



PROGRAMME D'INTERET GENERAL (P.I.G.)

Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

CONVENTION TRIENNALE

Entre les soussignés :

La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole
Représentée par son Président,

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole
Représentant l'Etat, par délégation
Représentée par son Président,

Eugène CASELLI,

Eugène CASELLI,

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole
Représentant l'Agence Nationale de l'Habitat, par délégation
Représentée par son Président,

Eugène CASELLI,

SOMMAIRE

Préambule

Les objectifs fixés par le PLH de MPM
Préfiguration d'un programme d'intérêt général

4
6

A- Le Diagnostic

- 1- *La situation du parc privé au sein de MPM*
- 2- Un contexte social et immobilier tendu
- 3 -Bilan des actions engagées avec l'Anah

7
7
9
10

B- Le Programme d'Intérêt Général

- 1- *Dénomination de l'Opération*
- 2- *Périmètre du PIG*
- 3- *Objectifs poursuivis*
 - 3.1- *Qualitatifs*
 - 3.2 *Quantitatifs*
- 4- *Conditions d'octroi des subventions*
- 5- Modalités d'intervention
- 6 Animation du Programme
- 7- Engagements financiers
- 8- Suivi
- 9- Durée
- 10- Adhésion de nouveaux partenaires
- 11- Résiliation et modification.

11
11
12
13
13
15
16
17
17
20
22
22
22
22

- ANNEXE 1 Répartition des territoires
- ANNEXE 2 Grille des loyers applicables
- ANNEXE 3 Récapitulatif des Objectifs quantitatifs du Programme d'Intérêt Général
- ANNEXE 4 Carte des Territoires du Programme d'Intérêt Général

24
25
26
27

PREAMBULE - CONTEXTE

Les objectifs fixés par le PLH de MPM, adopté en juin 2006 (extraits)

Le diagnostic du PLH insiste sur l'importante présence d'un "parc social de fait" important au sein de la communauté urbaine. La tension des marchés immobiliers a accentué le rôle de ce parc dans le parcours résidentiel des plus modestes.

Le porter à connaissance de l'Etat pour l'élaboration du PLH (décembre 2004) confirme ce constat. Il rappelle le rôle social du parc locatif privé présent au sein de MPM et en particulier celui des centres anciens. Parmi ces logements, ceux inconfortables à traiter en priorité étaient alors estimés à 6 000 unités (soit 1 000 logements par an). Dans ce contexte, le porter à connaissance précise également l'effet mécanique de réduction du parc social de fait favorisé par la mise en œuvre de politiques d'amélioration du parc privé.

Dans le cadre du PLH et de la **délégation de compétence**, la communauté urbaine s'engage dans ce sens avec la mise en œuvre d'interventions de requalifications urbaines de plusieurs territoires. L'objectif d'intervention sur le parc existant (objectif 2.4) vise notamment :

Des interventions sur le parc des centres anciens.

Ceux-ci comptent un bâti de moins en moins adapté aux besoins des habitants mais qui, offrant des prix moins élevés que ceux du parc neuf, pourraient former une offre de logements mobilisable pour les ménages aux ressources moyennes.

Le PLH prescrit de "poursuivre la réhabilitation de l'hyper centre de Marseille, les centres de Marignane et La Ciotat, de redonner aux centres historiques leurs vocations de centralité (...) de proposer une offre nouvelle de logements à prix abordables pour une grande partie de la population de MPM et de changer durablement l'image de certains territoires dépréciés, paupérisés".

Une éradication de l'habitat indigne.

Les objectifs fixés dans le cadre du PLH visent un changement durable de certains quartiers dépréciés et paupérisés. Pour ce faire il s'agit de "réhabiliter durablement ou démolir – reconstruire les immeubles dégradés, dangereux, vacants ou en déshérence soit en incitant les propriétaires à réhabiliter quand la situation de l'immeuble le permet, soit en se rendant propriétaire de l'immeuble par voie amiable ou coercitive lorsque les propriétaires sont défaillants ou l'immeuble trop dégradé".

Ces objectifs, élaborés pour la période 2006-2011 s'inscrivent dans le cadre de ceux prioritaires par l'ANAH.

Les objectifs de la délégation de compétence

Les priorités d'interventions de l'ANAH pour la période 2010-2012

Les priorités d'intervention de l'ANAH pour la période 2010-2012 sont orientées vers :

- Le traitement des situations d'habitat indigne, dégradé ou insalubre.
 - Les actions en faveur des propriétaires occupants modestes, en particulier les travaux en matière de précarité énergétique.
 - Le traitement des copropriétés en difficulté notamment dans le cadre des situations d'habitat indigne, dégradé ou insalubre.
 - Les interventions en matière de loyers maîtrisés et de sortie de vacance pour une production plus importante de logements conventionnés sociaux,
- L'engagement local des crédits, en lien avec une modification des conditions de gouvernance de l'ANAH, sera largement corrélié à la contractualisation locale de l'agence et des collectivités territoriales ainsi qu'à la mise en œuvre de politiques ou projets locaux élaborés par celles-ci.

Les constats et éléments de diagnostic établis dans le cadre du PLH de MPM confirment ces priorités pour le territoire communautaire.



L'ensemble des Maires rencontrés a souhaité une intervention de MPM sur leur centre historique.

De fait, les parcours résidentiels sont bloqués par manque de disponibilité de logements sociaux et de l'inadéquation de l'offre (montant des loyers) par rapport à la demande (ressources des habitants). Le parc privé, parc social de fait joue un rôle d'accueil des populations modestes mais ce parc ancien est souvent dégradé et ses propriétaires trop modestes pour engager les travaux nécessaires.

Préfiguration d'un programme d'intérêt général favorisant la réhabilitation des centres anciens et noyaux villageois (Extraits - délibération du 11 mai 2009)

« L'Etat a délégué depuis 2006 à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur du logement locatif social (à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine - ANRU) et de la réhabilitation de l'habitat privé dans le cadre de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH) adopté par délibération du conseil communautaire en date du 26 juin 2006. Dans ce contexte, la Communauté urbaine a engagé :

- l'adaptation de son Programme Local de l'Habitat aux nouveaux objectifs et aux évolutions du contexte législatif (loi sur le Droit au Logement Opposable du 5 mars 2007 et loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009),
- le renouvellement pour une durée de 6 ans (2009-2014) des conventions de délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat, avec des objectifs ambitieux traduisant la volonté de la Communauté urbaine de répondre aux attentes des habitants en matière de logements de qualité et accessibles à tous.

Lors des rencontres sur le bilan et l'adaptation du Programme Local de l'Habitat ont émergé des enjeux intéressants en matière de réhabilitation des centres anciens et des noyaux villageois en dehors des secteurs bénéficiant d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat. Lorsque le nombre de logements dégradés n'est pas suffisamment important pour justifier une OPAH, ce qui est le cas sur les centres anciens et noyaux villageois de la plupart des communes de MPM, les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat privé sont peu utilisés faute d'une ingénierie adaptée au montage des dossiers et à l'information et l'accompagnement des propriétaires.

La mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) permettra de remédier à ces problèmes, par une intervention adaptée aux différents bassins de vie de la Communauté urbaine en relation avec les communes qui pourront, si elles le souhaitent, mettre en place un dispositif complémentaire d'aides communales. Ce nouveau dispositif sera mis en œuvre sous maîtrise d'ouvrage communautaire. Il nécessite des investigations préalables en matière de diagnostic et une synthèse des éléments existants qui seront demandées à l'AGAM.

La mise en place d'un PIG est complémentaire à l'approche conduite dans les travaux préparatoires au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), qui vise à croiser les enjeux et les thématiques sur les centres anciens des communes de MPM. »

A-LE DIAGNOSTIC

1- La situation du parc privé au sein de MPM :

Un parc vétuste non négligeable. Cinq communes présentent un parc de logements dont le profil est susceptible de regrouper un patrimoine vétuste et nécessitant des interventions d'amélioration. Ce sont des communes où le poids du parc datant d'avant 1949 est élevé et se corréle à un important taux de logements de catégories "cadastrales 7 ou 8" :

- Bassin Centre : Allauch et Marseille
- Bassin Est : Cassis, La Ciotat qui regroupent une part élevée de logements de catégories 7 ou 8 et Gémenos
- Bassin Ouest : Le Rove et Marignane communes pour lesquelles les parcs anciens et de catégorie 7 ou 8 représentent une part de logements inférieure à celle constatée en moyenne sur MPM mais près de 1/3 des logements de qualité médiocre du bassin Ouest.

Un parc potentiellement indigne très important avec 63 471 résidences principales en 2005.

Cette situation est corrélée à la présence d'un parc de qualité médiocre. Elle est plus directement liée à la présence plus importante que la moyenne de ménages modestes voire pauvres. Parmi les ménages "pauvres" de MPM c'est à dire dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds HLM, plus de la moitié résident dans le parc privé (soit 52% en 2006, 42 233 ménages).

Le parc potentiellement indigne se concentre en premier lieu dans les communes ayant un patrimoine bâti ancien (Marseille en particulier les arrondissements centraux, le 15e, 16e et dans une moindre mesure Allauch et Gémenos). Une partie des communes urbanisées récemment présentent également des taux élevés de logements privés potentiellement indigne (bien que les volumes soient pour la plupart limités) : le 14e arrondissement de Marseille, Marignane, La Ciotat, et Ceyreste. En parallèle, d'importantes poches de vacance subsistent au sein de MPM en particulier à Marseille (arrondissements centraux et XVème), La Ciotat, Marignane et en moindre mesure Roquefort-La-Bédoule, Plan-de-Cuques, Saint Victoret.

Un nombre de logements vacants important

La réduction de la vacance globalement constatée ces dernières années s'appuie sur les interventions publiques menées mais également sur les mécanismes des marchés immobiliers (augmentation des prix favorisant l'aliénation ou la mise en location de ces logements). 30% des logements sont vacants depuis plus de trois ans (Bouches du Rhône 30% en 2005). Pour partie, ces logements ne répondent plus aux normes actuelles. Cette situation sous tend un potentiel de développement d'un parc de logements "de rotation" à bas coût et permettant de soutenir la mobilité résidentielle des ménages.

Un nombre élevé de propriétaires occupants et vieillissant éligibles à l'ANAH

En 2005, près de 41 000 ménages propriétaires occupants (près de 20% des PO de MPM) sont éligibles aux aides de l'ANAH. En parallèle, 8% des propriétaires occupants habitent un logement potentiellement indigne. Marseille (1er, 2e, 3e, 14e, 15e et 16e arrondissements), Gignac-la-Nerthe, Marignane et Saint Victoret sont les communes où le croisement entre état du bâti et statut propriétaire occupant augure de besoins prioritaires d'interventions. Parmi les propriétaires occupants concernés et au regard du vieillissement de la population, des problématiques d'adaptation des logements sont émergentes. En 2005, 46 654 propriétaires occupants étaient âgés de plus de 75 ans dont 14 133 remplissant les conditions pour être éligibles aux aides de l'ANAH. Cette problématique est particulièrement marquée dans les communes de Cassis, La Ciotat, Plan-de-Cuques, Carry-le-Rouet, Ceyreste et Marseille (5e, 7e, 8e et 12e arrondissements).

Sur le plan social, il est indéniable que les centres anciens accueillent majoritairement les ménages modestes et les personnes en situation de précarité (personnes seules, âgées, ou familles monoparentales). L'augmentation des prix du marché locatif a accentué la fragilité financière de ces familles et l'écart entre les loyers libres et les loyers sociaux s'est considérablement creusé.

Beaucoup de propriétaires, bailleurs ou occupants, qui possèdent un bien immobilier issu d'un patrimoine familial, n'ont aujourd'hui, pas les moyens d'entretenir leur bien ou d'engager les travaux de réhabilitation globale. De même, des propriétaires qui ont acquis pour l'occuper une maison individuelle, souvent depuis de nombreuses années, se retrouvent dans l'incapacité d'engager les travaux nécessaires. Cette situation a eu pour conséquence de freiner les opérations de réhabilitation et la création de logements à loyer maîtrisé, adaptés aux besoins des ménages les plus défavorisés du territoire.

Parallèlement, si la majorité des logements vacants qui ont été remis sur le marché au cours des années précédentes a fait l'objet de conventionnement, le pourcentage des logements à loyer maîtrisé reste insuffisant pour assurer la mixité sociale recherchée.

Aussi, il paraît aujourd'hui nécessaire d'intensifier les actions engagées précédemment et que l'ensemble du territoire de la Communauté urbaine bénéficie d'un même dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat lequel privilégiant dans ses actions :

- La lutte contre l'habitat dégradé prenant en compte les situations d'indécence et d'indignité
- La résorption de la vacance
- Le développement sur le parc privé d'une offre locative à loyer maîtrisé

La question énergétique

Quelle que soit la date de construction, les habitants, locataires ou propriétaires, résident dans des logements à forte déperdition thermique et sont souvent soumis à de mauvaises conditions de chauffage ou d'isolation. Ce constat est souvent à l'origine de situation de précarité face au coût de l'énergie nécessaire au chauffage et au confort d'hiver du logement. Cette précarité finit elle-même, du fait des choix alternatifs des occupants en matière de chauffage et d'isolation, par contribuer aux désordres constatés dans les logements, amplifiant le caractère dégradé de ceux-ci.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire que les dispositifs d'intervention sur le parc privé prennent en compte la nécessité de résoudre la question de la précarité énergétique des familles et qu'un volet spécifique d'aide vienne faciliter la mise en œuvre des travaux permettant la réduction significative des charges des occupants, locataires et propriétaires, en particulier pour ce qui concerne les populations les plus fragiles économiquement.

