



**PROGRAMME D'INTERET GENERAL HABITER MIEUX
« LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE
A VOLETS HABITAT DEGRADE ET MAINTIEN A DOMICILE »
DE LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**

**CONVENTION DE FINANCEMENT
ENTRE LA REGION ET MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**

ENTRE

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentée par son Président, Monsieur Michel VAUZELLE, autorisé à signer la présente convention par délibération n° du, ci-après dénommée la Région,

d'une part,

ET

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son président Guy TEISSIER, dûment habilité à cet effet en vertu de la délibération du Conseil Communautaire en date du, ci-après dénommée Marseille Provence Métropole,

d'autre part,

- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 327-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,
- Vu la circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,
- Vu la délibération n°10-1550 du Conseil régional Provence Alpes Côte d'Azur, en date du 10 décembre 2010 approuvant les critères d'intervention de la Région en matière d'habitat,
- Vu la délibération n°de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du, validant la mise en place d'un programme d'intérêt général (PIG) et autorisant la signature de la présente convention,
- Vu la convention PIG approuvée par délibération n° de l'assemblée plénière du conseil régional le

PREAMBULE

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Le PIG de lutte contre la précarité énergétique labellisé "Habiter Mieux" à volets habitat dégradé et maintien à domicile, porte sur l'intégralité du territoire de Marseille Provence Métropole, à l'exception des secteurs couverts par une OPAH. C'est un dispositif d'aide technique et financière en faveur des propriétaires privés bailleurs ou occupants en vue de la réalisation de travaux sur les logements, et pour une période de 5 ans.

Ces travaux doivent avoir pour objet la lutte contre l'habitat indigne et la lutte contre la précarité énergétique.

Ce dispositif est conduit en partenariat avec l'ANAH. La Région s'associe à ce dispositif multi-partenarial dans le cadre de son dispositif de soutien aux politiques locales de l'habitat, prévu dans la délibération n°10-1550 du 10 décembre 2010.

Dans le cadre de ce PIG, Marseille Provence Métropole verse des subventions aux propriétaires privés occupants et bailleurs dans le cadre de la réhabilitation de l'habitat.

La Région finance pour sa part les travaux de réhabilitation effectués par les propriétaires privés occupants sous conditions de ressources ANAH et aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés selon les modalités d'intervention suivantes, telles que définies dans l'article 4.4 de la convention de PIG :

« 4.4. Financements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

4.4.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes sont définies par le cadre d'intervention en matière d'habitat voté par le Conseil Régional le 10 décembre 2010.

La Région aidera les propriétaires bailleurs sous réserve de conventionnement des loyers sociaux et très sociaux en attribuant une prime de réduction de loyer équivalente à 50% de la part de Marseille Provence Métropole, soit une subvention de MPM de 34€/m² plafonnée à 80m², complétée par une subvention de la Région de 17€/m².

Ces subventions pourront être majorées par une prime de performance énergétique pour chaque logement atteignant le niveau C+ (c'est-à-dire moins de 120 kW hep/m².an) grâce aux travaux réalisés : cette aide additionnelle de 2 000 € par logement est mobilisable pour les propriétaires occupants sous conditions de ressources identiques à celles appliquées par l'Anah et les propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux.

4.4.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil Régional PACA pour l'opération sont de 825 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
+ AE prévisionnels pour 100 primes de réduction de loyer annuelles et pour des logements de 50 m ² en moyenne	85 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	425 000 €
+ AE prévisionnels pour 40 primes de performance énergétique dont 25 propriétaires occupants et 15 propriétaires bailleurs	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	400 000 €
TOTAL	165 000€	825 000 €				

4.4.3. Modalités de gestion des fonds provenant du Conseil Régional

Une convention de gestion des aides du Conseil Régional sera conclue entre la Communauté urbaine et le Conseil Régional PACA. Cette convention a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles Marseille Provence Métropole versera l'aide régionale aux bénéficiaires pour le compte de la Région et les conditions par lesquelles la Région remboursera à Marseille Provence Métropole les avances effectuées.

A réception des pièces demandées et d'un dossier réputé complet, la Région s'engage à rembourser à Marseille Provence Métropole la totalité des sommes demandées, correspondant à l'avance de la part régionale faite par la Communauté urbaine. Les versements seront effectués sur le compte de Marseille Provence Métropole ouvert auprès du Trésorier.

Au moment des bilans annuels, la Région pourra solliciter auprès du maître d'ouvrage ou de l'opérateur de suivi animation, des tableaux détaillés de suivi des dossiers de subventions.

4.4.4. Modifications, avenants

En cas de modification du cadre d'intervention de la collectivité, des avenants seront proposés à la signature de tous les partenaires de la présente convention.

Depuis que la convention Région – Anah pour la gestion des aides régionales a pris fin au 31 décembre 2009, la Région sollicite les communes, intercommunalités et/ou départements pour que ces derniers fassent l'avance de l'aide régionale auprès des porteurs de projets.

La présente convention a pour objet de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par Marseille Provence Métropole de l'aide régionale relative à la requalification des centres anciens et les conditions de leur remboursement par la Région.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet, dans le cadre du PIG "*Habiter Mieux*" « *lutte contre la précarité énergétique* » à volets *habitat indigne et maintien à domicile*, de déterminer les conditions dans lesquelles Marseille Provence Métropole versera l'aide régionale aux bénéficiaires pour le compte de la Région et les conditions dans lesquelles la Région remboursera à Marseille Provence Métropole les avances effectuées.

ARTICLE 2 : ELIGIBILITE DES DEPENSES

Marseille Provence Métropole attestera, pour chaque demande effectuée auprès de la Région de remboursement de ses avances aux propriétaires, de la recevabilité des dépenses des propriétaires occupants sous condition de ressources Anah, et bailleurs retenus par Marseille Provence Métropole dans le calcul de l'avance de l'aide régionale, et ce, au regard des critères régionaux, fixés par délibération du 10 décembre 2010, et des règles d'application en vigueur au moment de l'agrément par Marseille Provence Métropole : convention et/ou avenants.

ARTICLE 3 : MODALITE DE REMBOURSEMENT PAR LA REGION DES AVANCES FAITES PAR MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Marseille Provence Métropole devra déposer un dossier de demande de remboursement a minima une fois par an auprès de l'institution régionale (à l'attention du Service Habitat, Foncier, Urbanisme).

Ce dossier comprendra la liste des pièces suivantes :

- 1) un courrier de la personne habilitée à engager la collectivité concernée, adressé au Président du Conseil Régional, dûment daté et signé et mentionnant :
 - a) la convention concernée (PIG), le territoire couvert et l'année de conventionnement,
 - b) le montant du remboursement des aides sollicitées,
 - c) le montant des travaux effectués par les propriétaires occupants ou bailleurs, retenus comme éligibles aux aides régionales, et ayant donné lieu à cette avance des aides, ainsi que le nombre de logements concernés ;
- 2) un récapitulatif des sommes avancées pour le compte de la Région, et un relevé de mandats dûment signé et daté par le Comptable public et la personne habilitée à engager la collectivité concernée ;
- 3) la délibération de l'organe compétent autorisant la personne habilitée à engager la collectivité concernée à solliciter les aides régionales (délibération initiale d'adoption de la convention partenariale et/ou délibération spécifique pour chaque dossier à subventionner) ;
- 4) un tableau de bord des propriétaires concernés, permettant un suivi précis des aides régionales consenties et plus généralement de la convention partenariale pluriannuelle ;
- 5) la copie des courriers de notification de la subvention globale Communauté Urbaine/Région adressée par Marseille Provence Métropole aux propriétaires concernés. Ces courriers devront faire apparaître précisément la répartition des

financements entre la Communauté Urbaine et la Région et devront comporter le logo de la Région.

La collectivité régionale se réserve toutefois le droit de réclamer toute pièce supplémentaire qu'elle jugerait nécessaire auprès des collectivités demandant le recouvrement des avances de subventions.

A réception des pièces demandées et d'un dossier réputé complet, la Région s'engage à rembourser à Marseille Provence Métropole la totalité des sommes demandées, correspondant à l'avance de la part régionale faite par la Communauté urbaine. Les versements seront effectués sur le compte de Marseille Provence Métropole ouvert auprès du Trésorier :

Titulaire du compte : **Communauté urbaine Marseille Provence Métropole**
RECETTE DES FINANCES MARSEILLE MUNICIPALE

Domiciliation	Banque de France Marseille						
BIC	IBAN						
BDFEFRPPXXX	FR42	3000	1005	1200	00H0	5001	849

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de la date de notification par la Région.

Elle prendra fin à l'extinction des paiements des subventions engagées par Marseille Provence Métropole pour le compte de la Région dans le cadre du PIG et de leur remboursement par la Région.

ARTICLE 5 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

La convention pourra être modifiée à l'initiative des parties par voie d'avenant soumis aux organes délibérants des deux collectivités.

ARTICLE 6 : RESILIATION

La résiliation de la présente convention, par l'une ou l'autre des parties, peut intervenir à tout moment compte tenu d'un préavis de six mois, à compter de la réception d'une lettre recommandée notifiant la rupture.

Dans ce cas, les parties contractantes déterminent les conditions détaillées dans lesquelles la dite résiliation est mise en œuvre.

ARTICLE 7 : LITIGES

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal Administratif de Marseille, territorialement compétent, nonobstant tout règlement transactionnel qui pourrait intervenir entre les parties.

Fait à _____, le _____,
en 3 exemplaires,

**Pour la Région Provence Alpes
Côte d'Azur,
Michel VAUZELLE
Président**

**Pour la Communauté urbaine
Marseille Provence Métropole,
Guy TEISSIER
Président**

PROGRAMME D'INTERET GENERAL (PIG) HABITER MIEUX "LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE" A VOLETS HABITAT DEGRADE ET MAINTIEN A DOMICILE

décembre 2014 – décembre 2019

Convention signée le.....

Convention de PIG « Habiter Mieux »



AIDES À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ANCIEN DÉGRADÉ

Programme d'intérêt général de Marseille Provence Métropole



La présente convention est établie :

Entre

Marseille Provence Métropole maître d'ouvrage du Programme d'Intérêt Général, représentée par son président Guy TEISSIER, dûment habilité à cet effet en vertu de la délibération du Conseil Communautaire en date du XXXXXXXX,

L'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

Et

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, et dénommée ci-après « Anah »,

Et

Le Conseil Régional PACA, représenté par son Président Michel VAUZELLES

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R.327-1, L.321-1 et suivants, R.321-1 et suivants,

Vu le décret du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART),

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la circulaire du 8 juillet 2010 visant la mise en place sur le département des Bouches du Rhône d'un Protocole départemental du Pôle de lutte contre l'habitat indigne,

Vu le Contrat Local d'Engagement contre la précarité énergétique signé le 29 novembre 2011,

Vu La délibération du Conseil de Communauté du 14 décembre 2012 relative à l'adoption définitive du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole 2012-2018,

Vu la convention de délégation de compétence du 6 mai 2009 conclue entre Marseille Provence Métropole et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 7 mai 2009 conclue entre Marseille Provence Métropole et l'Anah,

Vu la délibération du conseil communautaire de Marseille Provence Métropole, maître d'ouvrage de l'opération, en date du XXXXXXXX, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en application de l'article R. 321- 10 du code de la construction et de l'habitation, en date du

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du.....

