



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)
multi-sites
2015-2020**

CONVENTION N°

.....

SIGNEE LE / /

Dans le cadre de l'opération dénommée « Grand Centre Ville »



La présente convention est établie entre:

La Ville de Marseille représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, Sénateur des Bouches-du-Rhône, habilité par délibération du Conseil Municipal du
Ci-après désignée « la Ville ».

La Communauté Urbaine Marseille Provence Metropole – par délégation de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) – représenté par son président Monsieur Guy TEISSIER, habilité par délibération du Conseil de Communauté du
Et dénommée ci-après « la CUMPM ».

Le Département , représenté par Madame Martine VASSAL, présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, habilitée à cet effet par délibération de la Commission permanente du
Et dénommé ci-après « le Département ».

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentée par M. le Président de la Région, M. Michel VAUZELLE, dûment habilité par délibération du Conseil Régional n°..... en date du 2015.
Et dénommée ci-après « la Région ».

l'État, représenté par Monsieur Michel CADOT, préfet de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur.
Et dénommé ci-après « l'Etat ».

et l'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par [nom], [fonction du signataire habilité : délégué local de l'Anah dans le département ou son adjoint], agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du Code de la Construction de l'Habitation (CCH)
Et dénommée ci-après « l'Anah ».

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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 le Programme Local de l'Habitat 2012-2018 adopté par la Communauté Urbaine MPM, le 14 décembre 2012,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat,

Vu la délibération n°14-1327 du 12 décembre 2014 de la Région approuvant le cadre d'intervention régional en matière d'habitat et de logement,

Vu la convention de délégation de compétence du _____ conclue entre le délégataire et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (*en délégation de compétence*)

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du _____ conclue entre le délégataire et l'Anah (*en délégation de compétence*)

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule : La requalification du centre ville, une ambition conjointe pour la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole depuis 20 ans	6
Contexte et outils mobilisés pour intervenir sur l'habitat privé dans le centre ville.	6
L'opération « Grand Centre Ville » comme politique d'action globale sur le centre ville de Marseille.	9
Présentation des 5 pôles de l'OPAH-RU	12
Synthèse de l'étude pré-opérationnelle sur l'habitat privé	23
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	26
<i>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</i>	26
Chapitre II – Contexte opérationnel	26
<i>Article 2 – Contexte opérationnel de l'OPAH RU multi-sites</i>	26
Chapitre III - Enjeux et objectifs de l'OPAH RU	27
<i>Article 3 - Enjeux de la mise en place d'une opération de type OPAH RU</i>	27
Chapitre IV – Description du dispositif et objectifs qualitatifs de l'OPAH RU	27
<i>Article 4 – Volets d'action</i>	27
4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	29
4.3. Volet « copropriétés dégradées »	29
4.5. Volet « travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat »	32
4.6. Volet social	32
Chapitre V – Objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU, financements des travaux et de l'ingénierie.	33
<i>Article 5 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</i>	33
<i>Article 6 – Engagements financiers de chacun des partenaires en fonction des objectifs</i>	35
6.1. L'Anah : Objectifs quantitatifs et financements de la CUMPM par délégation de l'ANAH	35
6.1.4. Financements de l'Anah au titre du volet « Copropriétés dégradées »	37
6.1.5. Financements de l'Anah au titre du programme « Habiter Mieux »	37
6.1.6. Financements de l'Anah au titre de la prime de réduction de loyer	38
6.1.7. Financements de l'Anah au titre de la prime réservation au profit de publics prioritaires	39
6.2. La CUMPM : Objectifs quantitatifs et financements de la CUMPM (sur fonds propres)	41
6.2.1. Objectifs de la CUMPM	41
6.2.2. Règles d'application	41
6.2.3. Montants prévisionnels globaux de la CUMPM sur fonds propres	42
6.3. La Ville de Marseille : Objectifs quantitatifs et financements de la Ville de Marseille	44
6.4. Le Département : Objectifs quantitatifs et financements du Département des Bouches-du-Rhône	47
6.4.2. Règles d'application	48
6.4.3. Modalités d'engagement des aides départementales	49
6.4.4. Préfinancement des aides départementales aux travaux	50
6.4.5. Communication	50
6.4.6. Montants prévisionnels globaux du Département	50
6.5. Objectifs quantitatifs et financements du Conseil Régional PACA	51
6.5.1. Règles d'application	51
6.5.2. Montants prévisionnels	54
<i>Article 7 – Synthèse des enveloppes prévisionnelles par partenaire (aides aux propriétaires)</i>	55
<i>Article 8 – Engagement financier pour le suivi-animation de l'OPAH RU (ingénierie)</i>	55
8.1. Mise en place et financement de l'équipe opérationnelle par la Ville de Marseille	55
8.2. Financement de l'équipe opérationnelle par l'Anah/délégataire CUMPM	55
8.3. Financement de l'équipe opérationnelle par le Département	55

Chapitre VI – Pilotage, animation et évaluation.	56
<u>Article 9 – Conduite de l'opération</u>	56
9.1. Pilotage de l'opération	56
9.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	56
9.1.2. Instances de pilotage	56
9.2. Suivi-animation de l'opération	57
9.2.1. Équipe de suivi-animation.....	57
9.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	58
9.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	60
9.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	60
9.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	60
9.3.2. Bilans et évaluation finale	62
Chapitre VII – Communication.	63
<u>Article 10 – Communication</u>	63
Chapitre VIII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	64
<u>Article 11 - Durée de la convention</u>	64
<u>Article 12 – Révision et/ou résiliation de la convention</u>	64
<u>Article 13 – Transmission de la convention</u>	64

Préambule : La requalification du centre ville, une ambition conjointe pour la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole depuis 20 ans.

La requalification du centre ville de Marseille témoigne d'une volonté de conforter la fonction de centralité du cœur historique de la ville. La construction d'équipements structurants tels la bibliothèque municipale à vocation régionale, la faculté de droit, la gare TGV, le développement du tramway, la requalification du Vieux-Port, illustrent cette ambition.

En parallèle, les collectivités ont décliné plus précisément à l'intérieur du périmètre de cohérence et sur des pôles d'intervention prioritaires une politique de l'habitat dont les objectifs de production sont décrits dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Marseille Provence Métropole (2012-2018) :

Ces objectifs s'inscrivent dans la continuité de ceux fixés par « l'engagement municipal pour le logement » (délibération cadre du 17 juillet 2006) :

- Tendre vers un rythme de production élevé de 5 000 logements par an pour répondre à une demande importante et en particulier accélérer la requalification des quartiers anciens, soit 30 000 logements pour les six années à venir ;
- Dont 1 500 logements sociaux par an, soit 9 000 sur la durée du PLH.

Contexte et outils mobilisés pour intervenir sur l'habitat privé dans le centre ville.

Les caractéristiques du parc de logements à Marseille et les revenus modestes d'une partie non négligeable de ses occupants, propriétaires ou locataires, concourent à la présence, sur une partie du territoire marseillais, d'un parc privé potentiellement indigne évalué à 40 400 logements.

Par ailleurs, ce parc de logements est caractérisé par une forte rotation des ménages, car 45% des résidences principales sont occupées par un ménage présent depuis moins de 5 ans. Les données sociales illustrent quant à elle une grande précarité chez les occupants : 47% des ménages étaient non imposés en 2010, tandis que 25% des ménages étaient au dessous du seuil de pauvreté. Chez les propriétaires, 1/3 des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH, 8% sont au dessous du seuil de pauvreté dont 37% ont plus de 50 ans.

Face à ce constat, la Ville de Marseille s'est très tôt mobilisée par la mise en place successive d'outils visant à améliorer les conditions d'habitabilité des logements du centre ville :

- Dès 1982, les premières OPAH sont mises en place, tout d'abord sur le centre ville puis par la suite sur les noyaux villageois des 15 et 16 ème arrondissements ;
A partir de 1982, l'OPAH du centre ville est couplée à une action coercitive de restauration immobilière avec prescriptions de travaux (PRI). Toutefois, la visibilité de ce dispositif a été limitée par des périmètres d'intervention trop étendus et un recours tardif à l'expropriation.
- En 2003, plus de 50 000 logements sont concernés soit par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat soit par des dispositifs connexes en faveur de l'habitat privé (centre ville, le Panier, rue de la République, Saint Mauront Bellevue...). Ces logements auront fait l'objet de dispositifs opérationnels sur des durées de 4 à 12 ans.
- Entre 2003 et 2007, la Ville a versé 3,5 millions d'euros par an de subventions d'investissement dont 30% correspondent à des avances consenties pour le compte de la Région et du Département et 1,3 millions d'euros pour les équipes opérationnelles présentes sur le terrain auprès des propriétaires. Ces investissements ont concerné 6 opérations simultanément en place sur le territoire communal, essentiellement en centre ville. Les résultats ont été inégaux selon les périmètres et inopérants sur les immeubles les plus dégradés.

La lutte contre l'habitat indigne s'est principalement concrétisée par la création dès 2002 d'un premier protocole d'éradication de l'habitat indigne avec l'Etat pour une durée de 5 ans. Par la suite, en 2006, la Ville adopte un engagement municipal pour le logement et met en place une aide à la production de logements sociaux ainsi qu'à l'accession dans le neuf et dans l'ancien. En 2008, un second protocole d'Eradication de l'Habitat Indigne (2008-2014) est signé, visant à traiter 500 immeubles (dont 150 après maîtrise foncière) dont une grande partie située en centre ville.

Les outils de ce dispositif sont alors :

- Deux équipes d'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) pour diagnostiquer les immeubles repérés et proposer des plans de redressement (accompagner le plus loin possible les propriétaires et copropriétaires dans une démarche de réhabilitation privée complète et pérenne du patrimoine dégradé).
- Deux concessionnaires EHI pour mener à bien la maîtrise foncière amiable ou contrainte lorsque l'état du bâti ou la lourdeur des problèmes à résoudre imposent l'intervention des pouvoirs publics.

Le coût public de ce dispositif (tous outils confondus hors moyens de l'administration) s'établit en moyenne à 45 000€ par logement, dont 66% à la charge de la Ville. L'accent a également été porté sur l'accompagnement

social des occupants. Depuis le début de l'opération d'Eradication de l'Habitat Indigne, plus de 360 immeubles ont fait l'objet d'une intervention.

Au 31 décembre 2014, 207 immeubles du dispositif EHI avaient fait l'objet de travaux :

54 immeubles ont été entièrement réhabilités et 84 immeubles ont été partiellement réhabilités ;

43 immeubles sont en cours de travaux et 26 immeubles ont été démolis.

Cependant, ce dispositif a laissé apparaître un mitage de l'action qui ne participe pas à une requalification globale des centres anciens.

- Enfin, deux programmes de Renouveau Urbain des ZUS Centre Nord et Saint Mauront ont été contractualisés avec l'ANRU en juin 2010. Ces conventions incluent des interventions sur des îlots dégradés et inscrivent le traitement de l'habitat ancien dégradé dans le cadre d'un projet urbain global.
- Le centre historique de Marseille, couvert en partie par ces périmètres, présente un déficit en logement social important, 11% sur le 1^{er} arrondissement (sur l'ensemble de la ville, le parc social atteint 20% en 2014). Cette situation révèle un important « parc social de fait » qui appelle une mutation.
- Un des objectifs du PRU de la ZUS centre nord, situé au cœur de la plus importante ZUS de France en nombre d'habitants (6% de la population marseillaise soit plus de 50 000 habitants), est bien la production de logements neufs (social ou divers) en substitution d'un parc de logements dégradés indécents ou indignes. C'est un PRU atypique dans la mesure où les interventions prévues sont en particulier ciblées sur le tissu ancien et sur le parc privé. Il s'agit là de reconstituer une offre en locatif social mais aussi d'aider les ménages modestes à accéder à la propriété dans le respect des orientations de l'engagement municipal pour le logement.
- Différentes actions d'accompagnement ont par ailleurs été mises en place : création ou amélioration d'équipements publics de proximité, aménagement d'espaces publics.

Ces différentes actions ont engendré des résultats en matière d'amélioration de l'habitat, cependant certaines limites ont pu apparaître à l'examen de leur bilan. Les différentes OPAH successives ont mobilisé des moyens financiers importants, en investissement et en charges de fonctionnement pour des résultats inégaux selon les périmètres et inopérants sur les immeubles les plus dégradés.

Les OAH ont laissé quant à elles apparaître des avancées notables sur certains immeubles, notamment les plus dégradés, mais leurs actions très dispersées n'ont pas engendré de résultats qui marquent une amélioration notable de la situation du centre-ville.

L'opération « Grand Centre Ville » comme politique d'action globale sur le centre ville de Marseille.

Face aux bilans des opérations précédentes, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ont approuvé, par délibérations de février 2009, un engagement renforcé pour le centre-ville de Marseille.

Dans ce cadre la Ville, par délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2010, a confié à la Soleam, Société Publique Locale (SPL), la réalisation de l'opération dite « Grand Centre Ville », dans le cadre d'une concession d'aménagement.

L'opération porte sur un périmètre de cohérence d'environ 1 000 hectares au sein duquel sont visés des pôles d'intervention ciblés pour leur dégradation ou leur potentiel de mutation (carte en annexe).

L'approche adoptée tire la leçon de 15 années de Périmètres de Restauration Immobilière et des limites d'une procédure mono-orientée : il s'agit désormais de croiser l'approche thématique et territoriale en ajustant les réponses après diagnostic et propositions ciblées et en adoptant la palette d'outil adaptée. L'opération suit par conséquent un mode opératoire nouveau inspiré de l'approche en renouvellement urbain dans les quartiers anciens.