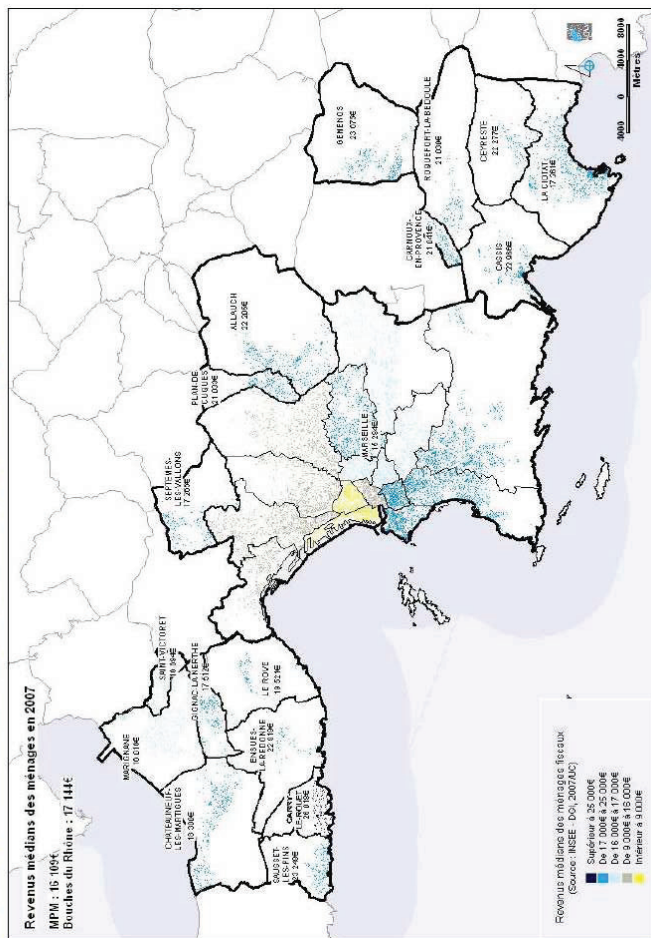
L'adaptation du logement au grand âge et au handicap

L'objectif est ici l'adaptation des logements à l'âge et au handicap, et la création de **logements adaptés à la perte d'autonomie**. Les travaux visés par les aides concernent :

- l'accessibilité de l'immeuble : environnement extérieur immédiat ou parties communes,
- l'accessibilité à l'intérieur du logement : adaptation des ouvertures et du sol, etc.,
- l'adaptation du logement pour permettre l'accomplissement de gestes quotidiens.

2- Un contexte social et immobilier tendu : des ménages modestes en demande de logements abordables et un parc vétuste important dont les coûts ne cessent d'augmenter.

Des ménages modestes: des besoins croissants en logements "abordables"



Le **bassin Ouest** compte 1 333 logements de catégories 7 ou 8 dont 31% sont situés à **Marignane**. Le taux de logements de catégories 7 ou 8 est relativement faible dans cette commune (3% en 2007) et ce sont pour une part supérieure à la moyenne des logements vacants (19% des logements de catégories 7 ou 8 sont vacants en 2007).

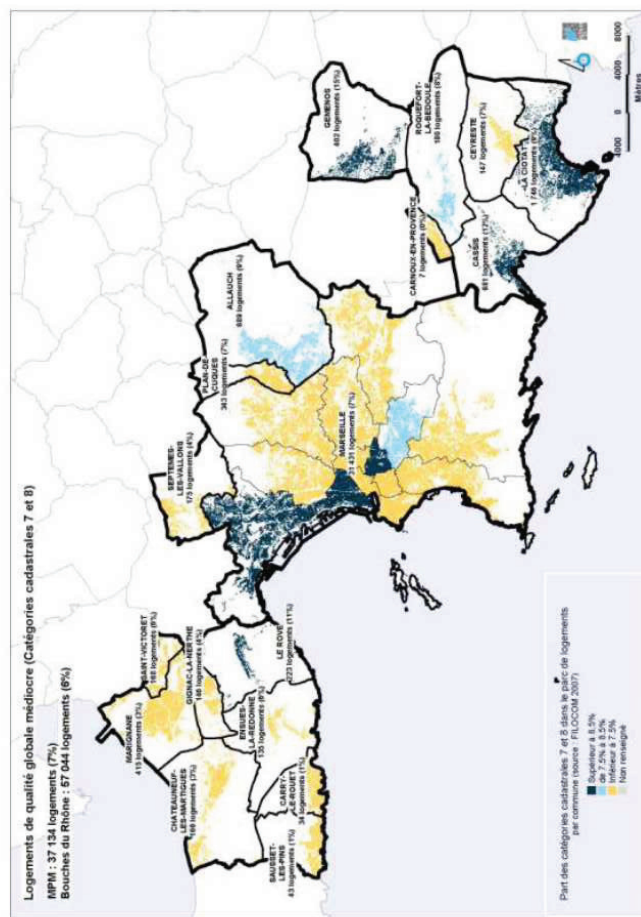
Le **bassin Est** regroupe 3 163 logements de ces mêmes catégories dont plus de la moitié à **La Ciotat**. Au sein de cette commune, le taux de ces logements est largement supérieur à la moyenne (11% du parc en 2007).

L'inflation des prix des logements accroît leur déconnexion avec le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

Les **logements de qualité médiocre et très médiocre**. Les logements identifiés (DGI) comme étant de qualité médiocre (catégorie 7) à très médiocre (catégorie 8) représentent 37 134 logements sur MPM soit 7% du parc de logements de MPM. Ce taux est légèrement supérieur à celui des Bouches du Rhône (7%) et à celui de la région (7%). Ce parc représente 65% des logements de catégories 7 ou 8 du département.

Ces logements se concentrent à **Marseille** (85% de cette catégorie de logements au sein de MPM), en particulier dans les 2e, 3e, 5e, 15e et 16e arrondissements. Le **bassin centre** compte 32 638 logements de "catégories 7 ou 8".

Les logements de qualité médiocre et très médiocre



Entre 2002 et 2006, le **loyer** du marché a augmenté de plus de 30% en moyenne à Marseille. Sur MPM entre 2000 et 2006, les **prix des ventes de logements neufs** ont doublé pour atteindre 3 200 euros par m² pour un appartement en 2006. En moyenne, les **prix des appartements anciens** ont augmenté de 30% en 3 ans à Marseille.

3- Le bilan des actions engagées avec l'Anah, dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre, et en **secteur diffus** confirme l'adéquation du dispositif aux objectifs visés tant dans ses priorités que dans la nature et l'importance des aides apportées aux propriétaires.

En effet, sur la période 2006-2009, 2551 logements ont fait l'objet d'engagements de subvention dans le secteur diffus. Sur les 1202 logements appartenant à des Propriétaires Bailleurs, 415 ont fait l'objet d'un loyer maîtrisé dont 287 en conventionné social et très social, et 128 en loyer intermédiaire. 1349 Propriétaires Occupants, ont obtenu un engagement de subvention. Ces opérations ont permis de remettre sur le marché 84 logements vacants tous ont été conventionnés après travaux.

A- Résultats des subventions de l'Anah engagées dans le cadre de la délégation de compétence : Année 2009
2006-2009

Le pilotage des aides – vers quelles cibles vont les subventions ?

Propriétaires bailleurs Propriétaires occupants :

Si les propriétaires bailleurs sont plus aidés en nombre de logements et en subventions apportées, c'est surtout dans les programmes, car en diffus, les logements aidés appartiennent pour moitié au occupants et pour moitié aux bailleurs.

Le secteur diffus, les programmes :

Le secteur diffus représente en 2009 près de 70% des logements aidés et c'est le domaine où les cibles des aides (types de propriétaires et types de travaux) sont les moins maîtrisées. Ainsi, 50 % des travaux concernent des travaux standards et non les priorités locales : Sortie d'insalubrité, de vacance, réhabilitation lourde, économies d'énergie, adaptation du logement à la dépendance. Ces derniers représentent 293 logements aidés en 2009, 171 en direction de propriétaires bailleurs et 122 en direction de propriétaires occupants.

