

**ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE**

**OPERATION D'AMELIORATION DE L'HABITAT DEGRADE**

**CONVENTION D'OPERATION du 20 Mars 2009**

**- Avenant n°1**

Entre :

- **LA VILLE DE MARSEILLE**, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, Sénateur des Bouches du Rhône, habilité par délibération du Conseil Municipal n° et dénommé ci-après "La Ville"

- **L'ETAT**, représenté par Monsieur Hugues PARANT, Préfet de la région Provence Alpes, Côte d'azur, Préfet des Bouches du Rhône et dénommé ci-après "L'Etat"

- **LA REGION PROVENCE, ALPES, CÔTE D'AZUR**, représentée par Monsieur Michel VAUZELLE, Président du Conseil Régional, Député des Bouches-du-Rhône, habilité à cet effet par délibération n° et dénommé ci-après "La Région"

et :

- **LA COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**, représentée par Monsieur Eugène CASELLI-Président de la Communauté Urbaine, , habilité par délibération du Conseil de Communauté n° ..... , déléataire des aides à l'habitat privé par conventions avec l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat jusqu'au 31 décembre 2014 et dénommé ci-après "La Communauté Urbaine"

## Le programme municipal de lutte contre l'habitat indigne

La ville a par délibération de son conseil municipal du 12 décembre 2005 mis en place un dispositif spécifiquement dédié à la lutte contre l'habitat indigne dont l'objectif général est d'apporter des solutions pérennes aux dysfonctionnements des propriétés et des copropriétés. Il est prévu de traiter 500 immeubles, déjà signalés, en 7 ans. L'ensemble de ces immeubles va faire l'objet de diagnostics approfondis sur lesquels se fonderont des propositions d'interventions adéquates. Est évalué à 350 le nombre d'immeubles à faire réhabiliter par leurs propriétaires et 150 celui des immeubles isolés ou en îlots à restructurer en profondeur ou à démolir dans une démarche plus globale de renouvellement urbain.

L'intervention des pouvoirs publics est modulée suivant la nature et la gravité des difficultés :

- une Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD), pour les immeubles dont le fonctionnement pourra être redressé en maintenant la structure foncière ou en la modifiant à la marge : un plan de redressement est alors mis en œuvre à l'aide de dispositifs incitatifs. Les prestataires retenus seront chargés d'élaborer sur la base de diagnostics qu'ils conduiront, des solutions de traitement pour chaque immeuble repéré par les services municipaux comme indigne. Les prestataires devront aider les propriétaires à définir et mettre en œuvre les programmes de réhabilitations de leurs immeubles, et toute action concourant à son redressement durable. Pour les immeubles les plus dégradés, une intervention lourde (restructuration ou démolition/construction) est prévue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Si l'immeuble n'est pas réhabilitable durablement à des coûts acceptables en maintenant sa structure de propriété, la puissance publique mettra alors en œuvre les outils nécessaires pour une intervention lourde et pour valoriser le bien dans un but d'utilité publique.

Dans tous les cas de figure, et quel que soit le mode de traitement retenu, l'objectif prioritaire est de permettre aux ménages logés dans ces immeubles d'accéder à un logement décent et dans des conditions d'occupation acceptables.

Dans ce contexte, il a été décidé de mettre en œuvre une opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD).

Compte tenu d'une part de l'évolution du régime des aides de l'ANAH attribuées par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et d'autre part de la prochaine signature d'un protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés, la convention initiale d'opération évolue de la manière suivante :

**Article 1** Est ajouté à l'article 2 « Cible et objectifs » de la convention initiale le paragraphe suivant :

### 2.4 Performances énergétique

Afin de lutter contre la précarité énergétique des propriétaires occupants modestes de logements entrant dans le champs de l'OAHD, il est proposé d'individualiser un montant de 500€ dans les subventions versées au bénéfice de la Ville contre la précarité énergétique. Les équipes opérationnelles accompagneront les propriétaires dans le choix des travaux prioritaires à mettre en œuvre pour obtenir un gain de 25 % de la performance énergétique de leur logement.