L'opération « Grand Centre Ville » doit participer à la transformation des quartiers centraux en assurant la couture entre les grandes opérations d'aménagement (OIN, ZAC, Vieux-port) et en plaçant les quartiers historiques au cœur du processus d'aménagement et de développement d'une centralité restaurée à l'échelle du territoire marseillais.

Les champs d'intervention de l'opération sont l'habitat, le logement, l'attractivité commerciale et touristique, et les équipements de proximité, l'espace public. L'opérateur a pour mission d'assurer une coordination des actions publiques et privées, et d'inclure dans la démarche les questions de gestion urbaine de proximité garante de la pérennité des investissements.

L'opération d'aménagement « Grand Centre Ville » a pour objet :

- de conduire des études urbaines et pré-opérationnelles nécessaires à la définition et à l'orientation du projet de requalification ; de préciser les procédures et travaux à conduire sur les groupes d'immeubles ou îlots de renouvellement urbain, les programmes de logements, d'équipements et de services à réaliser, ainsi que les conditions économiques et financières de réalisation ; d'organiser la concertation publique et participer à la mise en place d'une gestion adaptée aux programmes ;
- d'intervenir en renouvellement urbain, dans le cadre de programmes définis par pôle, en traitant des immeubles et îlots vétustes, obsolètes ou mal configurés, par maîtrise foncière et travaux, en vue d'améliorer la qualité résidentielle, d'usage et l'attractivité du centre ville ;
- de réaliser les équipements de proximité et aménagements publics participant au projet urbain défini par pôle ;

- de participer à la mise en œuvre des ravalements de façade sur les axes principaux ou emblématiques et d'améliorer la qualité des devantures commerciales.
- d'aider les propriétaires privés à réhabiliter leur patrimoine de manière globale et pérenne ; d'optimiser les aides à la réhabilitation par la mise en place d'une convention partenariale d'amélioration de l'habitat.

Cette approche globale doit permettre d'organiser la complémentarité nécessaire entre intervention publique directe (requalification d'espaces publics, action foncière de renouvellement urbain pour produire logement et activité, création d'équipements) et l'initiative privée. L'incitation à la réhabilitation de l'habitat privé – outre les campagnes de ravalement sur les axes prioritaires qui s'imposent aux propriétaires – passe par la mise en place d'opérations programmées ciblées de nature à apporter les aides et l'ingénierie nécessaires pour déclencher et obtenir l'amélioration pérenne des immeubles privés, de manière phasée avec le déroulement du projet urbain d'ensemble.

Au volet incitatif des aides financières et du conseil gratuit sera adjoint le volet contraignant de l'utilité publique de restauration, et des actes contre l'insalubrité, le péril ou la carence.

L'expérience acquise par la Ville de Marseille depuis 2008 en matière d'Eradication de l'Habitat Indigne montre que la Restauration Immobilière est susceptible d'imposer des travaux plus complets et pérennes sur des immeubles dégradés que ne le font les actes contre l'insalubrité et le péril qui visent essentiellement à faire cesser la dangerosité ou le risque pour les personnes.

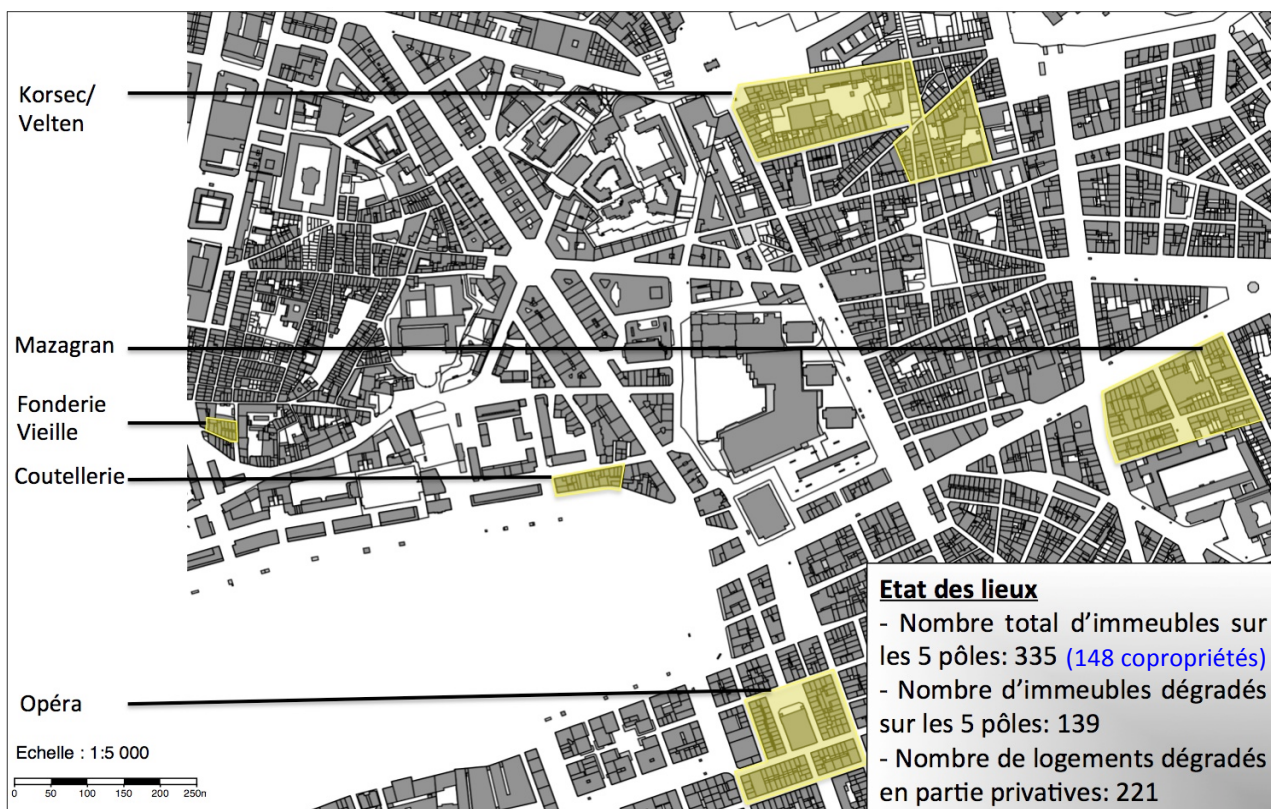
La SOLEAM assurera – en tant que concessionnaire de l'opération d'aménagement – la maîtrise des lots ou des immeubles auprès des propriétaires privés défaillants afin d'aboutir à la réhabilitation de ces biens.

Compte tenu de l'avancée des projets de renouvellement qui concernent 5 pôles de l'hypercentre, ou des opérations structurantes qui les bordent, un premier secteur à enjeu a été identifié qui est aujourd'hui mûr pour une démarche de requalification de l'habitat par les propriétaires privés. Ce secteur est entièrement inclus en Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

D'autres secteurs (quartier Noailles, secteurs de la Plaine autour de la place Jean Jaurès) sont en cours d'étude afin d'identifier les leviers sur lesquels l'action publique sera nécessaire pour l'atteinte de l'objectif d'améliorer globalement 2 000 logements sur la durée de la concession « Grand Centre Ville ».

Une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat a donc été conduite dans cette optique de complémentarité sur les pôles dénommés ci-après :

Opéra,
Mazagran,
Coutellerie,
Fonderie Vieille.
Korsec/Velten.



Présentation des 5 pôles de l'OPAH-RU

- Opéra



Situé dans le 1er arrondissement de Marseille, le pôle Opéra est constitué de 4 îlots organisés autour d'un monument classé, l'Opéra municipal. Il est délimité à l'ouest par les rues Glandevès et la rue Breteuil au débouché du cours Jean Ballard ; à l'Est par la rue Paradis ; au Sud par la rue Sainte et la place Lully ; au Nord par la rue Saint-Saens. A proximité immédiate des axes de transports et de centralité tels que le Vieux-Port, La Canebière et le Cours D'estienne d'Orves, ce secteur bénéficie d'une position emblématique au sein de l'hypercentre marseillais.

Vivant, animé et attractif, il porte la trace d'une mémoire commune qu'il s'agit de préserver et mettre en valeur. Le bâti est constitué d'immeubles XVIIIème et XIXème qui présentent des qualités historiques et architecturales qui ont valu leur inscription en zone de protection.

Pour autant il s'agit d'un patrimoine présentant des signes de dégradation parfois préoccupants et dont l'occupation est populaire, voire paupérisée.

L'opération « Grand Centre Ville » n'a pas vocation à intervenir de manière massive sur ce bâti dense constitué ni d'en bouleverser la structure foncière. Il s'agit plutôt de déclencher l'investissement privé pour obtenir la requalification et l'attractivité résidentielle de ces immeubles d'habitation tout en veillant à la mixité et la cohabitation avec les fonctions commerciale, culturelle et touristique renforcées du secteur.

L'action doit porter sur une incitation des propriétaires en place à améliorer et requalifier leur bien dans le sens de l'intérêt commun.

L'intervention sur ces immeubles portera essentiellement sur :

- le conseil aux propriétaires privés pour l'élaboration de programmes de travaux en parties communes et privatives et leur financement,
- le conseil aux syndicats pour améliorer la gestion des copropriétés et intervenir pour le redressement des plus fragiles,
- la cotation en insalubrité ou au signalement de péril en cas de besoin,
- l'élaboration de programmes de restauration immobilière en vue de leur déclaration d'utilité publique,
- l'intervention foncière ponctuelle et le portage de lots, en particulier pour obtenir le vote et la réalisation de travaux en parties communes des copropriétés.

Lorsqu'il s'agira d'immeuble entier maîtrisé, la cession donnera lieu à appel à projets et s'accompagnera d'un cahier des charges de travaux ; en tant que de besoin, un immeuble pourra être cédé à un bailleur pour produire des logements locatifs à prix maîtrisé.

- Mazagran



Situé dans le 1^{er} arrondissement de Marseille, le pôle Mazagran comprend quatre îlots. Il est délimité par La Canebière au Nord, la rue Guy Moquet au Sud, le boulevard Garibaldi à l'Ouest et la rue Sénac de Meilhan à l'Est.

Ce pôle est traversé d'Est en Ouest par la rue Mazagran à laquelle s'articulent deux espaces remarquables : la rue du Théâtre Français et la place du Lycée.

Divers immeubles de qualité portant des prescriptions patrimoniales (5 rue Mazagran ; 28-32 rue Mazagran ; 4-6 rue du Théâtre Français) et quatre équipements majeurs d'enseignement et de spectacle (dont le Théâtre des Bernardines dans une chapelle classée Monument Historique) font de ce secteur un pôle à fort potentiel de valeur ajoutée. Cependant la rue Mazagran présente un aspect sinistré à cause de la prégnance de l'automobile – stationnement et circulation – des conteneurs à ordures en surface, des pieds d'immeubles disqualifiés, vacants ou en déshérence.

Sur ce pôle, l'opération Grand Centre Ville a vocation à requalifier en profondeur la rue Mazagran et ses connections avec les équipements culturels qui la jouxtent pour lui rendre une qualité urbaine et d'usage en lien avec le spectacle et l'enseignement. L'un des enjeux est d'y redynamiser l'offre commerciale en développant une activité économique en lien avec les fonctions particulières de ce site et le profil de ses usagers, ce qui implique un travail sur les cellules

commerciales et le développement économique.

L'objectif global poursuivi est une mise en réseau des équipements structurants depuis le Conservatoire de la place Carli jusqu'au Théâtre de l'Odéon sur La Canebière, en passant par ce pôle privilégié qui aujourd'hui joue plutôt le rôle de repoussoir.

La requalification de l'espace public passe par le traitement de la rue Mazagran en plateau unique, une gestion des déchets, une pacification et une végétalisation de l'espace à vocation piétonne.

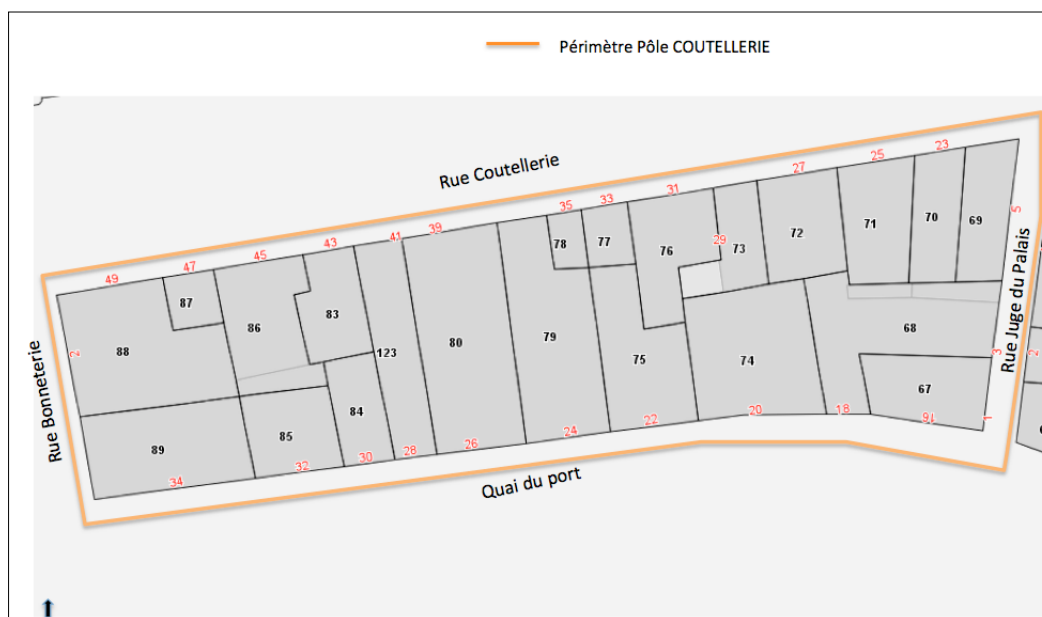
Du point de vue de l'habitat et du logement, le secteur présente une qualité résidentielle potentielle dont le développement pourra être encouragé dès lors que l'espace public et de chalandise s'améliorera – tels qu'en témoignent les changements positifs constatés rue Sénac de Meilhan avec l'aménagement de la rue en plateau unique.