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	4
Contexte du territoire - Les dispositifs d'intervention sur le parc ancien - L'enjeu de requalification du parc privé	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	7
Article 1 – Dénomination et périmètre.....	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre d'intervention.....	7
Chapitre II – Descriptif du dispositif et Objectifs de l'opération.....	11
Article 2 –Cibles du dispositif 3 objectifs prioritaires et deux objectifs complémentaires.....	11
2.1. Lutte contre la précarité énergétique.....	11
2.1.1. Descriptif du dispositif.....	12
2.1.2. Objectifs.....	13
2.2. Lutte contre l'habitat indigne et dégradé.....	13
2.2.1. Descriptif du dispositif.....	14
2.2.2. Objectifs.....	14
2.3. Maintien à domicile.....	15
2.3.1. Descriptif du dispositif.....	15
2.3.2. Objectifs.....	15
Autres priorités	
2.4. La production de loyers conventionnés.....	16
2.4.1. Descriptif du dispositif.....	16
2.4.2. Objectifs.....	16
2.5. La sortie de vacance.....	17
2.5.1. Descriptif du dispositif.....	17
2.5.2. Objectifs.....	17
Article 3 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	18
3.1. Objectifs quantitatifs globaux et détaillés de la convention.....	18
Chapitre III – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	19
Article 4 – Financements des partenaires de l'opération.....	19
4.1. Financements de l'Anah.....	19
4.1.1. Règles d'application.....	19
4.1.2. Montants prévisionnels.....	19
4.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux ».....	19
4.2.1. Règles d'application.....	19
4.2.2. Montants prévisionnels.....	19
4.3. Financements de Marseille Provence Métropole, maître d'ouvrage.....	20
4.3.1. Règles d'application.....	20
4.3.2. Montants prévisionnels	20
4.4. Financements du Conseil Régional PACA et du Conseil Général des Bouches du Rhône	21
4.4.1. Règles d'application.....	21
4.4.2. Montants prévisionnels.....	21
Chapitre IV – Pilotage, animation et évaluation.....	22
Article 5 – Conduite de l'opération.....	22
5.1. Pilotage de l'opération.....	22
5.2. Suivi-animation de l'opération.....	23
5.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	27
Chapitre V – Communication.....	27
Article 6 – Communication.....	27
Chapitre VI – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	28
Article 7 - Durée de la convention.....	28
Article 8 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	28
Article 9 – Transmission de la convention.....	28
Annexe 1 typologies des logements sur MPM (d'après étude CERQ 2012)	30

Préambule

Les objectifs d'amélioration du fonctionnement des marchés de l'habitat nécessitent d'intervenir sur l'ensemble des segments du parc. En regard de son action sur le développement du parc social, la politique de l'habitat de Marseille Provence Métropole porte une attention toute particulière au parc privé existant.

Le rôle du parc privé est souvent sous-estimé dans la satisfaction des besoins en logement. Or, les enjeux liés au parc privé sont à la fois sociaux, sanitaires, économiques, patrimoniaux et environnementaux. Le parc privé ancien est en effet au cœur de plusieurs défis pour l'agglomération : l'étude préalable conduite pour le présent PIG (Agam juin 2014) et le diagnostic du PLH ont fait apparaître qu'une partie du parc ancien est vieillissante et ne correspond plus aux normes d'habitabilité actuelles. Par ailleurs, ce parc accueille une population aux revenus faibles à très faibles dans des proportions supérieures au parc social mais dans des conditions de qualité parfois désastreuses.

Données de contexte du territoire de MPM

En 2011, Marseille Provence Métropole compte près de 460 000 résidences principales occupées à 48% par leur propriétaire et à 50% par des locataires (les 2% restants étant hébergés à titre gratuit). *Source : Etude Agam Juin 2014 - Programme d'Intérêt Général de MPM – Préfiguration du deuxième PIG*

Ces 50 % de locataires sont logés à 34 % dans le parc privé et 16 % dans le parc social (les locataires du parc privé représentent plus du double des locataires du parc public).

Cette situation est néanmoins contrastée selon les communes. Ainsi, Marseille et en particulier le centre-ville accueille une majorité de locataires quand certaines communes accueillent jusqu'à 70% de propriétaires occupants.

Des ménages modestes

40% des propriétaires occupants et 74% des locataires ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM. *Source : Etude Agam Juin 2014 - Programme d'Intérêt Général de MPM – Préfiguration du deuxième PIG*

Dans l'agglomération, 23% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (742 € par mois et par unité de consommation), ces ménages sont en majorité des locataires du parc privé et 9% sont des propriétaires occupants. 33% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah.

Un parc ancien et vétuste

Les deux tiers du parc 69% des logements sont construits avant 1975.

21% ont été construits entre 1975 et 2000 et moins de 10% depuis.

Le parc se renouvelle lentement (environ 1% par an).

Selon Filocom, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) représente en 2011, 12% des résidences principales, en particulier sur Marseille (Centre et Nord), La Ciotat et Marignane.

30% des logements peuvent être qualifiés d'énergivores (étiquette E, F ou G).

La vacance importante (supérieure à 12 mois) concerne principalement le centre de Marseille, de Marignane et, dans une moindre mesure, de La Ciotat.

Un territoire mobilisé pour faire face à ces enjeux

Le Conseil Communautaire du XXXXXXXXXXXXX a souhaité que Marseille Provence Métropole réinvestisse le parc privé existant en développant des actions de requalification.

Dans le cadre de son action en direction de l'habitat privé, Marseille Provence Métropole est déjà engagée dans des partenariats thématiques : le Contrat Local d'Engagement contre la Précarité Energétique et des Protocoles thématiques et territoriaux.

MPM a également conduit pendant quatre ans un Programme d'Intérêt Général d'amélioration du parc ancien dégradé.

Les dispositifs d'intervention sur le parc ancien

Le Programme national Habiter Mieux

Depuis de nombreuses années, les pouvoirs publics apportent un soutien financier à certains ménages modestes pour leur permettre de s'acquitter de leurs factures d'énergie, à travers divers dispositifs (aide à la cuve, tarif social pour l'électricité et le gaz, fonds de solidarité logement, forfait de charges lié aux allocations logement, aides des communes, dispositifs partenariaux locaux etc..).

Considérant que ces dispositifs et l'aide d'urgence qu'accordent les pouvoirs publics pour anticiper ou remédier à des situations d'impayés apportent une réponse indispensable mais de court terme sans traiter véritablement les causes de ce mal logement, l'État a décidé d'affecter, au sein de l'axe développement durable des investissements d'avenir, 500 M€ à la rénovation thermique de logements énergivores occupés par des propriétaires aux revenus les plus modestes.

Ce programme national d'aide à la rénovation thermique de logements privés, dénommé « Habiter mieux », se fixe pour objectif la réhabilitation de 300 000 logements de propriétaires occupants à revenu modeste en situation de forte précarité énergétique sur la période 2010 - 2017 répartis de la manière suivante :

objectif de traitement de 135 000 logements de 2010 à 2013,

objectif de traitement de 165 000 logements de 2014 à 2017.

Géré par l'Agence nationale de l'habitat, il constitue un levier d'action pour la résorption des situations de précarité énergétique, amplifié par son articulation avec les démarches de l'Anah, des collectivités territoriales et de tous les acteurs engagés dans la lutte contre la précarité énergétique.

Le Contrat Local d'Engagement contre la précarité énergétique

S'inscrivant dans le cadre national du programme Habiter Mieux, Marseille Provence Métropole, délégataire des aides à la pierre, a élaboré et signé le 29 novembre 2011 un Contrat Local d'Engagement contre la précarité énergétique.

Ce contrat regroupe aujourd'hui un nombre important de partenaires (Etat, Anah, CARSAT Sud Est, SACICAP, EDF, GDF Suez, et communes de Marseille, Gignac la Nerthe, Septèmes les Vallons, Cassis, Gémenos, ...). Le contrat local a pour objectif de mobiliser et de coordonner tous les partenaires aux différentes étapes d'assistance aux ménages : le repérage, l'évaluation sociale, l'évaluation technique du bâti, l'élaboration du projet de rénovation thermique, son financement et la réalisation des travaux, avec l'appui d'un accompagnement individuel par un opérateur spécialisé.

De novembre 2011 à décembre 2013, 155 ménages ont bénéficié de la prime du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) dont 137 propriétaires occupants et 18 propriétaires bailleurs. L'effet levier des 385 097 € de primes abondant les 1 886 599 € de subventions Anah engagées, majorées des primes communales, a permis la réalisation 4 424 770 € de travaux. Le montant moyen de travaux est de 28 500 € par logement et le montant moyen de subvention Anah + prime FART est de 14 656 €, soit un taux moyen de 51 % de subvention.

Le PIG Amélioration de l'habitat dégradé 2011-2014

Un Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat ancien dégradé a été conduit de février 2011 à décembre 2014. Il a permis aux ménages concernés, à partir de près de 3500 contacts et de 900 visites à domicile, de bénéficier d'un accompagnement gratuit par un opérateur pour réaliser des travaux.

Au 1^{er} janvier 2014, on comptait 713 logements améliorés avec les subventions de l'Anah dont

- 212 réhabilitations de logements indignes ou très dégradés
- L'amélioration significative de la performance énergétique (>25% de gain) de 155 logements
- 268 logements adaptés pour le maintien à domicile de personnes âgées ou handicapées

Ce programme a permis de produire une nouvelle offre de logements réhabilités (123 sorties de vacance) et d'inciter les propriétaires bailleurs à louer 202 logements à des ménages modestes avec un loyer modéré (intermédiaire, social ou très social).

Le deuxième Programme Local de l'habitat 2012-2018

Le parc de logements existants est identifié comme constituant un enjeu majeur du nouveau PLH 2012-2018 pour lutter contre le mal-logement,

- précarité énergétique et habitat indigne,
- tout en répondant aux impératifs du développement durable, mais également pour anticiper les besoins liés au vieillissement de la population sur le maintien à domicile.

Le deuxième Programme Local de l'Habitat 2012-2018 affirme l'ambition portée par Marseille Provence Métropole d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels. Cette ambition se décline sur le parc existant qui constitue l'essentiel de l'offre de logements (couvrant plus de 80% des flux annuels du marché du logement). Les orientations qui le concernent ont pour objectif de renforcer l'attractivité du parc existant afin, d'une part, qu'il ne se dévalorise pas par rapport à l'offre neuve, et d'autre part, qu'il puisse remplir son rôle d'accueil du plus grand nombre de ménages, en particulier les populations les plus fragiles dans des conditions de qualité résidentielle améliorées.

Le Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne

Lieu d'échanges, de partage de l'information et de mutualisation des compétences, ce pôle a pour but de :

- favoriser le repérage de l'habitat indigne en mettant en commun les sources des différents services et en développant le repérage de terrain ;
- traiter en synergie tous les cas identifiés ;
- donner toute leur portée aux arrêtés de police spéciale encore trop souvent non suivis d'effet, au risque de maintenir des personnes en situation de danger, voire d'engager la responsabilité des pouvoirs publics ;
- traiter les dossiers dans toute leur complexité : de la prise des arrêtés à l'exécution d'office quand nécessaire, en passant par l'accompagnement social des populations les plus en difficultés et l'aide au montage des dossiers.