La répartition géographique des aides :

La Ville de Marseille concentre la majorité (90%) des aides apportées (262 logements sur les 293 sont sur Marseille) et c'est pour cela qu'un redécoupage des territoires Ouest, Centre et Est, est proposé dans le cadre du FIG.

<i>Nombre de logements aidés</i>	Diffus	Programmes	Total
Propriétaires Bailleurs	1202	1389	2591
Propriétaires Occupants	1349	364	1713
Total	2551	1753	4304

2009

<i>Nombre de logements aidés</i>	Diffus	Programmes	Total
Propriétaires Bailleurs	336	287	611
Propriétaires Occupants	350	43	405
Total	686	330	1 016

Conclusion Au vu des caractéristiques de dégradation du parc privé de MPM, il est proposé de lancer un Programme d'Intérêt Général de trois ans répondant ainsi aux objectifs du PLH et de la délégation des aides de l'Anah.

B- LE PROGRAMME D'INTERET GENERAL

1. Dénomination de l'opération

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, avec le soutien de l'Anah décide de mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général dénommé « *Programme d'amélioration de l'habitat ancien dégradé* »

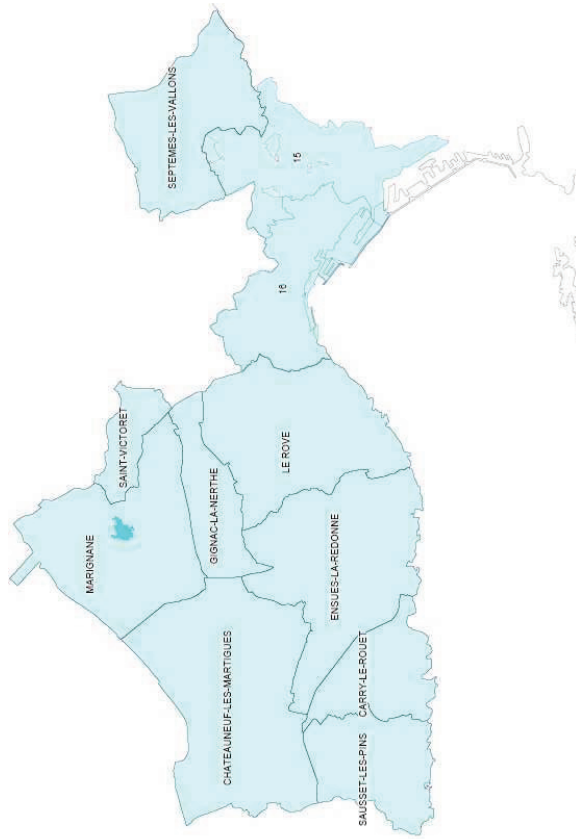
D'autres partenaires pourront venir s'inscrire dans ce dispositif et ainsi renforcer les actions dans les domaines décrits ci-avant.

2. Périmètre du PIG et découpage en trois lots

Le Périmètre du Programme d'Intérêt Général est constitué par l'ensemble des communes de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pendant la durée de ce Programme (listées en ANNEXE 1). Le déploiement de trois équipes sur les trois territoires répond aux enjeux de proximité : rendre les aides accessibles aux propriétaires, où qu'il soient sur le territoire de la Communauté et d'ingénierie adaptée aux territoires et aux instances locales que sont les Communes, les CCAS et les organismes locaux liés à l'habitat ancien dégradé.

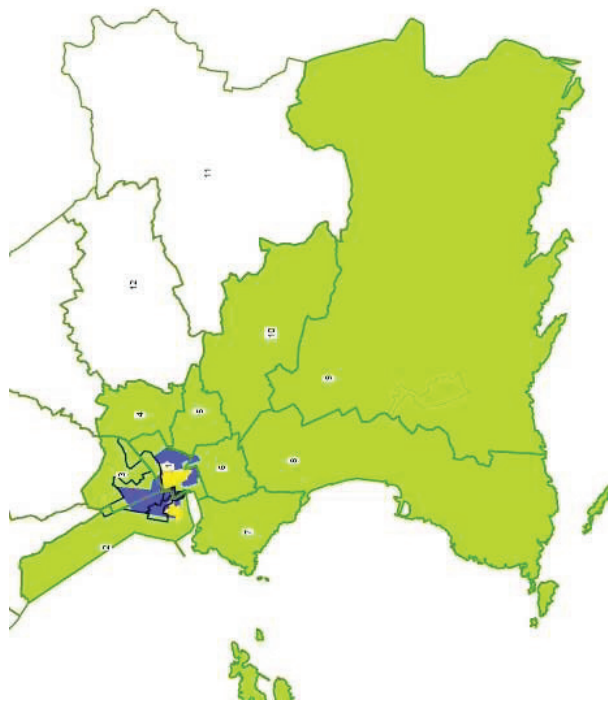
Sont ou seront exclus du champ d'application du présent PIG, les secteurs ou communes qui seraient couverts par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, un Plan de Sauvegarde ou toute opération programmée de Rénovation Urbaine comportant des objectifs et moyens d'interventions spécifiques : le périmètre des OPAH Euro-méditerranée ; Centre Ancien de Cassis ; Centre Ancien de La Ciotat ; Centre Ancien de Marnhane ; les immeubles de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat dégradé (OAH) de Marseille, le périmètre du Plan de Sauvegarde de la copropriété BELLEVUE.

Les territoires du programme d'intérêt général



➤ Le secteur Ouest comprend :

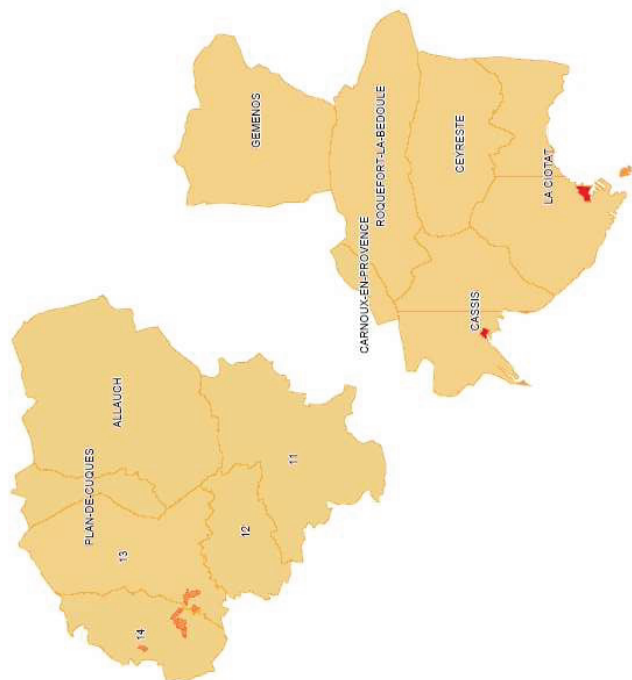
La commune de Marignane (périmètre de l'OPAH-RU, ainsi que celui du PNRQAD, seront exclus de l'intervention menée au titre du PIG), les communes de Saint Victoret, Gignac-la-Nerthe, Châteauneuf-les-Martigues, Sausset-les-Pins, Carry-le-Rouet, Ensues-la-Redonne, le Rove, Septèmes-les-Vallons, les 15^{ème} et 16^{ème} arrondissements de Marseille. Le secteur comprend 186 718 habitants (2006) et 73 740 résidences principales en 2007. Il se caractérise par un parc privé potentiellement dégradé important, mais surtout par une occupation de ce parc par des familles aux très faibles revenus.



