 187 €
	AURIOL	1 800 €	-	2 556 €	-	4 356 €	
OPAH	SAINT ZACHARIE	-	-	19 583 €	-	19 583 €	19 583 €
Total		1 800 €	-	27 970 €	-	29 770 €	

Subventions engagées par le Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Secteur	Nombre de dossiers	Nombre de logements aidés	Montant subventions
OPAH RU	2	2	8 387 €
OPAH	1	2	19 583 €
TOTAL	3	4	27 970 €

OPAH RU - Propriétaires occupants - Nature des travaux

Nature des travaux	AUBAGNE	AURIOL	ROQUEVAIRE	Montant subventions
Travaux d'économie d'énergie	-	1	-	2 556 €
TOTAL				2 556 €

OPAH RU - Propriétaires bailleurs - Nature des travaux

Nature des travaux	AUBAGNE	AURIOL	ROQUEVAIRE	Montant subventions
Logements très dégradés	1	-	-	5 831 €
TOTAL				5 831 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

OPAH - Propriétaires bailleurs - Nature des travaux

Nature des travaux	SAINT ZACHARIE	Montant subventions
Logements très dégradés	2	19 583 €
TOTAL		19 583 €

Primes délivrées par le Conseil Départemental des Bouches du Rhône

L'intervention départementale est centrée sur le « développement durable » suivant trois axes d'actions :

- La maîtrise, voire la réduction, de la facture énergétique des locataires et des propriétaires occupants modestes ;
- Le développement d'une offre locative adaptée aux besoins et aux capacités contributives des ménages les plus modestes par captation et l'amélioration de logements vacants dans le parc privé existant ;
- L'accès au logement et/ou le maintien à domicile de personnes confrontées aux problèmes du vieillissement et la perte d'autonomie.

OPAH RU - Propriétaires occupants - Primes

Nature des travaux	AUBAGNE	AURIOL	ROQUEVAIRE	Montant subventions
Etiquette Energétique E	-	-	-	-
Etiquette Energétique D	-	1	-	500 €
Etiquette Energétique C et +	-	-	-	-
Développement durable POM	-	1	-	1 300 €
Développement durable POTM	-	-	-	-
Prime autonomie	-	-	-	-
TOTAL				1 800 €

Subventions délivrées par le Conseil Régional PACA

Le Conseil Régional PACA s'engage à participer financièrement aux projets des propriétaires en complément des aides de la Communauté d'Agglomération.

En 2017, les dossiers présentés étaient n'étaient pas éligibles aux aides de la Région (loyer intermédiaire et propriétaire occupant modeste).

Subventions et primes délivrées par le Conseil Départemental du Var

Les primes du Conseil Départemental 83 concernent les logements vacants depuis plus de 6 mois.

Les objectifs de l'OPAH sur la commune de Saint-Zacharie sont les suivants :

- Eradiquer les situations d'indignité et lutter contre l'indécence ;
- Assurer la diversité de la population et assurer le maintien en place des occupants ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

- Maitrise des loyers, proposer des logements de qualité adaptés aux besoins de la population ;
- Diminuer les pertes et les consommations énergétiques ;
- Valoriser les centres anciens au profit des occupants

En 2017, aucun dossier n'a bénéficié d'une aide du Conseil Départemental du Var.

Dossiers de demande de subvention engagés depuis le 2 mai 2017

La fin des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH fixée au 2 mai 2017, a entraîné de fait la disparition des périmètres opérationnels, l'ensemble des logements des 12 communes du Pays d'Aubagne se trouvant désormais, au sens de l'Anah, dans le secteur diffus.

Afin de ne pas créer de rupture auprès des habitants et des communes, d'assister le Pays d'Aubagne dans les réflexions conduites dans le cadre de l'étude d'évaluation des OPAH en cours sur la mise en place de nouveaux dispositifs, Façonéo a sollicité une habilitation pour intégrer la liste des opérateurs Anah.

Le 21 juin 2017, Façonéo a obtenu l'habilitation de l'Anah des Bouches du Rhône et le 19 octobre 2017 celle de l'Anah du Var, ce qui permet à la société d'assister les propriétaires dans le montage des dossiers de subventions sur tout le territoire.