LE PIG constitue une réponse à l'enjeu global de requalification du parc privé

Le Programme d'Intérêt Général devra permettre le maintien d'un parc privé décent à vocation sociale dans les quartiers anciens. L'intervention sur ce parc ancien se décline en plusieurs enjeux thématiques :

- accompagner les travaux dans les logements privés énergivores pour permettre la réduction des consommations d'énergie des ménages en difficulté, tout en répondant aux impératifs du développement durable ;
- lutter contre l'habitat indigne et les logements les plus dégradés afin d'améliorer les conditions de vie des ménages ;
- encourager l'adaptation du parc de logements à la population âgée croissante.

Selon les spécificités territoriales, la production de loyers modérés, intermédiaires et sociaux et la remise sur le marché de logements vacants seront recherchées pour produire une nouvelle offre de logements sociaux dans le parc privé et améliorer les conditions de vie des populations modestes et fragiles.

Dans le prolongement de ses actions et afin de répondre aux enjeux de territoire, Marseille Provence Métropole lance donc un

Programme d'Intérêt Général Habiter Mieux

« Lutte contre la précarité énergétique »,

PIG comprenant des volets habitat indigne et dégradé et l'adaptation des logements pour le maintien à domicile des habitants âgés ou handicapés.

- **Le Secteur Ouest (60 000 résidences principales privées)** : Il comprend les communes de Sausset les Pins, Carry-le-Rouet, Ensues-la-Redonne, Le Rove, Châteauneuf-les-Martigues, Marignane, Gignac-la-Nerthe, Saint Victoret, Septèmes-les-Vallons et les 15^{ème} et 16^{ème} arrondissements de Marseille.



LOT 1 OUEST		Maisons	Appartements	Total
Résidences principales*		30 360	45 233	75 593
Dont	Propriétaires occupants	24 710	14 269	38 979
	dont PO éligibles Anah	8 161	6 912	15 073
	Locataires	4 039	15 621	19 660
Résidences secondaires*		1 319	2 080	3 399
Logements vacants*		1 397	5 787	7 184
Dont	résidences principales propriétaire occupant PPPI**			1 970
	résidences principales propriétaire bailleur PPPI**			5 173

*MEEDDAT - FILOCOM 2011 d'après Dgfp - ** les communes de Châteauneuf-les-Martigues, Le Rove, Ensues-la-Redonne, Sausset-les-Pins et Septèmes-les-Vallons sont non renseignées pour cause de secret statistique (ces communes regroupent 939 logements PPPI).

Ce secteur comprend :

- une partie de la « Côte Bleue » (8 400 résidences principales privées) Ensues-la-Redonne, Carry-le-Rouet et Sausset-les-Pins. Ce secteur se caractérise par un parc récent (majoritairement construit après 1975) à dominante pavillonnaire. Ses occupants sont des ménages à revenus élevés, la proportion de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah est donc faible. La priorité principale pour ce secteur est celle de l'adaptation du parc de logements au vieillissement. Près de 3 000 résidences principales privées sont occupées par un ménage âgé de plus de 60 ans dont plus de 600 sont modestes. Elle concerne ponctuellement des personnes âgées pauvres en habitat dégradé (Sausset-les-Pins et Carry-le-Rouet). Un partenariat avec les services sociaux et des associations d'aides à ce type de publics est à prévoir. Il permettra d'une part le repérage de ces situations, ainsi que leur accompagnement.
- le secteur « Etang de Berre/Ouest marseillais » (52 000 résidences principales privées)
- Marignane, Gignac-la-Nerthe, Saint Victoret, Châteauneuf-les-Martigues, Le Rove, 15ème, 16ème arrondissements et Septèmes-les-Vallons (hors territoires d'intervention : OPAH Marignane, quartier en PNRU). Ce secteur se caractérise par un parc construit principalement dans les années 1975-1990 (hormis à Marignane et Saint Victoret où il est plus ancien). Il est majoritairement composé de logements individuels (hormis à Marignane, commune où les problématiques d'amélioration des logements en copropriété est dominante). Deux axes d'intervention sont à prendre en compte dans ce territoire :
- l'habitat dégradé : dans le parc des années 49-75 ainsi que celui des années 80 et à Marignane plus particulièrement en copropriété. Le parc potentiellement indigne compte 8 000 logements potentiellement indignes.
- les propriétaires occupants modestes logeant dans un habitat dégradé avec comme spécificité, des interventions dans le parc de logements pavillonnaires occupés par leur propriétaire. 14 000 propriétaires occupants modestes sont éligibles aux aides de l'Anah, parmi lesquels 3 000 ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté.

Pour ce territoire, un volet accompagnement social est à prévoir.

Sur ce territoire, MPM a ouvert avec la Ville de Gignac-La-Nerthe, un bureau de l'amélioration de l'habitat, dont les permanences accueillent, outre l'équipe du PIG, les services de l'ADIL, de l'ALE, de l'AMPIL, du CAUE. D'autres services pourront, sur le thème de la rénovation de l'habitat, avoir lieu dans ce bureau à vocation intercommunale.

- **Le Secteur Centre** (130 000 résidences principales privées): Il comprend les arrondissements du centre ville de Marseille : du 1^{er} au 7^{ème}.



LOT 2 CENTRE		Maisons	Appartements	Total
Résidences principales*		5 664	135 344	141 008
Dont	Propriétaires occupants	4 427	47 453	51 880
	dont PO éligibles Anah	1 192	17 820	19 012
	Locataires	948	73 152	74 100
Résidences secondaires*		231	5 051	5 282
Logements vacants*		474	23 381	23 855
Dont	résidences principales propriétaire occupant PPPI**			3 271
	résidences principales propriétaire bailleur PPPI**			20 171

*MEEDDAT - FILOCOM 2011 d'après Dgfp

Ce secteur est composé d'un parc de petites copropriétés anciennes (construites avant 1948). Les logements locatifs sont dominants. Corrélié à la surreprésentation de ménages modestes, ce territoire se caractérise par la présence d'un parc social de fait.

Les axes d'interventions à privilégier concernent :

- la lutte contre l'habitat dégradé, qu'il soit occupé par un locataire ou par un propriétaire. Cela sous-tend la mise en place de réseaux d'acteurs permettant le signalement de ces ménages ainsi que la mise en place de dispositifs d'accompagnement social. 24 000 logements sont potentiellement indignes.
- la résorption de la vacance avec un enjeu de conventionnement du parc remis sur le marché.
- la mise en place de dispositifs de veille et de suivi social des ménages est une priorité pour accompagner les interventions dans ce secteur.

- **Le secteur Nord Est** (89 000 résidences principales privées) : Il comprend les communes d'Allauch, Plan de Cuques et les 11^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements de Marseille



LOT 3 NORD EST		Maisons	Appartements	Total
Résidences principales*		34 091	84 694	118 785
Dont	Propriétaires occupants	29 182	31 490	60 672
	dont PO éligibles Anah	7 634	12 240	19 874
	Locataires	3 610	22 402	26 012
Résidences secondaires*		623	1 079	1 702
Logements vacants*		1 752	9 068	10 820
Dont	résidences principales propriétaire occupant PPPI**			1 966
	résidences principales propriétaire bailleur PPPI**			4 526

*MEEDDAT - FILOCOM 2011 d'après Dgfp

Le parc de logements de ce secteur apparaît diversifié. Il se caractérise par la surreprésentation d'habitat ancien concomitamment à la présence d'un parc plus récent (1975-1990). Les copropriétés, avec la présence d'ensembles fragilisés, sont particulièrement présentes au sein de ce secteur. Les interventions devront porter prioritairement sur les logements construits avant 1975 en particulier sur les axes suivants :

- L'amélioration du parc des propriétaires occupants modestes, en particulier ceux résidant en copropriété. Près de 20 000 propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah parmi lesquels, 10 000 sont très modestes.
- L'adaptation du parc au vieillissement, avec la présence de ménages pauvres. 35 000 résidences principales privées sont occupées par un ménage âgé de plus de 60 ans (plus de 80% d'entre eux sont propriétaires). Parmi ces ménages, 2 000 sont des propriétaires occupants avec des revenus inférieurs au seuil de pauvreté.

- La lutte contre l'habitat dégradé sous forme de poches dans l'habitat ancien et en copropriété. 7 000 logements sont potentiellement indignes, dont 4 000 sont situés en copropriété.

- **Le secteur Sud Est** (107 000 résidences principales privées) : Il comprend les communes de Cassis, Carnoux-en-Provence, La Ciotat, Ceyreste, Roquefort-le-Bédoule, Gémenos ainsi que les 8^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème} arrondissements de Marseille.



LOT 4		SUD EST		
		Maisons	Appartements	Total
Résidences principales*		24 112	99 378	123 490
Dont	Propriétaires occupants	19 886	46 812	66 698
	dont PO éligibles Anah	4 655	13 579	18 234
	Locataires	2 845	33 370	36 215
Résidences secondaires*		2 029	6 101	8 130
Logements vacants*		1 319	11 918	13 237
Dont	résidences principales propriétaire occupant PPPI**			1 848
	résidences principales propriétaire bailleur PPPI**			4 210

*MEEDDAT - FILOCOM 2011 d'après Dgfip

Ce secteur se caractérise par un parc de propriétaires occupants. Il a été construit majoritairement dans les périodes 1948-1975 (La Ciotat, Cassis et les arrondissements du sud, parc à dominante collective) et 1975-1990 pour le reste des communes (parc à dominante pavillonnaire).

Les axes d'intervention prioritaires pour ce secteur concernent :

- l'amélioration des logements occupés par leurs propriétaires, axe pour lequel le potentiel d'intervention est important en volume notamment avec le relèvement intervenu en 2013, des plafonds d'éligibilité. Plus de 18 000 ménages sont éligibles aux aides de l'Anah dans un parc à dominante pavillonnaire.
- l'adaptation des logements au vieillissement avec un accompagnement social à prévoir ponctuellement en lien avec la présence de ménages pauvres. Ainsi, 45 000 ménages habitant le parc privé sont âgés de plus de 60 ans, parmi lesquels plus de 5 500 ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté.

Les communes de Cassis, La Ciotat ainsi que le 10^{ème} arrondissement de Marseille recouvrent des enjeux d'intervention sur l'habitat dégradé. Toutefois, ces communes étant couvertes par ailleurs par des dispositifs d'amélioration de l'habitat, cela réduit fortement le potentiel de logements concernés.

Chapitre II – Descriptif du dispositif et objectifs de l’opération

Objectifs qualitatifs du dispositif : une logique d’assistance aux ménages et à la collectivité

Globalement, le PIG s’inscrit dans une logique d’assistance des ménages en difficulté dans leur logement ou leur immeuble, en vue de les aider à porter des projets de requalification, de réduire à long terme le nombre de logements indignes et d’améliorer la performance énergétique de logements et des immeubles. Il s’agit de viser le traitement global et de coordonner l’ensemble des pathologies du logement pour permettre la résorption des situations de précarité énergétique et de logement indigne, le maintien de la mixité sociale suite aux travaux, et donc la requalification du parc social de fait en parc social de droit. Ce programme vise également à permettre aux ménages âgés et/ou handicapés de mieux vivre à domicile et plus longtemps dans une logique d’adaptation du logement à son occupant.