De plus, le Conseil Régional a déjà investi dans une opération d'envergure pour offrir aux élèves des classes préparatoires du Lycée Thiers, un internat neuf de 80 chambres rues Sénac et Mazagran, à l'emplacement d'anciens locaux municipaux, adossés à la faculté de Droit Aix-Marseille.

Dans le cadre de la présente opération, l'action sur l'habitat privé portera sur une incitation des propriétaires à réhabiliter leur bien dans le contexte d'une requalification urbaine du secteur. L'intervention sur ces immeubles consistera :

- Au conseil apporté aux propriétaires pour l'élaboration de programmes de travaux en parties communes et privatives, et leur financement,
- Au conseil aux syndicats pour améliorer la gestion des copropriétés et intervenir pour le redressement des plus fragiles,
- A la cotation en insalubrité ou au signalement de péril en cas de besoin,
- A l'élaboration, sur les immeubles le réclamant, de programmes de restauration immobilière en vue de leur déclaration d'utilité publique,
- A l'intervention foncière ponctuelle et au portage de lots, à chaque fois que ce sera nécessaire pour obtenir la réhabilitation des immeubles ; les lots acquis par la SOLEAM concessionnaire, seront ensuite revendus avec mises en concurrence, une fois réalisés les travaux en parties communes, en privilégiant l'accession à la propriété ; ces logements auront soit été réhabilité par la concession, soit seront vendu avec un cahier des charges de travaux.

- Coutellerie



Situé dans le 2ème arrondissement de Marseille, le pôle Coutellerie est situé Quai du Port en façade du plan d'eau. Partie historique du cœur de ville marseillais, ce pôle bénéficie d'une position stratégique et reste l'un des deux derniers îlots urbains, de cette façade du Vieux-Port, préservés des destructions de la dernière guerre. Bien que largement dénaturé, il conserve de la ville ancienne le parcellaire étroit, irrégulier mono-orienté, particulièrement dans sa partie Nord, avec la rue Juge du Palais, dernier vestige de la voirie d'origine.

Cet îlot profite en premier rang du réaménagement du Vieux-Port : les immeubles donnant sur le plan d'eau, bénéficient d'une forte plus-value immobilière de part la vue et l'exposition privilégiée plein Sud, à l'abri des vents dominants. De plus ce pôle est situé dans une zone de circulation apaisée, où priorité est donnée au piéton, sur un circuit culturel et touristique à forte valeur ajoutée, dans une zone de chalandise exceptionnelle : entre République, Vieux port et MuCem. La présence de plusieurs établissements hôteliers confirme cet attrait exceptionnel.

Toutefois, si les immeubles Quai du Port présentent un niveau d'entretien très satisfaisant, et une forte attractivité, il n'en va pas de même d'une série d'immeubles rue Coutellerie qui nécessitent une sérieuse remise à niveau. Il s'agit principalement de petits immeubles orientés Nord dont l'habitabilité est contrainte par le parcellaire étroit.

Dans ce contexte, l'intervention sur l'habitat privé va consister en une action à la fois incitative et coercitive vis à vis des propriétaires et copropriétés. En fonction des situations rencontrées qui expliquent le mauvais état d'entretien, ou le déficit de gestion, ou l'indignité des situations rencontrées, les solutions les plus adaptées dans la palette d'outils seront mises en œuvre pour aboutir à la réhabilitation de ces immeubles.

L'équipe opérationnelle interviendra :

- en diagnostic fin des situations,
- en conseil aux propriétaires pour l'élaboration de programmes de travaux en parties communes et privatives, et leur financement,
- en conseil aux syndicats pour améliorer la gestion des copropriétés et redresser les plus fragiles,
- en cotation en insalubrité ou signalement de péril au vu des situations rencontrées,
- en l'élaboration au besoin de programmes de restauration immobilière en vue de leur déclaration d'utilité publique,
- en intervention foncière à chaque fois que ce sera nécessaire pour obtenir la réhabilitation des immeubles, ou leur restructuration quand elle s'avèrera nécessaire pour améliorer l'habitabilité ou le remembrement de lots possible.

SOLEAM concessionnaire, assurera les missions foncières, le portage et les travaux permettant d'atteindre le niveau de requalification recherchée, qu'elle agisse en tant que copropriétaire ou que propriétaire unique.

Les commercialisations feront l'objet d'avis publics et les cessions seront assorties de cahiers des charges de travaux lorsque ceux-ci seront à la charge des acquéreurs.

Une attention particulière sera apportée à l'occupation et au relogement des ménages, soit à titre provisoire dans l'attente du retour dans le logement réhabilité, soit à titre définitif.

- Fonderie Vieille



Situé dans le 2ème arrondissement de Marseille, à proximité de la Place de Lenche, le pôle Fonderie Vieille est un îlot hétérogène constitué d'une douzaine de petits immeubles privés autour d'une impasse étroite. Ces immeubles sont adossés à l'Ouest à un ensemble immobilier abritant notamment le Théâtre de Lenche, et au Nord à un établissement d'enseignement privé. L'ensemble est bâti sur un terrain en forte déclivité au pied de la butte du Panier.

Parmi les immeubles d'habitation privés, ont été acquis par la puissance publique en 2003 auprès d'un marchand de sommeil, 3 immeubles insalubres, enclavés au fond de l'impasse Fonderie Vieille, accessibles à partir de la rue Fonderie Vieille, en escalier.

Par expropriation au titre de la restauration immobilière, la puissance publique a également maîtrisé un petit immeuble en péril qui nécessitait une restauration complète. L'immeuble est situé rue Saint Pons, ruelle piétonne reliant la montée Fonderie Vieille à la place de Lenche.

Sur ce pôle, l'opération d'aménagement « Grand Centre Ville » consiste :

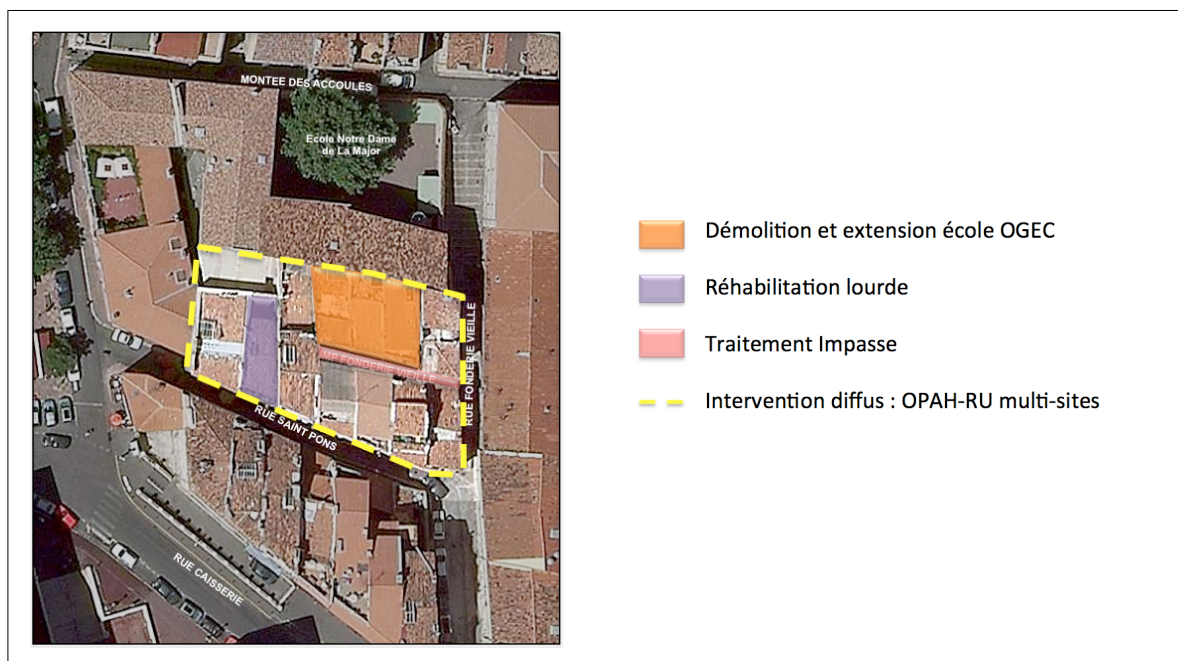
- en la cession par appel à projets avec cahier des charges de restauration de l'immeuble exproprié rue Saint Pons; le candidat retenu est un architecte qui a pour projet d'y faire son domicile et son atelier.
- en une petite opération de curetage des immeubles insalubres au fond de l'impasse d'une faible qualité résidentielle. La démolition permet l'extension de l'école privée mitoyenne qui a acquis auprès de SOLEAM le terrain d'assiette après démolition.
- en la requalification par la puissance publique de l'impasse Fonderie Vieille, après achèvement des travaux d'extension de l'école privée, à qui il est prévu de confier la gestion.

En complément de ces restructurations lourdes, 8 immeubles d'habitation appellent des travaux d'amélioration plus ou moins importants. Les aides à la réhabilitation de l'habitat privé doivent permettre de soutenir l'effort des riverains pour améliorer leur patrimoine en tant que de besoin, de manière à obtenir une requalification complète et pérenne de l'îlot dans son ensemble.

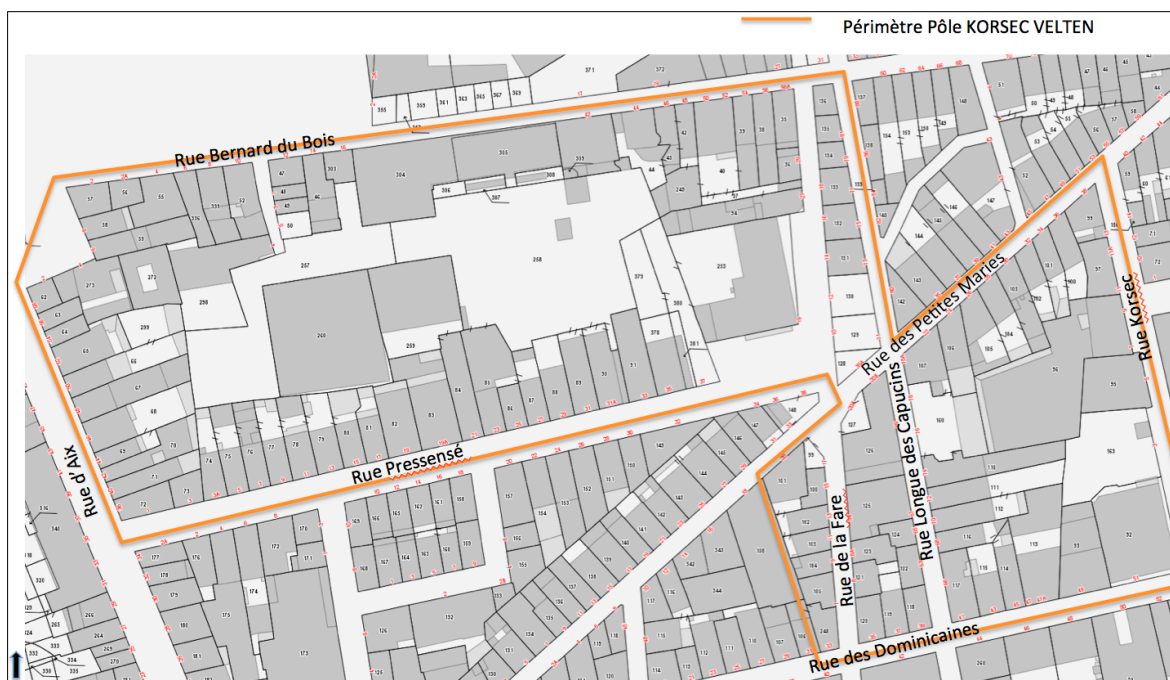
Dans le cadre de la présente opération, l'action sur l'habitat privé consistera pour l'essentiel :

- au conseil aux propriétaires pour élaborer un programmes de travaux en parties communes et privatives, et le financer,
- au conseil aux syndicats pour améliorer la gestion des copropriétés et intervenir pour le redressement des plus fragiles,
- à la cotation en insalubrité ou au signalement de péril en cas de besoin.