➤ Le secteur Centre comprend :

les arrondissements de Marseille suivants : 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème} et 10^{ème} arrondissements (le périmètre de l'OPAH RU Euro-Méditerranée est exclu de l'intervention menée au titre du PIG, ainsi que les immeubles ciblés par l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé).

Le secteur comprend 484 127 habitants et 232 798 Résidences principales en 2007.



➤ **Le secteur Est comprend :**

- les communes de la Ciotat (le périmètre de l'OPAH-RU sera exclu de l'intervention menée au titre du PIG), Ceyreste, Roquefort-la-Bédoule, Gémenos, Carnoux-en-Provence, Cassis (le périmètre de l'OPAH est exclu de l'intervention menée au titre du PIG), Plan de Cuques, Allauch,
- les 11^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements de Marseille.
- Le secteur comprend 353 127 habitants et 142 588 résidences principales en 2007.

3- Les Objectifs du PIG (objectifs annuels par lot)

3.1 Les Objectifs qualitatifs

Les objectifs poursuivis dans le cadre du Programme d'Intérêt Général tels qu'ils sont repris dans le présent protocole d'accord sont les suivants :

- la lutte contre l'habitat indigne, et très dégradé en soutien aux propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés.
- la performance énergétique des logements occupés par leur propriétaire.

Les travaux réalisés dans ce cadre contribueront à produire :

- des logements à loyers maîtrisés,
- la sortie de vacance de logements plus habités depuis plus de douze mois,
- l'adaptation du logement aux personnes handicapées et âgées,
- l'amélioration énergétique du parc ancien privé.

1 La lutte contre l'habitat insalubre et très dégradé

Il s'agit à la fois d'engager une démarche pour susciter des travaux de mise aux normes dans les logements et pour lutter contre l'insalubrité. Cette lutte recouvre des interventions sur des **bâtimENTS insalubres** ou présentant un **niveau élevé de dégradation**. Les logements réputés dégradés sont principalement :

- les logements insalubres, présentant des menaces sur la santé ou la sécurité des occupants ;
- les logements indécents (confère le décret 2002-120 du 30 Janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent).

Pour ces situations, un travail partenarial fort doit être mis en place en liaison avec l'Agence Régionale de la Santé (ex- DDAS), l'ANAH, les CCASS des communes, et le comité technique de suivi du PIG.

2 La production de logements à loyers maîtrisés

Les subventions aux propriétaires s'inscrivent dans une logique de contrepartie sociale. Elles contribuent à la production d'une offre de logements à loyer maîtrisé. Cette offre complète les mécanismes du marché immobilier en faveur des foyers les plus modestes. Il s'agit de présenter aux propriétaires bailleurs une information complète, aussi bien financière que fiscale, sur les avantages du conventionnement de façon à les inciter à conventionner les logements réhabilités.

3 La sortie de vacance

Un inventaire des logements vacants devra être réalisé en lien avec la commune concernée et des partenaires associatifs éventuels.

L'opérateur devra effectuer un démarchage actif de prospection. Pour cela, il devra s'assurer des moyens nécessaires techniques et juridiques, de la demande et de l'exploitation de fichiers propriétaires de logements vacants. Il complètera cette connaissance par une exploration de terrain active et un partenariat local poussé sur chaque commune et/ou arrondissement de Marseille.

4 L'adaptation du logement au grand âge et au handicap

L'objectif est ici l'adaptation des logements à l'âge et au handicap, et la création de **logements adaptés à la perte d'autonomie**.

Une partie non négligeable des subventions aux propriétaires occupants est destinée à cette problématique par le biais d'aides incitatives. Les travaux visés par les aides concernent :

- l'accessibilité de l'immeuble : environnement extérieur immédiat ou parties communes,
- l'accessibilité à l'intérieur du logement : adaptation des ouvertures et du sol, etc.,
- l'adaptation du logement pour permettre l'accomplissement de gestes quotidiens.

5 La lutte contre la précarité énergétique

Maîtriser les dépenses d'énergie, c'est d'abord faire des économies, en diminuant les besoins de chaque logement tout en faisant appel à des équipements performants. La Communauté urbaine et l'Anah souhaitent que ce volet de la rénovation de l'habitat fasse l'objet d'une attention forte.

3.2 Objectifs quantitatifs

La Communauté Urbaine MPM et l’Anah se sont assignés, pour la durée du PIG de trois ans, un objectif moyen annuel de réhabilitation de **180 logements** concernant **54 propriétaires occupants** et **89 logements locatifs** essentiellement ciblés en loyer maîtrisé avec *une priorité au loyer conventionné*. La répartition des réhabilitations suivant le statut de propriété, les loyers pratiqués après travaux et la nature des travaux constituent l’ANNEXE 2. Cet objectif moyen annuel sera obtenu grâce à une montée en charge progressive, notamment due à la mise en place des opérations de communication au sein de chaque territoire. Ainsi, nous prévoyons la réalisation de l’objectif à 50% la 1^{ère} année, à 100% la 2^{ème} année et à 150% la 3^{ème} année soit :

Année n	90 logements réhabilités	27 propriétaires occupants	45 propriétaires bailleurs	18 travaux en copropriété
Année n+1	180 logements réhabilités	54 propriétaires occupants	89 propriétaires bailleurs	37 travaux en copropriété
Année n+2	270 logements réhabilités	81 propriétaires occupants	134 propriétaires bailleurs	55 travaux en copropriété
Total sur toute la durée du PIG	540 logements réhabilités	162 propriétaires occupants	268 propriétaires bailleurs	110 travaux en copropriété

Ces nombres de logements constituent l’objectif à minima et pourront être réajustés chaque année en fonction des bilans présentés.

Propriétaires ciblés par les aides		Types d'interventions			Lot 1 Ouest	Lot 2 Centre	Lot 3 Est	total
a. Les Propriétaires occupants (PO)					19	16	19	54
	Habitat insalubre				2	8	1	11
	Habitat très dégradé				2	3	3	8
	Economies d'énergie				15	5	15	35
	Dont adaptation des logements				15	15	15	45
b. Les Propriétaires bailleurs (PB)					30	29	30	89
	Habitat insalubre				10	10	10	30
	Habitat très dégradé				3	3	3	9
	Loyers maîtrisés (LI+LC+LCTS)				17	16	17	50
	dont Economies d'énergie				10	13	13	36
	dont logements vacants				5	10	5	20
	dont adaptation des logements				10	15	10	35
c. les parties communes en copropriété (COPRO)					11	15	11	37
	Habitat insalubre				2	3	2	7
	Habitat très dégradé				4	5	4	13
Travaux en Copropriété moyennement dégradés (non insalubre, non td)					5	7	5	17
Total des interventions sans doubles comptes					60	60	60	180

NB : Dans cette situation, l’Anah continue à instruire tout les dossiers PO standards et les équipes du PIG préparent les dossiers concernant les PO habitat indigne et très dégradé, et économies d’énergie. Le tri se fera à partir des contacts pris par les équipes.