Marseille Provence Métropole propose aux ménages une ingénierie d’accompagnement gratuite essentielle pour voir aboutir les projets.

Ainsi, les objectifs qualitatifs du PIG sont de :

- réduire fortement les consommations énergétiques des logements ;
- résorber les situations de logements indignes ; Améliorer durablement les logements dégradés;
- développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés ;
- répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et handicapées
- résorber la vacance.

Article 2 – Cibles du dispositif 3 objectifs prioritaires et deux objectifs complémentaires

2.1. La lutte contre la précarité énergétique et l’amélioration thermique

Dans le cadre de l’étude « Potentiel d’économies d’énergie des bâtiments de la région Provence Alpes Côte d’Azur » de la CERC, 21 « familles » de logements ont été identifiées parmi lesquelles, 5 sont significativement présentes sur le territoire de MPM. Ces « familles » sont définies par leurs principales caractéristiques architecturales et urbaines, leur typologie (individuel ou collectif) et leur période de construction. (cf. Annexe) Il s’agira dans le cadre de ce programme de mobiliser les propriétaires pour des réhabilitations ambitieuses, permettant d’améliorer durablement les performances thermiques de ces logements. Au cas où le propriétaire ne puisse accéder à une réhabilitation globale, l’opérateur devra présenter un plan hiérarchisé de travaux, permettant que la réhabilitation partielle ne compromette pas des travaux complémentaires.

Dans le cadre du programme national Habiter Mieux, Marseille Provence Métropole s’est engagée dans le Contrat Local d’Engagement contre la précarité énergétique (CLE) signé le 29 novembre 2011 et met en place l’octroi d’une prime de 500 € déclenchant la majoration de l’Aide de Solidarité Ecologique.

Ce Programme s’inscrit dans une politique globale de maîtrise de l’énergie et a pour objectif de diminuer les consommations énergétiques du parc de logements privés et de copropriétés, avec pour cible prioritaire les ménages éligibles au programme Habiter Mieux.

Afin d’aider ce public, Marseille Provence Métropole lance le Programme d’Intérêt Général qui permettra, outre l’octroi de cette aide financière, d’apporter un réel effet de levier à la démarche en agissant sur le repérage et l’accompagnement renforcé des propriétaires modestes en situation de précarité, par la mobilisation d’une équipe d’ingénierie spécialisée et un meilleur ciblage sur les travaux les plus efficaces en termes d’amélioration de la performance énergétique (diagnostic du logement, hiérarchisation des travaux dans une logique d’objectif « BBC compatible », montage financier, montage administratif, suivi du chantier...).

Cela permettra de favoriser l'amélioration de logements énergivores pour diminuer les factures énergétiques de leurs occupants et améliorer le confort d'usage et la diminution des émissions de gaz à effet de serre, tout en agissant sur l'amélioration globale des logements.

L'objectif recherché est bien, au-delà de la performance énergétique, de diminuer le coût réel du logement pour le ménage en tenant compte de l'ensemble des dépenses contraintes liées au logement (dont l'énergie). En effet, la dégradation de l'habitat a souvent pour origine les problèmes d'humidité et les travaux de performance énergétique (principalement l'isolation et l'amélioration du chauffage) règlent durablement ces problèmes là.

2.1.1 Descriptif du dispositif

La cible principale est donc la cible initiale du programme Habiter Mieux, les propriétaires occupants à ressources modestes vivant dans des logements anciens et pour lesquels les travaux permettront de réaliser un gain énergétique supérieur ou égal à 25% ; les **propriétaires bailleurs** dont les travaux permettent un gain supérieur ou égal à 35 %.

L'opérateur pourra réaliser sur ces dossiers « bailleurs / locataires » les diagnostics techniques, énergétiques, dégradation... en fonction du besoin résultant des constats effectués dans le logement, et accompagnera le propriétaire dans la décision de travaux et la recherche de financements.

Même en l'absence de financements favorables, l'opérateur s'assurera d'une information suffisante du propriétaire sur les normes notamment de décence sur l'intérêt patrimonial d'un logement non énergivore. Il effectuera également une information du locataire sur les tarifs sociaux de l'énergie, les éco-gestes, et les notions de décence utilisables dans les rapports bailleurs-locataires. Il pourra utilement, dans cette information, s'appuyer sur les services du Point Information Rénovation Service local, c'est-à-dire sur les services de l'ADIL des Bouches du Rhône et de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat.

Dans le cas où un propriétaire occupant aux ressources modestes vivant dans un habitat dégradé, réalise des travaux d'amélioration énergétique qui ne permettent pas de réaliser un gain énergétique supérieur ou égal à 25%, l'opérateur fournira un programme de travaux complet permettant un gain supérieur à 25 % et découpera ce programme en phases cohérentes, ce qui permettra éventuellement de ne réaliser qu'une phase, mais sans compromettre la possibilité de réaliser ultérieurement des travaux complémentaires.

*Le volet « énergie et précarité énergétique » de ce Programme vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération envisagée, en complément d'autres aides publiques ou privées. Ce protocole constitue une déclinaison locale du Contrat Local d'Engagement contre la précarité énergétique. Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et le décret du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) et ses avenants.

2.1.2. Objectifs

Les objectifs de traitement de logements énergivores éligibles au Programme Habiter Mieux sont de 1 000 sur 5 ans, (625 propriétaires occupants, 375 propriétaires bailleurs), avec la ventilation indicative annuelle des objectifs suivante :

OBJECTIFS Travaux d'économie d'énergie	TOTAL sur 5 ans	Nombre de visites par an	Nombre de réhabilitations				
			Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Propriétaire Occupant : 25 % de gain minimum	625	155	125	125	125	125	125
Propriétaire Bailleur : 35 % de gain minimum	375	105	75	75	75	75	75
TOTAL	1000	260	200	200	200	200	200

2.2. L'habitat indigne et très dégradé

Le Programme met en œuvre un volet complémentaire visant à soutenir les travaux d'amélioration engagés par des propriétaires privés sur des logements très dégradés et/ou indignes.

Le Programme d'Intérêt Général lancé par Marseille Provence Métropole devra permettre, parallèlement à l'action menée contre la précarité énergétique, **d'agir plus globalement contre le mal-logement, permettant de repérer et de traiter par un accompagnement renforcé les ménages logés dans des logements indignes.**

C'est pourquoi le présent programme va agir sur ce thème en parallèle à celui de la précarité énergétique, ces deux thématiques étant souvent liées dans les faits, afin de peser fortement sur ces situations, en appui au service Hygiène de la Ville de Marseille, à celui de La Ciotat et à l'Agence Régionale de Santé sur les autres territoires.

Très liée aux enjeux de la précarité énergétique, mais plus diversifiée en termes de problématiques du bâti, la lutte contre l'habitat indigne (LHI) et très dégradé est un enjeu fondamental en termes de santé publique et de lutte contre les exclusions par le logement.

Tel que défini dans la loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009, constituent un habitat indigne :

- les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage,
- ainsi que les logements dont l'état expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

La lutte contre l'habitat indigne concerne nécessairement des situations de danger et de salubrité qui nécessitent de faire appel :

- aux pouvoirs de police des préfets (insalubrité, locaux impropres, plomb accessible...);
- aux maires, au titre de leur pouvoir de police générale en application de l'article 2212-2 du code général des collectivités territoriales, sur le fondement du Règlement Sanitaire départemental (RSD), et en police spéciale (édifices menaçant ruine, sécurité des établissements d'hébergement recevant du public, des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation).

En raison du déficit de logements locatifs sociaux, le parc privé assure un rôle social sur certains territoires. Les propriétaires indélicats profitent de ce contexte immobilier pour louer leurs biens à des populations très précaires n'ayant souvent pas les capacités pour sortir de ce parc indigne ou indécent.

La méthode employée (qui consiste à croiser la qualité du logement défini par le classement cadastral effectué par la direction générale des impôts, avec les revenus de leurs occupants) s'appuie sur l'hypothèse que si l'état d'un logement est dégradé, plus les revenus du ménage sont modestes, plus le logement risque d'être indigne. Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) s'élèverait en 2011 à 43 844 résidences principales sur tout le territoire de Marseille Provence Métropole appartenant à 9 322 propriétaires occupants (21%) et 34 522 propriétaires bailleurs (79%).

En secteur urbain, le PPPI est en majorité locatif (79%). Dans certains secteurs, le marché locatif tendu accroît le nombre de propriétaires indélicats qui s'autorisent à louer des logements indignes. La demande sociale est très forte et les ménages ne trouvent pas toujours des loyers adaptés et/ou sont en attente de logements sociaux. Ainsi le PPPI joue le rôle de parc social de fait et concerne majoritairement des locataires dans des immeubles collectifs.

Du côté des propriétaires occupants, une majorité d'occupants du PPPI concerne des personnes âgées. Un travail de repérage et de réseau avec les acteurs sociaux de proximité est nécessaire pour aller à la rencontre de ces personnes, qui souvent ne demandent rien et sont souvent « invisibles » aux opérateurs de l'amélioration de l'habitat.

A l'inverse, **les jeunes ménages occupent en majorité le parc locatif en secteur urbain.** Par manque de moyens financiers et de soutien familial (caution par exemple), ces jeunes ménages s'installent dans des logements indignes. Il ne s'agit, au départ, que d'une étape dans leurs parcours résidentiel, mais les tensions actuelles du marché locatif les bloquent souvent dans ce type de logements.

Il est à noter que la majorité des logements indignes sont occupés par des personnes isolées. Ces ménages, de par leur situation familiale précaire, sont aussi souvent en posture de fragilité économique. Ils n'ont souvent pour seules ressources que des revenus de transfert (RSA, AAH, API, minimum vieillesse) et sont sans emploi, retraités ou en emploi précaire.

2.2.1 Descriptif du dispositif

Les données relatives aux situations d'insalubrité seront portées à la connaissance de l'opérateur par le secteur hygiène pour ce qui concerne la ville de Marseille ou de La Ciotat. De même, l'Agence Régionale de Santé pourra apporter des éléments de connaissance de situations d'insalubrité dans le reste de l'agglomération.

L'opérateur devra notamment diagnostiquer les situations sur les plans technique, social et juridique, étudier et traiter les cas repérés (notamment ceux sous le coup d'une mesure administrative) et effectuer un accompagnement sanitaire et social des ménages. L'intervention de l'opérateur pourra également consister à **intervenir auprès d'une copropriété** afin de proposer des travaux de parties communes s'ils s'avèrent nécessaires. Il pourra également selon les cas observés proposer des axes d'intervention à la collectivité si les copropriétés nécessitent la mise en place d'une action spécifique (Cf. dans le point 5.2.2. Contenu des missions de suivi-animation : Copropriétés dégradées / en difficulté : une mission de signalement).