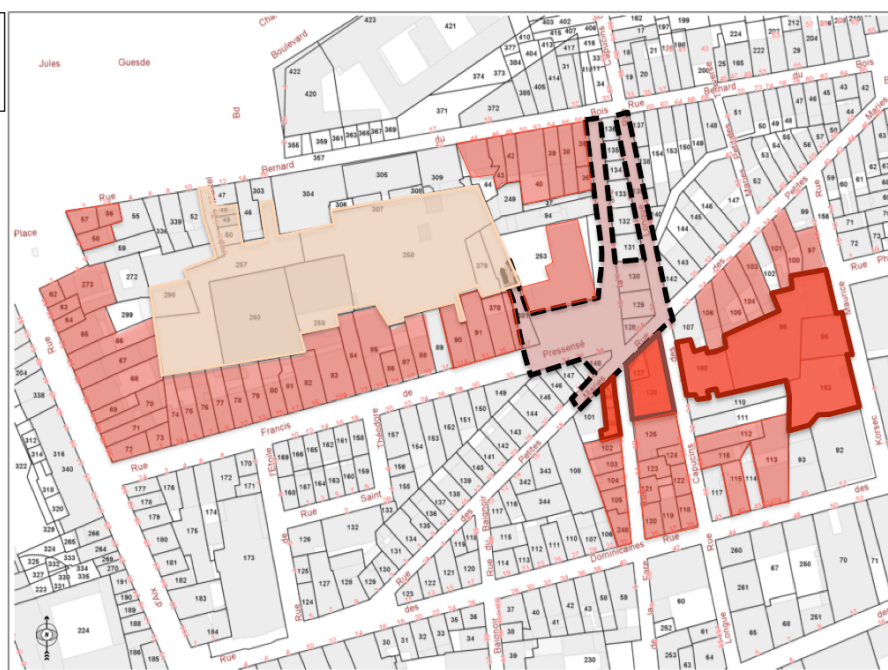
Compte tenu que ces immeubles ont déjà été soumis à des prescriptions de travaux de restauration dans le cadre du PRI Panier qui s'est achevé en 2009, l'incitation devrait suffire pour déboucher sur les travaux complémentaires qui s'avèreront encore nécessaires au maintien de ce patrimoine privé.



- Korsec-Velten



Esquisse d'aménagement



- Réhabilitation/Démolition/Reconstruction
- Immeubles en diffus diagnostiqués
- Espaces publics et VRD
- Aménagement et réhabilitation du cœur d'îlot Velten

Le projet de renouvellement urbain en jeu sur ce pôle implique une intervention lourde et multi-thématiques sur cinq îlots au nord du quartier historique de Belsunce, à l'interface des opérations de rénovation d'Euroméditerranée (ZAC Saint-Charles), de la gare et de la porte d'Aix.

Il s'agit d'intervenir sur un tissu ancien, fortement dénaturé par les vicissitudes de l'histoire, mais s'inscrivant encore dans la trame baroque d'origine. La requalification du bâti et de l'espace public doivent révéler l'intérêt historique et le caractère pittoresque des lieux, en restaurer l'image pour les marseillais et les habitants par une qualité d'usage, une offre résidentielle nouvelle, un bon niveau d'équipement, et une place privilégiée du piéton dans l'espace public.

L'opération de renouvellement urbain prévoit :

- de restructurer les équipements sociaux de proximité en requalifiant le cœur de l'îlot Velten autour duquel ils s'organisent ;
- d'améliorer les liaisons sur un terrain à forte déclivité entre la rue Bernard du Bois et l'intérieur du quartier baroque en contrebas ;
- de restructurer l'espace public en véritable place urbaine au carrefours des îlots à rénover en diminuant la présence de la voiture, tout en reconstituant les fronts bâtis dénaturés par les dommages de guerre ;
- de démolir l'ancien bâtiment industriel pour libérer le cœur d'îlot Korsec et y créer un programme mixte de 35 logements locatifs et en accession aidée à la propriété, afin de restaurer une mixité résidentielle et d'usage ;
- de mettre en valeur les vestiges d'un couvent et compléter les équipements sportifs de proximité (salle de sport et city-stade en cours de construction).

Ce programme d'ensemble en cours de réalisation a fait l'objet pour partie d'une convention de financement signée en 2010 avec l'ANRU et les partenaires institutionnels.

Afin de compléter ces investissements publics importants et obtenir ainsi une requalification d'ensemble durable, la réhabilitation du patrimoine privé est un enjeu particulièrement décisif sur ce secteur. En effet un certain nombre d'immeubles d'habitation diagnostiqués dans ces îlots présentent un caractère dégradé ou un niveau d'entretien tout à fait insuffisant.

L'intervention sur l'habitat privé va consister en une action à la fois incitative et coercitive vis à vis des propriétaires et copropriétés pour aboutir au niveau de réhabilitation souhaité.

L'équipe opérationnelle interviendra par :

- diagnostic des situations aussi bien bâtementaire qu'économique et juridique ; sera notamment analysée la volonté et la capacité de faire des bailleurs ;
- conseil aux propriétaires pour l'élaboration de programmes de travaux en parties communes et privatives, et leur financement,

- conseil aux syndicats pour améliorer la gestion des copropriétés et redresser les plus fragiles,
- cotation en insalubrité ou signalement de péril au vu des situations rencontrées,
- élaboration de programmes de restauration immobilière en vue de leur déclaration d'utilité publique,
- en intervention foncière à chaque fois que nécessaire pour débloquer les situations et aboutir aux travaux ;

La SOLEAM concessionnaire, assurera les missions foncières, le portage et les travaux permettant d'atteindre un niveau optimal de requalification des biens. Elle agira soit en tant que copropriétaire soit en tant que propriétaire unique.

Dans la commercialisation des lots ou immeubles maîtrisés et traités elle s'efforcera de promouvoir l'accession à la propriété pour réhausser le taux de propriétaires occupants à l'échelle du quartier.

Une attention particulière sera apportée à l'occupation et à l'accompagnement des ménages.

Synthèse de l'étude pré-opérationnelle sur l'habitat privé

Des diagnostics ont été réalisés sur chacun de ces 5 pôles à enjeux. Ils ont permis de repérer les bâtiments les plus dégradés. A l'aide de différentes sources d'informations (données statistiques, visites de terrain, état des lieux des fichiers administratifs de la Ville et diagnostics techniques), certains bâtiments ont été identifiés comme présentant un niveau de dégradation important. Des investigations complémentaires, à l'aide d'enquêtes techniques et sociales sur un échantillon test, ont mis en évidence les données suivantes :

➤ Structure foncière (5 pôles) :

Répartition par statut des propriétés	Monopropriétés	Indivisions	Copropriétés
	34%	12%	54%

Répartition par statut des propriétaires	occupants	bailleurs
	24 %	76 %

➤ Etat du bâti :

« Les caractéristiques d'immeubles dégradés incluant une précarité énergétique »

L'analyse fait ressortir de nombreux désordres dans les logements :

- 37% de logements indécents et 10% de logements potentiellement insalubres. De plus, 12% des logements sont en sur-occupation.
- De nombreux petits logements T1 & T2 (respectivement 28% et 41%, soit 69%), aucun T5 et peu de T4 (7%).
- Plus d'un quart des logements n'est pas équipé de chauffage (27%). Et la moitié des logements qui le sont, sont équipés de chauffage électrique. Seulement 39% des personnes occupant des logements non équipés de chauffage, compensent par l'utilisation de dispositifs mobiles, électriques ou à combustion.
- L'installation électrique des logements visités est très souvent vétuste et présente des risques potentiels (dans 61% des cas). Lorsque les logements sont équipés d'une installation gaz (27% des logements), elle est souvent vétuste (un tiers des cas).
- La ventilation des pièces d'eau est largement déficiente : 68% d'entre elles n'en sont pas équipées.
- Seulement 44% des logements visités ont une isolation thermique et acoustique.
- La moitié des logements visités ont des menuiseries en mauvais état.
- 24% des logements sont pourvus de balcons, seulement 14% d'entre eux sont en bon état.
- Dans les appartements visités, on peut noter de gros problèmes d'infiltrations (dans 66% des logements) et de moisissures (dans 58% des logements).
- 74% de logements génèrent une « précarité énergétique ».

➤ Données sociales et occupation :

« Les caractéristiques d'une population fragile »

- 70 % des ménages logés ont des ressources mensuelles inférieures à 977 € (seuil de pauvreté 2013 pour une personne seule), avec un taux de 24% ayant moins de 450 € par mois.
- 26 % d'entre eux ont une activité salariale,
- 30 % sont inactifs et 15 % au chômage, 30 % sont retraités.
- La « personne de référence » a plus de 55 ans pour 47 % des ménages enquêtés. Elle a de plus de 65 ans pour plus de 26 % des ménages.
- 60 % sont des isolés ou des familles monoparentales, avec une prédominance féminine pour 59 % des ménages.
- 50 % des ménages ont au moins un enfant à charge,
- Des loyers élevés: un montant des loyers globalement élevé avec une moyenne de 12€/m² de surface habitable, et dépassant les 16€/m² de surface habitable pour les plus petits logements.
- Taux d'effort supérieur à 31 % pour plus de 42 % des ménages enquêtés.
- 36 % des ménages ont fait des démarches auprès des bailleurs sociaux afin d'être relogés en HLM.

➤ Fonctionnement et gestion des copropriétés :

Sur l'ensemble des secteurs, les copropriétés représentent plus de 40% des immeubles. La majorité de ces copropriétés enquêtées sont endettées :

Il s'agit souvent, à l'échelle de la copropriété, de grosses sommes, allant jusqu'à plus de 14 000 €.

A l'échelle des lots de copropriété, les dettes sont en moyenne de 1 000 € et peuvent aller jusqu'à 10 000 € pour une seule personne.

Des procédures sont en cours à des stades différents:

- Suivi auprès du service contentieux des syndics (relance, mise en demeure).
- Assignation en référé.
- Procédures de recouvrements (avocats / huissiers).

Pour ce qui est des travaux programmés par les copropriétés, lorsqu'il y en a, ce sont des travaux obligatoires qui seront fait à minima.

Suite à ces constats, le dispositif d'OPAH de Renouvellement Urbain semble le plus adapté, avec un volet « copropriétés dégradées » (ou « copropriétés en difficulté ») apparaissant indispensable.

L'OPAH-RU constituera l'un des outils essentiels à la réhabilitation du centre ville et s'inscrira naturellement dans les dispositifs déjà mis en place dans ces 5 pôles que l'on a décrit précédemment.

Cette OPAH s'articule avec d'autres opérations mises en œuvre sur le territoire municipal en faveur de l'habitat privé, notamment le PIG communautaire, la lutte contre d'habitat indigne et les campagnes de ravalement de façade, mises en place par les collectivités et leurs partenaires, en concertation avec les services de l'Etat, pour traiter des dysfonctionnements de toutes natures constatés.

L'OPAH-RU permettra de conduire dans la durée et de manière organisée, un programme d'actions fortes de requalification et de restructuration de l'habitat et du cadre de vie pour combattre les fragilités sociales, assurer des conditions de vie décentes à la population demeurant sur place et accéder à un objectif de mixité sociale résidentielle.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Ville de Marseille, la CUMPM, le Département, la Région, l'État et l'Anah décident de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain à volet « copropriétés dégradées » et dénommée « OPAH-RU multisites Grand Centre Ville ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre de l'opération joint en annexe 2 concerne les 5 pôles d'intervention présentés dans le préambule. L'ensemble des dispositions de la présente convention s'appliquent aux immeubles inclus à l'intérieur de ces délimitations.

Chapitre II – Contexte opérationnel

Article 2 – Contexte opérationnel de l'OPAH RU multi-sites

Comme indiqué en préambule, cette OPAH s'inscrit dans une opération d'aménagement plus vaste nommée "Opération Grand Centre Ville" et concédée à la SPL SOLEAM qui prévoit :

- d'inciter à la requalification du parc d'habitat privé ancien ciblé ;
- de résorber les dysfonctionnements urbains par des interventions foncières ponctuelles ;
- de recomposer en harmonie avec le tissu urbain les secteurs en renouvellement en veillant au juste équilibre entre habitats, équipements, activités, et espaces publics.

Les actions conduites dans le cadre de cette OPAH-RU seront réalisées en étroite articulation avec les projets d'aménagement et de restructuration des différents pôles présentés.

Chapitre III - Enjeux et objectifs de l'OPAH RU

Article 3 - Enjeux de la mise en place d'une opération de type OPAH RU

Les enjeux et objectifs retenus pour cette OPAH résultent d'une stratégie générale d'intervention qui vise une réhabilitation pérenne des immeubles. L'accent a été mis sur la réhabilitation des parties communes.

En parallèle de cette intervention spécifique, les objectifs « courants » des OPAH-RU à volet « copropriété » seront poursuivis. Les travaux doivent permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Réhabiliter durablement des bâtiments et des logements ;
- Contribuer aux dispositifs de lutte contre l'insalubrité ;
- Produire des logements à loyer maîtrisé ;
- Intervenir en faveur de l'attractivité du territoire et la lutte contre la vacance ;
- Assurer l'accompagnement social des familles ;
- Accompagner les copropriétés : le site est composé majoritairement de copropriétés mixtes traditionnelles, dont l'entretien et la gestion sont peu assurés ;
- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Accompagner l'autonomie des personnes dans leur logement.

Chapitre IV – Description du dispositif et objectifs qualitatifs de l'OPAH RU.