Les dossiers de demande de subvention engagés en 2017, représentent 8 logements subventionnés, 7 dans le secteur diffus et 1 dans les centres anciens (ex périmètres d'OPAH).

Les propriétaires occupants

Propriétaires Occupants (PO)	Nombre de logements aidés	Montant subventions Anah	Montant subvention FART (ASE)
	7	46 801 €	4 616 €
Centres anciens	-	-	-
Hors centres anciens	7	46 801 €	4 616 €

Les dossiers de demande de subvention déposés par les propriétaires occupants se trouvent hors des centres.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, 8 dossiers ont été déposés par l'opérateur SOLIHA (6 dossiers autonomie et 2 dossiers pour des travaux d'économie d'énergie).

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

Les propriétaires bailleurs

Propriétaires bailleurs (PB)	Nombre de logements aidés	Montant subventions Anah
		1
Centres anciens	1	
Hors centres anciens	-	

Les loyers maîtrisés

PB		Nombre de logements aidés	Montant subvention Anah	Montant subvention FART (ASE)
Loyers maîtrisés	Loyer Intermédiaire (LI)	1	4 150 €	1 500 €
	Loyer Conventionné social (LCS)	-	-	-
	Loyer conventionné très social (LCTS)	-	-	-
	Total Loyers Maîtrisés	1	4 150 €	1 500 €

Le dossier de demande de subvention déposé par le propriétaire bailleur se situe dans le cœur historique de Saint Zacharie dans le périmètre de l'ancienne OPAH.

Une prime de 1 000 € a été attribué à un propriétaire bailleur dans le cadre de l'intermédiation locative effectué par SOLIHA. Il s'agit d'un conventionnement sans travaux pour un logement situé dans le centre ancien de Roquevaire.

Les actions par type d'intervention

PO	Centres anciens		Hors centres anciens		TOTAL	
	Nb Logts	Total subvention Anah	Nb Logts	Total subvention Anah	Nb Logts	Total subvention Anah
HI	-	-	-	-	-	-
TD	-	-	-	-	-	-
Energie	-	-	3	29 342 €	3	29 342 €
Autonomie	-	-	4	17 459 €	4	17 459 €
Total	-	-	7	46 801 €	7	46 801 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

PB	Centres anciens		Hors centres anciens		TOTAL	
	Nb Logts	Total subvention Anah	Nb Logts	Total subvention Anah	Nb Logts	Total subvention Anah
HI	-	-	-	-	-	4 150 €
TD	1	4 150 €	-	-	1	-
MD	-	-	-	-	-	-
Energie	-	-	-	-	-	-
Total	1	4 150 €	-	-	1	4 150 €

HI : Habitat Indigne

TD : Très dégradé

MD : Moyennement dégradé

PO Energie : gain énergétique > 25 %

PB Energie : gain énergétique > 35 %

Répartition des aides de l'Anah suivant le secteur d'intervention en 2017

Secteur	Montant subvention travaux d'amélioration	Montant Subvention Programme Habiter Mieux (ASE)
DIFFUS	50 951 €	6 116 €
OPAH RU	17 789 €	3 100 €
OPAH	30 493 €	3 000 €
Total	99 233 €	12 216 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

Repérage de l'habitat dégradé

Dans le cadre du traitement de l'habitat non décent et/ou indigne Façonéo coordonne les informations liées au suivi des différentes situations repérées sur le terrain par l'équipe opérationnelle et/ou signalées par le réseau des partenaires présents sur le territoire

La société, placée à l'initiative des actions à engager en matière d'insalubrité ou de péril, apporte son assistance aux organismes et collectivités pour le montage des procédures.

L'ensemble des interventions effectuées dans les logements loués fait l'objet de rapports de visites, de l'établissement de bilans trimestriels et annuels adressés à l'ensemble des partenaires ainsi qu'aux représentants de chaque commune.

Le **Comité technique de suivi (CTS)** qui regroupe l'ensemble des intervenants* dans le traitement de l'habitat indigne se réunit tous les 2 mois (5 CTS en 2017) pour analyser les différents dossiers et rechercher les procédures adaptées au règlement de chaque situation.