2.2.2. Objectifs

Les objectifs de traitement de logements indigne et dégradé sont de 1375 sur 5 ans (850 propriétaires occupants et 775 propriétaires bailleurs), avec la ventilation indicative annuelle des objectifs suivante :

OBJECTIFS Habitat indigne et dégradé	TOTAL sur 5 ans	Nombre de visites	Nombre de réhabilitations				
			Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Propriétaire Occupant : ID > 0,4 ou grille insal	725	850	145	145	145	145	145
Propriétaire Bailleur : ID > 0,4 ou grille insal.	650	775	130	130	130	130	130
TOTAL	1375	1 625	275	275	275	275	275

2.3. Des besoins en matière de maintien à domicile

Le parc privé de MPM accueille une grande partie des personnes âgées, le plus souvent propriétaires de leur logement, dans des conditions qui seront de moins en moins adaptées, en particulier dans des situations de pertes d'autonomie. La tendance des dernières années montrent une augmentation des + de 80 ans.

Les dispositifs de financement par l'Anah des travaux d'adaptation au handicap et au vieillissement ne touchent pas toujours le public concerné et sont souvent méconnus et sous-utilisés.

Par une action mieux ciblée et plus territorialisée, Marseille Provence Métropole a dans le cadre du premier PIG, participé avec les Comités Locaux d'Information et d'orientation (CLIC) à la mobilisation des partenaires et de repérage des ménages les plus démunis et isolés.

Le PIG 2011-2013 a permis de rendre 268 logements accessibles et adaptés à une difficulté physique (handicap, vieillissement) de leurs occupants. Différents partenaires sont parties prenantes de ce dispositif (Conseil Général, MDPH, CARSAT, Mutuelles, ..) et MPM apporte sa contribution à cet enjeu sociétal.

Le programme met donc également en œuvre un volet visant à accompagner les ménages âgés ou handicapés dans la réalisation de travaux d'adaptation et d'accessibilité de leur logement au vieillissement ou au handicap.

Le Programme d'Intérêt Général lancé par Marseille Provence Métropole devra permettre, parallèlement aux actions menées contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, d'intégrer dans cette action contre le mal-logement la problématique des ménages dont le logement peut être sain et économe en énergie mais ne correspond pas à leur état physique et ne leur permet pas d'y être bien.

2.3.1 Descriptif du dispositif

Le dispositif vise donc également à aboutir à l'adaptation des logements de personnes âgées ou handicapées, avec comme double enjeu de favoriser :

- un logement adapté à son occupant (en facilitation du quotidien et pour offrir une réelle alternative entre rester dans son logement et le quitter pour aller dans une structure adaptée) ;
 - et accessible, que le ménage réside en maison individuelle ou en collectif ;
- permettant in fine une meilleure adaptation du parc de logements à une population vieillissante.

Dans son action, l'opérateur aura ici aussi pour mission d'aider les occupants dans leurs démarches techniques, administratives et financières pour tendre vers l'accessibilité du logement, voire d'envisager si nécessaire la restructuration ou la partition du logement (ex. création d'unité de vie au rez-de-chaussée).

L'intervention du prestataire pourra également consister à intervenir auprès d'une copropriété afin de rendre les parties communes accessibles et à l'accompagner si des travaux d'accessibilité s'avèrent pertinents. L'ergothérapeute devra intégrer dans chacun de ses diagnostics, un bilan de l'accessibilité de l'immeuble. Pour les cas où l'accessibilité est jugée insuffisante, l'opérateur devra proposer à la copropriété les aménagements possibles et les financements envisageables pour la copropriété.

Traitement particulier du handicap

Le besoin d'adaptation du logement pouvant parfois être pris en charge par des organismes tiers (services médicaux comme centres de rééducation fonctionnelle, hôpitaux, Maison Départementale des Personnes Handicapées...) qui accompagnent le ménage dans sa démarche de diagnostic ergothérapeute, ou dans des demandes de financement, le prestataire n'interviendra dans ces hypothèses qu'en second rang.

En tant que de besoin, ces organismes pourront orienter le ménage vers le prestataire du PIG pour un accompagnement dans les demandes de financement autres que celles déjà prises en charge, et sa prestation ne pourra être financée pour la partie diagnostic qu'il ne réalisera pas.

A contrario, le prestataire orientera vers la Maison Départementale des Personnes Handicapées tout demandeur susceptible d'être éligible à ses aides ; la MDPH devant demeurer le guichet d'entrée pour son public.

Le Programme met donc en œuvre un volet complémentaire visant à favoriser l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

Les ménages éligibles à l'accompagnement au titre de l'adaptation de leur logement, pour permettre le maintien à domicile des occupants et favoriser leur autonomie dans le logement, sont **les ménages titulaires d'un justificatif** de perte d'autonomie, sans condition d'âge, y compris les locataires (pour les locataires ayant obtenu l'accord de leur bailleur pour la réalisation de travaux d'adaptation).

2.3.2. Objectifs

OBJECTIFS Travaux de maintien à domicile	TOTAL sur 5 ans	Nombre de visites	Nombre de réhabilitations				
			Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Tout ménage éligible Anah : propriétaire occupant, locataire avec accord de son bailleur ou copropriété pour des travaux d'accessibilité	575	575	115	115	115	115	115
TOTAL	575	575	115	115	115	115	115

Les objectifs de traitement de logements rendus adaptés et/ou accessibles sont de 575 logements, soit 115 en moyenne par an.

2.4. Autres priorités : la production de loyers conventionnés

La majorité du parc locatif privé de MPM est la propriété de « petits investisseurs » pour lesquels la location constitue un revenu de subsistance. Le secteur locatif social est globalement insuffisant vis-à-vis de la demande éligible au plafond hlm. Aussi, convertir un parc social de fait en parc social de droit revêt plusieurs bénéfices : pour les propriétaires (accès aux aides et à une fiscalité avantageuse), pour les locataires, (travaux effectués, loyer conventionné social, accès aux APL), pour la commune (logement comptabilisé en logement locatif social dans le cadre de la loi SRU). Aussi cette priorité constitue un enjeu fort pour la majorité des territoires de MPM.

2.4.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur s'efforcera d'inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leur loyer en réalisant des simulations financières de « retour sur investissement » et en mettant en avant les incitations fiscales et la **prime de réduction de loyer**.

En complément de la subvention destinée à financer les projets de travaux, une prime dite de « réduction du loyer » peut être octroyée par l'Anah lorsque sont respectées les conditions cumulatives suivantes :

- le logement subventionné fait l'objet d'une convention en application de l'article L. 321-8 du CCH (secteur social ou très social) ;
- le logement subventionné est situé dans un secteur de tension du marché, défini par un écart supérieur à 5 € mensuels par m² de surface habitable entre le loyer de marché (constaté localement au moment de l'établissement de la grille des loyers, le cas échéant par catégorie de logement) et le niveau du loyer social défini annuellement, pour chaque zone, par circulaire du ministre en charge du logement ;
- une aide est attribuée, pour le même projet de travaux, par le ou les co-financeurs suivants : la commune, l'établissement public de coopération intercommunale, le département, la région.

Le montant de la prime ainsi octroyée par l'Anah est égal au maximum à la plus petite des deux valeurs suivantes :

- le triple de la participation totale des co-financeurs
- 150 € par m² de surface habitable dite fiscale, telle que définie à l'article R. 321-27 du CCH, dans la limite de 80 m² par logement.

MPM attribuera 34€ par m² avec un plafond 80 m² : ce qui donne une prime de 1 700 € pour un logement de 50 m², uniquement pour les logements conventionnés social ou très social.

Le Conseil Régional attribue une prime correspondant à 50% de la participation de MPM, soit 850 €.

L'Anah triple la part MPM+CR PACA, soit 7 500 €, ce qui fait une prime cumulée maximum de 10 050 € pour le Propriétaire bailleur acceptant de conventionner son logement pendant 9 ans minimum en loyer conventionné social ou très social.

2.4.2 Objectifs

L'objectif est de conventionner 100 logements par an à loyer social ou très social avec des différences selon le territoire :

Objectifs annuels	<i>Nombre de logements LOT 1 OUEST</i>	<i>Nombre de logements LOT 2 CENTRE</i>	<i>Nombre de logements LOT 3 NORD-EST</i>	<i>Nombre de logements LOT 4 SUD-EST</i>	TOTAL des 4 LOTS
Loyers maîtrisés LC ou LCTS	20	50	20	10	100

2.5. Autres priorités : la sortie de vacance des logements

La vacance d'un logement peut s'expliquer de différentes façons :

une vacance correspondant à des biens mis en vente, à des changements de locataires ou des biens appartenant à des propriétaires venant de décéder. Il s'agit d'une vacance de courte durée dite «frictionnelle»; une vacance correspondant à des biens en si mauvais état que le montant des travaux nécessaire à leur remise en état rend impossible toute rentabilité locative ; une vacance correspondant à des biens qui ne peuvent plus être utilisés comme logements parce qu'ils servent de réserves aux commerces situés en rez-de-chaussée. D'où la difficulté à agir sur ce phénomène. Une étude action réalisée pour la Ville de Marseille par le PACT – TPI (cabinet immobilier) chiffre à moins de 10% le nombre de logements mobilisables pour de la requalification par rapport à un échantillon de départ de logements « vacants » transmis par la DGI.

En 2011, le territoire communautaire compte 55 000 logements vacants soit 10% du parc. La moitié des logements vacants le sont depuis plus d'un an (49%, soit 27 200 logements), part comparable à celle constatée dans le département et dans la région. Près de 13 000 logements sont vacants depuis plus de trois ans. 53% sont des T1 ou T2 contre 32% dans l'ensemble du parc en 2011. 48% sont des logements construits avant 1948 contre 34% en moyenne dans le parc. Parmi ce parc, les logements de catégories cadastrales 7 et 8 (c'est-à-dire des logements de qualité médiocre ou délabré) sont plus représentés qu'en moyenne dans le parc. Ces constats laissent supposer la vétusté de ce parc. Les ¾ des propriétaires de logements vacants n'habitent pas la commune du bien ; ils sont ainsi plus difficiles à mobiliser. 24% des propriétaires de logements vacants sont âgés de plus de 75 ans.

2.5.1. Descriptif du dispositif

La reconquête du parc vacant est cependant un enjeu très ciblé. Seuls, quelques territoires comptent un parc de logements vacants suffisant pour justifier une stratégie d'intervention spécifique à cette problématique. Il s'agit principalement des arrondissements centraux (1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 6^{ème}) et du nord (14^{ème}, 15^{ème}, 16^{ème}) de Marseille.

Afin de capter les logements vacants, de nouvelles modalités de communication auprès des propriétaires seraient à tester. Au regard du profil des propriétaires, le réseau des notaires et professionnels de l'immobilier pourrait être mobilisé pour les sensibiliser. Des outils spécifiques sont également à envisager pour « rassurer » les propriétaires de logements vacants quant à la gestion de leur bien (intermédiation locative, accompagnement à la mise en location, garantie des loyers...). La vacance est également présente dans les copropriétés fragilisées.