Article 4 – Volets d'action

4.1. Généralités

- Assurer une réhabilitation globale et durable à l'échelle des immeubles, en agissant simultanément sur :
 - La qualité technique et architecturale des opérations, pour assurer leur bonne viabilité et intégrer les préoccupations environnementales (économies d'énergie) ;
 - Un traitement exigeant des parties privatives et des parties communes ;
 - Le respect des résidents actuels par un suivi amont des conditions et modalités de relogements induits par une opération et un suivi aval des familles réinstallées dans le logement neuf, avec un travail sur le « mode d'habiter ».

- Contribuer aux dispositifs de lutte contre l'insalubrité : cette OPAH devra permettre de régler les cas d'insalubrité relevant de la requalification des pôles opérationnels et identifiés dans le cadre des diagnostics urbains ou des diagnostics bâtementaires menés en phase d'étude et de définition.
- Produire des logements à loyer maîtrisé : l'OPAH contribuera au développement d'une offre locative sociale privée en favorisant le logement conventionné et intermédiaire et accompagnera les propriétaires par une mission de suivi des familles post-travaux.
- Accompagner les copropriétés : le site est composé majoritairement de copropriétés mixtes traditionnelles, dont l'entretien et la gestion sont peu assurés. L'action de l'opérateur dans le cadre de l'OPAH devra permettre la mise en œuvre de moyens utiles au redressement des copropriétés fragiles ou dégradées.
- Lutter contre la précarité énergétique
- Accompagner l'autonomie des personnes dans leur logement.
- Assurer l'accompagnement social des familles : il doit être assuré auprès des familles résidentes et particulièrement de celles qui sont le plus en difficulté, à toutes les phases de l'opération :
 - En amont, en terme :
 - d'appui à la constitution des dossiers administratifs requis,
 - d'évaluation des besoins et des moyens,
 - de compatibilité travaux/maintien des familles ou de conditions de relogement temporaire ou définitif.
 - Pendant la réalisation des travaux ;
 - A l'issue des travaux sur les aspects relatifs à la gestion du logement (budget et charges, aides éventuelles, etc.) et au « mode d'habiter » (entretien du logement, relations entre locataires/copropriétaires, etc.), afin de contribuer à la pérennité de la réhabilitation.
- Informer les habitants : la réussite de cette opération repose sur la capacité de tous les acteurs à organiser l'information et la mobilisation des propriétaires à toutes les étapes du processus de requalification. Une information des habitants, en continu, sur le déroulement et les avancées de l'OPAH, sera organisée.
- Promouvoir le bail à réhabilitation comme moyen de solvabilisation des propriétaires.

4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Sur la base de l'étude pré-opérationnelle, l'équipe d'animation de l'OPAH-RU assurera une mission de repérage et si nécessaire de signalement auprès des pouvoirs publics des immeubles susceptibles de relever de situations d'habitat indigne sur l'ensemble des îlots sus évoqués.

Elle sera dans le même temps chargée de diffuser informations et conseils préventifs auprès des propriétaires.

A ce titre, elle renseignera les propriétaires sur les modalités et les conséquences des interventions engagées dans le cadre des différentes procédures et en réponse aux prescriptions législatives et réglementaires en matière de santé publique.

Elle proposera toutes mesures opérationnelles qui lui paraîtront répondre aux situations observées et assurera un suivi des opérations engagées.

Ce volet comporte notamment :

- le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants ;
- les visites des logements éventuellement signalés à la commission DALO pour motif d'insalubrité ou d'indécence ;
- l'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;
- les objectifs et méthodes de traitement des logements et/ou parties communes d'immeubles, en distinguant les objectifs de traitement purement incitatifs (insalubrité avérée et habitat très dégradé) des objectifs de traitement plus coercitifs (arrêtés éventuellement accompagnés d'aides au titre de l'habitat indigne, travaux d'office nécessaires).
- l'estimation des situations présumées d'insalubrité, de péril et de risque de saturnisme, des situations de danger à traiter, ainsi que l'estimation du volume d'intervention correspondant ;
- le dispositif prévu pour le relogement, provisoire ou définitif des occupants.

4.3. Volet « copropriétés dégradées »

Ce volet « copropriété » se présente comme ceci :

- identification et mobilisation des partenaires,
- assistance juridique, administrative et technique aux propriétaires et syndicats de copropriétaires,
- redressement de la gestion financière,
- enclenchement des procédures juridiques le cas échéant (substitution, carence, etc.)
- mise en place d'un portage (acquisition ou bail à réhabilitation, mis en œuvre par le concessionnaire ou par d'autres acteurs tels bailleurs sociaux ou associations),
- information et formation des copropriétaires et du conseil syndical
- accompagnement social individuel.

Les immeubles entrant dans le champ de ce chapitre vont constituer un objectif de 20 copropriétés dont il faudra obtenir le redressement complet. Ont déjà été identifiées dans le cadre de l'étude préopérationnelle 9 copropriétés qui présentent des critères de fragilité au regard notamment de l'état du bâti :

- **44 rue d'Aix**
- **52 rue d'Aix**
- **2 rue Bernard Dubois**
- **6 rue Bernard Dubois**
- **4 rue Mazagran**
- **15 rue Mazagran**
- **37 rue Mazagran**
- **13 rue de la Fare**
- **29 rue Coutellerie**

Les critères ayant permis d'identifier ces adresses comme copropriétés dégradées sont synthétisés en annexe de la présente convention.

Une étude complémentaire sera menée en 2016 d'une part pour conforter la connaissance des copropriétés déjà repérées et d'identifier les leviers de redressement à mettre en œuvre et d'autre part pour compléter le repérage à concurrence de l'objectif de 20 redressements.

Modalité d'intégration de nouvelles copropriétés dégradées :

Mise en place d'un comité technique qui actera, tout au long de l'opération, selon les critères ci-dessous, l'intégration des copropriétés relevant du volet « copropriétés dégradées ».

Le comité sera composé d'un technicien de chacune des collectivités signataires de la convention et d'un représentant de l'équipe d'animation de l'OPAH. Le comité se réunira sur demande de la Ville de Marseille.

Les critères d'une copropriété dégradée sont relatifs :

- au fonctionnement et à la gestion de la copropriété ;
- à l'état du bâti ;
- au profil des propriétaires et des occupants de l'immeuble.

Le comité technique validera une procédure d'identification des copropriétés dégradées après signature de la présente convention.

4.4. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées. Ce protocole a vocation à constituer 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 l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

L'équipe d'animation de cette OPAH-RU apportera aux propriétaires ou à leur maître d'oeuvre, aux locataires et à leurs bailleurs, une assistance technique fondée sur le diagnostic préalable et le plan d'action :

- L'équipe opérationnelle réalisera une évaluation technique et énergétique du logement (date de construction, surface et nombre de pièces, diagnostic technique et énergétique, etc.). L'équipe devra en particulier réaliser des Diagnostics de Performance Energétique (DPE), avant travaux et réaliser l'évaluation énergétique projetée sur la performance thermique escomptée après travaux.
- **Appui et conseils aux propriétaires** : Préconisations du type de travaux et d'interventions à mettre en œuvre pour obtenir des gains énergétiques.
L'équipe d'animation devra proposer et estimer le coût des travaux permettant de déclencher des aides dans le cadre du programme « Habiter mieux ».
Réalisation d'un bilan d'amortissement simplifié du coût des travaux au vu des subventions et primes perçues et des économies réalisées au quotidien.
- Puis, dans un deuxième temps, il sera nécessaire de réaliser un DPE après la réalisation des travaux, seulement si les travaux réalisés sont différents du projet initial.
- Réalisation d'un bilan semestriel avec tenue des indicateurs de résultats **pour mobiliser d'éventuels fonds complémentaires du programme «Habiter mieux»**.
- **Accompagnement des propriétaires dans les pratiques d'utilisation des nouveaux systèmes mis en œuvre** (notamment pour les travaux d'isolation thermique, éradication des modes de chauffage polluants et inefficaces) : préconisations en termes d'accompagnement et de bonne utilisation du logement et de ses équipements.
- **Réflexion prospective** : Sensibilisation des entreprises et aide à la mobilisation de fonds complémentaires

4.5. Volet « travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat »

Concernant le volet « travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat » de l'opération, il s'agit de :

- développer le repérage du besoin en adaptation des logements en lien avec les acteurs de terrain ;
- apporter l'accompagnement nécessaire à la définition de programmes de travaux permettant d'adapter le logement au handicap ou à la dépendance ;
- encourager le développement de l'accessibilité de tous les logements.

4.6. Volet social

Concernant le volet « social » de l'opération, il s'agit d'une part de :

- de créer une offre de logements à loyer maîtrisé afin de répondre à la nécessité de loger une population aux ressources très modestes ;
- de développer une offre de logements diversifiée et adaptée afin d'assurer une mixité sociale et générationnelle en garantissant le maintien des populations sur place et en favorisant l'installation de nouvelles populations (accession aidée pour les primo-accédants, adaptation du logement au handicap et aux besoins des personnes âgées, multiplication des logements de grande taille pour les familles, etc.).

et d'autre part :

- d'assurer la coordination des actions en vue du relogement des ménages et de leur accompagnement lorsque celui-ci s'avère nécessaire.

Par ailleurs, en coopération étroite avec les services compétents auprès desquels elle assumera une mission d'information et d'aiguillage, l'équipe opérationnelle s'efforcera d'accompagner les personnes en situation délicate et d'orienter dans leurs démarches les familles concernées, pendant toute la durée de l'opération :

- suivi du maintien ou des conditions de relogements corrects dans le quartier pour les ménages qui le souhaitent. Proposition de mesures d'accompagnement social éventuellement nécessaires ;
- repérage et suivi social personnalisé, avant, pendant et après travaux, en vue d'une meilleure intégration des familles les plus en difficulté. Les interventions afférentes s'effectueront en coordination étroite avec les services concernés des collectivités et organismes compétents à qui seront adressés les signalements des situations particulières détectées par l'équipe opérationnelle.

Pour la conduite de ces actions l'équipe opérationnelle mettra en place un poste dédié.

Chapitre V – Objectifs quantitatifs de l’OPAH-RU, financements des travaux et de l’ingénierie.

Article 5 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs retenus résultent d’une stratégie générale d’intervention qui vise à une réhabilitation globale et pérenne des immeubles pris dans leur totalité. Dans ce sens, les travaux en parties privatives ne seront subventionnés que pour autant que la structure du bâtiment (parties communes) ne fasse pas l’objet d’un arrêté de péril ou d’insalubrité. Si tel est le cas, il sera nécessaire de faire un dossier de réhabilitation globale (parties communes et parties privatives).

En vue de permettre à certains propriétaires les plus impécunieux d’assumer les travaux nécessaires à la requalification de leur bien, l’équipe proposera la solution du bail à réhabilitation. L’objectif a été évalué à 10 baux.

5.1. Objectifs quantitatifs concernant les travaux sur parties communes

Eu égard aux objectifs généraux définis pour l’opération, le 1^{er} critère de référence sera le nombre d’immeubles ayant fait l’objet d’une réhabilitation globale grâce à la participation de tous les financeurs. Le nombre d’immeubles à traiter est évalué à 83, soit 664 logements concernés.

Sur ces 83 immeubles, un objectif de redressement de 20 copropriétés dégradées sera poursuivi.

5.2. Objectifs quantitatifs concernant les travaux sur parties privatives

A côté du traitement global des immeubles, des logements vont faire l’objet de réhabilitation, à savoir 132 logements à traiter. Les objectifs globaux sont évalués à **132 logements** minimum, répartis comme suit :

- 27 logements occupés par leur propriétaire
- 105 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Le nombre prévisionnel de logements à réhabiliter dans le cadre de cette opération se décompose comme suit :

- L’objectif en nombre de **logements intermédiaires est estimé à 40.**
- Le nombre attendu **de logements conventionnés sociaux est évalué à 50.**
- Le nombre de **logements conventionnés très sociaux est estimé à 15.**

Objectifs quantitatifs						
	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Propriétaires Occupants	3	5	7	7	5	27
Propriétaires Bailleurs	11	21	26	26	21	105
TOTAL	14	26	33	33	26	132

	PO modestes	PO très modestes	TOTAL
Dans les logements à traiter PO	19	8	27
Travaux lourds - pour réhabiliter un lgt indigne ou très dégradé	8	4	12
Travaux d'amélioration - pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	5	1	6
Travaux d'amélioration - pour l'autonomie de la personne	3	1	4
Travaux d'amélioration - lutte contre la précarité énergétique	3	2	5

	LI 40	LC 50	LCTS 15	TOTAL 105
Dans les logements à traiter PB				
Travaux lourds - pour réhabiliter un lgt indigne ou très dégradé	11	15	4	30
Travaux d'amélioration - pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	6	8	3	17
Travaux d'amélioration - pour l'autonomie de la pers -	3	5	3	11
Travaux d'amélioration - pour la réhabilitation d'un lgt dégradé	7	10	3	20
Travaux d'amélioration - lutte contre la précarité énergétique	6	6	2	14
Travaux d'amélioration - suite à procédure RSD ou contrôle de décence	3	3	0	6
Travaux d'amélioration - transformation d'usage	4	3	0	7

Article 6 – Engagements financiers de chacun des partenaires en fonction des objectifs

6.1. L'Anah : Objectifs quantitatifs et financements de la CUMPM par délégation de l'ANAH

6.1.1. Objectifs de l'ANAH/CUMPM

Eu égard aux objectifs généraux définis pour l'opération, le 1^{er} critère de référence sera le nombre d'immeubles ayant fait l'objet d'une réhabilitation globale grâce à la participation de tous les financeurs. Le nombre d'immeubles à traiter est évalué à 83, soit 664 logements concernés. A côté du traitement global des immeubles, des logements vont faire l'objet de réhabilitation, à savoir 132 logements à traiter.