**Service Habitat PAE, ARS, DDTM, services communaux (Ville d'Aubagne - service Foncier, service du logement, police Municipale, CCAS), CAF, ADAI 13, Compagnons Bâisseurs, équipe RU Façonéo.*

En 2017, Façonéo a réalisé, dans les périmètres des opérations programmées **53 interventions, 33 visites** dans les logements identifiés, y compris le suivi des situations signalées antérieurement.

Ces interventions se répartissent comme suit : 25 à Aubagne (22 visites), 8 à Auriol (7 visites), 1 à Cadolive, 3 à Cuges les Pins (1 visite), 1 à la Destrousse, 1 à la Penne sur Huveaune, 8 à Roquevaire (1 visite), 2 à Peypin et 4 à Saint Zacharie (2 visites).

A la suite de ces actions, des travaux de réhabilitations ont été projetés ou réalisés dans **16 à 19** (6 ou 7 à Aubagne, 3 ou 4 à Auriol, 3 ou 4 à Roquevaire, 2 à Cuges les Pins, 1 à la Destrousse, 1 à Saint Zacharie) logements et des travaux de sécurité effectués dans 2 immeubles suite à des désordres structurels.

L'évaluation des désordres constatés, est suivie d'un courrier d'alerte au propriétaire lui précisant les interventions urgentes à entreprendre et l'informant de l'existence du dispositif des aides.

En cas de carence du propriétaire, le lancement des procédures appropriées est étudié en concertation avec les communes, l'Agence Régionale de Santé – ARS, la CAF (arrêtés de péril et/ou d'insalubrité, procédure non-décence).

En 2017 :

- **1 arrêté de péril imminent** (1 rue Moussard à Aubagne pour 2 logements avec évacuation des occupants) ;
- **1 arrêté d'insalubrité remédiable** (16 rue Louis Blanc logement du 2^{ème} étage à Aubagne) ;
- 1 arrêté d'interdiction d'habiter (10 rue de la Liberté – local du RDC impropre à l'habitation) ;
- **3 rapports de visite** suite à l'intervention de l'ARS (4 rue de la Liberté – Aubagne (insalubrité parties communes), 16 rue Laget – logement 2^{ème} étage à Aubagne (manquements au RSD), 32 rue Timothée Ravel à Auriol (manquements au RSD) ;
- **1 mise en demeure municipale** (17 bd Jean Jaurès – logement du 2^{ème} étage à Aubagne)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

- **1 main levée d'insalubrité** suite à la réalisation de travaux (6, rue Martinot – logement 1^{er} étage à Aubagne)
- **1 visite de fin de travaux** dans 1 logement ayant fait l'objet d'une procédure d'insalubrité (6 rue Martinot à Aubagne, logement du 1^{er} étage)
- **8 Fiches de signalement PDLHI** dans le cadre de la procédure de non-décence – dispositif CAF :
 Aubagne : 4 rue du Lion – logement du RDC, 4 rue de l'Égalité – logement du 1^{er} étage, 3 avenue Jeanne d'Arc – logement du 1^{er} étage, 1 rue Moussard – logement du 4^{ème} étage, 10 rue de la liberté – logement du RDC, 12 rue de Guin – logement du 1^{er} étage, 16 rue Laget – logement du 2^{ème} étage,
 Roquevaire : 7 rue Paul Gariel – logement du RDC,
 Peypin : 1 rue de l'Église – logement du RDC/1^{er} étage

Assistance au Conseil de Territoire dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre

Le titulaire de la concession d'aménagement a assisté les services du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans les différentes démarches relevant du domaine de l'habitat privé sur le territoire du CT4, notamment dans :

- l'élaboration des documents ayant trait à l'attribution des aides publiques en faveur de la réhabilitation (Programmes d'Action)
- le montage administratif des procédures à l'échelle du territoire,
- l'établissement de l'ordre du jour des demandes de subvention des logements situés dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile à présenter en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat - CLAH ainsi que le rapport d'activités annuel correspondant
- l'établissement des différents bilans d'étape et objectifs sollicités par la Délégation Locale de l'Anah ainsi que la DREAL, plus particulièrement pour l'ajustement des enveloppes déléguées à l'habitat privé,
- l'accompagnement du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans le montage et le suivi de l'étude d'évaluation des OPAH, l'étude des loyers à l'échelle métropolitaine...)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

Bilan des actions conduites sur le territoire délégué de la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE – Pays d'Aubagne et de l'Etoile en faveur de l'habitat privé

Les dossiers de demande de subvention agréés en 2017, représentent 20 logements, 16 dans le secteur diffus, 2 dans l'OPAH RU « centres anciens », 2 dans l'OPAH « centres anciens ».