2.5.2. Objectifs

L'objectif est de permettre la sortie de vacance de 50 logements par an à loyer social ou très social avec des différences selon le territoire :

Objectifs annuels	<i>Nombre de logements LOT 1 OUEST</i>	<i>Nombre de logements LOT 2 CENTRE</i>	<i>Nombre de logements LOT 3 NORD-EST</i>	<i>Nombre de logements LOT 4 SUD-EST</i>	TOTAL des 4 LOTS
Sortie de Vacance	5	30	10	5	50

Article 3 – Objectifs de la convention

Récapitulatif des objectifs :

Objectifs annuels	<i>Nombre de logements LOT 1 OUEST</i>	<i>Nombre de logements LOT 2 CENTRE</i>	<i>Nombre de logements LOT 3 NORD-EST</i>	<i>Nombre de logements LOT 4 SUD-EST</i>	Nombre de logements TOTAL 4 LOTS
Propriétaires Occupants	60	60	50	50	220
Propriétaires Bailleurs	40	70	40	30	180
Copropriétés					
Total	100	130	90	80	400
Habitat indigne et très dégradé	60	100	70	45	275
Performance énergétique	50	60	50	40	200
Handicap Autonomie	30	30	25	30	115
Loyers maîtrisés LC ou LCTS	20	50	20	10	100
Sortie de Vacance	5	30	10	5	50

Objectifs détaillés de la convention

NB : Les objectifs visent à réhabiliter au moins 400 logements : 220 propriétaires occupants et 180 propriétaires bailleurs. Ce tableau comporte des doubles comptes.	Année 1 2014- 2015	Année 2 2015- 2016	Année 3 2016- 2017	Année 4 2017- 2018	Année 5 2018- 2019	TOTAL
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--------------

Logements indignes et très dégradés traités

Propriétaires Occupants	145	145	145	145	145	725
Propriétaires Bailleurs	130	130	130	130	130	650

Performance énergétique

Propriétaires Occupants	125	125	125	125	125	625
Propriétaires Bailleurs	75	75	75	75	75	375

Autonomie Maintien au domicile

Propriétaires Occupants	115	115	115	115	115	575
-------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Production de loyers conventionnés

Logements conventionnés social ou très social	100	100	100	100	100	500
-----------------------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Sortie de vacance des logements

Propriétaires Bailleurs	50	50	50	50	50	250
-------------------------	----	----	----	----	----	-----

Attention : ces objectifs présentent des doubles comptes : il s'agira d'aider 400 propriétaires par an, 220 propriétaires occupants et 180 propriétaires bailleurs, en favorisant par exemple les situations de sortie de vacance, habitat dégradé et performance énergétique.

Chapitre III – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 4 – Financements des partenaires de l'opération

4.1. Financements de l'Anah

4.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est-à-dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et des conventions de gestion passées entre l'Anah et Marseille Provence Métropole, délégataire de compétence. Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah et du Programme d'Actions de Marseille Provence Métropole.

4.1.2. Montants prévisionnels

AE prévisionnels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total / 5 ans
Aides aux travaux	5 820 000 €	29 100 000 €				
dont travaux PO	1 320 000 €	1 320 000 €	1 320 000 €	1 320 000 €	1 320 000 €	6 600 000 €
dont travaux PB	4 500 000 €	4 500 000 €	4 500 000 €	4 500 000 €	4 500 000 €	22 500 000 €
Aides à l'Ingénierie	235 000 €	1 175 000 €				
dont part fixe	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	625 000 €
dont part variable	110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	550 000 €
Total	6 055 000 €	30 275 000 €				

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de 29 100 000 € pour les travaux, les montants d'ingénierie sont versés par MPM selon une dotation globale et forfaitaire de 1 175 000€, soit 235 000€ par an pour les quatre lots. Ils sont ici distingués en part fixe et part variable pour le calcul de la subvention Anah :

4.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

4.2.1. Règles d'application

Les crédits du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du FART.

4.2.2. Montants prévisionnels

AE prévisionnel Anah		Nb de dossiers	Pour 1 année	Sur 5 ans
	Dossiers PO	125	750 000 €	3 750 000 €
	Dossiers PB	75	1 875 000 €	9 375 000 €
Total Anah			2 625 000 €	13 125 000 €
<i>Prime MPM 500€ par Propriétaire Occupant</i>			<i>62 500 €</i>	<i>312 500 €</i>
AE prévisionnel FART		Nb de dossiers	656 250 €	3 281 250 €
Aide de Solidarité écologique PO (3 500€)		125	437 500 €	2 187 500 €
Aide de Solidarité écologique PB (2 000€)		75	150 000 €	750 000 €
Aide à l'Ingénierie (part variable (550€/PO))		125	68 750 €	343 750 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de 3 281 250€ sur 5 ans, soit 656 250 € par an pour 200 logements labellisés « Habiter Mieux ».

4.3. Financements de Marseille Provence Métropole, maître d'ouvrage

4.3.1. Règles d'application

Aide aux propriétaires occupants

Marseille Provence Métropole finance les travaux de lutte contre la précarité énergétique et attribue aux propriétaires occupants éligibles au programme Habiter Mieux, en complément de l'aide de l'Anah, une prime thermique forfaitaire de 500 €.

Aide aux propriétaires bailleurs

Pour tout logement conventionné social ou très social, Marseille Provence Métropole accorde une prime dite de réduction de loyer d'un montant de 34€/m² plafonné à 80m², soit 4 000 € maximum par logement.

Financement au titre du suivi-animation

Marseille Provence Métropole s'engage à financer l'équipe opérationnelle au titre du suivi-animation. Le budget prévisionnel réservé au financement du suivi-animation est estimé pour 5 ans à 1 650 000 € TTC, soit 330 000 € TTC par an.

Le marché de suivi-animation correspond aux missions suivantes :

Missions générales d'animation des réseaux pour une meilleure mobilisation des acteurs sur le repérage (actions de sensibilisation et formations, communication, suivi des partenariats...), optimisation des actions de communication et des actions de repérage (veille, structuration des remontées de signalements...);

Missions de pré-contact et de pré-éligibilité des ménages avant engagement dans un projet (présélection des situations repérées avant la visite et l'évaluation globale, afin d'établir un premier tri des dossiers potentiellement éligibles);

Missions d'établissement de bilans des actions, suivis des tableaux de bord et indicateurs, préparation et participation aux réunions, assistance à Marseille Provence Métropole dans ses actions et échanges avec la direction pilote.

Ces missions intègrent :

- l'évaluation du besoin et aide à la décision : Cette évaluation comprend l'ensemble des paramètres de nature à déterminer la faisabilité du projet et aider le propriétaire dans sa prise de décision : évaluation de la situation socio-économique des ménages et stratégie patrimoniale, diagnostic technique (y compris au besoin grilles de dégradation/indignité) et évaluation énergétique et/ou ergothérapeute, élaboration du programme prévisionnel de travaux, établissement de plans prévisionnels de financement, synthèse de l'évaluation ;
- l'accompagnement à la réalisation de travaux ;
- l'élaboration du programme définitif, montage et dépôt des dossiers de financement auprès de l'Anah comme des autres partenaires, assistance à la réalisation de travaux et montage des dossiers de paiement.

4.3.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont **562 500 €** par an, dont **330 000 €** pour l'ingénierie et **232 500 €** de primes.

AE Prévisionnels MPM	nb de primes	montant unit	Pour 1 année	sur 5 ans
Primes PO économies d'énergie	125	500 €	62 500 €	312 500 €
primes PB réduction de loyer (moy)	100	1 700 €	170 000 €	850 000 €
Ingénierie			330 000 €	1 650 000 €
TOTAL	225		562 500 €	2 812 500 €

4.4. Financements du Conseil Régional PACA

4.4.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes sont définies par le cadre d'intervention en matière d'habitat voté par le Conseil Régional le 10 décembre 2010.

La Région aidera les propriétaires bailleurs sous réserve de conventionnement des loyers sociaux et très sociaux en attribuant une prime de réduction de loyer équivalente à 50% de la part de Marseille Provence Métropole, soit une subvention de MPM de 34€/m² plafonnée à 80m², complétée par une subvention de la Région de 17€/m².

Ces subventions pourront être majorées par une prime de performance énergétique pour chaque logement atteignant le niveau C+ (c'est-à-dire moins de 120 kW hep/m².an) grâce aux travaux réalisés : cette aide additionnelle de 2 000 € par logement est mobilisable pour les propriétaires occupants sous conditions de ressources identiques à celles appliquées par l'Anah et les propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux.

4.4.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil Régional PACA pour l'opération sont de 825 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
+ AE prévisionnels pour 100 primes de réduction de loyer annuelles et pour des logements de 50 m ² en moyenne	85 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	425 000 €
+ AE prévisionnels pour 40 primes de performance énergétique dont 25 propriétaires occupants et 15 propriétaires bailleurs	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	400 000 €
TOTAL	165 000€	825 000 €				

4.4.3. Modalités de gestion des fonds provenant du Conseil Régional

Une convention de gestion des aides du Conseil Régional sera conclue entre la Communauté urbaine et le Conseil Régional PACA. Cette convention a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles Marseille Provence Métropole versera l'aide régionale aux bénéficiaires pour le compte de la Région et les conditions par lesquelles la Région remboursera à Marseille Provence Métropole les avances effectuées.

A réception des pièces demandées et d'un dossier réputé complet, la Région s'engage à rembourser à Marseille Provence Métropole la totalité des sommes demandées, correspondant à l'avance de la part régionale faite par la Communauté urbaine. Les versements seront effectués sur le compte de Marseille Provence Métropole ouvert auprès du Trésorier.

Au moment des bilans annuels, la Région pourra solliciter auprès du maître d'ouvrage ou de l'opérateur de suivi animation, des tableaux détaillés de suivi des dossiers de subventions.

4.4.4. Modifications, avenants

En cas de modification du cadre d'intervention de la collectivité, des avenants seront proposés à la signature de tous les partenaires de la présente convention.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 5 – Conduite de l'opération

5.1. Pilotage de l'opération

5.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Marseille Provence Métropole, maître d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

5.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage et l'animation du PIG seront à double niveau, politique et technique.

Les comités de pilotage et de suivi technique ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage en est assuré par Marseille Provence Métropole, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

Comité de pilotage

Le comité de pilotage se réunira au lancement du programme et au terme de chaque année du programme.

A titre indicatif, il sera piloté par le vice-président en charge de l'amélioration de l'habitat. Il associera des élus communautaires ainsi que les représentants de l'Etat (Préfet, DDTM, ARS), de l'Anah, du Conseil Régional, du Conseil Général, l'ADIL et des autres partenaires du programme.

Il associera également la Direction de l'Habitat et de la Cohésion Sociale de Marseille Provence Métropole assurant le pilotage opérationnel du PIG, la Direction de l'Urbanisme et la Direction de l'Environnement.

En tant que de besoin, d'autres représentants de Marseille Provence Métropole, de communes de l'agglomération ou d'autres partenaires seront associés.