Les objectifs globaux sont évalués à **132 logements** minimum, répartis comme suit :

- **27** logements occupés par leur propriétaire
- **105** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Le nombre prévisionnel de logements à réhabiliter dans le cadre de cette opération se décompose comme suit :

	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Propriétaires Occupants	3	5	7	7	5	27
Propriétaires Bailleurs	11	21	26	26	21	105
TOTAL	14	26	33	33	26	132

- L'objectif en nombre de **logements intermédiaires est estimé à 40.**
- Le nombre attendu **de logements conventionnés sociaux est évalué à 50.**
- Le nombre de **logements conventionnés très sociaux est estimé à 15.**

6.1.2. 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, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le 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.

Compte tenu de ce qui précède, une annexe récapitule seulement à titre indicatif les règles de calcul des aides financières de chaque partenaire. Si nécessaire, cette annexe sera mise à jour.

Ecrêtement des aides :

Le montant de la subvention versée par l'Anah ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80 % du coût global de l'opération TTC.

Constituent des aides publiques, au sens de l'article R. 321-17 du CCH, les subventions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics à caractère administratif, de l'ADEME et de la Communauté européenne. Toutefois, ce plafond peut être porté, à titre exceptionnel, jusqu'à 100 % du montant HT des travaux retenus pour des opérations spécifiques définies par délibération du conseil d'administration. Cela concerne :

- Les travaux pour l'autonomie de la personne : seuls les propriétaires occupants modestes et très modestes peuvent en bénéficier.
- Les travaux de lutte contre la précarité énergétique : seuls les propriétaires occupants très modestes peuvent en bénéficier.

6.1.3. Montants prévisionnels : Aides pour travaux de l'Anah/CUMPM

Les conditions de recevabilité des demandes de subvention, notamment les plafonds de travaux et les taux de subvention, seront ceux en vigueur à la date du dépôt des dossiers auprès de la délégation locale de l'Anah.

La CUMPM par délégation de l'Anah s'engage à accorder prioritairement ses aides, selon les priorités et les critères définis dans la convention de délégation de compétence entre l'Anah et la CUMPM ;

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole réserve pour cela un montant de crédit de 3 073 000 € HT correspondant à l'amélioration d'immeubles (parties communes) et de logements (parties privatives).

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **3 073 000 € HT**, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides aux travaux	307 300	614 600	768 250	768 250	614 600	3 073 000*

** dont primes du programme « Habiter mieux » (ASE), prime de réservation « public prioritaire » et prime de réduction de loyer*

Les engagements financiers de l'ANAH/CUMPM au titre du suivi animation de l'OPAH-RU sont détaillés au point 8.1

6.1.4. Financements de l'Anah au titre du volet « Copropriétés dégradées »

6.1.4.1. Objectifs

9 immeubles ont d'ores et déjà été identifiés comme pouvant répondre aux critères de subventionnement des copropriétés dégradées. Cette liste pourra être élargie en cours d'opération, puisque l'équipe d'animation sera amenée à réaliser des diagnostics supplémentaires dans le cadre de sa prospection de logements et copropriétés dégradées.

6.1.4.2. Règles d'application

Pour les immeubles en volet OPAH « copropriétés dégradées », le plafond des travaux réalisés en parties communes est fixé à 150 000 € HT par bâtiment, auquel s'ajoutent 15 000 € HT par lot d'habitation principale. Le taux maximal de subvention est de 35%. Si nécessaire l'aide peut être déplafonnée pour prendre en compte les travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 50 % ou de résoudre une situation de dégradation très importante du bâti. Dans ce dernier cas, le taux de financement peut être porté à 50 %.

Si les aides individuelles sont cumulées avec une aide au syndicat de copropriétaires, le montant cumulé des aides accordées ne peut dépasser le maximum de l'aide pouvant être octroyée au syndicat.

6.1.4.3. Montants prévisionnels

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides aux Copro dégradées	54 000	153 000	315 000	315 000	54 000	900 000*

Nota : le montant prévisionnel d'engagement de 900 000 € est inclus dans le calcul du montant prévisionnel global des autorisations d'engagement de l'Anah en 6.1.3. ci-dessus.

6.1.5. Financements de l'Anah au titre du programme « Habiter Mieux »

6.1.5.1. Objectifs

L'objectif est de traiter **71 logements** dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».

6.1.5.2. 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 n° 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du FART. Pour pouvoir bénéficier de cette aide, les travaux réalisés doivent améliorer d'au moins 25 % la performance énergétique du logement pour un PO et d'au moins 35% pour un PB.

6.1.5.3. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme « Habiter Mieux » pour l'opération sont de **124 500 € maximum** (soit un objectif de réhabilitation de 71 logements dans le cadre de ce programme), selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides programme Habiter Mieux – Partie Privative*	10 100	24 300	32 100	33 700	24 300	124 500
Aides à l'ingénierie **	1 800	4 200	5 400	5 700	4 200	21 300
						145 800
Aides programme Habiter Mieux – Partie Commune***	3 000	9 000	15 000	15 000	3 000	45 000
Aides à l'ingénierie **	600	1 800	3 000	3 000	600	9 000

* 2500€/PO très modeste, 2100€/PO modeste et 1600€/PB en partant du principe que la moitié des dossiers bénéficieront du programme « Habiter Mieux »

** 300€ par logement

*** 1500€ par lot d'habitation lorsque les travaux de parties communes permettent un gain énergétique de 35%

Nota : le montant prévisionnel d'engagement de 124 500 € est inclus dans le calcul du montant prévisionnel global des autorisations d'engagement de l'Anah en 6.1.3. ci-dessus.

6.1.6. Financements de l'Anah au titre de la prime de réduction de loyer

6.1.6.1. Objectifs

La prime de réduction de loyer concerne les logements conventionnés en Loyer conventionné et Loyer Conventionné Très Social soit 65 logements.

6.1.6.2. Règles d'application

Une prime complémentaire « réduction de loyer » peut être octroyée sous conditions que le logement loué fasse l'objet d'une convention Anah à loyer social ou à loyer très social et que le logement soit situé dans une zone de tension du marché locatif.

Cette prime de l'Anah s'établit à 102€/m² qui correspond au triplement de la prime de 34 €/m² octroyée par une collectivité partenaire, en l'occurrence la CUMPM au titre de ses fonds propres. (article 6.2.5 infra)

Le bailleur répondant aux critères d'éligibilité bénéficiera ainsi d'une prime de 136€/m² de surface utile.

6.1.6.3. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la prime de réduction de loyer pour l'opération sont de 331 500€ HT maximum. Ces montants sont calculés à partir d'une surface moyenne des logements estimées à 50m². Ils se décomposent selon l'échéancier suivant :

	Année 1 2015	Année 2 2016	Année 3 2017	Année 4 2018	Année 5 2019	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Prime réduction de loyer*	33 150	66 300	82 875	82 875	66 300	331 500
Nombre de logements concernés	7	13	16	16	13	65

* 102€ HT /m² dans la limite de 80m² par logement

Nota : le montant prévisionnel d'engagement de 331 500 € est inclus dans le calcul du montant prévisionnel global des autorisations d'engagement de l'Anah en 6.1.3. ci-dessus.

6.1.7. Financements de l'Anah au titre de la prime réservation au profit de publics prioritaires

6.1.7.1. Objectifs

La moitié des logements conventionnés en LCTS feront l'objet d'une réservation au profit de publics prioritaires, soit un total de **7 logements**.

6.1.7.2. Règles d'application

Une prime de 4 000 € par logement peut être octroyée lorsque le logement fait l'objet d'un conventionnement très social, donnant au Préfet le droit de désigner le locataire et sous la condition que le logement soit effectivement attribué à un ménage prioritaire.

6.1.7.3. Montants prévisionnels

	Année 1 2015	Année 2 2016	Année 3 2017	Année 4 2018	Année 5 2019	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Prime publics prioritaires	4 000	4 000	8 000	8 000	4 000	28 000

Nota : le montant prévisionnel d'engagement de 28 000 € est inclut dans le calcul du montant prévisionnel global des autorisations d'engagement de l'Anah en 6.1.3. ci-dessus.

6.2. La CUMPM : Objectifs quantitatifs et financements de la CUMPM (sur fonds propres)

6.2.1. Objectifs de la CUMPM

La CUMPM, sur ses fonds propres, a pour objectif d'intervenir sur les thématiques suivantes :

- la précarité énergétique en engageant des financements dans le cadre du programme « Habiter Mieux »,
- la mise sur le marché de logements conventionnés en social et très social via la prime réduction de loyer,
- la mise en place de baux à réhabilitation.

6.2.2. 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 (CCH), du règlement général de l'agence, des délibérations du Conseil d'Administration, des instructions du Directeur Général, des dispositions inscrites dans les programmes d'actions, notamment les dispositions inscrites dans le Programme d'Action 2015 de la CUMPM et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le 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.

Compte tenu de ce qui précède, une annexe récapitule seulement à titre indicatif les règles de calcul des aides financières de chaque partenaire. Si nécessaire, cette annexe sera mise à jour selon la réglementation Anah en vigueur l'année considérée.

La CUMPM sur fonds propres s'engage à accorder ses aides au titre du programme « Habiter Mieux », au titre de la prime de réduction de loyer et au titre du bail à réhabilitation. L'aide au titre du bail à réhabilitation ne dépend pas des règles de l'ANAH, ni du CCH. Les dispositions évoquées dans le premier paragraphe de ce point ne s'appliquent pas à cette règle.

6.2.2.1. Objectifs et Règles d'application de la prime « Habiter Mieux »

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux », l'objectif est de traiter 17 logements de propriétaires occupants en parties privatives.

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. Les règles d'octroi et d'emploi de ces

crédits sont celles fixées par l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART. Cette aide est ici complétée par la CUMPM à hauteur de 500 € par logement pour un PO.

Pour pouvoir bénéficier de cette aide, les travaux réalisés doivent améliorer d'au moins 25 % la performance énergétique du logement.

6.2.2.2. Objectifs et Règles d'application de la prime de réduction de loyer

Une prime complémentaire « réduction de loyer » peut être octroyée sous conditions que le logement loué fasse l'objet d'une convention Anah à loyer social ou à loyer très social et que le logement soit situé dans une zone de tension du marché locatif. Cette prime s'établit à 34 €/m². Elle permettra de déclencher une prime de l'Anah d'un montant triplé soit : 102€/m².

Dans le cadre de cette convention d'OPAH-RU, **65 logements** en Loyer conventionné Social et Loyer Conventionné Très Social sont concernés.

6.2.2.3. Objectifs et Règles d'application de l'aide au bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparation de toute nature, en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail à des personnes défavorisées. Son régime juridique est précisément organisé par le CCH (*art. L.252-1 à L.252-4*).

Durant cette OPAH RU, 10 logements feront l'objet d'un bail à réhabilitation

6.2.3. Montants prévisionnels globaux de la CUMPM sur fonds propres

Les conditions de recevabilité des demandes de subvention, notamment les plafonds de travaux et les taux de subvention, seront ceux en vigueur à la date du dépôt des dossiers auprès de la délégation locale de l'Anah.

La CUMPM, sur fonds propres, s'engage à accorder ses aides, selon les priorités et les critères définis dans le programme d'actions ; et réserve pour cela un montant de crédit de 219 000 € HT correspondant à l'amélioration d'immeubles et de logements.

Les montants prévisionnels globaux des autorisations d'engagement de la CUMPM pour l'opération représentent un total de **219 000 €**, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

Aides Propres MPM		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Bail à Réhabilitation	Nombre de logements	1	2	2	3	2	10
	Crédits	10 000 €	20 000 €	20 000 €	30 000 €	20 000 €	100 000 €
Prime Habiter Mieux	Nombre de logements	2	4	4	4	3	17
	Crédits	1 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	1 500 €	8 500 €
Prime de réduction de loyer (34€ HT /m2 dans la limite de 80m2 par logement)	Nombre de logements	7	13	16	16	13	65
	Crédits	11 050 €	22 100 €	27 625 €	27 625 €	22 100 €	110 500 €
Total	Crédits	22 050 €	44 100 €	49 625 €	59 625 €	43 600 €	219 000 €

* Aide programme Habiter mieux, prime de réduction de loyer et aide au bail à réhabilitation

6.3. La Ville de Marseille : Objectifs quantitatifs et financements de la Ville de Marseille

6.3.1. Objectifs quantitatifs

Eu égard aux objectifs généraux définis pour l'opération, le 1^{er} critère de référence sera le nombre d'immeubles ayant fait l'objet d'une réhabilitation globale grâce à la participation de tous les financeurs. Le nombre d'immeubles à traiter est évalué à 83, soit 664 logements concernés. A côté du traitement global des immeubles, des logements vont faire l'objet de réhabilitation, à savoir 132 logements à traiter.

6.3.2. Règles d'application

Les principes généraux de l'aide allouée par la Ville de Marseille sont inscrits dans l'annexe n°2, « *Règlement des aides municipales* ».

La Ville s'engage à compléter les subventions accordées par la CUMPM/ANAH et les autres financeurs dans les conditions suivantes :

Travaux sur parties communes

Estimation maximale des subventions Ville (hors travaux de ravalement) : 30% des travaux (HT) plafonnés à 100 000 € HT par immeuble même sans éligibilité aux aides de l'Anah*, et lorsque l'Anah finance, la Ville intervient à hauteur de 30% des travaux subventionnables (HT) selon les mêmes plafonds que l'Anah.