4. Conditions d'octroi des subventions (Ces modalités sont susceptibles d'évoluer, Les règles d'attribution des subventions allouées par l'Anah seront celles en vigueur au dépôt du dossier).

Les subventions suivent La réglementation de l'Anah dans le cadre des règles et priorités des locales définies dans le Programme d'action territoriale approuvé par la Communauté urbaine et en vigueur depuis le 1er janvier 2010. Pour mémoire, les travaux prioritaires sont décrits comme suit :

Les travaux de réhabilitation effectués dans les immeubles pourront bénéficier de subventions lorsqu'ils concerneront :

- Les bâtiments ou logements insalubres ou non décentes, tel que défini ci-après.
 - Bâtiment ou logement insalubre au titre du décret du 30 janvier 2002 ;
 - Bâtiment ou logement concerné par présence de plomb ;
 - Bâtiment frappé d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ;
 - Bâtiment ou logement présentant un danger pour la sécurité ou la santé des occupants tel que défini par la grille DDASS/Anah ;
- Les bâtiments ou logements **très dégradés**, qui répondent à l'un des critères suivants :
 - Bâtiment ou logement faisant l'objet de réhabilitation lourde c'est-à-dire
 - logements PO ayant plus de 200 € HT / m2 de travaux éligibles et qui,
 - soit font l'objet de création des 2 éléments de confort « Salle d'eau » et « WC »,
 - soit font l'objet de travaux de santé, soit font l'objet de travaux visant à améliorer la sécurité ;
 - logements PB ayant plus de 500 € HT / m2 de travaux éligibles et qui,
 - soit font l'objet de création des 2 éléments de confort « Salle d'eau » et « WC »,
 - soit font l'objet de travaux de santé, soit font l'objet de travaux visant à améliorer la sécurité ;
 - pour les dossiers d'aide aux syndicats, ce sont les logements de plus de 10 000 € HT de travaux éligibles par logement et qui,
 - soit font l'objet de travaux de santé, soit font l'objet de travaux de sécurité.
 - L'amélioration de la **performance énergétique** du bâtiment ou logement, au bénéfice de **propriétaires occupants**, étant précisé que :
 - Le niveau de performance énergétique recherché résultera d'un bilan thermique initial définissant le programme de travaux nécessaire à un saut de deux classes de performance énergétique avec pour objectif minimum, la classe D ;
 - Lorsque le logement ou l'immeuble fait l'objet d'une réhabilitation globale, le projet doit impérativement intégrer les travaux nécessaires à la maîtrise de l'énergie et l'amélioration de l'isolation thermique du bâti.
 - Les interventions concernant les **adaptations des logements** à la dépendance (handicap, vieillesse), de sortie de vacance des logements et d'amélioration de la performance énergétique pour les propriétaires bailleurs, seront prises en compte dans la mesure où elles concernent une sortie d'insalubrité ou d'habitat très dégradé au sens de l'Anah. Dans le cadre des règles définies dans le Programme d'Action territoriale, ces interventions donneront lieu à sortie en loyer maîtrisé.

Enfin seront pris en compte, au cas par cas, les travaux liés au traitement extérieur bâti, dans la mesure où une réhabilitation lourde et durable est engagée.

5. MODALITES D'INTERVENTION DES AIDES DE L'ANAH et de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Les modalités d'intervention de l'Anah, de la Communauté urbaine MPM sont réparties en fonction :

- De la nature de la propriété, bailleur ou occupant, concerné,
- De la typologie des bâtiments ou logements concernés selon le caractère indigne, non décent ou inconfortable.
- Suivant les objectifs qualitatifs définis, les aides sont réparties en fonction des conditions d'octroi, des critères et des priorités décrites et suivant les conditions propres à chaque partenaire.

Les règles d'attribution des subventions allouées par l'Anah seront celles en vigueur au dépôt du dossier.

6. ANIMATION DU PIG

Equipe(s) opérationnelle(s) : Au titre des objectifs exposés ci-avant, la Communauté Urbaine désignera une ou des équipes opérationnelles chargée(s) d'assurer l'animation et le suivi de l'opération.

Mission de l'équipe opérationnelle :

1 L'information et la communication

A partir notamment des propositions de l'opérateur retenu pour chacun des secteurs concernés, la Communauté urbaine déploiera un **plan de communication** destiné à mobiliser les propriétaires. Cette stratégie de communication pourra utiliser plusieurs formes :

- des documents tous publics :
 - . prospectus, dépliants, affiches couleurs, panneaux de chantier, etc ...
- des articles de presse,
- des émissions de télévision, etc ...

L'opérateur devra contribuer à la conception de ces documents en lien avec la Direction de la Communication de Marseille Provence Métropole. Les coûts induits par la réalisation de ces outils seront pris en charge par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Par ailleurs, l'opérateur devra mettre en place un numéro vert par secteur et devra organiser des permanences dans les communes qui en feront la demande.

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et les opérateurs s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication suivantes :

Dans le cadre de la communication globale de l'opération, la mention de l'Anah est rendue obligatoire dans le respect de sa charte graphique. Celle-ci est remise sous format papier lors de la signature de la convention et téléchargeable sur le site lesopah.fr. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo et de son site internet devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

Les opérateurs assurant les missions de suivi-animation indiqueront dans tous les supports de communication qu'ils élaboreront, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Ils reproduiront dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier, (autocollants, bâches, panneaux...), comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah » Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération. Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, les organismes d'animation devront travailler en étroite collaboration avec la délégation locale [et/ou le délégataire des aides à la pierre] et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui ci. D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la délégation locale de l'Agence [et/ou le délégataire des aides à la pierre], qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah. Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient aux maîtres d'ouvrage des programmes et aux opérateurs de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et les opérateurs assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

2 Le conseil et l'assistance aux propriétaires

L'opérateur doit conseil et assistance auprès des propriétaires dans les domaines administratifs, social, technique (y compris sur le plan énergétique), architectural, environnemental et financier afin de faciliter leur décision. Le titulaire ne pourra en aucun cas réaliser de missions de maîtrise d'œuvre sur le périmètre du PIG pour le compte d'un propriétaire privé dans le parc ancien.

Pour chaque logement, une pré-étude sera effectuée visant à déterminer les conditions de faisabilité d'une réhabilitation de qualité :

- diagnostic technique et social,
- programme de travaux avec prise en compte des exigences réglementaires en vigueur en matière d'économies d'énergies (compétences DPE à minima),

- esquisse au plan et coupe si modifications d'organisation nécessaires,
- surface habitables pondérées,
- évaluation des travaux et coûts annexes,
- évaluation des subventions (pour chaque hypothèse de loyer de sortie pour les propriétaires bailleurs), et reconstruction du plan de financement,
- évaluation de l'apport personnel du bailleur, des avantages fiscaux, emprunts nécessaires : il est formellement souhaité que le candidat dispose ou soit en capacité d'utiliser un outil informatique permettant de simuler des bilans d'opération avant et après impôts,
- bilans prévisionnels d'exploitation comparatifs,
- note de proposition synthétique, claire et argumentée d'aide à la prise de décision avec le choix des loyers pour les propriétaires bailleurs.