Il sera chargé : de prendre connaissance du bilan annuel réalisé par l'équipe opérationnelle, des résultats tant quantitatifs que qualitatifs du PIG ; de définir et de suivre les orientations du programme ; d'arbitrer les éventuelles propositions d'adaptation rendues nécessaires au vu des résultats et de l'évolution du contexte local ou national, ou permettant de remédier aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Comité technique opérationnel (au moins un par an)

Le comité technique opérationnel sera en charge de la conduite opérationnelle et permettra un contact régulier avec les opérateurs. Il se réunira afin de suivre les conditions de mise en œuvre de l'opération et de procéder aux ajustements techniques nécessaires.

Les opérateurs y rendront compte de l'avancement de l'opération dans toutes ses dimensions (opérationnel, financier, communication, partenariat...), des difficultés rencontrées et des solutions propres à y remédier. Ce sera notamment le lieu d'échange sur les dossiers spécifiques nécessitant un avis ou arbitrage.

Le comité de suivi technique conduit par la Direction de l'Habitat et de la Cohésion Sociale aura pour rôle de piloter et d'animer la démarche, il associera notamment les directions concernées de Marseille Provence Métropole, les services de la DDTM, du Conseil Régional, du Conseil Général, de l'ARS et du service de l'Hygiène de la ville de Marseille, le service « Aménagement et Habitat » de la Ville de Marseille.

En tant que de besoin, des réunions pourront associer d'autres représentants des communes concernées par les dossiers traités ou des problématiques spécifiques à leur territoire ainsi que des intervenants ou organismes extérieurs.

5.2. Suivi-animation de l'opération

5.2.1. Équipe de suivi-animation

Marseille Provence Métropole désignera une équipe opérationnelle chargée d'assurer le suivi-animation du Programme d'Intérêt Général.

Pour remplir au mieux les différentes missions, Marseille Provence Métropole demandera à l'opérateur de mobiliser, en ressources internes ou en dispositif partenarial, un certain nombre de compétences requises pour atteindre les objectifs fixés au niveau :

- administratif :
 - montage des dossiers de subvention et transmission aux financeurs après examen des devis ;
 - demandes de renseignements complémentaires sur toute anomalie ou insuffisance constatées ;
 - vérification des factures et dépôt des demandes de paiement auprès des organismes financeurs permettant le déblocage des aides ;
 - pour les logements conventionnés, calcul de la surface habitable et des loyers maximum, remise au propriétaire d'un modèle de bail conventionné, vérification du revenu des locataires par rapport aux plafonds exigés ;
- financier et fiscal : connaissance de l'ensemble des financements mobilisables et de leurs conditions d'octroi (subventions, prêts, systèmes de crédit relais, garanties locatives, aides complémentaires, fiscalité liée au conventionnement et à la restauration immobilière le cas échéant, crédits d'impôts...) ;
- technique et thermique: connaissances des pathologies des bâtiments, notamment de l'habitat ancien, des techniques de réhabilitation, des questions d'amélioration thermique(réflexions en termes de travaux BBC compatibles), des difficultés rencontrées par les personnes âgées et handicapées dans leur logement et des solutions à apporter pour y remédier (capacité à réaliser ou faire réaliser un diagnostic technique, thermique -méthodologie 3CL ou Dialogie- et ergothérapeute) ;
- juridique et réglementaire : droit de l'urbanisme, de la construction, et de l'immobilier, réglementation liées à l'habitat et notamment à la lutte contre l'habitat indigne, fonctionnement des copropriétés... ;
- social : bilan social d'un ménage, accompagnement social, identification des publics en difficulté, dispositifs de relogement, conventionnement, intermédiation, APL, médiation vers les acteurs et partenaires institutionnels ;
- partenarial : pratique du partenariat avec les acteurs publics et privés exerçant une compétence en matière d'habitat, d'énergie, de logement indigne, ou autour des personnes âgées et handicapées (MDPH, CCAS, CLIC, associations d'aide au maintien à domicile...) et en matière d'habitat (professionnels de l'immobilier et du bâtiment, copropriétés, Agence Locale de l'énergie et du Climat, Compagnons Bâisseurs Provence, associations, Collectivités, Anah, Etat, Conseil Général, Conseil Régional...);
- pilotage et suivi de projet pour assurer la coordination des actions et la restitution des résultats du programme.

5.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

La mission de l'opérateur se décompose en trois axes :

1. des missions de mobilisation des réseaux professionnels des trois thématiques (précarité énergétique, habitat indigne et dégradé, maintien à domicile) autour du dispositif ;
2. des missions techniques spécifiques d'accompagnement des ménages et de traitement des situations difficiles identifiées ;
3. Des missions d'assistance à la collectivité.

Les missions de l'opérateur correspondent en tout état de cause, s'agissant des dossiers éligibles au programme Habiter Mieux, aux missions définies par le décret n°2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

1/ Missions de communication et de mobilisation des réseaux

Afin de toucher le maximum de ménages de la cible recherchée, l'animation du dispositif se fera sous deux axes complémentaires : une communication grand public visant à sensibiliser la population concernée au contact des ménages concernés, mais aussi une mobilisation spécifique et régulière des réseaux de professionnels au contact de ménages en difficulté.

1.1/ Information et sensibilisation générale de la population

Elle s'effectuera sous la responsabilité du maître d'ouvrage en s'appuyant sur les relais d'information locaux (journaux municipaux et métropolitains, presse locale, sites internet, permanences...) et via les associations, aides à domicile... La communication visera les habitants et propriétaires concernés par le programme, mais également le grand public, de manière à sensibiliser la population au contact des ménages concernés (proches ou personnes relais). Cela passera également par l'accueil du public dans un local présenté par le maître d'ouvrage ou proposé par l'opérateur : permanences, accueil téléphonique, entretiens sur rendez-vous pour conseiller et informer sur l'opération et sur l'accompagnement proposé (diagnostics, démarches à engager, travaux à réaliser, aides financières).

En plus des rendez-vous, un accueil physique sera effectué à raison de huit permanences mensuelles, dont une par semaine à Gignac-la-Nerthe pour le lot 1 (soit 4/mois) et une par semaine à La Ciotat pour le lot 4 (soit 4/mois) et au moins une par mois dans des locaux qui seront proposés par les collectivités (lieu et fréquence à préciser avec le maître d'ouvrage et la collectivité pour les lots 2 et 3). Une communication claire sera faite dans les journaux locaux pour en informer les visiteurs.

Un numéro de téléphone non surtaxé et une adresse mail seront également mis à la disposition des acteurs et des particuliers pour entrer en contact avec l'opérateur. Les missions de l'opérateur s'organiseront, outre les permanences, autour de rencontres des ménages, visites à domicile, et études de faisabilité et conseils aux ménages et syndicats. Elles recouvrent des aspects techniques, juridiques, financiers, fiscaux et sociaux.

Des réunions d'information pourront également être organisées conjointement avec le maître d'ouvrage avec le grand public ou les professionnels qui concourent à l'amélioration de l'habitat (professionnels de l'immobilier, CAPEB 13, FFB13, notaires, syndicats de copropriété, architectes, maîtres d'œuvre, entreprises, associations locales, banquiers...). L'opérateur pourra participer à des événements, salons pour promouvoir les actions du PIG.

1.2/ Un travail important de mobilisation des réseaux professionnels

Au-delà de la communication grand public évoquée ci-dessus en point 1.1/, l'opérateur aura en effet la mission essentielle de mobiliser spécifiquement et régulièrement l'ensemble des réseaux professionnels autour du dispositif, afin de permettre une montée en puissance des signalements et donc des situations traitées (réseaux intervenant auprès des ménages à faibles ressources et/ou sur les 3 thématiques : précarité énergétique, habitat indigne et dégradé, maintien à domicile, et qui sont donc susceptibles d'œuvrer au repérage, mais également réseaux qui effectuent de l'animation auprès du grand public sur le thème de l'énergie et qui seraient susceptibles d'orienter des ménages vers l'opérateur du PIG).

Cela passera par une communication et une animation dédiée de ces réseaux, en appui de la collectivité maître d'ouvrage dans sa communication institutionnelle, et en lien avec l'animation réalisée autour du Protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne et du Contrat Local d'Engagement contre la précarité énergétique.

Cela implique au préalable d'identifier les réseaux qui œuvrent auprès de ces publics, qui peuvent représenter pour le PIG un relais en termes :

1. D'identification de personnes en difficulté (mode de signalement)
2. D'information auprès de ces personnes
3. D'action sociale / réhabilitation / financière

Il s'agira de rencontrer et mobiliser sur le dispositif ces professionnels et associations qui interviennent en direction ou au contact des ménages à faibles ressources ou en difficulté, de maintenir ces relations actives pendant la durée de l'opération, de faire des propositions pour optimiser ces partenariats, en particulier avec les acteurs de terrain. L'opérateur devra respecter les pratiques de chacun des acteurs, et le cas échéant inscrire son action en cohérence des feuilles de route des communes en matière de lutte contre la précarité énergétique. (PRIS, Plateforme de la rénovation thermique, ...).

2/ Missions techniques spécifiques d'accompagnement des ménages et de traitement des situations difficiles identifiées. L'opérateur doit pouvoir apporter gratuitement aux particuliers l'ensemble des conseils techniques, juridiques, financiers, fiscaux ou sociaux utiles à la prise de décision. De façon générale, ces missions sont destinées aux particuliers pour conseiller les propriétaires de manière adéquate au vu des besoins du logement et de leurs capacités financières. En aucun cas, l'opérateur n'assurera la maîtrise d'œuvre des travaux d'amélioration réalisés dans le cadre du PIG. Concernant le logement les missions concernent :

- **diagnostic technique** (incluant les différents diagnostics techniques, l'usage du logement fait par le ménage et l'évaluation de la consommation énergétique) ;

- **préconisations, chiffrage sommaire des travaux et accompagnement à la réalisation de travaux :**

Cette prestation devra prendre en compte l'ensemble des contraintes techniques et réglementaires en lien avec les possibilités de financement publics ou privés accessibles au ménage et les caractéristiques sociales de l'occupation ;

- **accompagnement social du ménage :** dans les cas où les travaux nécessitent un éloignement du ménage pendant la durée du chantier, une coordination avec les acteurs sociaux devra être assurée pour déterminer les modalités d'éloignement (hébergement provisoire ou relogement) ;

- dans les cas relevant de procédures (résorption de l'habitat indigne, péril) nécessitant l'appui du service hygiène ou de l'ARS, l'opérateur sollicitera le concours des administrations compétentes pour avis et déclenchement éventuel d'une procédure ;

- **aide au montage administratif, financier et social des dossiers de financement :** l'opérateur devra réaliser des estimations, apporter tous conseils financiers et fiscaux utiles à la prise de décision et accompagner les ménages dans la mobilisation des meilleurs financements possibles pour leur projet (fiscalité, Anah, Conseil Général et Régional, communes, CAF, MSA, MDPH, caisses de retraites, SACICAP, ADEME...);

- **assistance spécifique aux bailleurs :** concernant les dossiers de logements locatifs, l'opérateur apportera toutes les informations utiles aux propriétaires bailleurs et aux locataires sur les spécificités liés aux conventionnements, le contenu du bail, les droits et devoirs respectifs, le mode d'habiter et l'utilisation des logements, les aides au logement à l'entrée du locataire (APL, LOCAPASS, SOLIBAIL...)... Pour y répondre, l'opérateur pourra organiser le recueil de ces informations auprès de l'ADIL, de l'Anah et des services Logement des collectivités concernées ;

- **les contours de la mission de conseil sur les parties communes :** le Programme d'Intérêt Général ne vise pas l'amélioration globale des copropriétés dégradées de l'agglomération. Pour autant, dans le cas où les travaux du logement nécessiteraient d'être couplés à des travaux de parties communes, l'opérateur apportera un éclairage au ménage ainsi qu'au syndic sur l'intérêt de travaux communs ;

- **copropriétés dégradées / en difficulté : une mission de signalement :** l'opérateur, dans le cadre de son activité, peut être amené à connaître et visiter des immeubles dont l'état des parties communes nécessite des travaux de grande ampleur, pouvant le cas échéant relever de situations de péril, insalubrité ou indignité. Dans cette hypothèse, il devra effectuer un porté à connaissance des éléments identifiés au syndic ainsi qu'un signalement aux autorités compétentes avec le cas échéant proposition de pré-fléchage vers des dispositifs dédiés (ex. plan de sauvegarde, OPAH copropriétés, Opérations de Restauration Immobilière...). Le service hygiène de la ville de Marseille, ARS pour les autres communes de l'agglomération, ainsi que le maître d'ouvrage décideront au vu des éléments transmis et de leur analyse complémentaire des suites à donner.