Une aide spécifique pour les ravalements de façade est mise en place :

- Dans le cas où il n'y a que cette intervention sur les parties communes : 20% des travaux (TTC) plafonnés à 150€ TTC/m2 de façade traitée (maîtrise d'œuvre comprise) ou à 200€ TTC/m2 de façade traitée dans les cas exceptionnels d'immeubles inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques (maîtrise d'œuvre comprise).
- Dans le cas où il y a d'autres travaux en parties communes subventionnés : aide rehaussée à 30% des travaux (TTC) plafonnés à 150€ TTC/m2 de façade traitée (maîtrise d'œuvre comprise) ou à 200€ TTC/m2 de façade traitée dans les cas exceptionnels d'immeubles inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques (maîtrise d'œuvre comprise).

La Ville pourra engager et verser la subvention au syndicat des copropriétaires sur un compte travaux ouvert à cet effet.

* La liste indicative des travaux en parties communes éligibles aux aides municipales est annexée au document « *Règlement des aides municipales* ».

Estimation des travaux : **83 immeubles à réhabiliter** soit un montant de travaux d'environ **5 400 000 € HT**.

Important : Un propriétaire ayant un logement indécent ou insalubre, et ne prévoyant pas de travaux pour y remédier, ne pourra être subventionné sur sa quote-part de travaux en parties communes.

Travaux sur parties privatives

Propriétaires bailleurs			
Types de travaux		Plafond des travaux subventionnables	Taux de subvention
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1 250€ HT/m2 dans la limite de 80m2/lgt	10%
Projets de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	937,5€ HT/m2 dans la limite de 80m2/lgt	10%
	Travaux pour l'autonomie de la personne		10%
	Travaux pour la réhabilitation d'un logement moyennement dégradé		10%
	Travaux pour lutter contre la précarité énergétique		10%
	À la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence		10%
	Travaux pour transformation d'usage		10%

Propriétaires occupants			
Types de travaux		Plafond des travaux subventionnables	Taux de subvention
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		62 500€ HT par lgt	10%
Projets de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	25 000€ HT par lgt	10%
	Travaux pour l'autonomie de la personne		10%
	Travaux pour lutter contre la précarité énergétique		10%

6.3.3. Montants prévisionnels globaux de la Ville de Marseille

L'estimation des aides de la ville sur les parties communes est de 1 600 000 €, compte tenu des règles d'attribution et des taux de subvention présentés précédemment.

L'estimation des aides de la Ville sur les parties privatives est de 400 000 €, compte tenu des règles d'attribution et des taux de subvention détaillés ci-dessus.

Les montants prévisionnels totaux des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 2 000 000 € HT, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 2015	Année 2 2016	Année 3 2017	Année 4 2018	Année 5 2019	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides aux travaux*	200 000	400 000	500 000	500 000	400 000	2 000 000

6.4. Le Département : Objectifs quantitatifs et financements du Département des Bouches-du-Rhône

6.4.1. Objectifs quantitatifs

Eu égard aux objectifs généraux définis pour l'opération, le 1^{er} critère de référence sera le nombre d'immeubles ayant fait l'objet d'une réhabilitation globale grâce à la participation de tous les financeurs. Le nombre d'immeubles à traiter est évalué à 83, soit 664 logements concernés. A côté du traitement global des immeubles, des logements vont faire l'objet de réhabilitation, à savoir 132 logements à traiter.

La participation du Département se décompose de la façon suivante :

Propriétaires occupants				
Types de travaux	Ressources des occupants	Objectif (nombre de dossiers)	Montant de la prime	Montant total engagé
Amélioration énergétique des parties privatives (Gain énergétique >= 25%)	Modestes	11	1 300,00 €	14 300,00 €
	Très Modestes	6	2 000,00 €	12 000,00 €
Amélioration énergétique en parties communes (Réfection toiture/cage d'escalier avec étanchéité et isolation permettant un gain énergétique >= 35%)	Modestes	41	1 300,00 €	53 300,00 €
	Très modestes	27	2 000,00 €	54 000,00 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	Très modestes et modestes	4	1 500,00 €	6 000,00 €
Primes par étiquette : Travaux permettant d'atteindre une étiquette :	Très modestes et modestes			
E		1	250,00 €	250,00 €
D		8	500,00 €	4 000,00 €
C et +		8	800,00 €	6 400,00 €
Montant total engagé pour les propriétaires occupants			150 250,00 €	

Propriétaires bailleurs			
Types de travaux	Objectif (nombre de dossiers)	Montant de la prime	Montant total engagé
Amélioration énergétique des parties communes (Gain de deux classes énergétiques)	40	2 000,00 €	80 000,00 €
Amélioration énergétique en parties privatives (Gain de deux classes énergétiques)	26	2 000,00 €	52 000,00 €
Travaux de sécurité et/ou mise aux normes du logement pour accompagner la sortie de vacance	29	3 000 €	87 000,00 €
Sortie de vacance	29	1 000,00 €	29 000,00 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	5	2 000,00 €	10 000,00 €

Montant total engagé pour les propriétaires bailleurs	258 000,00 €
---	---------------------

En conclusion :

Montant total engagé par le Département : 408 250,00 € (dont 220 950,00 € pour les parties privatives)

6.4.2. Règles d'application

Le Département intervient en application de ses critères d'intervention en OPAH, adoptés par délibération n°167 du 29 Octobre 2012. Les critères détaillés, ainsi que les travaux éligibles se trouvent en annexe de la convention.

Propriétaires occupants : Les objectifs du Département pour les propriétaires occupants sont de favoriser :

- la maîtrise, voire la réduction, de la facture énergétique des propriétaires occupants modestes,
- l'accès au logement ou le maintien à domicile des personnes confrontées aux problèmes du vieillissement et de la perte progressive d'autonomie ou du handicap.

Les plafonds de ressources pris en compte sont ceux retenus par l'ANAH. Ils sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

Les propriétaires occupants bénéficiaires de l'aide départementale complétée par celles de l'ANAH et d'autres collectivités, doivent conserver a minima 20% du coût de l'investissement TTC à charge hors prime liée à l'économie d'énergie (sauf pour les propriétaires occupants très sociaux).

Au titre du Contrat Local d'Engagement (CLE), le Département mobilise en outre, en complément de l'aide de solidarité écologique (ASE) de l'ANAH, une prime par logement en fonction de l'étiquette énergétique atteinte après travaux.

Propriétaires bailleurs : Le Département apporte son soutien aux travaux engagés par les propriétaires bailleurs qui acceptent le conventionnement social (LC)* de leurs logements, avec pour objectifs de favoriser :

- La maîtrise, voire la réduction, de la facture associée aux consommations d'énergie et d'eau des locataires concernés,
- L'accès au logement ou le maintien à domicile des personnes confrontées aux problèmes du vieillissement et de la perte progressive d'autonomie ou du handicap,
- La sortie de vacance des logements ainsi que leur mise aux normes de sécurité et amélioration,
- L'adaptation des logements aux besoins spécifiques (travaux d'extension ou de restructuration).

Les propriétaires bailleurs bénéficiaires de l'aide départementale complétée par celles de l'ANAH et d'autres collectivités, doivent conserver à minima 20% du coût de l'investissement TTC à charge hors prime liée à la sortie de vacance.

Les travaux engagés par le propriétaire bailleur doivent porter sur un coût d'opération HT représentant à minima 4 fois le montant de l'aide départementale octroyée (hors prime à la sortie de vacance).

* L'intervention départementale pour favoriser le conventionnement très social (LCTS) fera l'objet de critères et d'un financement spécifique hors OPAH. Les dossiers de demande seront à adresser au service politique de la Ville et de l'Habitat du Conseil Départemental pour instruction et passage en commission délibérante indépendante de l'OPAH.

Le dispositif complet mis en place par le Département est détaillé en annexe de la présente convention.

6.4.3. Modalités d'engagement des aides départementales

Il sera proposé à la commission permanente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône de donner un accord de principe à sa participation sur la durée de l'Opah « Grand centre-ville » et d'octroyer les aides nécessaires au financement des travaux pour les trois premières années, estimées à un montant global de 244 950 €.

Au terme de la troisième année d'Opah, la commission permanente se prononcera sur les modalités de poursuite de son intervention, sur la base d'un bilan intermédiaire de mise en œuvre du dispositif.

Sa participation au financement de l'équipe de suivi-animation fera quant à elle l'objet d'une inscription annuelle de crédit au budget départemental, dans la limite de 10 % du montant HT.

6.4.4. Préfinancement des aides départementales aux travaux

Les aides départementales seront pré-financées par la Ville de Marseille, après obtention de l'accord des services départementaux sur les pré-attributions individuelles de celles-ci, dans le respect des critères départementaux d'intervention détaillés ci-dessus.

Toutefois, et pour alléger la charge financière de la Ville, il est prévu, à la signature de la présente convention, le règlement d'une avance de 10 % calculée sur le montant de l'enveloppe nécessaire au financement prévisionnel des travaux pour les trois premières années de l'Opah, soit 24 495 €.

La Ville de Marseille obtiendra le remboursement des aides départementales pré-financées par ses soins, sur présentation en trois exemplaires d'un état justificatif des dépenses engagées pour le compte du Conseil Départemental, visé par M. le Trésorier de la Ville de Marseille.

La Ville de Marseille assurera la notification des aides départementales aux bénéficiaires de l'OPAH.

6.4.5. Communication

En tant que partenaire de l'Opah, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône apparaîtra, associé aux autres financeurs, nominativement et/ou sous forme de logo sur tout courrier de notification prévisionnelle des aides octroyées aux propriétaires, avant le début des travaux.

Il sera mentionné en tant que financeur sur tout support de communication (articles dans les bulletins municipaux, tracts d'information, panneaux de chantiers, etc.).

Il sera convié à toute manifestation d'animation telle qu'inauguration de début ou de fin de chantier, notamment pour les opérations significatives comportant plusieurs logements.

Il sera convié aux réunions de remise de bilans annuels et du bilan final. Ces documents écrits lui seront communiqués automatiquement.

6.4.6. Montants prévisionnels globaux du Département

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides aux travaux	81 650	81 650	81 650	81 650	81 650	408 250

6.5. Objectifs quantitatifs et financements du Conseil Régional PACA

6.5.1. Règles d'application

Conformément au cadre d'intervention en matière d'Habitat délibéré le 12 décembre 2014, la Région s'engage à participer financièrement aux projets des propriétaires en complément des aides de la Ville de Marseille. A ce titre la Ville de Marseille s'engage pendant toute la durée de l'opération à réaliser la gestion et l'attribution des subventions pour la Région, dans les conditions définies par la convention de financement bipartite qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la Ville de Marseille de l'aide régionale relative aux propriétaires occupants et bailleurs, et les conditions de leur remboursement par la Région.

Ainsi les aides régionales permettront de favoriser l'amélioration et la création de logements conventionnés sociaux et très sociaux et de lutter plus efficacement contre la vacance et les logements indignes dans les centres anciens. L'aide régionale portera sur les parties privatives des logements et les parties communes des immeubles. Sont éligibles aux aides régionales :

- les propriétaires occupants très modestes et, pour la seule prime BBC rénovation, les propriétaires modestes (en référence aux plafonds des ressources appliqués par la réglementation de l'Anah) ;
- les propriétaires bailleurs sous réserve de conventionnement des loyers sociaux et très sociaux.

En copropriété, la Région intervient proportionnellement au pourcentage de logements conventionnés et de propriétaires occupants sous conditions de ressources (identiques à celles appliquées par l'Anah), prévus dans les objectifs de la présente convention.

L'aide régionale est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie pour les projets bailleurs et à un gain de 38 % pour les projets propriétaires occupants (sauf travaux de maintien à domicile). Des primes sont allouées en cas de gains supérieurs (facteur 2 ou BBC Rénovation). Pour cela, des scénarii de travaux BBC compatibles sont proposés aux propriétaires.

La Région s'engage à apporter une aide financière aux travaux selon les modalités suivantes :

Propriétaires occupants					
Types de travaux	Ressources des occupants	Objectif (nombre de dossiers)	Taux de Subvention	Montant estimé des travaux	Montant total engagé
Travaux en parties communes (Si travaux éligibles ANAH et amélioration énergétique >= 38%) – Base de Calcul : 5 Copros touchées pour 40 propriétaires.	Très Modestes	3	15%	150 000 € (par copro)	8 437,50 €
Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé (Et nécessité de gain énergétique >= 38% et/ou travaux BBC compatibles)	Très modestes	4	5%	50 000 €	10 000 €
Travaux pour l'autonomie de la personne (minimum 8 000€ de travaux)	Très modestes	1	10%	20 000 €	2 000 €

Types de primes	Ressources des occupants	Objectif (nombre de dossiers)	Taux de Subvention	Montant estimé des travaux	Montant total engagé
Prime Facteur 2 50% de gain énergétique – montant maximum de travaux à 40 000€	Très Modestes	4	10%	40 000,00 €	16 000 €
Prime Transition Énergétique Atteinte du label BBC Rénovation	Modestes et Très Modestes	12	10%	40 000,00 €	48 000 €

N.B : Les primes régionales « Facteur 2 » et « Transition énergétique » sont mobilisables dès lors que les critères de performance énergétique sont atteints.