Les **147 473 €** de crédits engagés pour les travaux d'amélioration en 2017 correspondent à un montant de travaux éligibles par l'Anah de **326 035 €**.

20 logements font l'objet une réhabilitation, soit une subvention moyenne de **7 374 €** par logement pour un montant moyen de travaux de **16 302 €** par logement.

15 logements sont occupés par leurs propriétaires (dont 11 propriétaires très Modestes) pour un montant de 35 261 € de subvention, soit environ 2 351 € en moyenne par logement.

4 logements (4 LI) qui appartiennent à des propriétaires bailleurs, ont bénéficié d'aides de l'Anah pour un montant de 44 422 €, soit 11 105 € en moyenne par logement.

Parmi les 16 logements subventionnés dans le secteur diffus, 15 sont occupés par leur propriétaire (6 PO autonomie et 3 PO énergie), 1 appartient à un propriétaire bailleur.

Les 2 dossiers engagés au titre de l'ingénierie regroupent les subventions allouées par l'Anah pour le suivi-animation des 2 OPAH « Centres anciens », comportant une part fixe et une part variable : 73 334 € au titre de l'OPAH RU, 46 667 € au titre de l'OPAH.

L'enveloppe de crédit consommée en 2017 s'élève à 268 474 € pour les travaux et l'ingénierie et à 18 179 € pour le Programme Habiter Mieux (hors ingénierie contrats locaux).

Une Prime d'Intermédiation locative (PIL) d'un montant de 1 000 € a été allouée pour un logement faisant l'objet d'un conventionnement sans travaux.

Secteur	Montant subvention travaux d'amélioration	Montant subvention ingénierie (suivi animation)	Montant Subvention Programme Habiter Mieux (ASE + AMO FART)
DIFFUS	99 191 €		10 828 (dont 1 112 € AMO FART)
OPAH RU	17 789 €	73 334 €	3 100 €
OPAH	30 493 €	46 667 €	3 000 €
Total	147 473 €	120 001 €	16 928 €
Total général	267 474 €		16 928 €

Aides aux Travaux d'amélioration (hors ASE, hors ingénierie)

Secteur	Nombre de logements aidés	Montant subventions
DIFFUS	16	99 191 €
OPAH RU	2	17 789 €
OPAH	2	30 493 €
Total	20	147 473 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

67% des crédits relatifs aux travaux d'amélioration ont été dédiés au secteur diffus, 12% à l'OPAH RU et 21% à l'OPAH. Les dossiers de demande de subvention constitués pour le secteur diffus concernent 15 logements occupés par leur propriétaire et 1 logement loué (hors PIL).

4.2 Les propriétaires occupants

Propriétaires Occupants (PO)	Nombre de logements aidés	Montant subventions Anah
	16	103 051 €
PO ressources très modestes	11	67 790 €
PO ressources modestes	5	35 261 €

Les dossiers de demande de subvention déposés par les propriétaires occupants se répartissent comme suit : 15 bâtiments situés dans le secteur diffus, 1 dans le périmètre de l'OPAH RU.

4.3 Les propriétaires bailleurs

Propriétaires bailleurs (PB)	Nombre de logements aidés	Montant subventions Anah
	4	44 422 €
Dont loyers maîtrisés	4	

Les dossiers déposés par les propriétaires bailleurs intéressent des immeubles situés dans les cœurs historiques : 3 logements répartis dans 2 bâtiments dans les périmètres d'OPAH RU et d'OPAH et 1 logement pour lequel le dossier a été déposé après le 2 mai 2017.

Le nombre de logements conventionnés est porté à 5 en intégrant le logement situé également en centre ancien, ayant fait l'objet d'un conventionnement sans travaux, avec intermédiation locative (prime PIL de 1 000 €).