3/ Missions d'assistance à la collectivité pour la conduite et l'évaluation de l'opération :

- **l'opérateur devra apporter son soutien au réseau de référents habitat des communes de MPM.** Une relation régulière et nourrie devra être entretenue avec chaque commune, tant pour ce qui est du repérage des cibles prioritaires du programme, que pour l'accompagnement social, l'aide technique, les feed-back d'information, voire les aides communales mobilisées.

- le cas échéant, l'opérateur apportera son soutien à la collectivité pour :

- la mise en œuvre de travaux d'office (évaluation des travaux nécessaires, des besoins en relogement, organisation de l'éloignement des occupants en phase travaux, dépôt des demandes de subvention...);
- ou la substitution aux propriétaires défaillants, la collectivité se substituant à un ou plusieurs copropriétaires en impayés en payant leur quote-part, et subventionnable par l'Anah pour cela : l'opérateur aura pour mission de faciliter la mise en place du financement de la collectivité en expliquant au syndic l'intérêt de la démarche, de collecter les éléments administratifs nécessaires tels que délibération, quote-part, éléments constatant la défaillance d'un ou des copropriétaires, coordonnées..., faciliter l'obtention des devis, vérifier la correspondance des travaux avec les mesures prescrites.

- **vis-à-vis de la collectivité maître d'ouvrage Marseille Provence Métropole,** l'opérateur se verra confier une mission de coordination et d'animation pour mettre en œuvre la stratégie prévue et atteindre les objectifs : information régulière par autant de contacts que de besoin (réunion complémentaires, rendez-vous téléphoniques, mails...). Il s'agira notamment d'assurer :

- la coordination et l'organisation des échanges d'information dans une logique de mobilisation sur le repérage et de prise en compte des situations repérées ;
- la coordination opérationnelle en matière de stratégie de traitement des logements en articulant les actions de nature incitative avec celles de nature coercitive, ainsi qu'en matière de relogement et d'hébergement.

Pour cela, l'opérateur devra informer régulièrement :

- la personne responsable de cette opération à la Direction Habitat et de la Cohésion Sociale de Marseille Provence Métropole. Des contacts auront lieu autant que de besoin (information sur le bilan des contacts, le nombre de dossiers déposés, blocages rencontrés...);
- le comité de suivi technique de l'évolution du programme ;
- le comité de pilotage : élaboration de tableaux de bord financiers et présentation de rapports techniques d'avancement permettant de suivre l'opération par rapport aux objectifs et engagements contenus dans la convention.

L'opérateur présentera un bilan annuel au comité de pilotage qui se tiendra chaque année qui permettra d'apprécier :

- . le déroulement et le dynamisme de l'opération ;
- . l'ensemble des contacts pris avec les partenaires (résultats et apports des partenariats) ;
- . l'impact des actions de communication engagées ;
- . le suivi de la prospection ;
- . les perspectives et les freins à la réhabilitation (points de blocage sociaux, techniques, financiers ...) ;
- . une analyse du taux de chute entre les ménages évalués et les ménages engagés dans un programme de travaux ;
- . les éventuelles réorientations (ADIL, PRIS, Compagnons bâtisseurs,...) et les suites données par le ménage ;
- . la qualité des opérations.

L'attribution de subventions communales ou provenant d'autres partenaires : au cas où une commune ou d'autres partenaires mettraient en place un dispositif d'aides sur fonds propres complémentaires à celui de l'Anah, l'opérateur devra alors aider les propriétaires à bénéficier de ces aides. Il s'agira alors d'aider le propriétaire à constituer sa demande, calculer le montant de l'aide, préparer les commissions d'attribution de subventions, y assister et en rédiger le compte-rendu.

4/ Éléments d'analyse et de suivi de l'opération : tableaux de bords et indicateurs

L'opérateur sera également en charge de la fourniture d'éléments d'analyse et de suivi à destination du maître d'ouvrage et de ses partenaires.

Ainsi, un tableau de bord des démarches effectuées auprès des professionnels au titre de la mission auprès des professionnels au titre de la mission d'animation (nombre de réunions publiques, nombre de rendez-vous avec les collectivités, associations, organismes spécialisés..) et des contacts auprès des particuliers, étape par étape (contacts, visites, diagnostics, demandes de financements, travaux, paiement des subventions) permettra à l'opérateur et au maître d'ouvrage de suivre l'avancement de l'opération.



Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs seront confrontés aux objectifs et devront figurer dans les rapports d'avancement et le rapport final. Le contenu en sera validé par le maître d'ouvrage.

Aux fins de suivi de l'opération et d'analyse de la réponse aux objectifs, le prestataire effectuera une saisie de tous les indicateurs quantitatifs et qualitatifs propres à chaque dossier suivi (ménage, âge, adresse, type de logement, réalisation des travaux, raisons d'abandon des logements traités), tout en permettant de réaliser des statistiques par différents types de filtres. Le contenu en sera validé par le maître d'ouvrage.

Ces indicateurs devront permettre de suivre les résultats de l'opération en étant confrontés aux prévisions et permettant, si nécessaire, d'alerter le comité de pilotage :

- nombre de ménages repérés / par type de dossier et caractéristiques des ménages ;
- source du repérage (démarche individuelle, fléchage par tel type de partenaire dans le cadre du CLE ou en dehors du CLE, procédure hygiène...);
- nombre de logements visités et évalués /par type de- nombre de logements accompagnés /par type de dossier et caractéristiques des ménages ;
- nombre de copropriétés accompagnées ; nombre de situations d'insalubrité/ d'indignité traitées ;
- montant et répartition des travaux ; niveaux de consommations avant et après travaux
- ventilation des dossiers suivant qu'ils soient déposés, financés, réalisés ;
- ventilation des financements accordés par chaque organisme financeur (prévisionnels, demandes déposées, accordés, payés) ; rapports d'avancement et le rapport final.

Concernant le financement communautaire, l'opérateur fournira trimestriellement aux partenaires les **éléments de suivi physique et financier de l'opération**, et leur incidence sur les plans de trésorerie (décalage dans les dépenses, le cas échéant retard dans les versements de subventions).

5.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La mise en place d'un partenariat actif avec tous les intervenants concernés par le programme est une des clés de sa réussite, avec l'ensemble des réseaux professionnels que l'opérateur a la charge de mobiliser et notamment :

- les institutionnels en particulier l'Etat, l'Anah, le pôle départementale de lutte contre l'habitat indigne, l'ARS, la CAF, L'ADIL, le service d'hygiène de la Ville de Marseille, ...
- les partenaires du Contrat Local d'Engagement de MPM (SACICAP, CARSAT, EDF, GDF Suez, ..)
- les partenaires du PRIS (ADIL, ALE, ADEME)
- les partenaires du maintien à domicile (CARSAT, MDPH, CLIC,..)
- les services logements des communes
- les services instructeurs des différents financeurs
- les travailleurs sociaux et associations de proximité (Compagnons bâtisseurs, ..)
- les organismes susceptibles d'aider à résoudre des difficultés spécifiques, (Fondation abbé Pierre, ..)

5.3. Evaluation et suivi des actions engagées

5.3.1. Indicateurs de suivi des actions engagées

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 2 et 3. Les objectifs seront poursuivis grâce aux indicateurs de résultats définis ci-dessus dans les missions dévolues à l'opérateur relatives aux éléments d'analyse et de suivi de l'opération, tableaux de bord et indicateurs (article 5.2.2).

5.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan, au moins annuel, et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité de Marseille Provence Métropole, maître d'ouvrage, en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Les modalités de ces bilans sont précisées dans les missions dévolues à l'opérateur relatives aux modalités de restitution, contenus des bilans d'opération (article 5.2.2).

Bilan annuel

Ce bilan devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, freins ou points de blocages éventuels.

En fonction des difficultés rencontrées, sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures pourront être proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

Sous la responsabilité de Marseille Provence Métropole, un bilan final du programme, sous forme de rapport sera présenté au comité de pilotage, en fin de mission. Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre, les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques et innovants ;
- recenser les solutions mises en œuvre
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication et Information

Article 6 – Communication

Les actions de communication à travailler conjointement entre Marseille Provence Métropole et l'opérateur sont précisées ci-dessus dans les missions dévolues à l'opérateur relatives aux missions de communication et de mobilisation des réseaux (point 1).

En tout état de cause, Marseille Provence Métropole, les signataires de la présente convention et les opérateurs s'engagent à mettre en œuvre une charte graphique.

MPM transmettra aux opérateurs la charte graphique du programme, incluant les logos, les contacts qui devront être déclinés sur tous les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies (document de communication), site internet ou communication presse portant sur le PIG.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 7 : Protocoles d'engagement partenarial

La présente convention est ouverte à toutes les collectivités locales ou tous les organismes qui œuvrent ou souhaitent contribuer aux objectifs définis et notamment :

- à l'objectif de lutte contre la précarité énergétique
- à l'objectif de production de loyers conventionnés éligibles à l'APL

Cette contribution sera formalisée par la voie de signature d'un protocole d'engagement partenarial.

Ces protocoles, qui sont signés avec le président de la Communauté urbaine maître d'ouvrage et le représentant de l'Etat et de l'Anah dans le département, ont pour objet de préciser l'apport et le rôle de l'institution ou organisme qui souhaite s'inscrire dans la démarche du PIG « Habiter Mieux ».

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 31 décembre 2014 au 30 décembre 2019.

Article 9 : Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultats et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de six mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispose pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 : Transmission de la convention

La présente convention signée, et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région.

Fait en .. exemplaires, à Marseille le

<p>Pour l'Etat Pour l'Agence Nationale de l'Habitat Pour Marseille Provence Métropole, communauté urbaine, maitre d'ouvrage</p>	
<p>Guy TEISSIER Président de Marseille Provence Métropole</p>	

<p>Pour le Conseil Régional PACA Michel VAUZELLE Président du Conseil Régional PACA</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------	--