Montant total engagé pour les propriétaires occupants	84 437,50 €
---	--------------------

Propriétaires bailleurs				
Types de travaux	Objectif (nombre de dossiers)	Taux de Subvention	Montant estimé des travaux	Montant total engagé
Travaux en parties communes (Si travaux éligibles ANAH et amélioration énergétique >= 38%) – Base de Calcul : 5 Copros touchées pour 40 propriétaires.	9	15%	150 000 € (par copro)	25 312,50 €
Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé (Et nécessité de gain énergétique >= 50% et/ou travaux BBC compatibles).	19	5%	62 500 €	59 375 €

Types de primes	Objectif (nombre de dossiers)	Taux de Subvention	Montant estimé des travaux	Montant total engagé
Prime Production de logement Remise sur le marché d'un logement vacant et indigne et gain énergétique de 50%.	21	5%	80 000,00 €	84 000 €
Prime Transition Energétique Atteinte du label BBC Rénovation	19	10%	40 000,00 €	76 000 €

N.B : Seuls les propriétaires bailleurs signant une convention LCS ou LCTS avec l'ANAH pourront bénéficier des subventions et primes du Conseil Régional.

Montant total engagé pour les propriétaires bailleurs	244 687,50 €
---	---------------------

« En cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été. Une note argumentée et réalisée par l'opérateur afin de justifier la non atteinte du gain : caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux réglementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété. »

En conclusion :

Montant total engagé par le Conseil Régional : **329 125,00 €** dont 295 375,00 € pour les parties privatives

6.5.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil Régional PACA pour l'opération sont de 329 125 euros selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides aux travaux	32 915	65 825	82 280	82 280	65 825	329 125

Article 7 – Synthèse des enveloppes prévisionnelles par partenaire (aides aux propriétaires)

Anah/Délégation	CUMPM	Ville de Marseille	Département des Bouches-du-Rhône	Conseil Régional PACA	Total
3 073 000 €	219 000 €	2 000 000 €	408 250 €	329 125 €	5 964 375 €

Ces montants sont détaillés aux articles 5 et 6.

Article 8 – Engagement financier pour le suivi-animation de l'OPAH RU (ingénierie)

8.1. Mise en place et financement de l'équipe opérationnelle par la Ville de Marseille

La Ville de Marseille mettra en place l'équipe opérationnelle dans le cadre de la concession d'aménagement n°11/0136 de l'Opération « Grand Centre Ville », au sein de laquelle cette OPAH s'inscrit. La maîtrise d'ouvrage en est ainsi concédée à la SOLEAM.

Le coût annuel de l'équipe opérationnelle s'établit à **170 000 € HT** selon la composition et le chiffrage précisés en annexe 4. Les missions de l'équipe sont détaillées au point 9.2 ci-après de la présente convention.

Les subventions des partenaires seront versées à la SOLEAM et inscrites en recette au bilan de la concession.

8.2. Financement de l'équipe opérationnelle par l'Anah/déléataire CUMPM

La CUMPM par délégation de l'ANAH s'engage à accorder les aides de l'ANAH représentant 50% du coût plafonné à 250 000 € HT/an, soit une aide maximale de 125 000 € HT par an. Pour cette OPAH, le coût de l'équipe opérationnelle est estimée à **170 000 € HT/an, soit une subvention de l'ANAH de 85 000 € HT par an**.

Il faut ajouter à cette subvention pour le suivi-animation, l'aide ingénierie pour les dossiers Habiter Mieux/ASE, soit un montant de 30 300€.

Soit l'échéancier suivant (suivi-animation + ingénierie Habiter Mieux) :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
ingénierie opérationnelle	87 400	91 000	93 400	93 700	89 800	455 300

8.3. Financement de l'équipe opérationnelle par le Département

Le Département participe à hauteur de 10% du coût HT de l'équipe de suivi-animation, plafonné à un montant annuel HT de 35 000 €. Le coût de l'équipe opérationnelle est estimée à 170 000 € HT/an, **soit une subvention annuelle du Département d'un montant de 17 000 € HT**.

Chapitre VI – Pilotage, animation et évaluation.

Article 9 – Conduite de l'opération

9.1. Pilotage de l'opération

9.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

9.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage et l'animation de l'OPAH seront à double niveau : politique et technique.

Le comité de pilotage et le comité technique ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. La conduite et l'animation sont assurées par le maître d'ouvrage en étroite relation avec l'équipe opérationnelle. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue de maintenir un bon déroulement de l'opération.

- Le comité de pilotage :

Il se compose des signataires de la présente convention des élus communautaires, de la Ville de Marseille, du Conseil Régional, du Conseil Départemental, des représentants de l'Anah, de l'Etat et des autres partenaires éventuels après accord des signataires.

Il sera co-présidé par un élu de la communauté urbaine et un élu de la Ville de Marseille à l'initiative de l'opération.

Il sera chargé : de prendre connaissance du bilan annuel réalisé par l'équipe opérationnelle, des résultats tant quantitatifs que qualitatifs ; 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 et veillera au maintien de ses objectifs.

Le comité de pilotage se réunira au lancement de l'opération et au terme de chaque année.

Il se réunira au moins une fois par an.

- Le comité technique :

Il sera composé à l'échelon technique des représentants des instances signataires de la convention. Il assurera la préparation du travail du Comité de pilotage avec l'assistance de l'équipe opérationnelle. et fera les propositions nécessaires au comité de pilotage.

Le comité technique conduira le travail de l'équipe opérationnelle. Il se réunira afin de suivre les conditions de mise en œuvre de l'opération et de procéder aux ajustements techniques nécessaires.

L'équipe y rendra 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 est animé par la Direction de l'Aménagement et de l'Habitat de la Ville de Marseille conjointement avec la Direction de l'Habitat et de la Cohésion Sociale Marseille Provence Métropole qui y associeront les services de la DDTM, du Conseil Régional, du Conseil Départemental.

Il sera notamment le lieu de la coordination entre les services en charge de l'Hygiène et de la Sécurité, de l'ARS.

En tant que de besoin, des réunions pourront associer d'autres représentants ainsi que des intervenants ou organismes extérieurs.

Le comité technique se réunira régulièrement et en séance plénière au mois un fois par an.

9.2. Suivi-animation de l'opération

9.2.1. Équipe de suivi-animation

La Ville de Marseille a confié à la SOLEAM l'opération d'aménagement « Grand Centre Ville ». La mise en place et le suivi d'une OPAH font partie de ses missions. La SOLEAM sera donc l'équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de ce dispositif.

Pour animer cette OPAH, l'équipe en place sera constituée de cette façon :

Un chef de projet

- Coordination générale
- Lien avec les partenaires institutionnels et suivi des résultats

Un chargé d'opération

- Prospection et diagnostics techniques
- Conseils aux propriétaires et contrôle des travaux
- Montage et suivi des dossiers

Un(e) Conseiller(e) en Economie Sociale et Familiale

- Diagnostics sociaux
- Suivi des familles avant, pendant et après la réhabilitation

Un(e) assistant(e) d'opération

- Accueil et information du public
- Montage et suivi des dossiers

Un technicien thermicien

- Réalisation des Diagnostics de Performances Energétiques
- Sensibilisation des propriétaires et des maîtres d'œuvre aux économies d'énergie

+ Soutien des services juridique et foncier de la SPL.

9.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

- Actions d'animation, d'information et de coordination :
 - Communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ;
 - Accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ;
 - Coordination des acteurs ;
 - Suivi des études et projets mis en œuvre par les différents acteurs sur le périmètre couvert par l'OPAH ;
 - Dialogue avec les représentants du secteur associatif.
- Réflexion prospective :
 - Pendant la 1^{re} année de sa mission, travail de réflexion prospective et d'analyse visant à préciser les priorités, préparer les interventions et renforcer la pertinence de l'action opérationnelle dans le respect des objectifs généraux et des engagements spécifiques, précédemment définis. Elaboration de divers diagnostics : diagnostic technique, diagnostic social et juridique, diagnostic de gestion en cas de copropriété, proposition de stratégies et des outils adaptés ;
 - Analyse d'îlots ciblés, définition de leurs caractéristiques particulières, orientations ;
 - Elaboration de projets en vue de déclarer d'utilité publique des programmes de travaux dans le cadre d'opérations de restauration immobilière.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social, accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité, vers un hébergement et un relogement si nécessaire.
 - Suivi du maintien ou des conditions de relogements corrects dans le quartier pour les ménages qui le souhaitent. Proposition de mesures d'accompagnement social éventuellement nécessaires ;

- Suivi social personnalisé, avant, pendant et après travaux, en vue d'une meilleure intégration des familles les plus en difficulté. Les interventions afférentes s'effectueront en coordination étroite avec les services concernés des collectivités et organismes compétents à qui seront adressés les signalements des situations délicates détectées par l'équipe opérationnelle ;
 - Participation active à la recherche de solutions répondant à des situations sociales particulières.
 - Signalement à l'autorité administrative compétente des logements ou immeubles dans lesquels un risque d'insalubrité est identifié.
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique :
- Appuis et conseils opérationnels aux propriétaires
 - Conseil et assistance auprès des propriétaires dans les domaines administratifs, techniques, financiers et architecturaux ;
 - Actions favorisant la mise en œuvre du conventionnement (notamment en LCTS)
 - Etablissement des demandes de subvention ou prêts de toute nature et construction des dossiers correspondants.
 - Vérification de la conformité des travaux réalisés avec le projet subventionné, préalablement au versement des aides ;
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.
- Préparation technique des travaux du comité de pilotage stratégique et du comité de pilotage technique. Elaboration des documents de présentation correspondants. Mise en œuvre opérationnelle des décisions.
 - Tenue d'une cartographie renseignée permettant d'appréhender le déroulement de l'opération.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

- Economie d'énergie :
- Réalisation de Diagnostics de Performance Energétique (DPE).
 - Appui et conseils aux propriétaires.
 - Aide à la mobilisation des fonds complémentaires du programme «Habiter mieux ».
 - Accompagnement des propriétaires dans les pratiques d'utilisation des nouveaux systèmes mis en œuvre.
 - Réflexion prospective.

9.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Modalités d'articulation de l'équipe de suivi-animation avec l'ensemble des partenaires :

- Réunions de présentation des dossiers en cours, avant chaque CLAH avec les services compétents des collectivités,
- Lorsque ceci est nécessaire, signalement aux services en charge des procédures coercitives des situations de « blocages »,
- Lien permanent avec les acteurs du secteur social.

9.3. Évaluation et suivi des actions engagées

9.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4, dont la réalisation sera suivie grâce à un cadrage général et à l'ensemble des indicateurs de résultats suivants, et ceci, en fonction des différents modes d'aide de subvention et de financement. De ce fait, seront analysés :

- Cadrage général annuel par rapport aux objectifs et engagements de l'OPAH :
 - Point sur l'avancement des projets et réalisations sous les angles urbain, immobilier, foncier, social, patrimonial et économique ;
 - Evolution par rapport à la période de référence précédente ;
 - Accélérateurs et freins au développement des projets.
- Indicateurs physiques :
 - Nombre d'immeubles traités ;
 - Nombre d'immeubles améliorés avec mises aux normes totales ou partielles, suivant les différents modes d'aides de subvention et de financement ;
 - Nombre de propriétaires concernés en fonction de chaque catégorie (occupants/bailleurs) ;
 - Volume global des travaux générés par l'opération ;
 - Nombre de dossiers traités dans le cadre du programme « Habiter mieux » ; de la sortie de vacance ; de l'éradication de l'habitat indigne.
- Indicateurs économies d'énergie :
 - Nombre de logements pour lesquels un diagnostic énergétique a été réalisé ;
 - Nombre d'immeubles pour lesquels un diagnostic énergétique a été réalisé ;
 - Nombre de logements concernés par des travaux de maîtrise de l'énergie ;
 - Consommation énergétique avant et après travaux (étiquettes) suivant les statuts et type de bâti.

- Aspects financiers :
 - Montant et nature des différents financements mobilisés : subventions et primes de l'ANAH, de la CUMPM, du Département, de la Ville de Marseille, caisses de retraite, etc. ;
 - Evolution de loyers avant et après travaux en fonction du type de logement et de financement ;
 - Modalités des actions d'incitation au préfinancement des opérations privées.

- Impact social :
 - Bilan annuel des opérations de sortie d'insalubrité ;
 - Bilan annuel du suivi social personnalisé.

- Rendu compte :
 - Compte rendu d'activité : tenue de permanences, campagnes d'information...
 - Analyse des écarts constatés entre le nombre de contacts pris et les dossiers effectivement traités : synthèse annuelle des réalisations ;
 - Perspectives d'évolution.

- Cartographie de l'OPAH :
 - Mise en place et actualisation permanente d'une cartographie renseignée des immeubles traités, organisée de manière à permettre de visualiser et qualifier les interventions en fonction de leur nature et de leur avancement : tenue de fiches par secteur, par rue et par immeuble.

9.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage stratégique annuel.

Ce rapport 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 ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront 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 du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter 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 ou 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 VII – Communication.

Article 10 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du

programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

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

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

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

Article 11 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du XX/XX/2015 (*date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire*) au XX/XX/2020.

Article 12 – 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 résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant. Toute modification des conditions et 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 6 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 dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 13 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en ... exemplaires à Marseille, le / / 2015

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'État,

Pour l'Anah,

Pour la DREAL,

Pour la CUMPM,

Pour le Conseil Régional,

Pour le Département,