En 2017 le montant total des subventions engagées (Anah + FART) s'élève à :

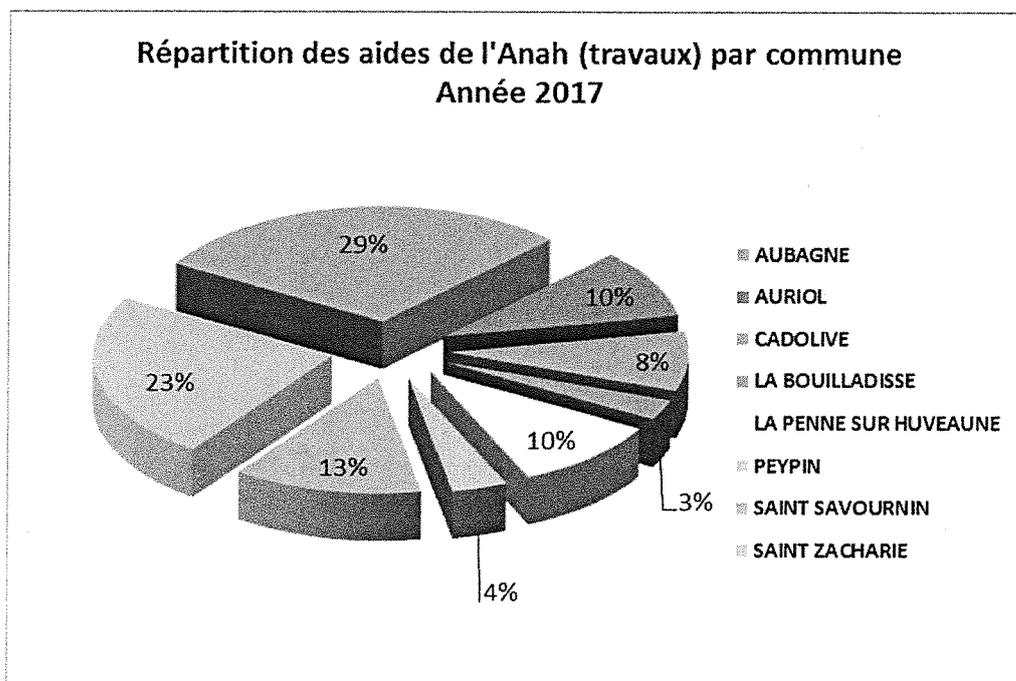
147 473 € pour les travaux

18 179 € de primes ASE+ AMO Fart + ingénierie FART

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

Année 2017	Montant des travaux éligibles par l'Anah (HT)	Subvention Anah
AUBAGNE	82 605 €	42 720 €
AURIOL	31 155 €	14 245 €
CADOLIVE	20 334 €	12 343 €
LA BOUILLADISSE	6 791 €	4 217 €
LA PENNE SUR HUVEAUNE	24 842 €	14 905 €
PEYPIN	9 739 €	5 454 €
SAINT SAVOURNIN	44 525 €	18 946 €
SAINT ZACHARIE	106 044 €	34 643 €
Total	326 035 €	147 473 €

Les subventions se répartissent dans 8 communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile : Aubagne, Auriol, Cadolive, La Bouilladisse, La Penne sur Huveaune, Peypin, Saint Savournin et Saint Zacharie.



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018

La gestion administrative, financière et comptable de l'opération

S'appuyant sur les outils de gestion mis en place, la SEM Façonéo a pris en charge l'ensemble des tâches d'ordonnancement et de gestion de la concession :

- Etablissement et tenue à jour les documents comptables et de gestion faisant apparaître la situation de trésorerie,
- Bilans, plans de trésorerie prévisionnels,
- Demandes de subventions publiques auprès de l'ensemble des financeurs liées aux travaux, à l'ingénierie des dossiers de demandes de subventions, à l'ingénierie globale, aux déficits d'opérations, aux financements d'études complémentaires...
- Suivi des engagements dépenses / recettes,
- Gestion et suivi des aides du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et de ses partenaires,
- Montage et organisation des commissions d'attribution des aides.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181023-CT4-151018-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2018
Date de réception préfecture : 26/10/2018