L'opérateur devra proposer au cas par cas le loyer le plus adapté et des solutions conformes à la situation financière du propriétaire. Il devra également, si la situation se présente, renseigner les propriétaires sur le conventionnement sans travaux. Toutefois ces conventions seront comptabilisées en plus des objectifs fixés.

L'opérateur devra constituer les dossiers de demandes de subventions pour chaque partenaire financeur en fonction de leurs modalités :

- l'Anah, éventuellement la commune
- et d'autres partenaires qui vont être sollicités de façon concomitante au lancement de la constitution.

L'opérateur devra assurer l'ensemble des tâches nécessaires au bon déroulement administratif de chaque dossier subventionné. Il devra s'assurer de la complétude du dossier et le transmettre aux services instructeurs. Il servira de relais entre les partenaires financeurs et les propriétaires.

Après notification d'agrément du dossier par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole délégataire de la gestion et de l'attribution des aides à la pierre, l'opérateur devra :

- réceptionner et vérifier les factures et contrôler l'exécution des travaux subventionnés ;
- vérifier l'attribution des logements remis sur le marché (entretien du locataire ou revenus conformes à ce que demandé suivant la typologie du programme subventionné) ;
- établir un décompte en vue du paiement des subventions suivant les règles de la comptabilité publique ;
- transmettre à l'ensemble des partenaires financeurs une attestation de la bonne réalisation des travaux et du bon emploi des subventions ;
- éventuellement proposer l'annulation des subventions, si elles ne sont pas suivies de travaux ;
- saisir, tenir et mettre à jour la base de données informatique en fonction des opérations ci-dessus.

3 L'attribution de subventions communales ou provenant d'autres partenaires

Au cas où la commune ou d'autres partenaires mettraient en place un dispositif d'aides sur fonds propres complémentaires à celui de l'Agence Nationale de l'Habitat, l'opérateur devra alors aider les propriétaires à constituer leur demande, calculer le montant de l'aide, préparer les commissions d'attribution de subventions, y assister et en rédiger le compte-rendu.

4 Travail partenarial

L'équipe sera amenée, sur chacune des cibles mentionnées en préambule, à mener un travail partenarial régulier, lequel pourra conduire notamment à :

- informer des milieux professionnels, associatifs et institutionnels sur les actions mises en place sur chacun des thèmes retenus dans le cadre du PIG ;
- sensibiliser des différents acteurs à l'importance de leur contribution à la réussite de l'opération et rechercher leur participation pour la connaissance du marché et la concrétisation des objectifs ;
- organiser et animer des réunions, définir des modalités d'intervention concertée ...
- élaborer et mettre à jour des tableaux de bord ;
- régler des situations ponctuelles de logements provisoires ou définitifs ;
- collaborer avec d'autres associations : ADIL, Espace Info Energie, UNPI, etc ...

D'une manière générale le titulaire signalera tous les obstacles à l'objectif communautaire que ses compétences et sa présence sur le site lui permettront d'identifier. L'opérateur pourra être sollicité pour un diagnostic et un conseil de ce type concernant des logements qui sont propriété communale.

Enfin il est rappelé la nécessité de fixer les relations entre l'opérateur de suivi-animation et l'organisme en charge de l'instruction des dossiers (délégation locale de l'Anah et services du délégataire : direction de l'habitat et de la cohésion sociale), qui porteront notamment sur :

- les visites d'immeubles,
- les modalités de pré-instruction des dossiers par l'opérateur,
- des modalités de suivi et d'échange des informations,
- des modalités de contrôle
- des objectifs du service instructeur sur le traitement des dossiers (délais d'instruction et de traitement des demandes de subventions, et des paiements, date de commissions).

7. ENGAGEMENT FINANCIERS DES PARTENAIRES PENDANT LA DUREE DU PIG

D'autres partenaires pourront, par avenant à la présente convention, venir participer au financement de l'ingénierie ou des travaux. (cf. art.10).

Ingénierie

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'engage sur ses fonds propres à mettre en place une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites ci-avant pour un montant annuel de 75 000 € (valeur sept. 2010) sur la durée totale de l'opération.

Par délégation de l'Anah, la Communauté urbaine s'engage à réserver au financement de l'équipe opérationnelle une dotation maximale déterminée à hauteur de 50% du cout HT de la partie correspondant à la mission décrite dans le présent protocole, plafonnée à 75.000 € annuel, pendant 3 ans, sur présentation, par l'équipe opérationnelle, du bilan annuel.

Travaux

Par délégation de l'Anah, la Communauté urbaine s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles, à accorder prioritairement et réserver un crédit de 4 421 100 €, correspondant à l'amélioration de 540 logements pour les 3 ans du programme.

		Nombre de logements réhabilités	correspondant aux besoins suivants		Total	Observations
			travaux	Ingénierie		
Année n	(50%)	90 logements réhabilités	736 850 €	75 000 €	811 850 €	
Année n+1	(100%)	180 logements réhabilités	1 473 700 €	75 000 €	1 548 700 €	
Année n+2	(150%)	270 logements réhabilités	2 210 550 €	75 000 €	2 285 550 €	
Total sur toute la durée du PIG		540 logements réhabilités	4 421 100 €	225 000 €	4 646 100 €	

Communication

En outre, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole déploiera une stratégie de communication, construite sur chaque territoire avec les équipes opérationnelles.

- La mention de l'Anah respectera sa charte graphique (téléchargeable sur le site lesopah.fr) pour tout utilisation du logo, numéro indigo et du site internet de l'Agence.
- De même, les logos de la Communauté urbaine et du programme d'intérêt général, associés au numéro vert mobilisé par les équipes et le site internet de la Communauté urbaine seront systématiquement mentionnés sur les documents concernant e PIG.
- Concernant ...

De même, les différents signataires et les opérateurs respecteront la même procédure pour tout document partagé sur ce programme d'intérêt général.

8. SUIVI DE L'OPERATION

Indicateurs de résultats

La réalisation des objectifs, tels que précisés ci-avant, sera suivie grâce à l'ensemble des indicateurs suivants :

- logements améliorés, par communes et secteurs, avec mise aux normes totales et partielles, suivant les différents modes d'aide, de subvention et de financement,
- montant et nature des travaux réalisés dans le cadre de l'opération,
- montant et nature des différents financements mobilisés ; subventions de l'ANAH, des autres collectivités, prêts et autres ...
- nombre de propriétaires concernés, en fonction de chaque catégorie ; occupants par tranche de revenus, bailleurs personnes physiques et morales,
- nombre d'immeubles traités en fonction de leur utilisation d'origine et de leur transformation après travaux,
- logements vacants remis sur le marché, locatifs avec typologie des loyers (avec données sociales sur les occupants),
- logements à loyers maîtrisés améliorés, par type de loyer et par cible (vacant et/ou indigne),
- logements insalubres et indécents améliorés avec typologie des loyers (avec données sociales sur les occupants),
- évolution des loyers : avant et après travaux en fonction du type de logement et de financement, effet de l'APL,
- nombre de relogements effectués ; provisoires, définitifs, typologie des ménages relogés, niveau de ressources et solution de relogement proposée,
- compte-rendu d'activité : explorations phoniques, mailing, rendez-vous, campagnes d'information ...
- perspectives d'évolution de l'opération.