**Article 2** l'Article 4 « Engagements financiers des partenaires est ainsi modifié :  
4.1.2 « Aides aux travaux de réhabilitation » est ainsi rédigé :

La ville de Marseille s'engage à compléter les subventions accordées par CUMPM/ANAH, dans les conditions suivantes :

	Loyer Libre	Loyer Intermédiaire	Loyer Conventionné	L.I.P.
<b>PROPRIETAIRES BAILLEURS</b>	0 %	30 %	50 %	70 %
du montant TTC des travaux compris entre 0 € et 1000 € HT / m <sup>2</sup>				

		Revenus < plafond P.L.S.	Revenus < plafond Anah	Revenus < plafond très social
<b>PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b>	La Ville complète les aides de l'Anah à concurrence de :	30 %	50 %	70 %
du montant TTC des travaux plafonné à 1000 € HT / m <sup>2</sup>				

**HOTELS MEUBLES :** Lorsqu'ils conservent leur vocation commerciale, la Ville complète les aides de l'Anah à concurrence de 35% du montant TTC des travaux inférieur ou égal à 1000 € HT / m<sup>2</sup>.

Une autorisation de programme de 10 000 000 d'euros est réservée à cet effet (délibération du Conseil Municipal du

12 décembre 2005).

Concernant les immeubles en copropriété, le versement des aides municipales pour la réhabilitation des parties communes est conditionné par la remise en état simultanée des logements non décents.

Le dispositif complet mis en place par la Ville est détaillé en annexe.

**L'article 4.2 est supprimé**

**L'article 4.4 « La communauté Urbaine, délégataire des aides de l'ANAH, s'engage » est ainsi rédigé :**

La Communauté Urbaine est délégataire sur son territoire des aides de l'ANAH en matière de réhabilitation du parc privé jusqu'au 31/12/2014

#### Equipes opérationnelles

A accorder à la Ville de Marseille une subvention concernant le fonctionnement des équipes opérationnelles selon le règlement de l'ANAH en vigueur et en fonction du programme d'action territorial de la Communauté Urbaine en vigueur.

#### Aides aux travaux de réhabilitation

Elles sont conformes au règlement général de l'ANAH et au programme d'action territorial de la communauté urbaine en vigueur

**Enveloppes réservées :** à accorder prioritairement ses aides et à réserver les enveloppes suivantes :

#### Enveloppes réservées BAILLEURS :

- 14 millions d'euros correspondant aux objectifs précisés à l'article 2-2 ci-dessus.  
L'échéancier prévisionnel d'engagement\* des crédits est :

	euros
1ère année (2008)	2 000 000
<i>Si reconduction de la convention de délégation :</i>	
2ème année (2009)	3 000 000
3ème année (2010)	5 000 000
4ème année (2011)	3 000 000
5ème année (2012)	3 000 000
<b>Total enveloppe PB</b>	<b>16 000 000</b>

#### Enveloppes réservées OCCUPANTS :

- 2,7 millions d'euros pour les aides aux propriétaires occupants  
L'échéancier prévisionnel d'engagement\* des crédits est :

	euros
1ère année (2008)	300 000
<i>Si reconduction de la convention de délégation :</i>	
2ème année (2009)	400 000
3ème année (2010)	500 000
4ème année (2011)	700 000
5ème année (2012)	800 000
<b>Total enveloppe PO</b>	<b>2 700 000</b>

Les autres dispositions de l'article 4 restent inchangées.

**Article 3** l'article 5 B1 est complété par l'alinéa suivant :  
Le prestataire conseillera les propriétaires sur le choix des travaux prioritaires à réaliser en vue d'une amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique du logement

**Article 4** Toutes les autres clauses de la convention initiale non modifiées par le présent avenant restent en vigueur

Fait à ....., le .../.../...

Pour la Ville de Marseille	Pour la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole déléguataire des aides à la pierre	Pour l'Agence Nationale de l'Habitat
Le Maire	Le Président	Le Préfet Délégué Départemental
<b>JEAN-CLAUDE GAUDIN</b>	<b>EUGENE CASELLI</b>	<b>HUGUES PARANT</b>

Pour Le Conseil Régional Le Président	
<b>Michel VAUZELLE</b>	