Rapports annuels – Rapport final

Un bilan annuel et un rapport établissant le bilan final de l'opération sera établi par l'équipe opérationnelle. Au moins deux rapports d'avancement annuel et un rapport final seront adressés :

- au délégataire qui le portera à la connaissance de la Commission locale d'amélioration de l'habitat.
- au délégué de l'Anah dans le département qui le portera à la connaissance de la DREAL.

Suivi de la mission

L'opération sera suivie par un comité de pilotage général et trois comités territoriaux.

Ces comités seront chargés, au vu des informations communiquées par les équipes opérationnelles, d'assurer le suivi administratif, financier et qualitatif de l'opération.

Ils seront également chargés de l'appréciation des effets du programme et de la réorientation éventuelle des actions.

9. DUREE DE L'OPERATION

Les dispositions de la présente convention seront applicables pour une période de 3 années à compter de la date de sa signature. Le PIG pourra être éventuellement renouvelé au vu du bilan dressé par l'équipe opérationnelle.

10. ADHESION DE NOUVEAUX PARTENAIRES

La convention prévoit la possibilité à de nouveaux partenaires d'y adhérer. En effet, un travail partenarial a été engagé dès l'origine du projet avec différentes collectivités, institutions et organismes qui ne sont pas, à ce jour, en mesure de s'engager. Que ce soit sur les objectifs actuels ou complémentaires, les moyens mobilisés, tant sur l'ingénierie que pour financer les travaux et rendre le dispositif plus attractif, différents organismes et institutions pourront, tout au long de la durée du dispositif, compléter les engagements de la Communauté urbaine et de l'Anah par voie d'avenant.

11. RESILIATION ET MODIFICATION

En fonction de l'analyse des bilans annuels du PIG, chacune des parties pourra demander la résiliation du protocole ou demander des mesures nécessaires au recadrage de l'opération. Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant signé de l'ensemble des parties.

Pour la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole	Pour la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole Par délégation de l'Etat	Eugène CASELLI	Eugène CASELLI
	Pour la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole Par délégation de l'Anah		Eugène CASELLI

ANNEXE 1

Répartition des territoires du Programme d'Intérêt général

LOT 1	LOT 2	LOT 3
Ouest/Nord Ouest	Centre Sud	Est/Nord Est
<i>Marignane</i>		<i>La Ciotat</i>
<i>St Victoret</i>		<i>Gemenos</i>
<i>Gignac-la-Nerthe</i>		<i>Roquefort la Bédoule</i>
<i>Châteauneuf les Martigues</i>		<i>Carnoux en Provence</i>
<i>Sausset les Pins</i>		<i>Cassis</i>
<i>Le Rove</i>	<i>Les 10 premiers</i>	<i>Ceyreste</i>
<i>Ensuès-La-Redonne</i>	<i>arrondissements</i>	<i>Allauch</i>
<i>Carry le Rouet</i>	<i>de Marseille</i>	<i>Plan de Cuques</i>
<i>Marseille :</i>		<i>Marseille :</i>
<i>15ème arrondissement</i>		<i>11ème arrondissement</i>
<i>16ème arrondissement</i>		<i>12ème arrondissement</i>
		<i>13ème arrondissement</i>
		<i>14ème arrondissement</i>

ANNEXE 2

Loyers applicables (au 1^{er} janvier 2010)

Loyer intermédiaire

Typologie	Studio / T1	T2	T3	T4	T5 et plus
taille	≤ 30 m ²	≤ 45 m ²	≤ 70 m ²	≤ 90 m ²	≥ 90 m ²
Marseille (voir PAT)	De 10,50 à 10,98	De 8,50 à 10,98	De 7,65 à 9,86	De 6,93 à 9,86	De 6,29 à 8,76
Zone Littorale	10,98	10,98	9,72	8,32	8,32
Zone Intérieure	10,98	10,20	8,84	7,52	7,57

Loyer social

Communes	≤ 30 m ²	≤ 45 m ²	≤ 70 m ²	≤ 90 m ²	≥ 90 m ²
Marseille (voir PAT)	7,49	7,49	De 6,75 à 7,49	De 5,85 à 7,49	5,51
Zone Littorale	7,49	7,49	7,49	7,34	5,51
Zone Intérieure	7,49	7,49	7,49	6,68	5,51

Loyer très social

Communes	≤ 30 m ²	≤ 45 m ²	≤ 70 m ²	≤ 90 m ²	≥ 90 m ²
Marseille (voir PAT)	6,39	6,39	De 5,74 à 6,39	De 5,36 à 6,39	5,36
Zone Littorale	6,39	6,39	6,39	6,24	5,36
Zone Intérieure	6,39	6,39	6,39	5,67	5,36

La présente grille des loyers, publiée dans le cadre du Programme d'Action Territoriale annexe 3, est susceptible d'évoluer en fonction de l'évolution des prix du marché. Dans ce cas, elle donnera lieu à un avenant au Programme d'Action Territoriale de MPM.

Typologie des logements géographiques	logements	et Secteurs
Typologie des logements - Studio / T1 jusqu'à 30 m² - T2 jusqu'à 45 m² - T3 jusqu'à 70 m² - T4 jusqu'à 90 m² - T5 plus de 90 m² La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat décidera au cas par cas des loyers plafonds à appliquer pour les logements ne rentrant pas dans cette double classification (ex : un T2 de 70 m²).		
Définition des secteurs géographiques Sur Marseille, les 16 arrondissements. Pour les communes de MPM hors Marseille, elles sont divisées en deux catégories : - les communes littorales : Sausset-les-Pins, Carry-le-Rouet, Ensues-La-Redonne, le Rove, Cassis, La Ciotat - les communes intérieures : Châteauneuf-les-Martigues, Gignac-la-Nerthe, Marignane, Saint-Victoret, Septèmes-les-Vallons, Plan-de-Cuques, Allauch, Gémenos, Roquefort-la-Bédoule, Carnoux-en-Provence, Ceyreste.		

ANNEXE 3 - Objectifs quantitatifs -

Année de référence					
Loyer maîtrisé	LC+LCTS				
	LI	11 6	11 5	11 6	33 17
Habitat indigne	HI PO	2	8	1	11
	HI P B	10	10	10	30
	HI COPRO	2	3	2	7
et très dégradé	TD PO	2	3	3	8
	TD PB	3	3	3	9
	TD	4	5	4	13
	COPRO				
PO (hors HI et TD)	PO	15	5	15	35
Copro en difficulté	COPRO	5	7	5	17
Autres objectifs (doubles comptes)		dont	dont	dont	
sortie de vacance		5	10	5	20
économie d'énergie		20	25	15	60
adaptation		25	30	20	75
	TOTAUX	60	60	60	180

Sigles utilisés :

LC : Loyer Conventionné

LCTS : très social

LI : Loyer intermédiaire

HI : Habitat insalubre

TD : très dégradé

PO : propriétaire occupants

PB : propriétaire bailleur

COPRO : Copropriété

